



Dipl.-Ing.

Daniel Arfeller

Gutachter für Immobilienbewertung

Auftraggeber:

Amtsgericht Frankfurt
Heiligkreuzgasse 34
60313 Frankfurt am Main

Az.: 842 K 41/21

Zweck:

Verkehrswertfeststellung in einem
Zwangsversteigerungsverfahren
zur Aufhebung der Gemeinschaft

Sachverständigenbüro Arfeller
Burgstraße 11 f
60316 Frankfurt am Main

Telefon: 069 48 00 54 15
Telefax: 069 48 00 54 16
Mobil: 0177 48 48 9 48
Email: info@arfeller.com
Web: www.arfeller.com

Az.: 2203 281
Datum: 31.05.2022

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück
in 60316 Frankfurt am Main, Schleiermacherstraße 32

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Frankfurt Bezirk 23</i>	<i>567</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Frankfurt Bezirk 23</i>	<i>350</i>	<i>31</i>



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 14.04.2022 ermittelt mit rd.
2.040.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 74 Seiten inkl. der Anlagen.

Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Mehrfamilienhaus.....	10
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Dach).....	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	12
3.2.5	Hauseingangsbereich, Treppenhaus.....	12
3.2.6	Kellerausstattung	13
3.2.7	Ausstattungsmerkmale der einzelnen Einheiten	13
3.2.7.1	Wohnung Erdgeschoss	13
3.2.7.2	Wohnung 1. Obergeschoss.....	14
3.2.7.3	Wohnung 2. Obergeschoss rechts	14
3.2.7.4	Wohnung 2. Obergeschoss links	15
3.2.7.5	Wohnung 3. Obergeschoss.....	15
3.2.7.6	Wohnung 4. Ober-/Mansardengeschoss und Spitzboden.....	16
3.2.8	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	16
3.3	Außenanlagen.....	17
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	18
4.1	Grundstücksdaten	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	18
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	18
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	18
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren.....	19
4.2.2.1	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	19
4.3	Bodenwertermittlung	20
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	20
4.4	Ertragswertermittlung	21
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	22
4.4.3	Ertragswertberechnung	24

4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	25
4.5	Vergleichswertermittlung	28
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	28
4.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	29
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	30
4.5.4	Vergleichswertberechnung	32
4.5.5	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors	32
4.6	Sachwertermittlung	34
4.6.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	34
4.6.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	35
4.6.3	Sachwertberechnung	38
4.6.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	39
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	43
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	43
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	43
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	43
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	43
4.7.5	Verkehrswert	44
4.8	Wertermittlungsergebnisse	45
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	46
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	46
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	47
5.3	Verwendete fachspezifische Software	47
5.4	Hinweise zum Urheberrecht	47
6	Anlagen	48
6.1	Übersichtskarte Bundesrepublik	48
6.2	Straßenkarte	49
6.3	Ortsplan	50
6.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	51
6.5	Fotostandpunkte	52
6.6	Fotos	53
6.7	Pläne	67
6.7.1	Grundriss Erdgeschoss	67
6.7.2	Grundriss 1. Obergeschoss	68
6.7.3	Grundriss 2. Obergeschoss	69
6.7.4	Grundriss 3. Obergeschoss	70
6.7.5	Grundriss 4. Ober-/Mansardengeschoss	71
6.7.6	Schnitt	72
6.8	Flächenberechnung	73

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus

Objektadresse: Schleiermacherstraße 32
60316 Frankfurt am Main (Nordend-Ost)

Grundbuchangaben: Grundbuch von Frankfurt Bezirk 23,
Blatt 567, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Frankfurt Bezirk 23,
Flur 350,
Flurstück 31
(250 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Frankfurt
Heiligkreuzgasse 34
60256 Frankfurt am Main

Auftrag vom 28.03.2022 (Datum des Auftrageingangs)

Eigentümer: zum Zwecke dieser Wertermittlung anonymisiert

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 14.04.2022

Qualitätsstichtag: 14.04.2022 entspricht dem Wertermittlungstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 14.04.2022

Umfang der Besichtigung etc. Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Nicht zugänglich war die Wohnung im 2. Obergeschoss links.

Teilnehmer am Ortstermin: Die Mieter (tlw. Eigentümer) und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Beschluss vom 15.11.2021;
- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 04.11.2021;
- beglaubigter Grundbuchauszug vom 19.11.2021.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz;
- Bauzeichnungen (Grundrisse beim Institut für Stadtgeschichte, tlw. Aufmaß);
- Berechnung der Wohnflächen;
- Online-Auskunft beim Landesamt für Denkmalpflege vom 30.05.2022;
- Auskünfte der Stadt Frankfurt (bauplanungsrechtliche Situation vom 01.04.2022, Baulastenauskunft vom 30.03.2022);
- Mietspiegel 2020 der Stadt Frankfurt;
- Mietverträge;
- Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt (Vergleichskaufpreise vom 18.05.2022, Immobilienmarktbericht 2022);
- Bauaktenanfrage bei der Bauaufsicht;
- Auskünfte vom 18.05.2022 aus der Online-Bodenrichtwertkarte (www.geoportal.hessen.de) zum 01.01.2022.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- a) **Mieter** oder Pächter sind tlw. vorhanden (nähere Angaben im Anschreiben), tlw. wird das Objekt von den Eigentümern bewohnt, tlw. gibt es Leerstand.
- b) Ein **Gewerbebetrieb** im herkömmlichen Sinne ist nicht vorhanden. Es besteht eine Gewerbeanmeldung (Büro) im 3. Obergeschoss.
- c) Sonstige **Maschinen** und/ oder **Betriebseinrichtungen**, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- d) Verdacht auf **Hausschwamm** oder andere Altlasten besteht nicht.
- e) **Baubehördliche Beschränkungen** und/ oder Beanstandungen bestehen nicht.
- f) Eine **Hausverwaltung** nach § 26 WEG ist nicht vorhanden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Stadt Frankfurt am Main
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Frankfurt am Main (ca. 750.000 Einwohner); Stadtteil Nordend-Ost
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Frankfurt am Main Zentrum (ca. 2 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 40 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 3, B 38, B 40, B 43 (ca. 2 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 648, A 661, A 66 (ca. 2-5 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Frankfurt am Main (ca. 4 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 15 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkern von Frankfurt, Stadtteil Nordend-Ost, unweit der Berger Straße; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, U-Bahnhaltestelle (U4, Höhenstraße)) in unmittelbarer Nähe oder in fußläufiger Entfernung; gehobene Wohnlage (gemäß Einstufung des Gutachterausschusses)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend geschlossene, 5-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	Keine besonderen
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

mittlere Breite:	ca. 9,4 m
mittlere Tiefe:	ca. 26,7 m
Grundstücksgröße:	250 m ²
Bemerkungen:	regelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkmöglichkeiten knapp vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; tlw. eingefriedet durch Mauer; Vorgarten nicht eingefriedet
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 19.11.2021 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Frankfurt Bezirk 23, Blatt 567 folgende Eintragung:

- Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis-(Erlös)-aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 30.03.2022 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Online-Auskunft beim Landesamt für Denkmalpflege vom 30.05.2022 nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Gemäß Online-Auskunft aus dem städtischen Planauskunftssystem planAS vom 01.04.2022 ist für den Bereich des Bewertungsobjektes der Bebauungsplan „NO 21 d Nr. 1“ rechtskräftig. Er trifft folgende Festsetzungen:

MI = Mischgebiet;
IV = 4 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl)

Erhaltungssatzungen:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes sind die Erhaltungssatzung

- E42 (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt) und
- E51 (Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 (1) Nr. 2 BauGB) rechtsverbindlich.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Der ursprüngliche Bauschein ist wegen eines Brandschadens im Bauarchiv nicht mehr vorhanden. Es existiert ein Baugesuch im Institut für Stadtgeschichte mit dem Aktenzeichen 2946 vom 25.02.1892. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Diesbezügliche Abweichungen sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücks- baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
qualität):

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben und möglich, online eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich Stellplatzmöglichkeit für ca. 3 nicht allzu große Pkw (aufgrund der engen Durchfahrt).

Das Objekt ist tlw. eigengenutzt, tlw. unbewohnt und tlw. vermietet.

Mietverträge wurden zum Ortstermin zur Einsicht vorgelegt, und die jeweilige Miethöhe mit Nebenkosten wurde mitgeteilt, ggf. bestehen leichte Abweichungen durch Anpassungen, Näheres ist nicht bekannt. Die Wohnung im 2. OG links ist möbliert vermietet. Mietvertragsauswertung in Tabellenform:

Einheit	Lage	Nutzung	Fläche (m²)	NK-Miete Monat (€)	Mietbeginn	Vertrag endet	Mietsteigerung
WGH	EG	Wohnung	46,00	450,00 €	01.10.2015	unbefristet	gem. §§558-560 BGB
WGH	1.OG	Wohnung	69,00			Leerstand	
WGH	2.OG re.	Wohnung	42,00	280,00 €	01.01.2017	unbefristet	gem. §§558-560 BGB
WGH	2.OG li.	Wohnung	30,00	420,00 €	15.05.2005	unbefristet	gem. §§558-560 BGB
WGH	3.OG	Wohnung	72,00	560,00 €	01.01.2005	unbefristet	gem. §§558-560 BGB
WGH	4.OG	Wohnung	76,00			Leerstand	
	Sp.-Bod.	Lager/Hobby	37,00			Leerstand	
	Stellpl.	Stellplätze		50,00 €		kein Vertrag	

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur 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 wesentlich 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 soweit 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.

3.2 Mehrfamilienhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	zweiseitig angebautes, unterkellertes, fünfgeschossiges Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen. Das Gebäude wurde als überwiegend 1-Spänner errichtet, der Spitzboden ist einfach ausgebaut (Lager- oder Hobbyraum).
Baujahr:	vermutlich ca. 1892
Fläche:	insg. rd. 335 m ² Wohnfläche (siehe Anlage)
Außenansicht:	Straßenseite verklindert, mit typischen Altbau-Elementen, Türen- und Fenstereinfassungen aus Sandstein und Dekorelementen aus Stein, horizontal verlaufende Gesimse; Rückseite verklindert und geschlämmt; Eingangsbereich Sockel mit Naturstein verkleidet
Modernisierungen:	Modernisierungen überwiegend ca. 1975 und 1984/85 erfolgt: Erneuerung der Fenster, tlw. 1975; Erneuerung der Sanitärausstattung; Erneuerung der Dacheindeckung; Erneuerung des Innenausbaus (Bodenbeläge, Wandbekleidungen); Brennwerttherme ca. 2018 erneuert

3.2.2 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Kellerräume, Heizungsraum, Waschküche, WC; lichte Raumhöhe: ca. 1,80 m
Erdgeschoss:	Wohnung mit 3 Zimmern, Flur, Küche, Du-Bad; Durchfahrt zum Hof; lichte Raumhöhe: ca. 3,20 m
1. Obergeschoss:	3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Flur; lichte Raumhöhe: ca. 3,10 m
2. Obergeschoss:	2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Du-Bad, Flur; 1-Zimmer-Wohnung mit Küche, Du-Bad, Flur; lichte Raumhöhe: ca. 3,10 m
3. Obergeschoss:	3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Flur; lichte Raumhöhe: ca. 3,10 m
4. Ober-/Mansardengeschoss:	2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Flur; lichte Raumhöhe: ca. 2,60 m
Spitzboden:	einfach ausgebaut, lichte Raumhöhe bis First ca. 3,04 m; Kehlbalken auf ca. 1,80 m Höhe; baulich mit der Wohnung im 4. OG verbunden

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Dach)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente (Ziegel)
Kellerwände:	Mauerwerk (Ziegel)
Umfassungswände:	Mauerwerk (Ziegel)
Innenwände:	Mauerwerk (Ziegel)
Geschossdecken:	überwiegend Kellergewölbedecke (Kellerdecke); Holzbalkendecken, in Teilbereichen ggf. Betondecken (Geschossdecken)
Dach:	Sattel-Mansardendach aus Holzkonstruktion, Aufbauten vorhanden; Eindeckung Mansarde aus Kunstschiefer, Eindeckung Satteldach aus Betonstein (schätzungsweise ca. 1975 er- neuert), Aufbauten mit Kunstschiefer beschlagen, Regen- rinnen und Fallrohr aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Steigleitungen nicht erneuert
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Zustand Fallrohre nicht bekannt
Heizung:	zentrale Gas-Brennwerttherme, Bj. ca. 2018 (Viessmann)
Warmwasser:	zentral
Elektroausstattung:	einfache Hauptverteilung, Bj. schätzungsweise ca. 1975; einfache Unterverteilung in den Wohnungen; je Wohnung Türöffner mit Gegensprechanlage vorhanden; je Wohnung TV-Kabelanschluss vorhanden; Telefonanschluss vorhanden

3.2.5 Hauseingangsbereich, Treppenhaus

Hauseingangsbereich (außen):	normal gepflegter Zustand
Aufzug:	nicht vorhanden
Haustür:	ältere Tür aus Holz mit Glas- und Gittereinsatz, Bj. ca. 1950; einfache Beschläge
Bodenbelag:	Natursteinplatten (Eingangsbereich, Treppenabsatz)
Wandbekleidung:	Teppich, Natursteinplatten (halbhoch) im Eingangsbereich; ab 4. OG Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	einfache Holzfelderdecke
Treppenhaus:	gepflegte Ausstattung
Geschosstreppen:	Massivtreppe mit Natursteinbelag (Kellertreppe); Holzkonstruktion mit Linoleumbelag (Geschosstreppen); erneuerte Holztreppe zum Spitzboden
Geländer:	Holz-Stahlgeländer mit Holzhandlauf
Fenster:	Holzfenster mit Doppelverglasung, Bj. ca. 1975
Belichtung TH/Flure:	gut

3.2.6 Kellerausstattung

Keller:	insgesamt baujahresgemäß einfache Ausstattung
Abstellkeller:	einzelne Abstellkellerräume vorhanden
Bodenbeläge:	Natursteinplatten
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich, tlw. roh; tlw. Ausblühungen vorhanden
Türen:	Stahltüren
Fenster:	Kellergitterfenster mit Einfachverglasung

3.2.7 Ausstattungsmerkmale der einzelnen Einheiten

Die vorhandenen Einheiten sind tlw. unterschiedlich ausgestattet. Wesentliche Eigenschaften werden für die jeweiligen Einheiten daher im Folgenden beschrieben.

3.2.7.1 Wohnung Erdgeschoss

Fenster:	Fenster aus Holz mit Doppelverglasung, Bj. ca. 1975, tlw. Fenster aus Kunststoff o.ä. (Du-Bad); straßenseitig Fensterläden aus Aluminium vorhanden; Rollläden rückseitig vorhanden; Fensterbänke innen aus Marmor, außen aus Werkstein
Türen:	schwere (extra dicke) Wohnungseingangstür zum Treppenhaus aus Holzwerkstoffen (Eiche-Furnier); Zimmertüren aus Holz mit Furnier, tlw. mit Glaseinsatz; Holzzargen
Elektroausstattung:	einfache Ausstattung, je Raum ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen, FI-Schalter nicht vorhanden
Sanitäre Installation:	ca. 1984 erneuerte Sanitärausstattung in einfachem Standard, Waschmaschinenanschluss in der Küche; Du-Bad: Dusche, Waschbecken, Stand-WC
Heizung:	Rippenheizkörper, Leitungen überwiegend unter Putz verlaufend
Bodenbeläge:	Klein-Parkett (Zimmer, Flur), Fliesen (Du-Bad, Küche)
Wandbekleidungen:	Tapeten mit Anstrich (Zimmer, Flur), Raufasertapeten mit Anstrich (Küche), Fliesenspiegel (Küche), Fliesen, raumhoch (Du-Bad)
Deckenbekleidungen:	Holzpaneelen (Zimmer), Paneelen (Küche, Du-Bad)
Allgemeinbeurteilung:	Die Wohnung wurde in Teilbereichen vor längerer Zeit modernisiert, es besteht ein allgemeiner Modernisierungs- und Renovierungsbedarf.

3.2.7.2 Wohnung 1. Obergeschoss

Fenster:	Fenster aus Holz mit Doppelverglasung, Bj. ca. 1975, tlw. Fenster aus Kunststoff o.ä. (Badezimmer); Rollläden nicht vorhanden; Fensterbänke innen aus Marmor, außen aus Werkstein
Türen:	schwere (extra dicke) Wohnungseingangstür zum Treppenhaus aus Holzwerkstoffen (Eiche-Furnier); Zimmertüren aus Holz (Kiefer), tlw. mit Glaseinsatz; Holzzargen
Elektroausstattung:	einfache Ausstattung, je Raum ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen, FI-Schalter nicht vorhanden
Sanitäre Installation:	ca. 1984 erneuerte Sanitärausstattung in einfachem Standard; Bad: Wanne, Dusche, Waschbecken, Stand-WC
Heizung:	Rippenheizkörper, Leitungen überwiegend unter Putz verlaufend
Bodenbeläge:	Klein-Parkett (Zimmer), Fliesen (Bad), Teppichboden (Flur, Küche), PVC (Schlafzimmer)
Wandbekleidungen:	Tapeten mit Anstrich (Zimmer, Flur), Raufasertapeten mit Anstrich (Küche), Fliesenspiegel (Küche), Fliesen, raumhoch (Bad)
Deckenbekleidungen:	Holzdecke aus Spalierlatten (Zimmer), Holzvertäfelung (Bad), Holzkassetten (Flur)
Allgemeinbeurteilung:	Die Wohnung wurde in Teilbereichen vor längerer Zeit modernisiert, es besteht ein allgemeiner Modernisierungs- und Renovierungsbedarf.

3.2.7.3 Wohnung 2. Obergeschoss rechts

Fenster:	Fenster aus Holz mit Doppelverglasung, Bj. ca. 1975, tlw. Rollläden nicht vorhanden; Fensterbänke innen aus Marmor, außen aus Werkstein
Türen:	schwere (extra dicke) Wohnungseingangstür zum Treppenhaus aus Holzwerkstoffen (Eiche-Furnier); Zimmertüren aus Holz (Kiefer), tlw. mit Glaseinsatz; Holzzargen
Elektroausstattung:	einfache Ausstattung, je Raum ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen, FI-Schalter nicht vorhanden
Sanitäre Installation:	Sanitärausstattung in einfachem Standard; Du-Bad: Dusche, Waschbecken, Stand-WC
Heizung:	Rippenheizkörper, Leitungen überwiegend unter Putz verlaufend

Bodenbeläge:	Fliesen (Du-Bad, Küche), Teppichboden (Zimmer)
Wandbekleidungen:	Tapeten mit Anstrich (Zimmer), Fliesenspiegel (Küche), Fliesen, raumhoch (Du-Bad)
Deckenbekleidungen:	Holzpaneelen (Zimmer), Putz mit Anstrich (Du-Bad)
Allgemeinbeurteilung:	Die Wohnung ist abgewohnt, es besteht ein allgemeiner Modernisierungs- und Renovierungsbedarf.

3.2.7.4 Wohnung 2. Obergeschoss links

Anmerkung:	Die Wohnung war nicht zugänglich, die Ausstattung wird analog zur Nachbarwohnung gehalten. Gemäß Auskunft beim Ortstermin ist die Wohnung stark abgewohnt (insb. Nikotinablagerungen). Es wird von einem allgemeinen Modernisierungs- und Renovierungsbedarf ausgegangen.
------------	---

3.2.7.5 Wohnung 3. Obergeschoss

Fenster:	Fenster aus Holz mit Doppelverglasung, Bj. ca. 1975, tlw. Rollläden nicht vorhanden; Fensterbänke innen aus Marmor, außen aus Werkstein
Türen:	schwere Wohnungseingangstür zum Treppenhaus aus Holzwerkstoffen (Eiche-Furnier); Zimmertüren aus Holz (Kiefer), tlw. mit Glaseinsatz; Holzzargen
Elektroausstattung:	einfache Ausstattung, je Raum ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen, FI-Schalter nicht vorhanden
Sanitäre Installation:	Sanitärausstattung in einfachem Standard; Bad: Wanne, Dusche, Waschbecken, Stand-WC
Heizung:	Rippenheizkörper, Leitungen überwiegend unter Putz verlaufend
Bodenbeläge:	Fliesen (Bad, Küche), Teppichboden (Zimmer), Laminat (Schlafzimmer)
Wandbekleidungen:	Tapeten bzw. Tapeten mit Anstrich (Zimmer), Fliesenspiegel (Küche), Fliesen, raumhoch (Bad)
Deckenbekleidungen:	Holzpaneelen (Zimmer, Küche), Holzvertäfelung (Schlafzimmer)
Allgemeinbeurteilung:	Die Wohnung wurde in Teilbereichen vor längerer Zeit modernisiert, es besteht ein allgemeiner Modernisierungs- und Renovierungsbedarf.

3.2.7.6 Wohnung 4. Ober-/Mansardengeschoss und Spitzboden

Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Bj. ca. 1975; Dachflächenfenster aus Holz; Rollläden nicht vorhanden; Fensterbänke innen aus Marmor
Türen:	Wohnungseingangstür zum Treppenhaus aus Holzwerkstoffen (Eiche-Furnier); einfache Zimmertüren aus Holz (Kiefer), mit Sperrholzfüllung, Holzzargen
Elektroausstattung:	einfache Ausstattung, je Raum ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen, FI-Schalter nicht vorhanden
Sanitäre Installation:	ca. 1984 erneuerte Sanitärausstattung in einfachem Standard, Bad: Wanne, Waschbecken, Stand-WC; Handwaschbecken im Spitzboden (ohne Funktion), WC im Spitzboden entfernt
Heizung:	Flachheizkörper, Leitungen überwiegend unter Putz verlaufend bzw. in der Sockelleiste, im Spitzboden Leitungen sichtbar
Bodenbeläge:	Fliesen (Bad, Küche), Kleinparkett (stark beschädigt), (Zimmer), Parkett (Spitzboden)
Wandbekleidungen:	überwiegend Raufasertapeten mit Anstrich (Zimmer), Fliesenspiegel (Küche), Fliesen, raumhoch (Bad, Giebelseite Spitzboden), Holzvertäfelung (Giebelseite Spitzboden)
Deckenbekleidungen:	Holzpaneelen (Zimmer, Küche), Holzvertäfelung (Schlafzimmer, Ausbau Spitzboden)
Allgemeinbeurteilung:	Es besteht ein allgemeiner Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Renovierungsbedarf. Der ausgebaute Spitzboden ist nicht als Wohnfläche einzustufen.

3.2.8 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung aus Kupfer vorhanden
Küchenausstattung:	nicht Gegenstand dieser Wertermittlung
Bauschäden und Baumängel:	tlw. Rissbildung im 4. OG vorhanden; Dämmung im Spitzboden nicht nach heutigen Anforderungen; Fenster überwiegend erneuerungsbedürftig; baujahresgemäße, übliche Kleinmängel; Parkett und Estrich Wohnung 4. OG stark beschädigt; Sandstein-Fensterbänke tlw. schadhaft

Grundrissgestaltung:	weitestgehend baujahresentsprechend, weitestgehend zweckmäßig, tlw. ungünstig (Durchgangszimmer vorhanden)
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist in Anbetracht des Baujahres nicht befriedigend (durchschnittlicher Zustand mit Instandhaltungsstau). Modernisierungen wurden überwiegend in den 1970er und 1980er Jahren vorgenommen. Die Wohnungen haben einen entsprechend einfachen Ausstattungsstandard. Die besichtigten Räumlichkeiten sind mäßig gepflegt. Es besteht ein allgemeiner Modernisierungs-, Sanierungs- und Renovierungsbedarf.

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Einfriedung (Grenzmauer bzw. Nachbargebäude), Hofbefestigung (komplette Freifläche, insgesamt Waschbetonplatten), kein gestalteter Garten o.ä. vorhanden, Tor vor Hausdurchfahrt, Durchfahrtsbreite zum Hinterhof ca. 2,23 m;

Anmerkung: Der mit Platten befestigte Vorgarten müsste entsprechend der Frankfurter Vorgartensatzung hergestellt werden (gärtnerische Anlage, kein Stell- oder Lagerplatz).

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 60316 Frankfurt am Main, Schleiermacherstraße 32 zum Wertermittlungstichtag 14.04.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Frankfurt Bezirk 23	567	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Frankfurt Bezirk 23	350	31	250 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB 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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden (§ 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall möglich, weil hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als Renditeobjekt angesehen werden kann. Das Ertragswertverfahren wird daher als vorrangiges Wertermittlungsverfahren gewählt.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 17 – 20 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um kein typisches Sachwertobjekt handelt.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 21 – 23 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist dennoch möglich, da für das zu bewertende Grundstück Sachwertfaktoren bekannt sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **6.800,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,80

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	14.04.2022
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,85
Grundstücksfläche (f)	=	250 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.04.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsfreier Bodenrichtwert		=	6.800,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	14.04.2022	× 1,02	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	6.936,00 €/m²	
GFZ	1,8	1,85	× 1,02	E2
Fläche (m²)	keine Angabe	250	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	7.074,72 €/m²	
Fläche		×	250 m²	
beitragsfreier Bodenwert		=	1.768.680,00 €	
			rd. 1.770.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.04.2022 **1.770.000,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1: Der Gutachterausschuss Frankfurt leitet keine unterjährigen Indexreihen zur Bodenwertentwicklung ab. Die starke Bodenwertentwicklung der letzten Jahre (ca. 12-15%/Jahr) lässt einen weiterhin steigenden Bodenwert vermuten. Ersatzweise wird auf die Indexreihe des Statistischen Bundesamtes (Fachserie 17, Reihe 5) zurückgegriffen, die seit April 2020 nicht mehr quartalsweise, sondern nur noch einmal pro Jahr abgeleitet und veröffentlicht wird. Der angegebene Wert wurde daher extrapoliert.

E2: Die Umrechnung von der GFZ des BRW-Grundstücks auf die GFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom Gutachterausschuss mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

	GFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	1,85	1,47
Vergleichsobjekt	1,80	1,44

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,02**

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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 (objektspezifisch angepassten) 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 (objektspezifisch angepassten) 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 marktangepassten 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.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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.

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

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

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

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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich 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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

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

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.

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Whg. EG	46,00		9,78	450,00	5.400,00
	2	Whg. 1.OG	69,00		-	0,00	0,00
	3	Whg. 2.OG re.	42,00		6,67	280,00	3.360,00
	4	Whg. 2.OG li.	30,00		14,00	420,00	5.040,00
	5	Whg. 3.OG	72,00		7,78	560,00	6.720,00
	6	Whg. 4.OG	76,00		-	0,00	0,00
	7	Ausbau SB	37,00		-	0,00	0,00
	8	Stellpl.		3,00	-	50,00	600,00
Summe			372,00	3,00		1.760,00	21.120,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Whg. EG	46,00		10,12	465,52	5.586,24
	2	Whg. 1.OG	69,00		11,17	770,73	9.248,76
	3	Whg. 2.OG re.	42,00		12,31	517,02	6.204,24
	4	Whg. 2.OG li.	30,00		14,10	423,00	5.076,00
	5	Whg. 3.OG	72,00		9,21	663,12	7.957,44
	6	Whg. 4.OG	76,00		10,92	829,92	9.959,04
	7	Ausbau SB	37,00		5,41	200,00	2.400,00
	8	Stellpl.		3,00	70,00	210,00	2.520,00
Summe			372,00	3,00		4.079,31	48.951,72

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).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	48.951,72 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 7.014,03 €
jährlicher Reinertrag	= 41.937,69 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,34 % von 1.770.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 23.806,50 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 18.131,19 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 1,34 % Liegenschaftszinssatz und n = 23 Jahren Restnutzungsdauer	× 19,670
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 356.640,51 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 1.770.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 2.126.640,51 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 2.126.640,51 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 36.583,00 €
Ertragswert	= 2.090.057,51 €
	rd. 2.090.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

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 marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Stadt Frankfurt 2020 als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	1.571,00
Instandhaltungskosten	----	12,00	4.464,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	979,03
Summe			7.014,03 (ca. 14 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung des lage- und objektabhängigen Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt. Der vom Gutachterausschuss durchschnittliche Liegenschaftszinssatz mit 2,2% wurde aufgrund der insgesamt unterdurchschnittlichen Wohnfläche und der unterdurchschnittlichen RND entsprechend angepasst.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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 der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das ca. 1892 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 5,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,5	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,5	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	
Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5	0,0	
Summe		5,5	0,0	

Ausgehend von den 5,5 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2022 – 1892 = 130 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 130 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 23 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (23 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 23 Jahre =) 47 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2022 – 47 Jahren =) 1975. Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 23 Jahren und
 - ein fiktives Baujahr 1975
- zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen		-6.583,00 €
• Nr. 1, Whg. EG	-268,00 €	
• Nr. 3, Whg. 2.OG re. (pauschal)	-3.000,00 €	
• Nr. 4, Whg. 2.OG li.	-90,00 €	
• Nr. 5, Whg. 3.OG	-3.225,00 €	
Baumängel		-30.000,00 €
• Vorgarten gem. Satzung, pauschaler Abzug	-10.000,00 €	
• Kleinmängel, pauschal	-20.000,00 €	
Summe		-36.583,00 €

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (Vergleichspreisverfahren) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (Vergleichsfaktorverfahren) basieren.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in Abweichungen des Bewertungsobjekt von den zugrundeliegenden Vergleichsobjekten begründet.

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

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

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

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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis mehrerer vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt aus den Jahren 2021 bis 2022) für Mehrfamilienhäuser im Wiederverkauf ermittelt. Es liegen 10 Vergleichsobjekte aus vergleichbaren Lagen wie die des Bewertungsobjekts vor. Zudem weisen die Vergleichsobjekte ähnliche Eigenschaften auf wie das Bewertungsobjekt (Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksfläche, Ausstattungsstandard usw.).

Auswertung der Kaufpreise:

Nr.	Objekt-art	(tats.) Bau-jahr	(fikt.) Bau-jahr	ASS	Grund- stücks- fläche (m ²)	Boden- richt- wert (€/m ²)	Wohn-/ Nutz- fläche (m ²)	Kauf- datum	realisierter Verkaufspreis (€)	realisierter Verkaufspreis (€/m ² WF)
1	MFH	1901	1977	2,1	279	5.000 €	584	17.06.2021	2.380.047,00 €	4.075,07 €
2	MFH	1905	1987	2,4	157	4.200 €	324	15.06.2021	1.813.500,00 €	5.597,22 €
3	MFH	1878	1987	3,2	301	6.500 €	622	14.07.2021	3.908.841,00 €	6.284,31 €
4	MFH	1860	1983	2,4	274	6.800 €	474	12.08.2021	2.950.000,00 €	6.221,00 €
5	MFH	1905	1983	2,9	263	4.800 €	579	02.09.2021	2.468.994,00 €	4.264,24 €
6	MFH	1883	1992	3,0	160	4.300 €	356	10.09.2021	2.225.488,00 €	6.251,37 €
7	MFH	1908	1985	2,6	392	6.800 €	656	24.10.2021	2.179.431,00 €	3.322,30 €
8	MFH	1905	1987	2,7	239	6.800 €	495	05.11.2021	2.845.518,00 €	5.748,52 €
9	MFH	1908	1985	2,6	392	6.800 €	656	07.12.2021	2.974.431,00 €	4.534,19 €
10	MFH	1892	1988	2,9	451	6.500 €	440	28.02.2022	2.200.000,00 €	5.000,00 €
10	Durchs.	1895	1985	2,7	291	5.850 €	519	19.09.2021	2.594.625,00 €	5.002,89 €

Abkürzungen

WF	= Wohnfläche
GF	= Grundstücksfläche
MFH	= Mehrfamilienhaus
ASS	= Ausstattungsstandard

Ausschlussprobe

Um ungewöhnliche Ausreißer aus der Tabelle zu erkennen, wird eine Probe mit einer Spanne von +/-30% vorgenommen:

oberer Grenzwert	+	30,00%	6.503,76 €
Durchschnittswert (€/m²)			5.002,89 €
unterer Grenzwert	-	30,00%	3.502,02 €

Ein Vergleichskaufpreis (gelb markiert) liegt mit 3.322 €/m² außerhalb der Spanne von 3.502 €/m² und 6.504 €/m². Die Auswertung wird erneut ohne den Ausreißer vorgenommen:

Nr.	Objekt-art	(tats.) Bau-jahr	(fikt.) Bau-jahr	ASS	Grund- stücks- fläche (m ²)	Boden- richt- wert (€/m ²)	Wohn-/ Nutz- fläche (m ²)	Kauf- datum	realisierter Verkaufspreis (€)	realisierter Verkaufspreis (€/m ² WF)
1	MFH	1901	1977	2,1	279	5.000 €	584	17.06.2021	2.380.047,00 €	4.075,07 €
2	MFH	1905	1987	2,4	157	4.200 €	324	15.06.2021	1.813.500,00 €	5.597,22 €
3	MFH	1878	1987	3,2	301	6.500 €	622	14.07.2021	3.908.841,00 €	6.284,31 €
4	MFH	1860	1983	2,4	274	6.800 €	474	12.08.2021	2.950.000,00 €	6.221,00 €
5	MFH	1905	1983	2,9	263	4.800 €	579	02.09.2021	2.468.994,00 €	4.264,24 €
6	MFH	1883	1992	3,0	160	4.300 €	356	10.09.2021	2.225.488,00 €	6.251,37 €
7	MFH	1905	1987	2,7	239	6.800 €	495	05.11.2021	2.845.518,00 €	5.748,52 €
8	MFH	1908	1985	2,6	392	6.800 €	656	07.12.2021	2.974.431,00 €	4.534,19 €
9	MFH	1892	1988	2,9	451	6.500 €	440	28.02.2022	2.200.000,00 €	5.000,00 €
9	Durchs.	1893	1985	2,7	280	5.744 €	503	15.09.2021	2.640.757,67 €	5.246,25 €

Ausschlussprobe

Um ungewöhnliche Ausreißer aus der Tabelle zu erkennen, wird eine erneut Probe mit einer Spanne von +/-30% vorgenommen:

oberer Grenzwert	+	30,00%	6.820,12 €
Durchschnittswert (€/m²)			5.246,25 €
unterer Grenzwert	-	30,00%	3.672,37 €

Oben ausgewertete Vergleichskaufpreise liegen innerhalb der Spanne, daher kann die Auswertung ohne weitere Ausreißer angesetzt werden.

Die Vergleichswerte beziehen sich auf Grundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von 280 m², zudem haben die Gebäude ein durchschnittliches (fiktives) Baujahr von 1985 und eine durchschnittliche Wohnfläche von 503 m². Der baujahresgemäße Ausstattungsstandard wird gemäß Angaben des Gutachterausschusses mit durchschnittlich 2,7 angegeben. Den Gebäuden wird ein üblicher Unterhaltungszustand unterstellt. Es zeigt sich, dass der m²-Wohnfläche durchschnittlich mit rd. 5.246 €/m² gehandelt wurde. Daher wird dieser Wert für die Vergleichswertermittlung angesetzt und an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

Da die tatsächlichen Eigenschaften der Vergleichsobjekte nicht bekannt sind, kann deren Zustand nur als üblich angehalten werden. Tatsächlich abgeleitete Umrechnungskoeffizienten liegen nur tlw. vor bzw. können aufgrund des unbekannten Zustands nur tlw. angewendet werden. Vorzunehmende Zu-/Abschläge können daher nur aufgrund des üblichen Marktverhaltens geschätzt werden.

Angaben zur Lage:

Die Lage der Vergleichsobjekte ist mit der Lage des Bewertungsobjektes vergleichbar. Die Vergleichsobjekte liegen in folgenden Straßen: Freiligrathstraße, Höhenstraße, Julius-Heyman-Straße, Herderstraße, Linnéstraße, Eichwaldstraße, Musikantenweg, Bornheimer Landwehr, Thüringer Straße. Nähere Angaben zur Lage der Vergleichsobjekte werden aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht.

4.5.4 Vergleichswertberechnung

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis des zuvor festgestellten Vergleichsfaktors ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	5.246,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	15.09.2021	14.04.2022	× 1,03	E01
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Wohnfläche [m ²]	503	335	× 1,02	E02
Grundstücksgröße [m ²]	280	250	× 1,00	E03
Bodenwert [€/m ²]	5.744	6.800	× 1,08	E04
Baujahr	1893	1892	× 1,00	E05
Ausstattungsstandard	2,7	2,3	× 0,98	E06
RND [Jahre]	28	23	× 0,93	E07
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor		=	5.424,98 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ			0,00 €/m ²	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor		=	5.424,98 €/m ²	
Wohnfläche [m ²]		×	335,00 m ²	
vorläufiger Vergleichswert			=1.817.368,30 €	
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)		+	180.000,00 €	E08
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert			=1.997.368,30 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale		-	36.583,00 €	E09
Vergleichswert		=	1.960.785,30 € rd. <u>1.960.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 14.04.2022 mit rd. **1.960.000,00 €** ermittelt.

4.5.5 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

E01: Stichtag

Die Anpassung an den Wertermittlungsstichtag folgt gemäß dem Index für die Entwicklung der Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern (Baujahr bis 1949) in gehobenen Lagen in Frankfurt (Seiten 38 des Immobilienmarktberichts). Dieser beträgt in den Jahren 2018 - 2021 gemittelt ca. 4,5% jährlich, für 2021 wird diese Wertentwicklung fortgeschrieben, da keine neueren Zahlen vorliegen. Der Zeitraum vom Stichtag der Vergleichskaufpreise (15.09.2021) bis zum Wertermittlungsstichtag (14.04.2022) beträgt 0,58 Jahre (211 Tage/365 Tage), der Anpassungsfaktor für den Zeitraum somit rd. 3%.

E02: Wohnfläche

Die durchschnittliche Wohnfläche der Vergleichsobjekte liegt höher als die Wohnfläche des Bewertungsobjekts. Die erforderliche Anpassung wird mit 2% geschätzt.

E03: Grundstücksgröße

Der Einfluss der Grundstücksgröße auf den Verkehrswert bei der m²-bezogenen Vergleichswertermittlung wird vom Gutachterausschuss nicht abgeleitet. Die geringere Grundstücksgröße des Bewertungsobjekts wird daher nicht berücksichtigt.

E04: Bodenwert

Die Lage-Differenz des Bodenrichtwertes der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekt wird mit einem Zuschlag von rd. 8% berücksichtigt.

E05: Baujahr

Die Differenz in den (fiktiven) Baujahren wird folgend in der unterschiedlichen RND berücksichtigt.

E06: Ausstattungsstandard

Der vermeintlich bessere Ausstattungsstandard der Vergleichsobjekte gegenüber dem Bewertungsobjekt wird aufgrund des Gesamtalters des Objekts und der Vergleichsobjekte mit 2% geschätzt.

E07: RND

Die Differenz der unterschiedlichen RND (5 Jahre) wird linear angesetzt (100/70 J x 5 J.).

E08: Sonstige Zu- und Abschläge vom vorl. Vergleichswert

Bezeichnung	Wert
3 Stellplätze à 25.000 €	75.000,00 €
teilausgebauter Spitzboden (keine Wohnfläche)	105.000,00 €
Summe	180.000,00 €

E09: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichsverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Anmerkung: Es werden nur unmittelbar erforderliche Maßnahmen in Ansatz gebracht, da davon ausgegangen wird, dass sich die Vergleichsobjekte in einem ähnlichen, durchschnittlichen Unterhaltungszustand befinden und sonstige, ggf. in näherer Zukunft noch anstehende Maßnahmen schon in den Kaufpreisen berücksichtigt sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen	-6.583,00 €
• Nr. 1, Whg. EG	-268,00 €
• Nr. 3, Whg. 2.OG re. (pauschal)	-3.000,00 €
• Nr. 4, Whg. 2.OG li.	-90,00 €
• Nr. 5, Whg. 3.OG	-3.225,00 €
Baumängel	-30.000,00 €
• Vorgarten gem. Satzung, pauschaler Abzug	-10.000,00 €
• Kleinmängel, pauschal	-20.000,00 €
Summe	-36.583,00 €

4.6 Sachwertermittlung

4.6.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.6.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' 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.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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

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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich 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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

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

4.6.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mehrfamilienhaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	591,00 m²
Baupreisindex (BPI) 14.04.2022 (2010 = 100)	153,3
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	815,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.249,40 €/m² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	738.395,40 €
• Zu-/Abschläge	26.000,00 €
• besondere Bauteile	3.000,00 €
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten	767.395,40 €
Regionalfaktor	1,00
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	23 Jahre
• prozentual	67,14 %
• Faktor	0,3286
Zeitwert	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	252.166,13 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
vorläufiger Gebäudesachwert	252.166,13 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	252.166,13 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+ 5.043,32 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 257.209,45 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 1.770.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 2.027.209,45 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,05
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 2.128.569,92 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 36.583,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 2.091.986,92 €
	rd. 2.090.000,00 €

4.6.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);
bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,2	0,8		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	67,8 %	32,2 %	0,0 %	0,0 %

Anmerkung:

Folgende Beschreibung der allgemeinen Ausstattungsstandardstufe muss nicht zwingend mit der tatsächlichen Ausführung wortgetreu identisch sein, entscheidend ist die Einstufung des Gebäudeteils in die Ausstattungsstandardstufen: eins bis fünf (einfach (=1) bis stark gehoben (=5)).

Auch wird bei einer erforderlichen und berücksichtigten Sanierung die Ausstattungsstandardstufe gewählt, wie sie sich nach einer erfolgten Sanierung darstellt.

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)

Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	660,00	0,0	0,00
2	720,00	67,8	488,16
3	825,00	32,2	265,65
4	985,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			753,81
gewogener Standard = 2,3			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt. Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 753,81 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu §12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- Ø Wohnungsgröße × 0,99
- Einspanner × 1,04

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- überdurchschnittliche Geschosshöhe × 1,05

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 814,93 €/m² BGF

rd. 815,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Gebäude: Mehrfamilienhaus	
Ausbau Spitzboden	Zu-/Abschlag
pauschale Schätzung	26.000,00 €
Summe	26.000,00 €

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Mehrfamilienhaus		
besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Vordach	3.000,00 €	
Summe	3.000,00 €	

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (252.166,13 €)	5.043,32 €
Summe	5.043,32 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" 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. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen	-6.583,00 €
• Nr. 1, Whg. EG	-268,00 €
• Nr. 3, Whg. 2.OG re. (pauschal)	-3.000,00 €
• Nr. 4, Whg. 2.OG li.	-90,00 €
• Nr. 5, Whg. 3.OG	-3.225,00 €
Baumängel	-30.000,00 €
• Vorgarten gem. Satzung, pauschaler Abzug	-10.000,00 €
• Kleinmängel, pauschal	-20.000,00 €
Summe	-36.583,00 €

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet. Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung (Vergleichswerte, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet. Das Sachwertverfahren ist sehr anschaulich und wird daher zusätzlich durchgeführt.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **2.090.000,00 €**,
der **Vergleichswert** mit rd. **1.960.000,00 €** und
der **Sachwert** mit rd. **2.090.000,00 €** ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,40 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichswertverfahren in Form von mehreren hinreichend vergleichbaren Vergleichswerten zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,00$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (c) \times 1,00 (d) = 0,40$.

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,00**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[2.090.000,00 \text{ €} \times 0,40 + 2.090.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 1.960.000,00 \text{ €} \times 1,00] \div 2,40 = \text{rd. } 2.040.000,00 \text{ €}$.

4.7.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 60316 Frankfurt am Main, Schleiermacherstraße 32,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Frankfurt Bezirk 23</i>	<i>567</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Frankfurt Bezirk 23</i>	<i>350</i>	<i>31</i>

wird zum Wertermittlungstichtag 14.04.2022 mit rd.

2.040.000 €

in Worten: zwei Millionen vierzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Frankfurt am Main, den 31. Mai 2022

Dipl.-Ing. Daniel Arfeller

4.8 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Mehrfamilienhausgrundstück**
 Flur **350** Flurstücksnummer **31**

in **Frankfurt, Schleiermacherstraße 32**
 Wertermittlungstichtag: **14.04.2022**

Bodenwert						
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	7.080,00	250,00	1.770.000,00	
Summe:			7.080,00	250,00	1.770.000,00	

Objektdaten							
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Mehrfamilienhaus	591	372	1892	70	23	

Wesentliche Daten					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	48.951,72	7.014,03 € (14,33 %)	1,35	1,05	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	4.758,06 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-98,34 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	5.483,87 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	41,67
Verkehrswert/Reinertrag:	48,64

Ergebnisse	
Ertragswert:	2.090.000,00 € (100 % vom Sachwert)
Sachwert:	2.090.000,00 €
Vergleichswert:	1.960.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	2.040.000,00 €
Wertermittlungstichtag	14.04.2022

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

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 weiter Anwendung)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Kleiber (Bundesanzeiger Verlag): Marktwertermittlung nach ImmoWertV
- [5] aktueller Immobilienmarktbericht der Stadt Frankfurt am Main 2021

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand November 2021) erstellt.

5.4 Hinweise zum Urheberrecht

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

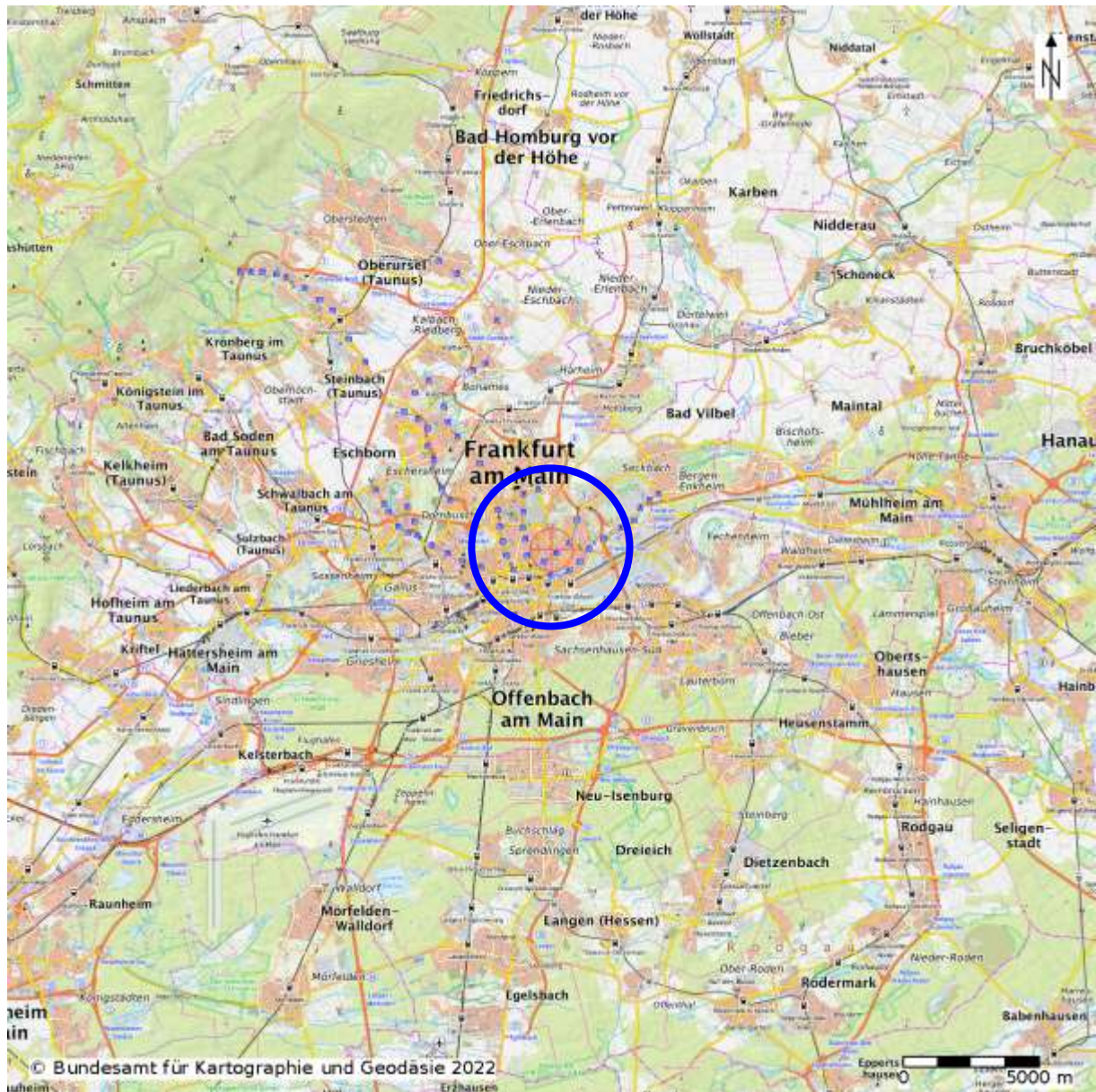
Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht 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, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6 Anlagen

6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik



6.2 Straßenkarte

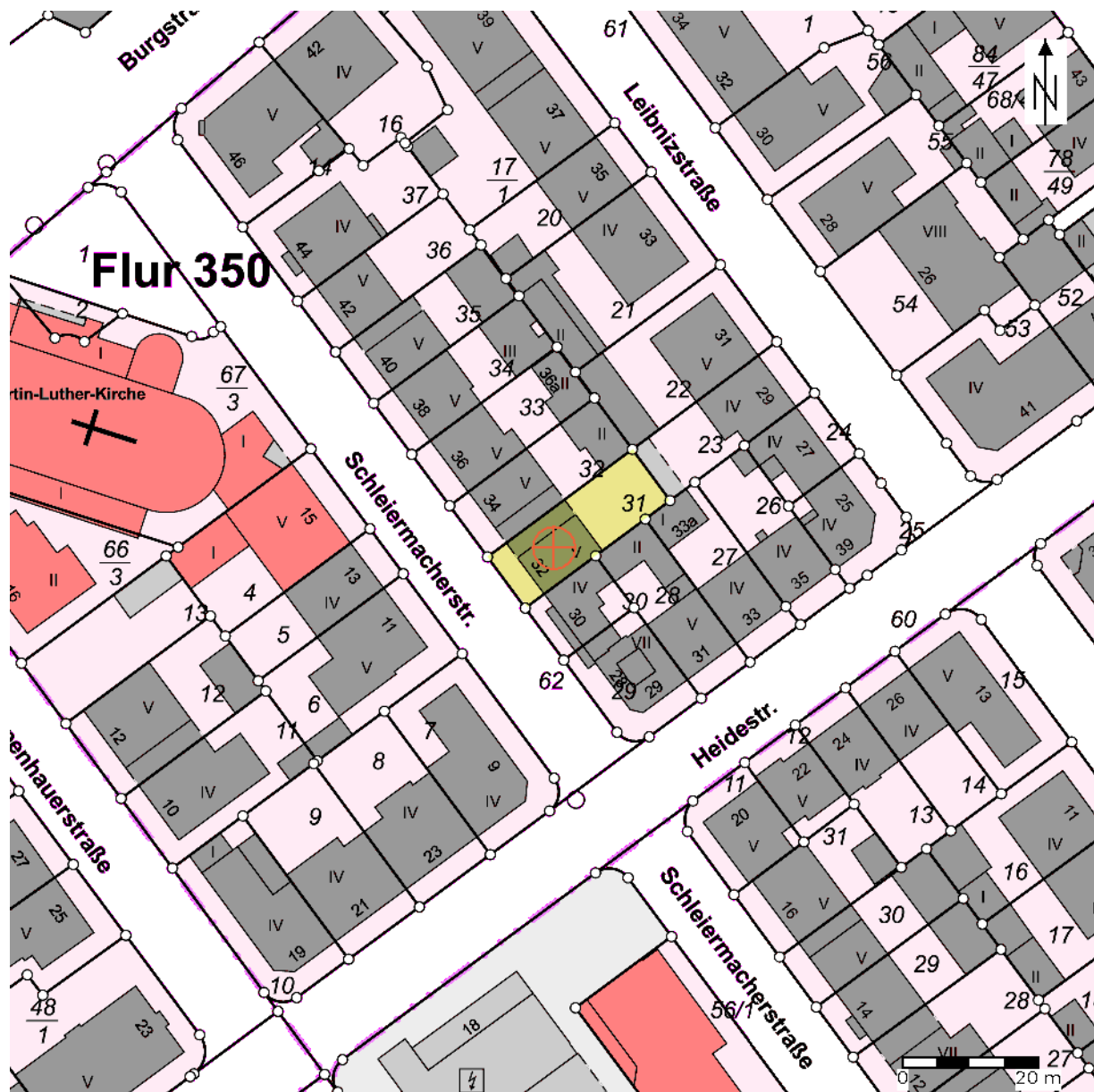


6.3 Ortsplan



6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

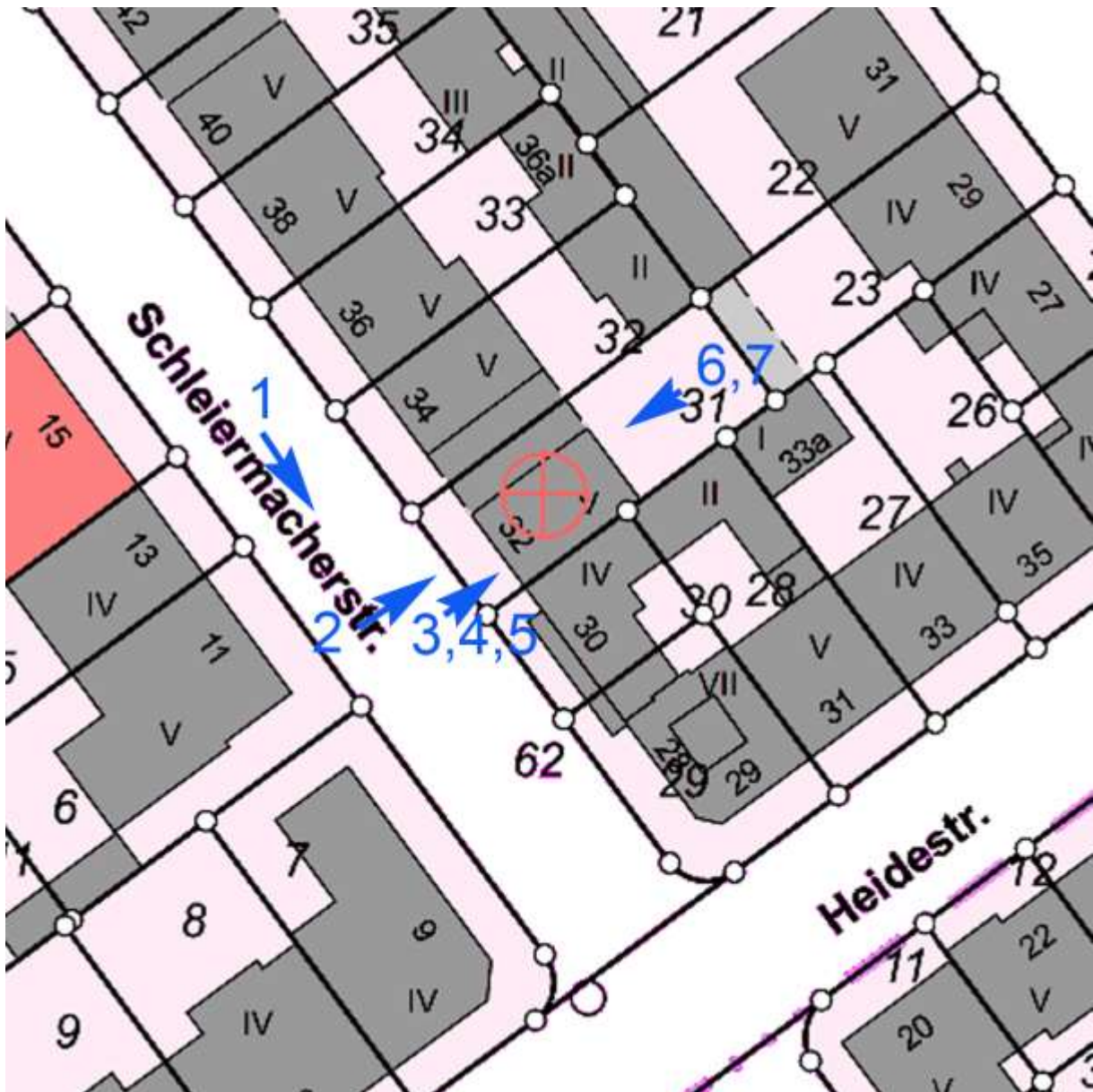
ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

6.5 Fotostandpunkte

ca. 1:500, Bewertungsobjekt und Fotostandpunkte markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

6.6 Fotos



1 Umgebung, Lage in der Straße



2 Frontansicht



3 Vorgarten noch herzustellen (Stellplatz nicht zulässig)



4 Briefkastenanlage



5 a Straßenansicht



5 b Durchfahrt zum Hinterhof



6 Rückansicht



7 Eingangsbereich



8 Hofansicht



9 Hofbefestigung



10 a Hauseingang



10 b Treppenhaus Eingangsbereich



11a Keller



11 b Elektroinstallation



12 a Keller



12 b Keller-WC



13 a Gastherme



13 b Warmwasserboiler

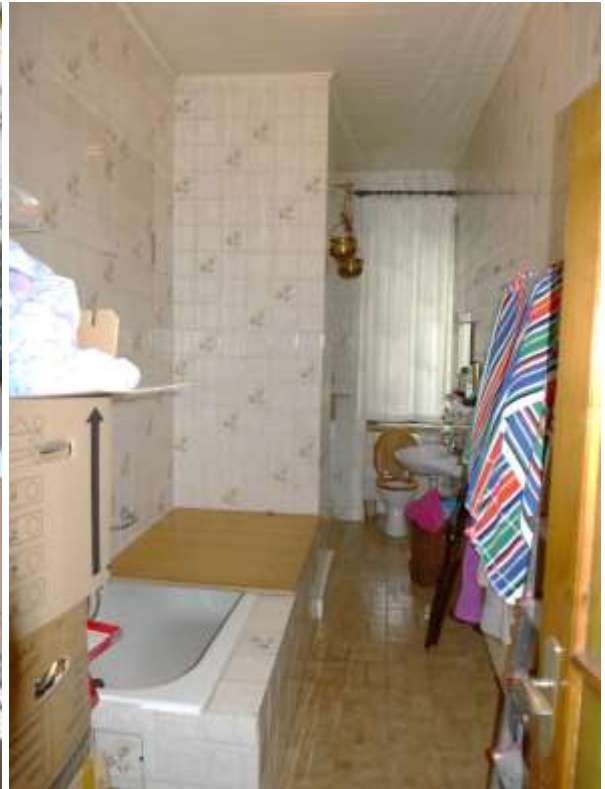


14 Elektroinstallation EG-Wohnung





15 a Zustand Fenster 1. OG



15 b Badezimmer 1. OG



16 a Holzdecke 1. OG



16 b Wohnungseingangs- und Innentür 1. OG



17 a Treppenhaus



17 b Elektroverteilung 1. OG



18 a Du-Bad 2. OG Wohnung rechts



18 b Stromzähler im Treppenhaus 2. OG



19 a Treppe zum 4. OG und Spitzboden



19 b Wohnungseingang 4. OG



20 a Badezimmer 4. OG



20 b Küche 4. OG



21 a Sicherungskasten 4. OG



21 b Wohnzimmer 4. OG



22 a defekter Parkettboden/Estrich 4. OG



22 b Innentür 4. OG



23 a Riss 4. OG



23 b Spitzboden



24 a Spitzboden



24 b Spitzboden



25 Heizkörper Spitzboden, Dachflächenfenster



26 Dacheindeckung



27 Zustand Fenster 4. OG

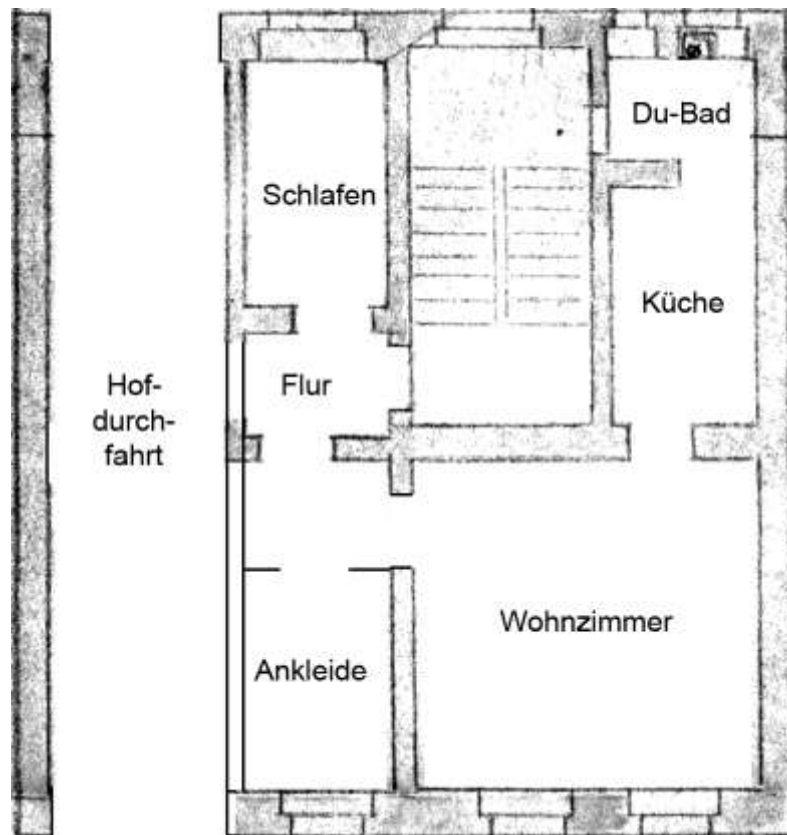


28 Zustand Fensterbänke

6.7 Pläne

6.7.1 Grundriss Erdgeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



6.7.2 Grundriss 1. Obergeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



6.7.3 Grundriss 2. Obergeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



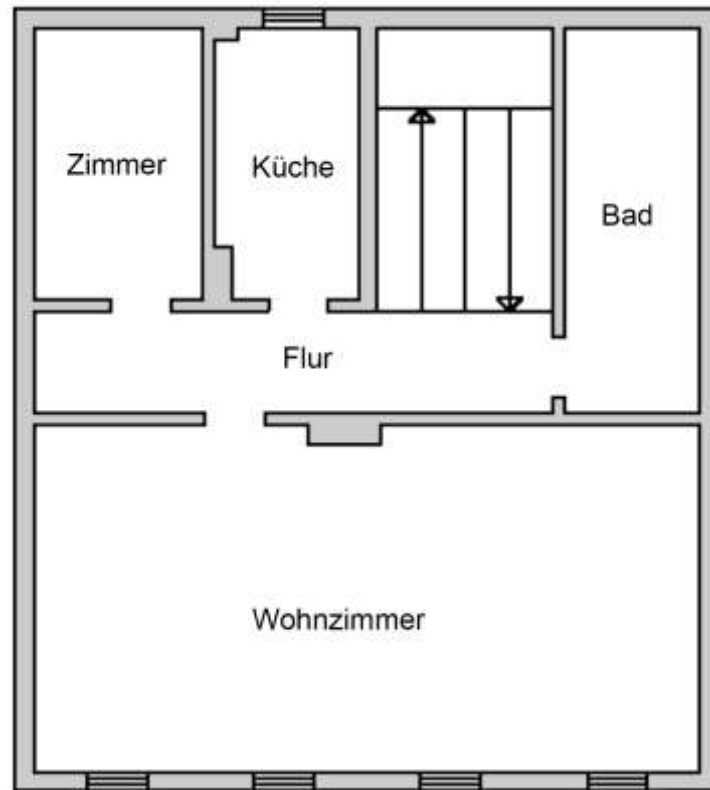
6.7.4 Grundriss 3. Obergeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



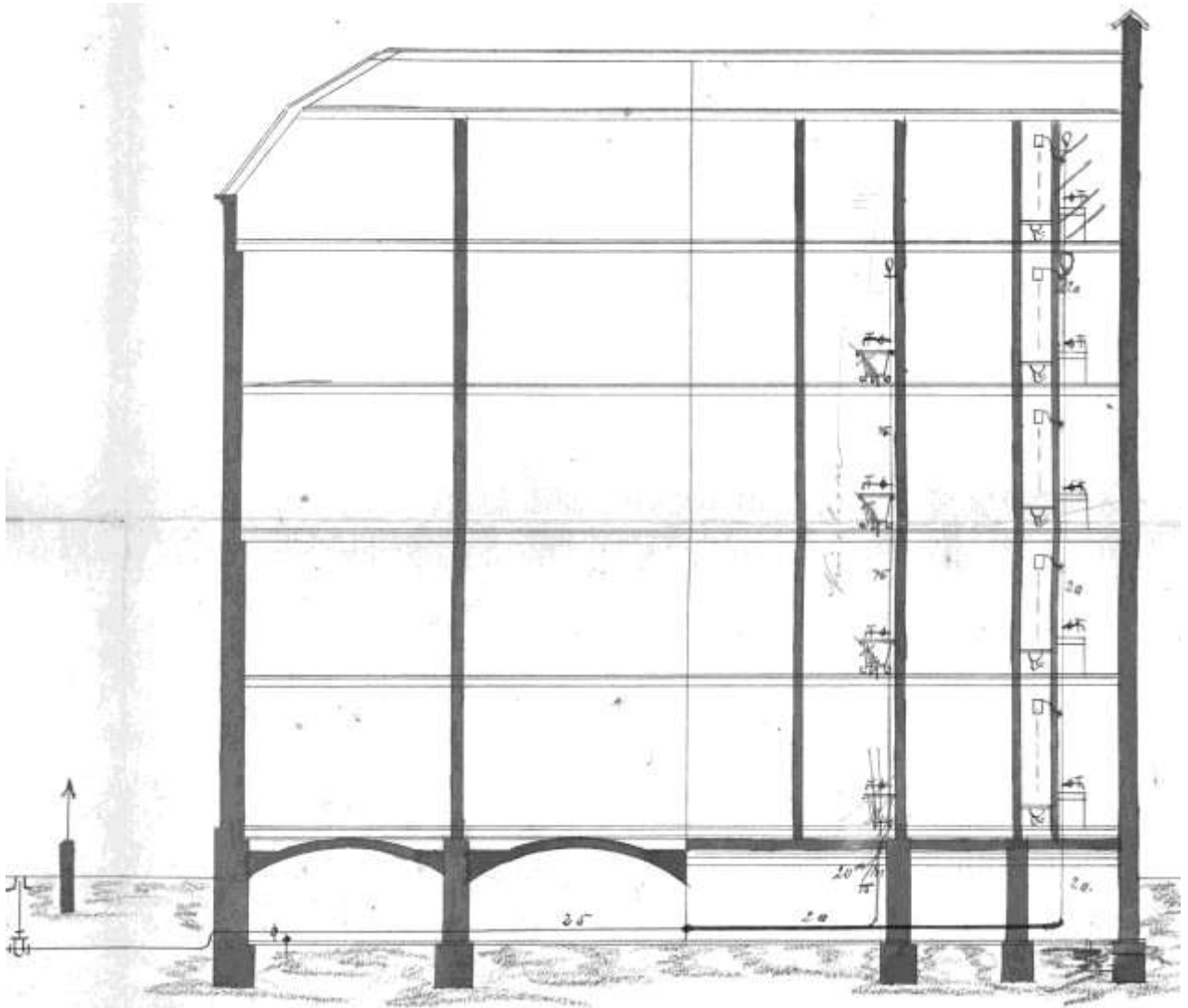
6.7.5 Grundriss 4. Ober-/Mansardengeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



6.7.6 Schnitt

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



6.8 Flächenberechnung

Die Flächenberechnung wurde auf Grundlage der vorhandenen Pläne durchgeführt, Abweichungen möglich.

Einheit	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche (m²)
Kellergeschoss					
	Pauschal ca.				42,00
	Summe Nutzfläche KG				42,00
Wohnung Erdgeschoss					
	Wohnzimmer	4,384	4,530	1,000	19,86
		-0,450	0,250	1,000	-0,11
	Küche	3,080	1,880	1,000	5,79
	Bad	1,720	1,840	1,000	3,16
		-0,910	0,500	1,000	-0,46
		0,360	0,780	1,000	0,28
	Flur	1,980	1,320	1,000	2,61
		-0,450	0,250	1,000	-0,11
		-0,400	0,250	1,000	-0,10
		1,906	1,220	1,000	2,33
	Zimmer	2,964	1,980	1,000	5,87
	Schlafzimmer	3,430	1,970	1,000	6,76
		-0,670	0,400	1,000	-0,27
		-0,270	0,250	1,000	-0,07
	Summe Wohnfläche EG				45,54
Wohnung 1. Obergeschoss					
	Flur	1,900	1,350	1,000	2,57
	Zimmer	4,980	2,270	1,000	11,30
	Küche	3,430	1,970	1,000	6,76
		-0,670	0,400	1,000	-0,27
		-0,270	0,250	1,000	-0,07
	Wohnzimmer	4,553	4,390	1,000	19,99
		0,500	0,500	0,500	0,13
	Zimmer	4,553	4,409	1,000	20,07
		0,500	0,500	0,500	0,13
	Bad	4,980	1,860	1,000	9,26
		-0,910	0,500	1,000	-0,46
	Summe Wohnfläche OG				69,41
Wohnung 2. Obergeschoss rechts					
	Flur	1,910	1,380	1,000	2,64
	Zimmer	5,260	2,280	1,000	11,99
	Küche/Du-Bad	3,710	1,970	1,000	7,31
		-0,670	0,400	1,000	-0,27
		-0,270	0,250	1,000	-0,07
	Wohnzimmer	4,660	4,400	1,000	20,50
		0,500	0,500	0,500	0,13
	Summe Wohnfläche 2. OG rechts				42,23

Einheit	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche (m²)
Wohnung 2. Obergeschoss links					
	Zimmer	4,660	4,409	1,000	20,55
		0,500	0,500	0,500	0,13
	Du-Bad/Küche	5,260	1,860	1,000	9,78
		-0,910	0,500	1,000	-0,46
	Summe Wohnfläche 2. OG links				30,00
Wohnung 3. Obergeschoss					
	Flur	1,910	1,380	1,000	2,64
	Zimmer	5,260	2,280	1,000	11,99
	Küche	3,710	1,970	1,000	7,31
		-0,670	0,400	1,000	-0,27
		-0,270	0,250	1,000	-0,07
	Wohnzimmer	4,660	4,390	1,000	20,46
		0,500	0,500	0,500	0,13
	Zimmer	4,660	4,409	1,000	20,55
		0,500	0,500	0,500	0,13
	Bad	5,260	1,860	1,000	9,78
		-0,910	0,500	1,000	-0,46
	Summe Wohnfläche 3. OG				72,18
Wohnung 4. Ober-/Dachgeschoss					
	Wohnzimmer				41,60
	Flur				9,60
	Bad				9,40
	Küche				6,90
	Zimmer				8,30
	Summe Wohnfläche DG				75,80
ausgebauter Spitzboden					
	Ausbau	8,870	4,500	1,000	39,92
	Treppe	-1,000	2,300	1,000	-2,30
	Kamin	-1,000	0,600	1,000	-0,60
	Summe Ausbau Spitzboden				37,02
	Summe (ohne Spitzboden)				335,17
	Wohnfläche gesamt		ca.		335,00