



Dipl.-Ing.

Daniel Arfeller

Büro für Immobilienbewertung

Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung, ZIS Sprengnetter Zert (S) auf Grundlage der Zertifizierungsregeln der Sprengnetter Zertifizierung GmbH und der DIN EN ISO/IEC 17024:2012

Sachverständigenbüro Arfeller
Burgstraße 11 f
60316 Frankfurt am Main

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

Az.: 2406 011

Datum: 10.10.2024

Auftraggeber:

Amtsgericht Frankfurt
Heiligkreuzgasse 34
60313 Frankfurt am Main

Az.: 843 K 5/23

Zweck:

Verkehrswertfeststellung in einem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit **einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 60598 Frankfurt am Main (Sachsenhausen), Wormser Straße 6**

Grundstücksdaten:

Grundbuch Blatt
Frankfurt Bezirk 32 7899

| lfd. Nr. | Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
|----------|----------------------------|------|-----------|--------------------|
| 1 | <i>Frankfurt Bezirk 32</i> | 556 | 281/16 | 294 m ² |
| 2 | <i>Frankfurt Bezirk 32</i> | 556 | 217/139 | 187 m ² |



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 27.06.2024 ermittelt mit insg. rd. **3.080.000 €.**

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 77 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 |
| 2.1.3 | Statistische Erhebungen der Stadt Frankfurt am Main..... | 7 |
| 2.1.3.1 | Bevölkerungsstruktur..... | 7 |
| 2.1.3.2 | Bauen und Wohnen | 7 |
| 2.1.3.3 | Arbeitsmarkt..... | 7 |
| 2.1.3.4 | Soziales | 8 |
| 2.1.3.5 | Wirtschaft..... | 8 |
| 2.2 | Gestalt und Form | 9 |
| 2.3 | Erschließung, Baugrund etc. | 9 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation..... | 9 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation..... | 10 |
| 2.5.1 | Baulasten und Denkmalschutz | 10 |
| 2.5.2 | Bauplanungsrecht | 10 |
| 2.5.3 | Bauordnungsrecht..... | 11 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation | 11 |
| 2.7 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen..... | 11 |
| 2.8 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation..... | 11 |
| 3 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen..... | 12 |
| 3.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung | 12 |
| 3.2 | Mehrfamilienhaus..... | 12 |
| 3.2.1 | Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht..... | 12 |
| 3.2.2 | Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung | 13 |
| 3.2.3 | Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Dach)..... | 13 |
| 3.2.4 | Hauseingangsbereich, Treppenhaus..... | 14 |
| 3.2.5 | Kellerausstattung | 14 |
| 3.2.6 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung..... | 14 |
| 3.2.7 | Ausstattungsmerkmale der einzelnen Einheiten | 15 |
| 3.2.7.1 | allgemeine Ausstattungen der Wohnungen | 15 |
| 3.2.8 | Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes | 16 |
| 3.3 | Außenanlagen..... | 16 |
| 4 | Ermittlung des Verkehrswerts..... | 17 |
| 4.1 | Grundstücksdaten | 17 |
| 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 | Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks | 19 |
| 4.2.2.1 | Anwendbare Verfahren | 19 |
| 4.3 | Bodenwertermittlung | 20 |
| 4.3.2 | 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 | 29 |
| 4.5.1 | Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 29 |
| 4.5.2 | Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe | 29 |
| 4.5.4 | Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrere Vergleichskaufpreise | 31 |
| 4.5.5 | Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors | 33 |
| 4.5.6 | Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung | 34 |
| 4.6 | Sachwertermittlung | 35 |
| 4.6.1 | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 35 |
| 4.6.2 | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe | 36 |
| 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 | Rechnerische Wertzuweisung der Teilgrundstücke | 44 |
| 4.7.6 | Verkehrswert..... | 45 |
| 4.8 | Wertermittlungsergebnisse..... | 46 |
| 5 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software..... | 47 |
| 5.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung..... | 47 |
| 5.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten..... | 48 |
| 5.3 | Verwendete fachspezifische Software..... | 48 |
| 5.4 | Hinweise zum Urheberschutz..... | 48 |
| 6 | Anlagen..... | 49 |
| 6.1 | Übersichtskarte Bundesrepublik..... | 49 |
| 6.2 | Straßenkarte | 50 |
| 6.3 | Ortsplan | 51 |
| 6.4 | Auszug aus dem Liegenschaftskataster | 52 |
| 6.5 | Fotostandpunkte | 53 |
| 6.6 | Fotos..... | 54 |
| 6.7 | Pläne..... | 64 |
| 6.7.1 | Grundriss Kellergeschoss | 64 |
| 6.7.2 | Grundriss Erdgeschoss | 65 |
| 6.7.3 | Grundriss Regelgeschoss (hier: 2. Obergeschoss nach Aufmaß) | 66 |
| 6.7.4 | Grundriss 4. Ober-/Dachgeschoss | 67 |
| 6.7.5 | Schnitt..... | 68 |
| 6.8 | Flächenberechnung | 69 |
| 6.9 | Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen..... | 71 |

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|---|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus |
| Objektadresse: | Wormser Straße 6 60598 Frankfurt am Main (Sachsenhausen) |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Frankfurt Bezirk 32, Blatt 7899, lfd. Nr. 1 + 2 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Frankfurt Bezirk 32, Flur 556, Flurstück 281/16 (294 m ²); Flurstück 217/139 (187 m ²) |

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

| | |
|---------------|---|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Frankfurt Heiligkreuzgasse 34 60256 Frankfurt am Main |
| | Auftrag vom 01.06.2024 (Datum des Auftrageingangs) |
| Eigentümer: | Frau Michaela Gärtig Wormser Straße 6 60598 Frankfurt Bezirk 32 |
| | Herr Dr. Stephan Kuschel Schlossgartenplatz 14 64289 Darmstadt |
| | Frau Ulrike Kuschel Antonien Straße 1 80802 München |
| | Herr Ulrich Schmidt Weilburger Straße 24 61250 Usingen |
| | zu unterschiedlichen Anteilen |

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|--------------------------------|--|
| Grund der Gutachtenerstellung: | Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft |
| Wertermittlungsstichtag: | 27.06.2024 |
| Qualitätsstichtag: | 27.06.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 27.06.2024 |

| | |
|---|---|
| Umfang der Besichtigung etc. | Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei nur teilweise in Augenschein genommen werden. Zugänglich waren das Treppenhaus, das Kellergeschoss, die Wohnungen im 2. Obergeschoss sowie der Garten. |
| Teilnehmer am Ortstermin: | Frau Gärtig und der Sachverständige |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | <p>Von der Auftraggeberin wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Beschluss vom 29.02.2024;• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 04.12.2023;• beglaubigter Grundbuchauszug vom 27.03.2024. <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz;• Berechnung der Wohnflächen, Berechnung der BGF;• Online-Auskunft beim Landesamt für Denkmalpflege vom 05.07.2024;• Auskünfte der Stadt Frankfurt (Archiv, bauplanungsrechtliche Situation vom 03.07.2024, Baulastenauskunft vom 01.06.2024);• Unterlagen vom Institut für Stadtgeschichte Frankfurt am Main;• Mietspiegel 2024 der Stadt Frankfurt am Main;• Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt (Immobilienmarktbericht 2024);• Auskünfte vom 01.06.2024 aus der Online-Bodenrichtwertkarte (www.geoportal.hessen.de) zum 01.01.2024. |

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- a) **Mieter** oder Pächter sind vorhanden (nähere Angaben im Anschreiben). Eine Wohnung (2. OG links) ist eigengenutzt.
- b) Ein **Gewerbebetrieb** im herkömmlichen Sinne ist nicht vorhanden. Ob eine Gewerbeanmeldung besteht, wurde nicht überprüft.
- c) **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 sind nicht bekannt.
- 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: | Frankfurt am Main (ca. 760.000 Einwohner); Stadtteil Sachsenhausen |
| 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 43 (ca. 1 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 661 (ca. 5 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Frankfurt am Main (ca. 5 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 15 km entfernt) |

2.1.2 Kleinräumige Lage

| | |
|---|---|
| innerörtliche Lage: | relativ zentrale Lage in Frankfurt - Sachsenhausen; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergarten, Schulen, kulturelle Einrichtungen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel (Bus- und Straßenbahnhaltestelle, U/S-Bahnhaltestelle im Südbahnhof) in fußläufiger Entfernung; gehobene Wohnlage (gemäß Einstufung durch den Gutachterausschuss Frankfurt am Main) |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend geschlossene, 4-5-geschossige Bauweise |
| Beeinträchtigungen: | ggf. Fluglärm, ansonsten keine besonderen Beeinträchtigungen bekannt oder beim Ortstermin erkennbar |
| Topografie: | leichte Hanglage, nach Westen hin abfallend, die Wormser Straße insgesamt leicht ansteigend |

2.1.3 Statistische Erhebungen der Stadt Frankfurt am Main**2.1.3.1 Bevölkerungsstruktur**

| | |
|---|---------|
| Bevölkerung | 767 609 |
| weiblich (in %) | 50,5 |
| bis 17 Jahre (in %) | 17,0 |
| 65 Jahre und älter (in %) | 15,8 |
| ausländisch (in %) | 31,3 |
| deutsch mit Migrationshintergrund (in %) | 25,0 |
| Bevölkerungsdichte (Einwohner/-innen je km ²) | 3 091 |
| Wanderungsbewegungen | |
| Zuzüge | 68 330 |
| Zuzüge je 1 000 Einwohner/-innen | 89,0 |
| Wegzüge | 57 932 |
| Wegzüge je 1 000 Einwohner/-innen | 75,5 |
| Privathaushalte | |
| insgesamt | 417 632 |
| 1-Personen-Haushalte (in %) | 53,3 |
| durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen) | 1,9 |

Quelle: Stadt Frankfurt am Main, Datenstand 2022-23

2.1.3.2 Bauen und Wohnen**Gebäude- und Wohnungsbestand**

| | |
|--|---------|
| Gebäude mit Wohnungen | 81 129 |
| Wohnungen | 410 235 |
| Einwohner/-innen je Wohnung | 1,8 |
| Wohnfläche je Einwohner/-in (in m ²) | 38,9 |

Bautätigkeit (Wohnungen)

| | |
|---------------------|-------|
| Baugenehmigungen | 2 584 |
| Baufertigstellungen | 3 165 |

Quelle: Stadt Frankfurt am Main, Datenstand 2021

2.1.3.3 Arbeitsmarkt**Erwerbstätigkeit (2021)**

| | |
|--|-------|
| Erwerbstätige (in 1 000) | 733,8 |
| Arbeitsplatzdichte (je 1 000 Einwohner/-innen) | 974 |
| Vollzeitäquivalente je 100 Erwerbstätige | 88,0 |
| Standard-Arbeitsvolumen (je erwerbstätige Person in h) | 1 372 |

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung (2022)

| | |
|--|---------|
| sozialversicherungspflichtig Beschäftigte | 625 054 |
| weiblich (in %) | 44,6 |
| Einpendler/-innen (in %) | 64,7 |
| produzierendes Gewerbe (in %) | 9,6 |
| Dienstleistungsbereiche (in %) | 90,4 |
| monatliches Bruttoarbeitsentgelt Vollzeitbeschäftigter (Median in €) | 4 794 |

Arbeitslosigkeit

| | |
|-------------------------------------|--------|
| Arbeitslose | 24 186 |
| weiblich (in %) | 47,4 |
| SGB III (in %) | 29,8 |
| SGB II (in %) | 70,2 |
| Langzeitarbeitslose (in %) | 33,8 |
| Arbeitslosenquote (in %) | 5,7 |
| Arbeitslosenquote von Frauen (in %) | 5,8 |

Quelle: Stadt Frankfurt am Main, Datenstand 2022

2.1.3.4 Soziales**Bedarfsorientierte Sozialleistungen zum Lebensunterhalt**

| | |
|---|--------|
| Leistungsberechtigte | 89 898 |
| Grundsicherung für Arbeitsuchende (in %) | 72,3 |
| Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (in %) | 22,5 |
| Hilfe zum Lebensunterhalt (in %) | 2,8 |
| Asylbewerberleistungen (in %) | 2,4 |
| Empfänger/-innen je 1 000 Einwohner/-innen | 117 |

Wohngeld (2021)

| | |
|--|-------|
| reine Wohngeldhaushalte | 4 325 |
| je 1 000 Haushalte | 10,6 |
| durchschnittlicher monatlicher Anspruch je Haushalt (in €) | 255 |

Gesetzliche Rentenversicherung

| | |
|---|---------|
| Leistungsberechtigte | 147 356 |
| Renten wegen Alters (in %) | 70,9 |
| Renten wegen verminderter Erwerbsfähigkeit (in %) | 10,2 |
| Renten wegen Todes (in %) | 18,9 |

Quelle: Stadt Frankfurt am Main, Datenstand 2022

2.1.3.5 Wirtschaft**Volkswirtschaftliche Indikatoren (2020)**

| | |
|---|--------|
| Bruttoinlandsprodukt (in jeweiligen Preisen, in Mio. €) | 70 073 |
| Bruttoinlandsprodukt je erwerbstätiger Person (in €) | 94 780 |
| Arbeitnehmerentgelt je Arbeitnehmer/-in (in €) | 60 870 |
| Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer/-in (in €) | 46 639 |

Unternehmensstandort (2018)

| | |
|--|--------|
| Betriebe | 44 016 |
| 0 bis 9 Beschäftigte (in %) | 86,5 |
| 250 und mehr Beschäftigte (in %) | 0,7 |
| durchschnittliche Betriebsgröße (Beschäftigte) | 13 |

Finanzplatz (2020)

| | |
|---|--------|
| Beschäftigte im Bereich Finanz- und Versicherungsdienstleistungen | 79 751 |
|---|--------|

Quelle: Stadt Frankfurt am Main, Datenstand 2021

2.2 Gestalt und Form

| | |
|-------------------|----------------------------------|
| mittlere Breite: | ca. 17 m |
| mittlere Tiefe: | ca. 28 m |
| Grundstücksgröße: | insgesamt 481 m ² |
| Bemerkungen: | fast regelmäßige Grundstücksform |

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

| | |
|---|--|
| Straßenart: | Anliegerstraße mit geringem Verkehr |
| Straßenausbau: | voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkmöglichkeiten knapp vorhanden |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss, Telefonanschluss; TV-Kabelanschluss |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun |
| 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. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. |

2.4 Privatrechtliche Situation

| | |
|---------------------------------------|---|
| grundbuchlich gesicherte Belastungen: | Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 27.03.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Frankfurt, Blatt 7899 folgende Eintragungen: <ul style="list-style-type: none">• Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums (befristet);• 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. |
| Herrschvermerke: | nicht eingetragen |
| 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 01.06.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz als Einzelkulturdenkmal besteht nicht. Das Grundstück ist Teil der als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 HDSchG ausgewiesenen Gesamtanlage (Ensembleschutz) in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen. Bauliche Vorhaben sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Gemäß Denkmaltopografie beinhaltet der Teil der Gesamtanlage Wormser Straße 2 / Ziegelhüttenweg 25 eine Mietshausgruppe des Neoklassizismus von 1911 nach Entwurf von A. Böcher mit z. T. doppelgiebligen Risaliten sowie original Balkongittern und Einfriedung.

2.5.2 Bauplanungsrecht

| | |
|---------------------------------------|---|
| Darstellungen im Flächennutzungsplan: | Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt. |
| Festsetzungen im Bebauungsplan: | Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist der Fluchtlinienplan F1704 rechtsverbindlich. |
| Stellplatzsatzung: | S2020 rechtsverbindlich |
| Freiraumsatzung: | (FR 001) für bauliche Anlagen und Grundstücksfreiflächen |
| Vorgartensatzung: | (VG 002) für die gärtnerische Gestaltung von Vorgärten |

2.5.3 Bauordnungsrecht

Der ursprüngliche Bauschein ist wegen eines Brandschadens im Bauarchiv nicht mehr vorhanden. Es existiert eine Baugenehmigung zur Nutzungsänderung Dachspeicher zu Wohnung, Erstellen von Schleppdachgauben und Dachterrasse (Bauschein Nr. 94-1065) vom 16.01.1995.

Weitere, relevante Bauscheine liegen nicht vor. Die Wertermittlung wurde daher auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen der ursprünglichen Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung konnte nicht abschließend geprüft werden. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

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, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich keine Stell- oder Garagenplätze. Das Objekt ist tlw. eigengenutzt (1 Wohnung) und ansonsten voll vermietet. Mietverträge wurden nicht vorgelegt. Es handelt sich um normale Wohnraummietverträge.

Mietvertragsauswertung in Tabellenform:

| ¹ Lage | Nutzung | ² Fläche (m ²) | Miete (€/m ²) | NK-Miete Monat (€) | Mietbeginn | letzte Mieterhöhung | ³ Vertrag endet |
|-------------------|----------|---------------------------------------|---------------------------|--------------------|------------|---------------------|----------------------------|
| EG | Whg. li. | 73,00 | 10,27 € | 750,00 € | 01.02.2014 | | unbefristet |
| EG | Whg. re. | 80,00 | 7,50 € | 600,00 € | 01.04.1981 | 01.01.2022 | unbefristet |
| 1.OG | Whg. li. | 88,00 | 10,23 € | 900,00 € | 01.03.2022 | | unbefristet |
| 1.OG | Whg. re. | 76,00 | 12,17 € | 925,00 € | 01.04.2022 | | unbefristet |
| 2.OG | Whg. li. | 91,00 | 0,00 € | 0,00 € | 01.11.2004 | | |
| 2.OG | Whg. re. | 77,00 | 10,39 € | 800,00 € | 01.01.2020 | | unbefristet |
| 3.OG | Whg. li. | 71,00 | 10,56 € | 750,00 € | 01.01.2019 | | unbefristet |
| 3.OG | Whg. re. | 90,00 | 8,89 € | 800,00 € | 01.11.1991 | 01.01.2022 | unbefristet |
| DG | Whg. li. | 114,00 | 10,53 € | 1.200,00 € | 01.09.2015 | | unbefristet |
| | | 760,00 | | 6.725,00 € | | | |

¹Die Wohnungsbezeichnung bezieht sich jeweils auf den Zugang vom Eingang bzw. Treppenhaus.

² tlw. weicht die Fläche von den Angaben der übergebenen Liste/Mietvertrag ab

³ soweit bekannt

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, viergeschossiges Mehrfamilienhaus mit insgesamt 9 Einheiten. Das Gebäude wurde als 2-Spanner errichtet, das Dachgeschoss ist ausgebaut. |
| Baujahr: | ca. 1904/1911 |
| Fläche: | insg. rd. 760 m ² Wohnfläche (siehe Anlage) |
| Außenansicht: | Straßenseite mit typischen Altbau-Elementen, straßenseitig doppeltes Zwerchhaus, Mittelteil mit Sandsteinplatten verkleidet, Türen- und Fenstereinfassungen aus Sandstein und Dekorelementen aus Stein, horizontal verlaufende Gesimse; Rückseite verputzt und gestrichen, rückseitiger Sockel in Ziegelmauerwerk mit Anstrich |
| Modernisierungen: | ca. 1995 Umbau und Ausbau Spitzboden zu Wohnung; tlw. Erneuerung der Badezimmer; tlw. Erneuerung der Fenster; tlw. Erneuerung der Elektroausstattung; tlw. Erneuerung der Gasthermen (nach Bedarf); ansonsten keine wesentlichen Modernisierungen in den letzten Jahren bekannt |

3.2.2 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

| | |
|----------------------------------|---|
| Kellergeschoss: | Hauskeller, Kellerräume; Waschküche (von außen zugänglich); lichte Raumhöhe unterschiedlich, ca. 3,00 m |
| Erdgeschoss, Whg. 1, links: | 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Flur, 2 Balkonen; (lichte Raumhöhe: ca. 3,20 m) |
| Erdgeschoss, Whg. 2, rechts: | 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Flur, 2 Balkonen; lichte Raumhöhe: ca. 3,20 m |
| 1. Obergeschoss, Whg. 3, links: | 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Flur, 2 Balkonen; lichte Raumhöhe: ca. 3,20 m |
| 1. Obergeschoss, Whg. 4, links: | 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Flur, 2 Balkonen; lichte Raumhöhe: ca. 3,20 m |
| 2. Obergeschoss, Whg. 5, links: | 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Flur, 2 Balkonen; lichte Raumhöhe: ca. 3,20 m |
| 2. Obergeschoss, Whg. 6, rechts: | 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Flur, 2 Balkonen; lichte Raumhöhe: ca. 3,20 m |
| 3. Obergeschoss, Whg. 7, links: | 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Flur, 2 Balkonen; lichte Raumhöhe: ca. 3,00 m |
| 3. Obergeschoss, Whg. 8, rechts: | 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Flur; lichte Raumhöhe: ca. 3,00 m |
| Dachgeschoss, Whg. 9: | 3-Zimmer-Wohnung mit offener Küche, Bad, Gäste-WC, Diele, Dachterrasse |

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Dach)

| | |
|-------------------|--|
| Konstruktionsart: | massiv |
| Fundamente: | vermutlich Streifenfundamente (Ziegel) |
| Kellerwände: | Mauerwerk (Ziegel) |
| Umfassungswände: | Mauerwerk (Ziegel) |
| Innenwände: | überwiegend Mauerwerk (Ziegel) |
| Geschossdecken: | Trägerdecke (Kellerdecke); Holzbalkendecken, in Teilbereichen ggf. Betondecken (Geschossdecken) |
| Dach: | Mansardendach aus Holzkonstruktion, Aufbauten vorhanden; Eindeckung Mansarde aus Kunstschiefer (schätzungsweise ca. 1995 erneuert), Eindeckung oberes Satteldach aus Tonziegel, Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech |

3.2.4 Hauseingangsbereich, Treppenhaus

| | |
|------------------------------|--|
| Hauseingangsbereich (außen): | normal gepflegter Zustand |
| Aufzug: | nicht vorhanden |
| Haustür: | Tür aus Holz mit Glaseinsatz; rückwärtig Aluminiumtür zum Garten |
| Bodenbelag Flur: | Originalfliesen |
| Wandbekleidung: | Fliesen (halbhoch), glatter Putz mit Anstrich; Dekorelemente (Eingangsflur); Holzvertäfelung, halbhoch (Treppenraum) |
| Deckenbekleidung: | Putz mit Anstrich (Eingangsflur) |
| Treppenhaus: | einfache, gepflegte Ausstattung |
| Geschosstreppen: | Massivtreppe ohne Belag (Kellertreppe); Holzkonstruktion (Geschosstreppen) |
| Geländer: | Holz-Stahlgeländer mit Holzhandlauf |
| Fenster: | Holzfenster mit Einfachverglasung |
| Belichtung TH/Flure: | gut |

3.2.5 Kellerausstattung

| | |
|-------------------|---|
| Keller: | insgesamt baujahresgemäße, einfache Ausstattung |
| Abstellkeller: | einzelne Abstellkellerräume vorhanden |
| Bodenbeläge: | Beton |
| Wandbekleidungen: | Putz mit Anstrich; tlw. Ausblühungen vorhanden |
| Türen: | Holzbretter-/lattendüren |
| Fenster: | Holzfenster mit Einfachverglasung |

3.2.6 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|-------------------------|---|
| Wasserinstallationen: | Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Steigleitungen tlw. erneuert |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Zustand Fallrohre nicht bekannt |
| Heizung: | jeweils einzelne Gas-Wohnungsthermen vorhanden |
| Elektroausstattung: | Klingel-/Gegensprechanlage erneuert |

3.2.7 Ausstattungsmerkmale der einzelnen Einheiten

Die vorhandenen Einheiten sind gemäß Angaben der Miteigentümerin tlw. unterschiedlich ausgestattet bzw. weisen einen unterschiedlichen Modernisierungsstand auf. Lediglich zwei Wohnungen (2. OG links und rechts) waren beim Ortstermin zugänglich. Wesentliche Eigenschaften werden für die jeweiligen Einheiten daher im Folgenden beschrieben.

3.2.7.1 allgemeine Ausstattungen der Wohnungen

| | |
|------------------------|---|
| Türen: | baujahresentsprechende Wohnungseingangstüren zum Treppenhaus aus Holz mit Glaseinsatz, bzw. aus Holzwerkstoffen (DG); baujahresentsprechend einfache Zimmertüren aus Holz mit Füllungen, tlw. saniert/überarbeitet |
| Fenster: | zweiflügelige Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Bj. ca. 1999, Rollläden tlw. vorhanden; einfach verglaste Holzfenster zu Balkonen; Fensterbänke außen aus Sandstein; Dachflächenfenster aus Holz (DG) |
| Elektroausstattung: | tlw. einfache Ausstattung (unsanierte Wohnungen, z.B. EG); tlw. erneuerte Ausstattung (sanierte Wohnungen); je Raum ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen; jeweils Türöffner mit Gegensprechanlage vorhanden |
| Sanitäre Installation: | Sanitärausstattung in einfachem Standard (unsanierte Wohnungen, z.B. EG); tlw. erneuerte Ausstattung (sanierte Wohnungen); ggf. Frankfurter Bad (EG); Bad 2.OG rechts: Waschbecken, wandhängendes WC, Dusche, Wanne, Handtuchwärmekörper, Bj. ca. 2004; Bad 2.OG links: Waschbecken, wandhängendes WC, Dusche, Wanne, Handtuchwärmekörper, Bj. ca. 2004; Gäste-WC DG, wandhängendes WC; Bad DG: Doppelwaschtisch, Wanne, wandhängendes WC (gem. Plänen) |
| Heizung: | jeweils Wohnungsthermen, tlw. älteres Baujahr; Flachheizkörper mit Thermostatventilen |
| Küchenausstattung: | nicht Gegenstand der Wertermittlung |
| Bodenbeläge: | tlw. Holzdielen, tlw. Parkett (1. OG, 2.OG li, DG), tlw. Teppich (EG re.), Fliesen (Sanitarräume, tlw. Küchen) |
| Wandbekleidungen: | Tapeten/ Putz mit Anstrich (Zimmer, Flure); Fliesen, ca. 2 m hoch (Sanitarräume) |
| Deckenbekleidungen: | tlw. glatter Putz mit Anstrich, tlw. Stuckelemente |

3.2.8 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

| | |
|----------------------------------|--|
| Besondere Einrichtungen: | keine vorhanden |
| Besondere Bauteile: | Balkone mit Stahlgeländer und Dachterrasse; Außentreppe zum Garten |
| Bauschäden und Baumängel: | keine wesentlichen Baumängel und Bauschäden erkennbar oder bekannt; tlw. übliche, baujahresbedingte Kleinmängel vorhanden |
| Grundrissgestaltung: | weitestgehend baujahresentsprechend, zweckmäßig; tlw. nicht mehr zeitgemäß (tlw. Badezimmer) |
| Wirtschaftliche Wertminderungen: | keine bekannt |
| Energieausweis: | liegt nicht vor |
| Allgemeinbeurteilung: | Der bauliche Zustand ist in Anbetracht des Baujahres befriedigend. Modernisierungen wurden stetig nach Bedarf und Möglichkeit vorgenommen. Die Wohnungen haben einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard. Die Wohnung im Erdgeschoss rechts wurde seit 1981 nicht wesentlich modernisiert. Es besteht üblicher Modernisierungs- und Renovierungsbedarf. |

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Einfriedung (Stützmauer, Mauersockel, Zaun), Fahrrad- und Mülltonnenstellplatz (Schotter); einfache Gartenanlagen, Anpflanzungen, Rasenfläche. Die Außenanlagen befinden sich in einem normal gepflegten Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 60598 Frankfurt am Main (Sachsenhausen), Wormser Straße 6, zum Wertermittlungsstichtag 27.06.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

| | | | |
|----------------------------|-------------|---------------|--------------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. | |
| <i>Frankfurt Bezirk 32</i> | <i>7899</i> | <i>1</i> | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
| <i>Frankfurt Bezirk 32</i> | <i>556</i> | <i>281/16</i> | <i>294 m²</i> |

| | | | |
|----------------------------|-------------|----------------|--------------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. | |
| <i>Frankfurt Bezirk 32</i> | <i>7899</i> | <i>2</i> | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
| <i>Frankfurt Bezirk 32</i> | <i>556</i> | <i>217/139</i> | <i>187 m²</i> |

Bildung von Teilgrundstücken

Grundstücke mit den Eigenschaften des Bewertungsobjekts werden im normalen Veräußerungsfall als Ganzes gehandelt, da eine wirtschaftliche Einheit besteht. Im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens muss jedoch der Wert der einzeln veräußerbaren Teilgrundstücke getrennt ausgewiesen werden.

Aus bewertungstechnischen Gründen wird das Objekt zunächst als Ganzes für den ‚normalen‘ Veräußerungsfall bewertet.

Anschließend wird das Gesamtgrundstück ausschließlich aus für das Zwangsversteigerungsverfahren rechtlichen Gründen in einzeln veräußerbare Teilgrundstücke aufgeteilt und der Gesamtwert des Bewertungsobjekts den einzelnen Teilgrundstücken in - zum Zwecke des Zwangsversteigerungsverfahrens - ausreichendem Maße zugewiesen:

| Bezeichnung der Teilgrundstücke | Bebauung/Nutzung | Fläche |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------|
| Teilgrundstück 1 - Flurstück 281/16 | Mehrfamilienhaus, Garten | 294 m ² |
| Teilgrundstück 2 - Flurstück 217/139 | Mehrfamilienhaus, Garten | 187 m ² |
| Summe der Teilgrundstücke | | 481 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 Beschaffenheit 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 grundsätzlich

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

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 (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). 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. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.2.2.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

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 §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung 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.

Vergleichswertverfahren

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall möglich, weil hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist. **Das Vergleichswertverfahren wird daher stützend angewendet.**

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. Dennoch wird das Sachwertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung.
- Ein zweites Verfahren ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.
- Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt alternativ zur Anmietung bzw. Kaufpreisermittlung über den Ertrag auch, welche Kosten (Grundstückserwerb, Baukosten) und welche Vorteile (Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen, eigenbedarfsorientierte Gebäudekonzeption) ihm bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen. Zu bedenken ist hierbei auch, dass eine „solide Rendite nur auf einer gesunden Sachwertbasis“ erzielbar ist und dass der richtig verstandene Substanzwert oftmals den Wert einer Immobilie nachhaltiger bestimmt als die (aktuell) zu erzielende Miete. Die Substanz ist - wie die Geschichte gezeigt hat - krisenfester als der Ertrag. Eine Sachwertermittlung (d. h. der Kaufpreisvergleich mittels Substanzwertvergleich) ist demnach grundsätzlich auch für Ertragsobjekte sachgemäß. Denn: Nur bei einer guten Substanz ist ein nachhaltiger Ertrag gesichert.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) 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.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **3.700,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|-----------------------------|---|----------------|
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Geschossflächenzahl (WGFZ) | = | 1,50 |

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

| | | |
|----------------------------|---|--------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 27.06.2024 |
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Geschossflächenzahl (WGFZ) | = | 2,00 |
| Grundstücksfläche (f) | = | 481 m ² |

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| | | | | |
|--|---------------------|----------------------|---|-------------|
| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand | | | | Erläuterung |
| beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für Anpassung) | | = | 3.700,00 €/m² | |
| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2024 | 27.06.2024 | × 1,00 | E1 |
| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | = | 3.700,00 €/m ² | |
| WGFZ | 1,50 | 2,00 | × 1,21 | E2 |
| Fläche (m ²) | keine Angabe | 481 | × 1,00 | |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × 1,00 | |
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | = | 4.477,00 €/m² | |
| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | | | Erläuterung |
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | = | 4.477,00 €/m² | |
| Fläche | | × | 481 m ² | |
| beitragsfreier Bodenwert | | = | 2.153.437,00 € <u>rd. 2.150.000,00 €</u> | |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.06.2024 insg. **2.150.000,00 €**.

4.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1: Der Gutachterausschuss führt keinen unterjährigen Index. Gemäß Einschätzung des Sachverständigen werden sich die Bodenpreise aufgrund der wirtschaftlichen Situation (stark gestiegene Baukosten, gestiegene Finanzierungskosten) bis zur nächsten Feststellung stagnierend bis fallend (wie BRW 2024 gegenüber 2022) verhalten, daher wird hier keine Anpassung vorgenommen.

E2: Die Umrechnung von der WGFZ des BRW-Grundstücks auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten. **Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

| | WGFZ | Koeffizient |
|-------------------------|------|-------------|
| Bewertungsobjekt | 2,00 | 1,55 |
| Vergleichsobjekt | 1,50 | 1,28 |

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,21**.

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 Vergleichsverfahren (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) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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.

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.

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.

4.4.3 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | | Fläche (m ²) | Anzahl (Stck.) | tatsächliche Nettokaltmiete | | |
|--------------------|-------------|--------------|-----------------------------|-------------------|--|------------------|-----------------|
| | lfd. Nr. | Nutzung/Lage | | | (€/m ²) bzw. (€/Stck.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Mehrfamilienhaus | 1 | EG li. | 73,00 | | 10,27 | 750,00 | 9.000,00 |
| | 2 | EG re. | 80,00 | | 7,50 | 600,00 | 7.200,00 |
| | 3 | 1.OG li. | 88,00 | | 10,23 | 900,00 | 10.800,00 |
| | 4 | 1.OG re. | 76,00 | | 12,17 | 925,00 | 11.100,00 |
| | 5 | 2.OG li. | 91,00 | | - | 0,00 | 0,00 |
| | 6 | 2.OG re. | 77,00 | | 10,39 | 800,00 | 9.600,00 |
| | 7 | 3.OG li. | 71,00 | | 10,56 | 750,00 | 9.000,00 |
| | 8 | 3.OG re. | 90,00 | | 8,89 | 800,00 | 9.600,00 |
| | 9 | DG | 114,00 | | 10,53 | 1.200,00 | 14.400,00 |
| Summe | | | 760,00 | - | | 6.725,00 | 80.700,00 |

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | | Fläche (m ²) | Anzahl (Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|--------------------|-------------|--------------|-----------------------------|-------------------|--|------------------|-----------------|
| | lfd. Nr. | Nutzung/Lage | | | (€/m ²) bzw. (€/Stck.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Mehrfamilienhaus | 1 | EG li. | 73,00 | | 11,21 | 818,33 | 9.819,96 |
| | 2 | EG re. | 80,00 | | 10,40 | 832,00 | 9.984,00 |
| | 3 | 1.OG li. | 88,00 | | 10,74 | 945,12 | 11.341,44 |
| | 4 | 1.OG re. | 76,00 | | 12,17 | 925,00 | 11.100,00 |
| | 5 | 2.OG li. | 91,00 | | 10,67 | 970,97 | 11.651,64 |
| | 6 | 2.OG re. | 77,00 | | 12,14 | 934,78 | 11.217,36 |
| | 7 | 3.OG li. | 71,00 | | 11,28 | 800,88 | 9.610,56 |
| | 8 | 3.OG re. | 90,00 | | 10,37 | 933,30 | 11.199,60 |
| | 9 | DG | 114,00 | | 10,95 | 1.248,30 | 14.979,60 |
| Summe | | | 760,00 | - | | 8.408,68 | 100.904,16 |

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -20.204,16 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

| | | |
|---|------------|-----------------------|
| jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | | 100.904,16 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung) | – | 16.169,60 € |
| jährlicher Reinertrag | = | 84.734,56 € |
| Reinertragsanteil des Bodens 2,00 % von 2.150.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) | – | 43.000,00 € |
| Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen | = | 41.734,56 € |
| Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 28 Jahren Restnutzungsdauer | × | 21,281 |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | = | 888.153,17 € |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + | 2.150.000,00 € |
| vorläufiger Ertragswert | = | 3.038.153,17 € |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | + | 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert | = | 3.038.153,17 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | – | 13.387,00 € |
| Ertragswert | = | 3.024.766,17 € |
| | rd. | 3.020.000,00 € |

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 Mietsätzen 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.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2024 als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses werden die tatsächlichen Mieten, die über 20% den gemäß Mietspiegel erzielbaren Mieten liegen, bei 20% oberhalb gekappt. Ansonsten werden die tatsächlichen Mieten angesetzt. Liegen die Mieten unterhalb der gemäß Mietspiegel erzielbaren Nettokaltmiete, wird die Mietspiegelhöhe angesetzt und der Underrent berücksichtigt. Die Mieten ergeben sich wie folgt:

Whg. EG links

| | |
|-----------------------|----------------|
| Mehrschichtparkett | 0,56 € |
| Wärmeschutzverglasung | 0,19 € |
| kleiner Freisitz | 0,32 € |
| gehobene Wohnlage | 0,31 € |
| Basismiete | 9,83 € |
| Summe | 11,21 € |

Whg. 1.OG links

| | |
|-----------------------|----------------|
| Mehrschichtparkett | 0,56 € |
| Wärmeschutzverglasung | 0,19 € |
| kleiner Freisitz | 0,32 € |
| gehobene Wohnlage | 0,31 € |
| Basismiete | 9,36 € |
| Summe | 10,74 € |

Whg. 2.OG links

| | |
|-----------------------|----------------|
| Mehrschichtparkett | 0,56 € |
| Wärmeschutzverglasung | 0,19 € |
| kleiner Freisitz | 0,32 € |
| gehobene Wohnlage | 0,31 € |
| Basismiete | 9,29 € |
| Summe | 10,67 € |

Whg. 3 .OG links

| | |
|-----------------------|----------------|
| Mehrschichtparkett | 0,56 € |
| Wärmeschutzverglasung | 0,19 € |
| kleiner Freisitz | 0,32 € |
| gehobene Wohnlage | 0,31 € |
| Basismiete | 9,90 € |
| Summe | 11,28 € |

Whg. DG

| | |
|--------------------|----------------|
| Mehrschichtparkett | 0,56 € |
| kleiner Freisitz | 0,32 € |
| gehobene Wohnlage | 0,31 € |
| Basismiete | 9,76 € |
| Summe | 10,95 € |

Whg. EG rechts

| | |
|-----------------------|----------------|
| Wärmeschutzverglasung | 0,19 € |
| kleiner Freisitz | 0,32 € |
| gehobene Wohnlage | 0,31 € |
| Basismiete | 9,58 € |
| Summe | 10,40 € |

Whg. 1.OG rechts

| | |
|-----------------------|----------------|
| Mehrschichtparkett | 0,56 € |
| Wärmeschutzverglasung | 0,19 € |
| kleiner Freisitz | 0,32 € |
| gehobene Wohnlage | 0,31 € |
| Basismiete | 9,72 € |
| Summe | 11,10 € |
| Kappung bei 20% | +20% |
| Ansatz max. | 13,32 € |

Whg. 2.OG rechts

| | |
|-----------------------|----------------|
| Mehrschichtparkett | 0,56 € |
| Wärmeschutzverglasung | 0,19 € |
| modernisiertes Bad | 1,08 € |
| kleiner Freisitz | 0,32 € |
| gehobene Wohnlage | 0,31 € |
| Basismiete | 9,68 € |
| Summe | 12,14 € |

Whg. 3 .OG rechts

| | |
|-----------------------|----------------|
| Mehrschichtparkett | 0,56 € |
| Wärmeschutzverglasung | 0,19 € |
| gehobene Wohnlage | 0,31 € |
| Basismiete | 9,31 € |
| Summe | 10,37 € |

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 | ---- | ---- | 3.159,00 |
| Instandhaltungskosten | ---- | 13,80 | 10.488,00 |
| Mietausfallwagnis | 2,00 | ---- | 2.018,08 |
| Betriebskosten | 0,50 | ---- | 504,52 |
| Summe | | | 16.169,60 (ca. 16 % des Rohertrags) |

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses (Seite 52 des Immobilienmarktberichts) unter Hinzuziehung
 - eigener Ableitungen des Sachverständigen
- bestimmt. Der Liegenschaftszinssatz bewegt sich in einer Bandbreite von 0,5 – 6,0. Aufgrund der Objektart (Stilaltbau) und Lage wird der LSZ mit 2,0 gewählt.

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 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 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 für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das ca. 1911 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 8 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 | 1,0 | 0,0 | |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 2 | 1,0 | 0,0 | |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2 | 1,0 | 0,0 | |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 | 1,0 | 0,0 | |
| Modernisierung von Bädern | 2 | 1,0 | 0,0 | |
| Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen | 2 | 1,0 | 0,0 | |
| Verbesserung der Grundrissgestaltung | 2 | 2,0 | 0,0 | |
| Summe | | 8,0 | 0,0 | |

Ausgehend von den 8 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1911 = 113 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 113 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 28 Jahren.

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 Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|--|-------------------------|
| Mietabweichungen (bei einigen Wohneinheiten ist eine unmittelbare Erhöhung der Nettokaltmiete innerhalb der gesetzlichen Frist möglich, daher ergibt sich hier kein wertrelevanter Ansatz). Berechnung in der Anlage | -13.387,00 € |
| • Nr. 1, EG li. | 0,00 € |
| • Nr. 2, EG re. | -10.545,00 € |
| • Nr. 3, 1.OG li. | 0,00 € |
| • Nr. 4, 1.OG re. | 0,00 € |
| • Nr. 6, 2.OG re. | -1.436,00 € |
| • Nr. 7, 3.OG li. | 0,00 € |
| • Nr. 8, 3.OG re. | -1.406,00 € |
| • Nr. 9, DG | 0,00 € |
| Summe | -13.387,00 € |

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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag 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 (Gebäundefaktoren), 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

Vergleichspreis (§ 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 zeitlicher 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 (Gebäundefaktoren), 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.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte 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 Instandhaltung, 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.

4.5.4 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrere Vergleichskaufpreise

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 dem Jahr 2023/24) für Mehrfamilienhäuser in gehobener Lage in Sachsenhausen 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.). Die Preise wurden vom Gutachterausschuss bereits um Küchen und Underrents usw. bereinigt.

Auswertung der Kaufpreise, Ableitung eines Vergleichsfaktors:

| Vgl.- Preis Nr. | Ob- jekt- art | (tats.) Bau- jahr | (fikt.) Bau- jahr | ASS | Grund- stücks- fläche (m ²) | Boden- richt- wert (€/m ²) | Wohn- + Nutz- fläche (m ²) | Vertrags- datum | bereinigter Kaufpreis (€) | bereinigter Kaufpreis abzgl. St.-Pl. (€/m ² WF) |
|-----------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|-----|--|---|---|--------------------|---------------------------------|---|
| 1 | WGH | 1955 | 1989 | 2,6 | 212 | 6.100 | 582 | 13.01.2023 | 2.150.000,00 € | 3.694,16 € |
| 2 | MFH | 1890 | 1985 | 1,8 | 352 | 5.500 | 666 | 24.07.2023 | 3.653.120,00 € | 5.485,17 € |
| 3 | WGH | 1900 | 1981 | 2,6 | 288 | 5.500 | 687 | 28.08.2023 | 3.056.000,00 € | 4.448,33 € |
| 4 | MFH | 1887 | 1981 | 2,3 | 187 | 3.900 | 418 | 03.11.2023 | 1.333.100,00 € | 3.189,23 € |
| 5 | MFH | 1904 | 1983 | 3,1 | 227 | 6.100 | 482 | 27.10.2023 | 2.173.417,00 € | 4.509,16 € |
| 6 | WGH | 1951 | 1982 | 2,4 | 278 | 6.100 | 706 | 26.02.2024 | 2.033.215,00 € | 2.879,91 € |
| 7 | DFH | 1949 | 1986 | 2,7 | 539 | 3.000 | 219 | 23.04.2024 | 989.000,00 € | 4.515,98 € |
| 8 | DFH | 1929 | 1984 | 2,5 | 377 | 3.400 | 230 | 21.05.2024 | 1.560.000,00 € | 6.782,61 € |
| 9 | MFH | 1908 | 1984 | 3,2 | 449 | 5.500 | 665 | 24.06.2024 | 2.779.092,00 € | 4.179,09 € |
| 10 | WGH | 1913 | 1975 | 2,2 | 473 | 5.300 | 746 | 14.08.2024 | 2.980.174,00 € | 3.994,87 € |
| D.-S. | | 1919 | 1983 | 2,5 | 338 | 5.040 | 540 | 26.12.2023 | 2.270.711,80 € | 4.566,08 € |

¹ Der Kaufpreis wird aufgrund des unpassenden Baujahres von der Vergleichsfaktorableitung ausgeschlossen.

² Der Kaufpreis wird aufgrund der geringen Objektgröße von der Vergleichsfaktorableitung ausgeschlossen,

Abkürzungen

WF = Wohnfläche

GF = Grundstücksfläche

WGH = Wohn- und Geschäftshaus

rot = geschätzter Wert

MFH = Mehrfamilienhaus

ASS = Ausstattungsstandard

DFH = Dreifamilienhaus

Ausschlussprobe

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

| | | |
|--|-------|-------------------|
| oberer Grenzwert | + 30% | 5.935,90 € |
| Durchschnittswert (€/m²) | | 4.566,08 € |
| unterer Grenzwert | - 30% | 3.196,26 € |

Drei Vergleichskaufpreise (gelb markiert) liegen außerhalb der ermittelten Spanne. Die Auswertung wird erneut ohne die Ausreißer vorgenommen:

Auswertung der Kaufpreise ohne Ausreißer:

| Vgl.- Preis Nr. | Ob- jekt- art | (tats.) Bau- jahr | (fikt.) Bau- jahr | ASS | Grund- stücks- fläche (m ²) | Boden- richt- wert (€/m ²) | Wohn- + Nutz- fläche (m ²) | Vertrags- datum | bereinigter Kaufpreis (€) | bereinigter Kaufpreis abzgl. St.-Pl. (€/m ² WF) |
|-----------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|-----|--|---|---|--------------------|---------------------------------|---|
| 2 | MFH | 1890 | 1985 | 1,8 | 352 | 5.500 | 666 | 24.07.2023 | 3.653.120,00 € | 5.485,17 € |
| 3 | WGH | 1900 | 1981 | 2,6 | 288 | 5.500 | 687 | 28.08.2023 | 3.056.000,00 € | 4.448,33 € |
| 5 | MFH | 1904 | 1983 | 3,1 | 227 | 6.100 | 482 | 27.10.2023 | 2.173.417,00 € | 4.509,16 € |
| 9 | MFH | 1908 | 1984 | 3,2 | 449 | 5.500 | 665 | 24.06.2024 | 2.779.092,00 € | 4.179,09 € |
| 10 | WGH | 1913 | 1975 | 2,2 | 473 | 5.300 | 746 | 14.08.2024 | 2.980.174,00 € | 3.994,87 € |
| D.-S. | | 1903 | 1982 | 2,6 | 358 | 5.580 | 649 | 10.01.2024 | 2.928.360,60 € | 4.923,27 € |

Ausschlussprobe

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

| | | |
|--|-------|-------------------|
| oberer Grenzwert | + 30% | 6.400,25 € |
| Durchschnittswert (€/m²) | | 4.923,27 € |
| unterer Grenzwert | - 30% | 3.446,29 € |

Oben ausgewertete Vergleichskaufpreise liegen innerhalb der Spanne, daher kann die Auswertung ohne Ausreißer angesetzt werden. Die Vergleichswerte beziehen sich auf Grundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von 358 m², zudem haben die Gebäude ein durchschnittliches Baujahr von 1903 und eine durchschnittliche Wohnfläche von 649 m². Der baujahresgemäße Ausstattungsstandard wird gemäß Angaben des Gutachterausschusses mit durchschnittlich 2,6 angegeben. Den Gebäuden wird ein üblicher Unterhaltungszustand unterstellt. Es zeigt sich, dass der m²-Wohnfläche durchschnittlich mit rd. 4.923,27 €/m² gehandelt wurde. Daher wird dieser Wert (gerundet) 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 unbekanntem Zustands nur tlw. angewendet werden. Vorzunehmende Zu-/Abschläge können daher nur aufgrund des üblichen Marktverhaltens geschätzt werden.

Angaben zur Lage:

Die Lage der Vergleichsobjekte (gehobene Lage) ist mit der Lage des Bewertungsobjektes (ebenfalls gehobene Lage) nur bedingt vergleichbar, denn die Vergleichsobjekte liegen innerhalb der sogenannten „zentralen Lage“ (für die im Mietspiegel ein deutlicher Zuschlag ansetzbar ist), das Bewertungsobjekt liegt außerhalb der zentralen Lage. Alle Vergleichsfälle stammen aus gehobenen Lagen in folgenden Straßen:

Cranachstraße, Kaulbachstraße, Schwanthalerstraße, Schadowstraße, Gartenstraße. Nähere Angaben zur Lage der Vergleichsobjekte werden aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht.

4.5.5 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis des oben ermittelten Vergleichsfaktors ermittelt.

| I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand | | | | Erläuterung |
|--|------------------|------------------|---|-------------|
| beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung) | | = | 4.923,00 €/m ² | |
| II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors | | | | |
| | Vergleichsfaktor | Bewertungsobjekt | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 10.01.2024 | 27.06.2024 | × 1,00 | E01 |
| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen | | | | |
| Wohnfläche [m ²] | 649 | 760 | × 0,99 | E02 |
| Grundstücksgröße [m ²] | 358 | 481 | × 1,00 | E03 |
| Bodenwert [€/m ²], Lage | 5.580 | 3.700 | × 0,85 | E04 |
| tatsächliches Baujahr | 1903 | 1911 | × 1,00 | E05 |
| fiktives Baujahr | 1982 | 1982 | × 1,00 | E06 |
| Ausstattungsstandard | 2,6 | 3,2 | × 1,01 | E07 |
| Garage/Stellplatz | nicht vorhanden | nicht vorhanden | × 1,00 | |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor | | = | 4.184,13 €/m² | |
| Ermittlung des Vergleichswerts | | | | Erläuterung |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor | | | 4.184,13 €/m ² | |
| Zu-/Abschläge relativ | | | 0,00 €/m ² | |
| objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor | | = | 4.184,13 €/m ² | |
| Wohnfläche [m ²] | | × | 760,00 m ² | |
| Zwischenwert | | = | 3.179.938,80 € | |
| Zu-/Abschläge absolut | | | 0,00 € | |
| vorläufiger Vergleichswert | | = | 3.179.938,80 € | |
| Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.) | | | 0,00 € | |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert | | = | 3.179.938,80 € | |
| besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale | | - | 13.387,00 € | E08 |
| Vergleichswert | | = | 3.166.551,80 € rd. <u>3.170.000,00 €</u> | |

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 27.06.2024 mit rd. **3.170.000,00 €** ermittelt.

4.5.6 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E01: Stichtag

Der Immobilienmarkt verhält sich in den letzten Monaten abwartend stagnierend bis leicht fallend. Vom Gutachterausschuss wird kein unterjähriger Index abgeleitet. Da das durchschnittliche Kaufdatum und der Wertermittlungsstichtag (nur) ca. sechs Monate auseinanderliegen, wird keine Anpassung vorgenommen.

E02: Wohnfläche

Die durchschnittliche Wohnfläche der Vergleichsobjekte und die des Bewertungsobjekts weicht um rd. 111 m² voneinander ab. Grundsätzlich gilt, dass bei kleineren Objekten ein höherer Preis pro m² erzielt wird. Daher wird hier eine geringfügige Anpassung vorgenommen, die mit 1% geschätzt wird.

E03: Grundstücksgröße

Der Einfluss der Grundstücksgröße auf den Verkehrswert bei der m²-bezogenen Vergleichswertermittlung wird vom Gutachterausschuss nicht abgeleitet. Da sich die Auswertung – wie bei Wohnungen auch - insbesondere auf die Wohnfläche bezieht und die Grundstücksgröße eine untergeordnete Rolle spielt, wird keine Anpassung vorgenommen.

E04: Bodenwert, Lage

Die Lage der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts ist zunächst identisch (gehobene Lage). Der höhere Bodenrichtwert der Vergleichsobjekte gegenüber dem Bodenrichtwert des Bewertungsobjekts resultiert ggf. aus einer höheren Ausnutzbarkeit der Bodenrichtwertzone (WGFZ) der Vergleichsobjekte sowie der „zentralen Lage“ und erfordert eine entsprechende Anpassung.

E05: Baujahr

Das tatsächliche Baujahr des Bewertungsobjekt und das Baujahr der Vergleichsobjekte ist nahezu gleich. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

E06: fiktives Baujahr

Das fiktive Baujahr des Bewertungsobjekt und das Baujahr der Vergleichsobjekte ist identisch. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

E07: Ausstattungsstandard

Der Ausstattungsstandard des Bewertungsobjekt und der der Vergleichsobjekte weicht nicht unerheblich voneinander ab. Wie in der 1. Auswertung erkennbar ist (lfd. Nr. 2, 5 und 9), bedeutet ein höherer Standard bei Altbauten nicht automatisch, dass ein höherer m²-Preis erzielt wird. Es wird daher eine geringfügige Anpassung vorgenommen.

E08: 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 Auftraggeber, etc. mitgeteilt worden sind.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|--|-------------------------|
| Mietabweichungen (bei einigen Wohneinheiten ist eine unmittelbare Erhöhung der Nettokaltmiete innerhalb der gesetzlichen Frist möglich, daher ergibt sich hier kein wertrelevanter Ansatz). Berechnung in der Anlage | -13.387,00 € |
| • Nr. 1, EG li. | 0,00 € |
| • Nr. 2, EG re. | -10.545,00 € |
| • Nr. 3, 1.OG li. | 0,00 € |
| • Nr. 4, 1.OG re. | 0,00 € |
| • Nr. 6, 2.OG re. | -1.436,00 € |
| • Nr. 7, 3.OG li. | 0,00 € |
| • Nr. 8, 3.OG re. | -1.406,00 € |
| • Nr. 9, DG | 0,00 € |
| Summe | -13.387,00 € |

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 gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 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.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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.

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.

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.

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.

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.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

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)

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 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.

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.

4.6.3 Sachwertberechnung

| | | |
|---|---|------------------|
| Gebäudebezeichnung | | Mehrfamilienhaus |
| Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) | = | 773,00 €/m² BGF |
| Berechnungsbasis | | |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) | x | 1.215,00 m² |
| Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile | + | 54.200,00 € |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 | = | 993.395,00 € |
| Baupreisindex (BPI) 27.06.2024 (2010 = 100) | x | 179,1/100 |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = | 1.779.170,44 € |
| Regionalfaktor | x | 1,000 |
| Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = | 1.779.170,44 € |
| Alterswertminderung | | |
| • Modell | | linear |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND) | | 70 Jahre |
| • Restnutzungsdauer (RND) | | 28 Jahre |
| • prozentual | | 60,00 % |
| • Faktor | x | 0,4 |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 711.668,18 € |

| | | |
|--|------------|-----------------------|
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) | | 711.668,18 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | + | 19.570,87 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 731.239,05 € |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + | 2.150.000,00 € |
| vorläufiger Sachwert | = | 2.881.239,05 € |
| Sachwertfaktor | x | 1,05 |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | + | 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert | = | 3.025.301,00 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - | 13.387,00 € |
| Sachwert | = | 3.011.914,00 € |
| | rd. | 3.010.000,00 € |

4.6.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) 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 % | 0,5 | | | | 0,5 |
| Dach | 15,0 % | | | 0,5 | 0,5 | |
| Fenster und Außentüren | 11,0 % | | | 1,0 | | |
| Innenwände und -türen | 11,0 % | | | 1,0 | | |
| Deckenkonstruktion | 11,0 % | | 0,5 | 0,5 | | |
| Fußböden | 5,0 % | | | 0,5 | 0,5 | |
| Sanitäreinrichtungen | 9,0 % | | | 1,0 | | |
| Heizung | 9,0 % | | | 1,0 | | |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 % | | | 1,0 | | |
| insgesamt | 100,0 % | 11,5 % | 5,5 % | 61,5 % | 10,0 % | 11,5 % |

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 1 | Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980) |
| Standardstufe 5 | aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton- Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung |
| Dach | |
| Standardstufe 3 | Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995) |
| Standardstufe 4 | glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005) |

| | |
|---------------------------------|---|
| Fenster und Außentüren | |
| Standardstufe 3 | Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach 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 |
| Standardstufe 3 | Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz |
| Fußböden | |
| Standardstufe 3 | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten |
| Standardstufe 4 | Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion |
| Sanitäreinrichtungen | |
| 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 3 | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen |

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Nutzungsgruppe:

Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp:

Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe | tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF] | relativer Gebäudestand- ardanteil [%] | relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF] |
|---------------------------------------|---|--|--|
| 1 | 615,00 | 11,5 | 70,73 |
| 2 | 670,00 | 5,5 | 36,85 |
| 3 | 765,00 | 61,5 | 470,48 |
| 4 | 915,00 | 10,0 | 91,50 |
| 5 | 1.105,00 | 11,5 | 127,08 |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = | | | 796,64 |
| gewogener Standard = | | | 3,2 |

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 Anpassungsfaktorengewogene, standardbezogene NHK 2010 796,64 €/m² BGF

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

• Ø Wohnungsgröße × 0,950

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 756,81 €/m² BGFrd. 773,00 €/m² BGF**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Mehrfamilienhaus

| Bezeichnung | durchschnittliche Herstellungskosten |
|--|--------------------------------------|
| Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) | |
| • Außentreppe | 2.400,00 € |
| • Gauben | 15.000,00 € |
| • Balkone | 36.800,00 € |
| Summe | 54.200,00 € |

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. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

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 schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

| Außenanlagen | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) |
|--|----------------------------------|
| prozentuale Schätzung: 2,75 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (711.668,18 €) | 19.570,87 € |
| Summe | 19.570,87 € |

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 Instandhaltungsstaus 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. Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses Immobilienmarktbericht Stadt Frankfurt am Main 2024, Seite 85) unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt. Der Sachwertfaktor für vergleichbare Baujahre und Lagen bewegt sich gemäß Auswertung des Gutachterausschusses in einer Bandbreite von 0,31 bis 1,33. Aufgrund der Objektart und Lage sowie des Zustands wird der Sachwertfaktor für das Objekt mit 1,05 geschätzt.

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 Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|--|-------------------------|
| Mietabweichungen (bei einigen Wohneinheiten ist eine unmittelbare Erhöhung der Nettokaltmiete innerhalb der gesetzlichen Frist möglich, daher ergibt sich hier kein wertrelevanter Ansatz). Berechnung in der Anlage | -13.387,00 € |
| • Nr. 1, EG li. 0,00 € | |
| • Nr. 2, EG re. -10.545,00 € | |
| • Nr. 3, 1.OG li. 0,00 € | |
| • Nr. 4, 1.OG re. 0,00 € | |
| • Nr. 6, 2.OG re. -1.436,00 € | |
| • Nr. 7, 3.OG li. 0,00 € | |
| • Nr. 8, 3.OG re. -1.406,00 € | |
| • Nr. 9, DG 0,00 € | |
| Summe | -13.387,00 € |

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.

Zudem sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb zusätzlich angewendet.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **3.020.000,00 €**,
der **Vergleichswert** mit rd. **3.170.000,00 €** und
der **Sachwert** mit rd. **3.010.000,00 €** 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. 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.

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. Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$,

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (c) \times 1,00 (d) = 0,400$ und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[3.010.000,00 \text{ €} \times 0,400 + 3.020.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 3.170.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 2,400 = \text{rd. } 3.080.000,00 \text{ €}$.

4.7.5 Rechnerische Wertzuweisung der Teilgrundstücke

Das Bewertungsobjekt wird aufgrund der Erfordernisse in einem Zwangsversteigerungsverfahren und nur zum Zwecke dieser Wertermittlung in sogenannte Teilgrundstücke aufgeteilt. Im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens muss der Wert der einzelnen veräußerbaren Teilgrundstücke getrennt ausgewiesen werden. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts.

| Bezeichnung der Teilgrundstücke | Bebauung/Nutzung | Fläche |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------|
| Teilgrundstück 1 - Flurstück 281/16 | Mehrfamilienhaus, Garten | 294 m ² |
| Teilgrundstück 2 - Flurstück 217/139 | Mehrfamilienhaus, Garten | 187 m ² |
| Summe der Teilgrundstücke | | 481 m ² |

Der Wertanteil der einzelnen Teilgrundstücke wird rechnerisch ermittelt und kann der Tabelle entnommen werden:

| Teilgrundstücksbezeichnung | Gesamtgrundstückswert | Fläche Teilgrundstück | Fläche Gesamtgrundstück | Wertanteil des Teilgrundstücks |
|---------------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| Teilgrundstück 1 – Flurstück 281/16: | 3.080.000,00 € | x 294 m ² / | 481 m ² | = rd. 1.882.600,00 € |
| Teilgrundstück 2 – Flurstück 217/139: | 3.080.000,00 € | x 187 m ² / | 481 m ² | = rd. 1.197.400,00 € |
| Gesamtwert | | | | 3.080.000,00 € |

4.7.6 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 60598 Frankfurt am Main (Sachsenhausen), Wormser Straße 6,

| | | |
|----------------------------|-------------|----------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| <i>Frankfurt Bezirk 32</i> | <i>7899</i> | <i>1</i> |
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
| <i>Frankfurt Bezirk 32</i> | <i>556</i> | <i>281/16</i> |
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| <i>Frankfurt Bezirk 32</i> | <i>7899</i> | <i>2</i> |
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
| <i>Frankfurt Bezirk 32</i> | <i>556</i> | <i>217/139</i> |

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.06.2024 mit insgesamt rd.

3.080.000 €

in Worten: drei Millionen achtzigtausend 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 10. Oktober 2024

Dipl.-Ing. Daniel Arfeller

4.8 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Mehrfamilienhausgrundstück**in **Frankfurt am Main, Wormser Straße 6**Flur **556**Flurstücksnummer **217/139 + 281/136**Wertermittlungstichtag: **27.06.2024**

| Bodenwert | | | | | | |
|------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------|--|
| Grundstücksteil | Entwicklungsstufe | beitragsrechtlicher Zustand | BW/Fläche [€/m ²] | Fläche [m ²] | Bodenwert (BW) [€] | |
| Gesamtfläche | baureifes Land | frei | 4.469,85 | 481,00 | 2.150.000,00 | |
| Summe: | | | 4.469,85 | 481,00 | 2.150.000,00 | |

| Objektdaten | | | | | | | |
|--------------------|------------------------------|-----------------------|-------------------------|---------|-------------|-------------|--|
| Grundstücksteil | Gebäudebezeichnung / Nutzung | BGF [m ²] | WF/NF [m ²] | Baujahr | GND [Jahre] | RND [Jahre] | |
| Gesamtfläche | Mehrfamilienhaus | 1.215 | 760 | 1911 | 70 | 28 | |

| Wesentliche Daten | | | | | |
|--------------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------------|----------------|--|
| Grundstücksteil | Jahresrohertrag RoE [€] | BWK [% des RoE] | Liegenschaftszinssatz [%] | Sachwertfaktor | |
| Gesamtfläche | 100.904,16 | 16.169,60 € (16,02 %) | 2,00 | 1,05 | |

| Relative Werte | |
|---|------------------------------------|
| relativer Bodenwert: | 2.828,95 €/m ² WF |
| relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | -17,61 €/m ² WF |
| relativer Verkehrswert: | 4.052,63 €/m² WF |
| Verkehrswert/Rohertrag: | 30,52 |
| Verkehrswert/Reinertrag: | 36,35 |

| Ergebnisse | |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| Ertragswert: | 3.020.000,00 € (100 % vom Sachwert) |
| Sachwert: | 3.010.000,00 € |
| Vergleichswert: | 3.170.000,00 € |
| Verkehrswert (Marktwert): | 3.080.000,00 € |
| Wertermittlungstichtag | 27.06.2024 |

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 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] aktueller Immobilienmarktbericht des Amtes für Bodenmanagement

5.3 Verwendete fachspezifische Software

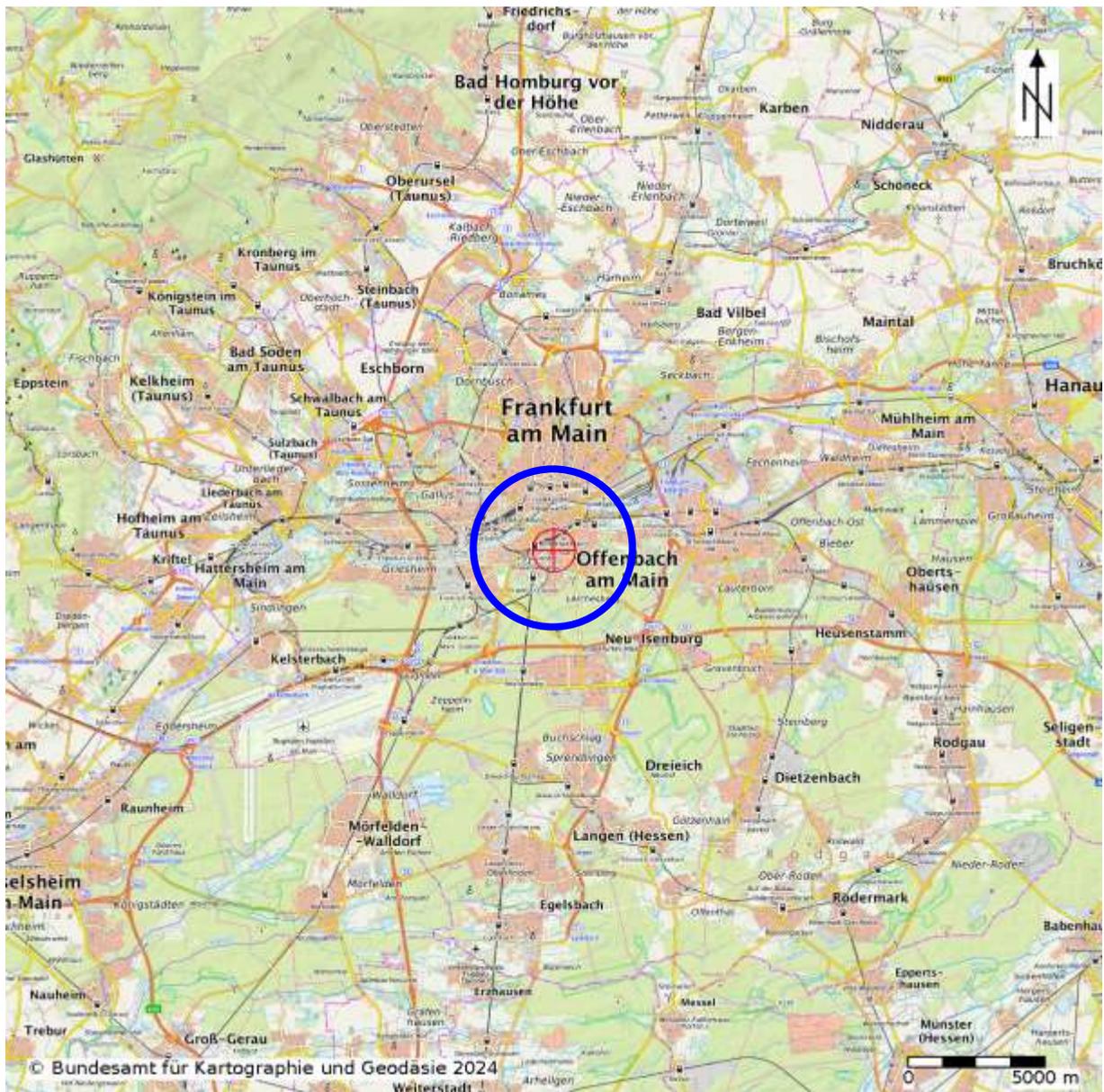
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 10.04.2024) erstellt.

5.4 Hinweise zum Urheberschutz

Urheberschutz, 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.

6.2 Straßenkarte



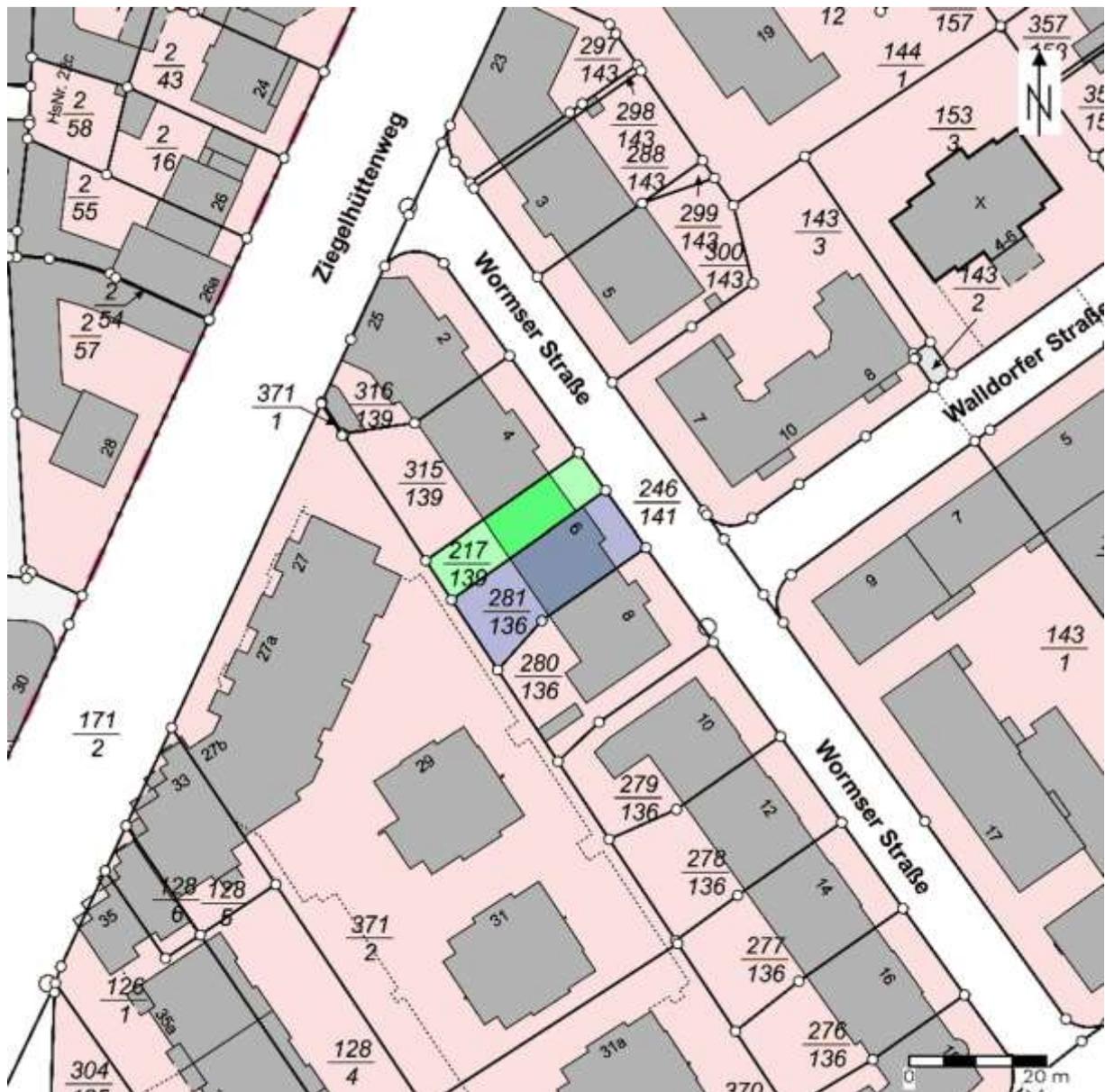
6.3 Ortsplan



6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

ca. 1:1.000, Bewertungsobjekte (Teilgrundstücke) markiert

| Bezeichnung der Teilgrundstücke | Bebauung/Nutzung | Markierung | Fläche |
|--------------------------------------|--------------------------|------------|--------------------|
| Teilgrundstück 1 - Flurstück 281/16 | Mehrfamilienhaus, Garten | blau | 294 m ² |
| Teilgrundstück 2 - Flurstück 217/139 | Mehrfamilienhaus, Garten | grün | 187 m ² |



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

6.5 Fotostandpunkte

ca. 1:250, 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 (Nordostansicht)



3 a Eingangsbereich



3 b Eingangstür



4 Rückansicht (Südwestseite)



5 Garten



6 Garten



7 a Rückansicht – Balkone



7 b Rückansicht - Balkone



8 a Eingangsflur



8 b Eingangsflur



9 a Kellerflur



9 b Kellerabstellraum



10 a Kellerflur



10 b Kellertreppe



11 a Treppenhaus



11 b Wohnungseingangstüren



12 a Beispiel Balkon (hier: Whg. 2. OG links)



12 b Beispiel Balkon (hier: Whg. 2. OG links)



13 a gartenseitiger Ausblick vom 2. OG



13 b Balkontür (hier: Whg. 2. OG links)



14 a straßenseitiger Ausblick



14 b Heizung Whg. 2. OG links



15 a Bad Whg. 2.OG links



15 b Elektroverteilung Whg. 2.OG rechts



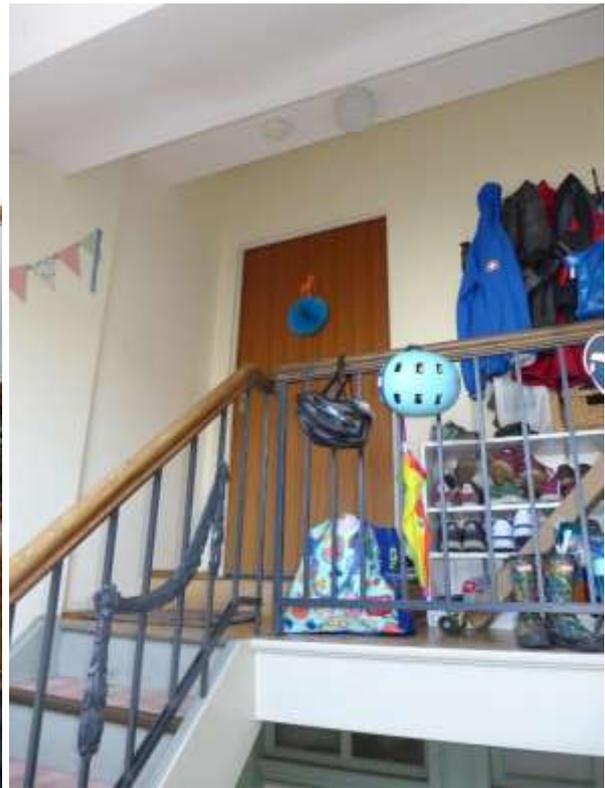
16 a Bad Whg. 2.OG rechts



16 b Heizung Whg. 2.OG rechts



17 a Treppenhaus Bereich Dachgeschoss



17 b Wohnungseingang Dachgeschosswhg.



18 Detail Mansarde



19 Detail Fassade

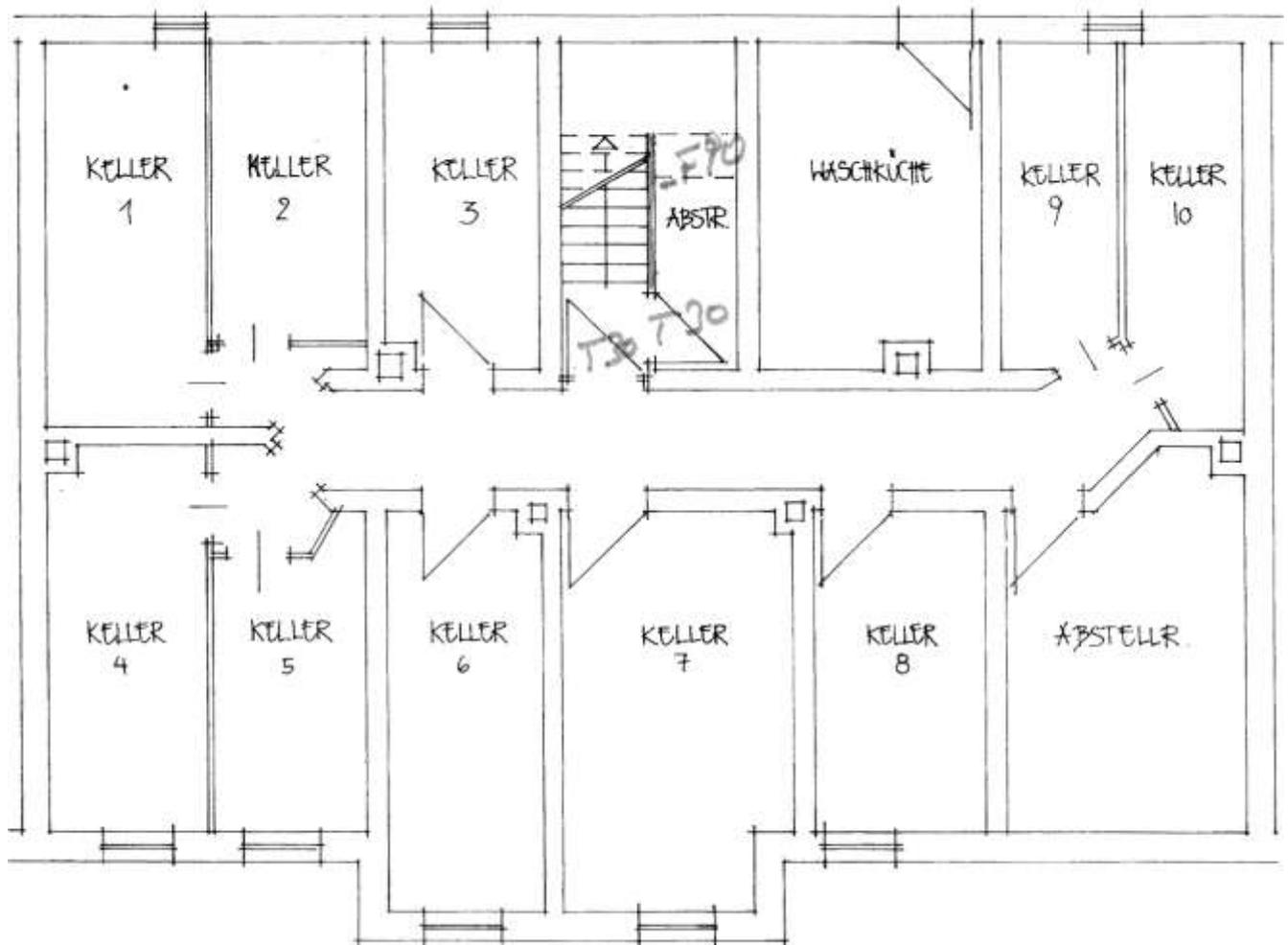


20 Vorgarten, Fahrradstellplatz

6.7 Pläne

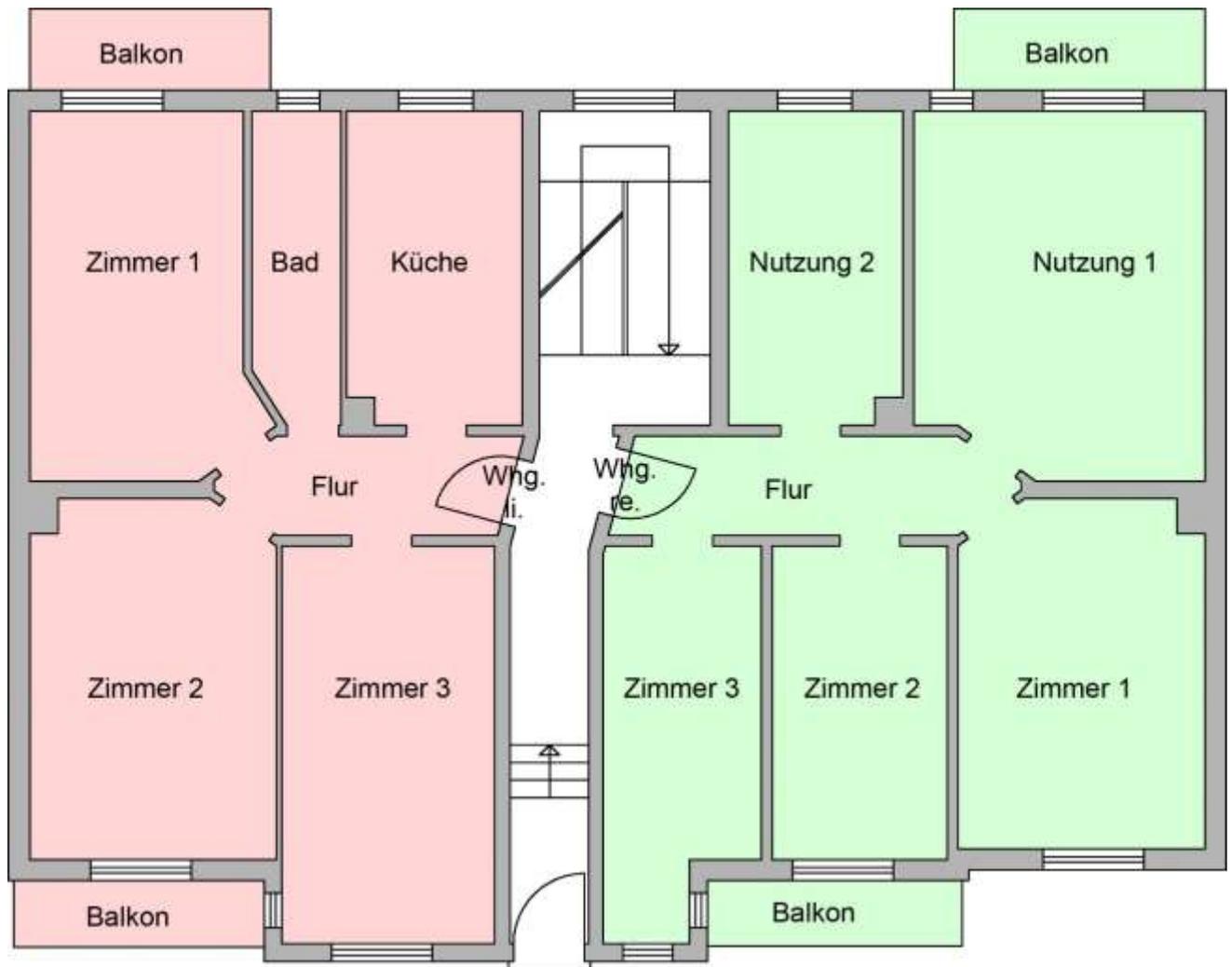
6.7.1 Grundriss Kellergeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



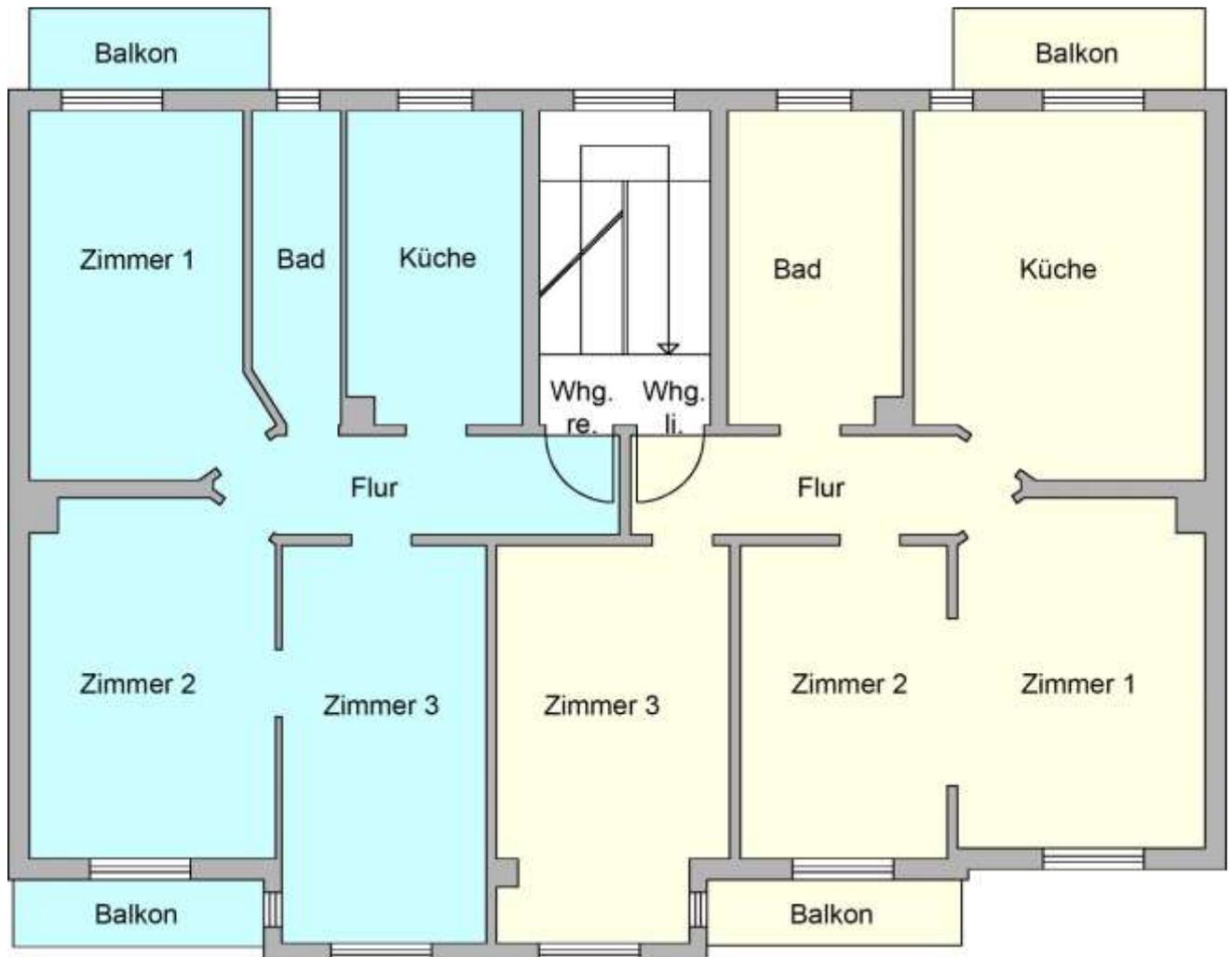
6.7.2 Grundriss Erdgeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



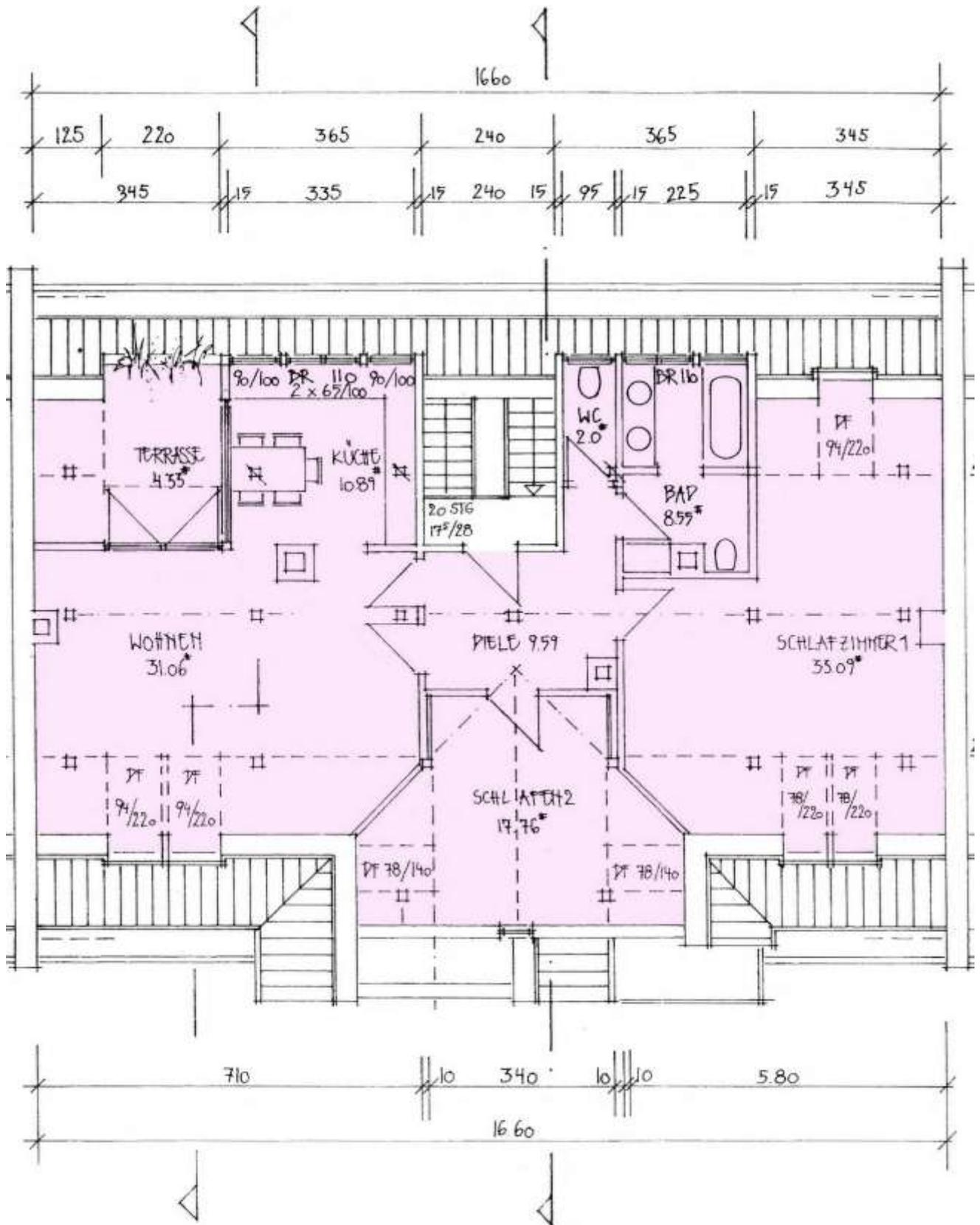
6.7.3 Grundriss Regelgeschoss (hier: 2. Obergeschoss nach Aufmaß)

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



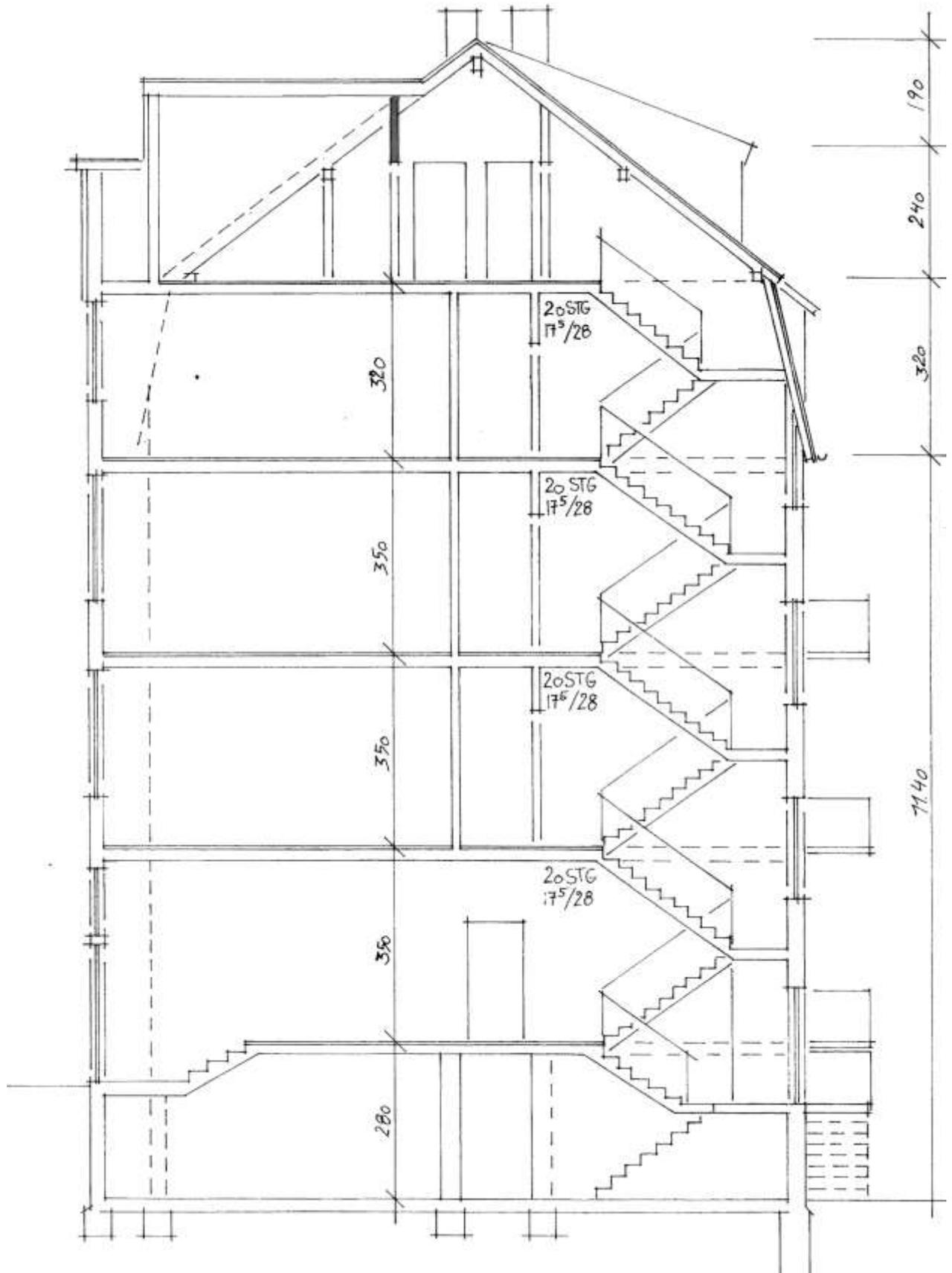
6.7.4 Grundriss 4. Ober-/Dachgeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



6.7.5 Schnitt

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



6.8 Flächenberechnung

Die Flächenberechnung wurde auf Grundlage der vorhandenen Pläne durchgeführt, Abweichungen sind möglich, insb. da ein Aufmaß nur im 2. OG durchgeführt werden konnte, tlw. wurden die Flächen entsprechend gängigen Annahmen geschätzt (EG, 1. OG, 3. OG).

| Einheit | Raum | Fläche (m ²) | Faktor | Netto-Fläche (m ²) |
|---------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------|--------------------------------|
| Kellergeschoss | | | | |
| | Pauschal ca. | 150,00 | 1,000 | 150,00 |
| | Summe Nutz-/Technikfläche KG | | | 150,00 |
| Wohnung Erdgeschoss links | | | | |
| | Küche | 10,62 | 1,000 | 10,62 |
| | Bad | 5,28 | 1,000 | 5,28 |
| | Zimmer 1 | 15,62 | 1,000 | 15,62 |
| | Zimmer 2 | 16,92 | 1,000 | 16,92 |
| | Zimmer 3 | 16,02 | 1,000 | 15,99 |
| | Flur | 5,37 | 1,000 | 5,37 |
| | Balkon vorne | 3,36 | 0,500 | 1,68 |
| | Balkon hinten | 3,93 | 0,500 | 1,97 |
| | Summe Wohnfläche | | | 73,45 |
| Wohnung Erdgeschoss rechts | | | | |
| | Nutzung 1 | 20,21 | 1,000 | 20,21 |
| | Nutzung 2 | 10,57 | 1,000 | 10,57 |
| | Zimmer 1 | 16,44 | 1,000 | 16,44 |
| | Zimmer 2 | 10,89 | 1,000 | 10,89 |
| | Zimmer 3 | 11,20 | 1,000 | 11,20 |
| | Flur | 7,42 | 1,000 | 7,42 |
| | Balkon vorne | 3,35 | 0,500 | 1,68 |
| | Balkon hinten | 4,11 | 0,500 | 2,06 |
| | Summe Wohnfläche | | | 80,46 |
| Wohnung 1. Obergeschoss links | | | | |
| | Küche | 20,21 | 1,000 | 20,21 |
| | Bad | 10,57 | 1,000 | 10,57 |
| | Zimmer 1 | 16,44 | 1,000 | 16,44 |
| | Zimmer 2 | 12,65 | 1,000 | 12,65 |
| | Zimmer 3 | 17,42 | 1,000 | 17,42 |
| | Flur | 7,23 | 1,000 | 7,23 |
| | Balkon vorne | 3,35 | 0,500 | 1,68 |
| | Balkon hinten | 4,11 | 0,500 | 2,06 |
| | Summe Wohnfläche | | | 88,25 |
| Wohnung 1. Obergeschoss rechts | | | | |
| | Küche | 10,62 | 1,000 | 10,62 |
| | Bad | 5,28 | 1,000 | 5,28 |
| | Zimmer 1 | 15,95 | 1,000 | 15,95 |
| | Zimmer 2 | 16,92 | 1,000 | 16,92 |
| | Zimmer 3 | 15,99 | 1,000 | 15,99 |
| | Flur | 7,23 | 1,000 | 7,23 |
| | Balkon vorne | 3,36 | 0,500 | 1,68 |
| | Balkon hinten | 3,93 | 0,500 | 1,97 |
| | Summe Wohnfläche | | | 75,64 |

| Einheit | Raum | Fläche (m ²) | Faktor | Netto-Fläche (m ²) |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------|--------------------------------|
| Wohnung 2. Obergeschoss links | | | | |
| | Küche | 20,72 | 1,000 | 20,72 |
| | Bad | 10,88 | 1,000 | 10,88 |
| | Zimmer 1-2 | 30,26 | 1,000 | 30,26 |
| | Zimmer 3 | 17,83 | 1,000 | 17,83 |
| | Flur | 7,23 | 1,000 | 7,23 |
| | Balkon vorne | 3,35 | 0,500 | 1,68 |
| | Balkon hinten | 4,11 | 0,500 | 2,06 |
| | Summe Wohnfläche | | | 90,65 |
| Wohnung 2. Obergeschoss rechts | | | | |
| | Küche | 10,93 | 1,000 | 10,93 |
| | Bad | 5,43 | 1,000 | 5,43 |
| | Zimmer 1 | 16,00 | 1,000 | 16,00 |
| | Zimmer 2 | 17,36 | 1,000 | 17,36 |
| | Zimmer 3 | 16,35 | 1,000 | 16,35 |
| | Flur | 7,54 | 1,000 | 7,54 |
| | Balkon vorne | 3,36 | 0,500 | 1,68 |
| | Balkon hinten | 3,93 | 0,500 | 1,97 |
| | Summe Wohnfläche | | | 77,26 |
| Wohnung 3. Obergeschoss links | | | | |
| | Küche | 19,98 | 1,000 | 19,98 |
| | Bad | 10,56 | 1,000 | 10,56 |
| | Zimmer 1-2 | 29,26 | 1,000 | 29,26 |
| | Zimmer 3 | 0,00 | 1,000 | 0,00 |
| | Flur | 7,23 | 1,000 | 7,23 |
| | Balkon vorne | 3,35 | 0,500 | 1,68 |
| | Balkon hinten | 4,11 | 0,500 | 2,06 |
| | Summe Wohnfläche | | | 70,76 |
| Wohnung 3. Obergeschoss rechts | | | | |
| | Küche | 10,62 | 1,000 | 10,62 |
| | Bad | 5,30 | 1,000 | 5,30 |
| | Zimmer 1 | 15,55 | 1,000 | 15,55 |
| | Zimmer 2 | 16,80 | 1,000 | 16,80 |
| | Zimmer 3 | 16,35 | 1,000 | 16,35 |
| | Zimmer 4 | 17,83 | 1,000 | 17,83 |
| | Flur | 7,54 | 1,000 | 7,54 |
| | Summe Wohnfläche | | | 89,99 |
| Wohnung Dachgeschoss | | | | |
| | Diele | 9,59 | 0,970 | 9,30 |
| | WC | 2,00 | 0,970 | 1,94 |
| | Bad | 8,55 | 0,970 | 8,29 |
| | Schlafen | 33,09 | 0,970 | 32,10 |
| | Kind | 17,76 | 0,970 | 17,23 |
| | Küche | 10,89 | 0,970 | 10,56 |
| | Wohnen | 31,06 | 0,970 | 30,13 |
| | Terrasse | 8,65 | 0,500 | 4,33 |
| | Summe Wohnfläche | | | 113,88 |
| | Wohnfläche gesamt | | rd. | 760,00 |

6.9 Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen

| Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten) vom 10.10.2024 | |
|---|--|
| Objektadresse: | Wormser Straße 6 60598 Frankfurt |
| Bewertungseinheit: | Gesamtfläche |
| Grundstücksgröße: | 481 m ² |
| Wertermittlungsart: | Verkehrswert |
| Wertermittlungsstichtag: | 27.06.2024 |
| Berechnungszeitraum: | 01.07.2024 - 30.06.2033 |
| Hinweis: | Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen)Werte. |

| Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten) vom 10.10.2024 | |
|---|---|
| Lage im Objekt: | Mieteinheit Nr. 1 |
| Wohnfläche: | 73,00 m ² |
| Vertragsart: | frei finanziert Wohnraum |
| vereinbarte Mietanpassung: | keine (§ 558 BGB) |
| geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete: | 2,00 % |
| gewählter Abzinsungzinssatz: | 4,00 % |
| marktübliche Miete: | 11,21 € / m ² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum) |
| tatsächliche Miete: | 10,27 € / m ² |
| letzte Mietanpassung: | 01.02.2014 |
| Bindung an die derzeitige Miete: | 30.04.2015 |
| Baujahr / geschätzte RND: | 1911 / 28 Jahre |
| Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete ³ | 10,27 € / m ² Eine Mieterhöhung bis zur marktüblichen Miete (Miete des Mietspiegels) ist innerhalb der gesetzlichen Frist möglich, die Abweichung für den Zeitraum ist vernachlässigbar und wird daher nicht angesetzt. |

| Berechnung der abgezinsten Mietabweichungen | | | | | | | |
|---|------------------------------|---|------------------------------|---|-----------------|------------------------|----------------------|
| Zeitraum | tatsächliche Miete pro Monat | | marktübliche Miete pro Monat | | Mietdifferenzen | | |
| | €/m ² | € | €/m ² | € | €/Zeitraum | €/Zeitraum (abgezinst) | € gesamt (abgezinst) |
| 01.07.2024 - | | | | | | | |
| Summe der abgezinsten Mietdifferenzen | | | | | | | 0,00 |

| Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten) vom 10.10.2024 | | | | | | | |
|--|---|--------|------------------------------|--------|-----------------|------------------------|----------------------|
| Lage im Objekt: Wohnfläche: | Mieteinheit Nr. 2 80,00 m ² | | | | | | |
| Vertragsart: vereinbarte Mietanpassung: | frei finanziert Wohnraum keine (§ 558 BGB) | | | | | | |
| geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete: gewählter Abzinsungszinssatz: | 2,00 % 4,00 % | | | | | | |
| marktübliche Miete: tatsächliche Miete: | 10,40 € / m ² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum) 7,50 € / m ² | | | | | | |
| letzte Mietanpassung: Bindung an die derzeitige Miete: Baujahr / geschätzte RND: | 01.01.2022 31.03.2023 1911 / 28 Jahre | | | | | | |
| Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete ³ | 7,50 € / m ² | | | | | | |
| Berechnung der abgezinsten Mindermiete vom 27.06.2024 - 30.06.2033 | | | | | | | |
| Zeitraum | tatsächliche Miete pro Monat | | marktübliche Miete pro Monat | | Mietdifferenzen | | |
| | €/m ² | € | €/m ² | € | €/Zeitraum | €/Zeitraum (abgezinst) | € gesamt (abgezinst) |
| 01.07.2024 -31.12.2024 | 8,63 | 690,40 | 10,40 | 832,00 | -849,60 | -842,21 | -842,21 |
| 01.01.2025 -31.12.2025 | 8,63 | 690,40 | 10,61 | 848,80 | -1.900,80 | -1.828,73 | -2.670,94 |
| 01.01.2026 -31.12.2026 | 8,63 | 690,40 | 10,82 | 865,60 | -2.102,40 | -1.943,52 | -4.614,46 |
| 01.01.2027 -30.06.2027 | 8,63 | 690,40 | 11,04 | 883,20 | -1.156,80 | -1.037,74 | -5.652,20 |
| 01.07.2027 -31.12.2027 | 9,92 | 793,60 | 11,04 | 883,20 | -537,60 | -472,74 | -6.124,94 |
| 01.01.2028 -31.12.2028 | 9,92 | 793,60 | 11,26 | 900,80 | -1.286,40 | -1.097,92 | -7.222,86 |
| 01.01.2029 -31.12.2029 | 9,92 | 793,60 | 11,49 | 919,20 | -1.507,20 | -1.235,95 | -8.458,81 |
| 01.01.2030 -30.06.2030 | 9,92 | 793,60 | 11,72 | 937,60 | -864,00 | -687,60 | -9.146,41 |
| 01.07.2030 -31.12.2030 | 11,41 | 912,80 | 11,72 | 937,60 | -148,80 | -116,07 | -9.262,48 |
| 01.01.2031 -31.12.2031 | 11,41 | 912,80 | 11,95 | 956,00 | -518,40 | -392,53 | -9.655,01 |
| 01.01.2032 -31.12.2032 | 11,41 | 912,80 | 12,19 | 975,20 | -748,80 | -544,76 | -10.199,77 |
| 01.01.2033 -30.06.2033 | 11,41 | 912,80 | 12,43 | 994,40 | -489,60 | -345,61 | -10.545,38 |
| 01.07.2033 - | 12,43 | 994,40 | 12,43 | 994,40 | | | -10.545,38 |
| Summe der abgezinsten Mietdifferenzen | | | | | | | -10.545,38 |

| Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten) vom 10.10.2024 | | | | | | | |
|--|---|---|------------------------------|---|-----------------|------------------------|----------------------|
| Lage im Objekt: Wohnfläche: | Mieteinheit Nr. 3 88,00 m ² | | | | | | |
| Vertragsart: vereinbarte Mietanpassung: | frei finanziert Wohnraum keine (§ 558 BGB) | | | | | | |
| geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete: gewählter Abzinsungszinssatz: | 2,00 % 4,00 % | | | | | | |
| marktübliche Miete: tatsächliche Miete: | 10,74 € / m ² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum) 10,23 € / m ² | | | | | | |
| letzte Mietanpassung: Bindung an die derzeitige Miete: Baujahr / geschätzte RND: | 01.03.2022 31.05.2023 1911 / 28 Jahre | | | | | | |
| Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete ³ | 10,23 € / m ² Eine Mieterhöhung bis zur marktüblichen Miete (Miete des Mietspiegels) ist innerhalb der gesetzlichen Frist möglich, die Abweichung für den Zeitraum ist vernachlässigbar und wird daher nicht angesetzt. | | | | | | |
| Berechnung der abgezinsten Mietabweichungen | | | | | | | |
| Zeitraum | tatsächliche Miete pro Monat | | marktübliche Miete pro Monat | | Mietdifferenzen | | |
| | €/m ² | € | €/m ² | € | €/Zeitraum | €/Zeitraum (abgezinst) | € gesamt (abgezinst) |
| 01.07.2024 - | | | | | | | |
| Summe der abgezinsten Mietdifferenzen | | | | | | | 0,00 |

| Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten) vom 10.10.2024 | | | | | | | |
|--|---|---|------------------------------|---|-----------------|------------------------|----------------------|
| Lage im Objekt: Wohnfläche: | Mieteinheit Nr. 4 76,00 m ² | | | | | | |
| Vertragsart: vereinbarte Mietanpassung: | frei finanziert Wohnraum keine (§ 558 BGB) | | | | | | |
| geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete: gewählter Abzinsungszinssatz: | 2,00 % 4,00 % | | | | | | |
| marktübliche Miete: tatsächliche Miete: | 12,17 € / m ² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum) 12,17 € / m ² | | | | | | |
| letzte Mietanpassung: Bindung an die derzeitige Miete: Baujahr / geschätzte RND: | 01.04.2022 30.06.2023 1911 / 28 Jahre | | | | | | |
| Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete ³ | ohne Bedeutung Eine Mieterhöhung bis zur marktüblichen Miete (Miete des Mietspiegels) ist innerhalb der gesetzlichen Frist möglich, die Abweichung für den Zeitraum ist vernachlässigbar und wird daher nicht angesetzt. | | | | | | |
| Berechnung der abgezinsten Mietabweichungen | | | | | | | |
| Zeitraum | tatsächliche Miete pro Monat | | marktübliche Miete pro Monat | | Mietdifferenzen | | |
| | €/m ² | € | €/m ² | € | €/Zeitraum | €/Zeitraum (abgezinst) | € gesamt (abgezinst) |
| 01.07.2024 - | | | | | | | |
| Summe der abgezinsten Mietdifferenzen | | | | | | | 0,00 |

| Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten) vom 10.10.2024 | | | | | | | |
|--|--|--------|------------------------------|--------|-----------------|------------------------|----------------------|
| Lage im Objekt: | Mieteinheit Nr. 6 | | | | | | |
| Wohnfläche: | 77,00 m ² | | | | | | |
| Vertragsart: | frei finanziert Wohnraum | | | | | | |
| vereinbarte Mietanpassung: | keine (§ 558 BGB) | | | | | | |
| geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete: | 2,00 % | | | | | | |
| gewählter Abzinsungszinssatz: | 4,00 % | | | | | | |
| marktübliche Miete: | 12,14 € / m ² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum) | | | | | | |
| tatsächliche Miete: | 10,39 € / m ² | | | | | | |
| letzte Mietanpassung: | 01.01.2020 | | | | | | |
| Bindung an die derzeitige Miete: | 31.03.2021 | | | | | | |
| Baujahr / geschätzte RND: | 1911 / 28 Jahre | | | | | | |
| Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete ³ | 10,39 € / m ² | | | | | | |
| Berechnung der abgezinsten Mindermiete vom 27.06.2024 - 30.06.2027 | | | | | | | |
| Zeitraum | tatsächliche Miete pro Monat | | marktübliche Miete pro Monat | | Mietdifferenzen | | |
| | €/m ² | € | €/m ² | € | €/Zeitraum | €/Zeitraum (abgezinst) | € gesamt (abgezinst) |
| 01.07.2024 -31.12.2024 | 11,95 | 920,15 | 12,14 | 934,78 | -87,78 | -86,99 | -86,99 |
| 01.01.2025 -31.12.2025 | 11,95 | 920,15 | 12,38 | 953,26 | -397,32 | -382,31 | -469,30 |
| 01.01.2026 -31.12.2026 | 11,95 | 920,15 | 12,63 | 972,51 | -628,32 | -580,85 | -1.050,15 |
| 01.01.2027 -30.06.2027 | 11,95 | 920,15 | 12,88 | 991,76 | -429,66 | -385,45 | -1.435,60 |
| 01.07.2027 - | 12,88 | 991,76 | 12,88 | 991,76 | | | -1.435,60 |
| Summe der abgezinsten Mietdifferenzen | | | | | | | -1.435,60 |

| Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten) vom 10.10.2024 | | | | | | | |
|---|---|---|------------------------------|---|-----------------|------------------------|----------------------|
| Lage im Objekt: | Mieteinheit Nr. 7 | | | | | | |
| Wohnfläche: | 71,00 m ² | | | | | | |
| Vertragsart: | frei finanziert Wohnraum | | | | | | |
| vereinbarte Mietanpassung: | keine (§ 558 BGB) | | | | | | |
| geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete: | 2,00 % | | | | | | |
| gewählter Abzinsungszinssatz: | 4,00 % | | | | | | |
| marktübliche Miete: | 11,28 € / m ² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum) | | | | | | |
| tatsächliche Miete: | 10,56 € / m ² | | | | | | |
| letzte Mietanpassung: | 01.01.2019 | | | | | | |
| Bindung an die derzeitige Miete: | 31.03.2020 | | | | | | |
| Baujahr / geschätzte RND: | 1911 / 28 Jahre | | | | | | |
| Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete ³ | 10,56 € / m ² Eine Mieterhöhung bis zur marktüblichen Miete (Miete des Mietspiegels) ist innerhalb der gesetzlichen Frist möglich, die Abweichung für den Zeitraum ist vernachlässigbar und wird daher nicht angesetzt. | | | | | | |
| Berechnung der abgezinsten Mietabweichungen | | | | | | | |
| Zeitraum | tatsächliche Miete pro Monat | | marktübliche Miete pro Monat | | Mietdifferenzen | | |
| | €/m ² | € | €/m ² | € | €/Zeitraum | €/Zeitraum (abgezinst) | € gesamt (abgezinst) |
| 01.07.2024 - | | | | | | | |
| Summe der abgezinsten Mietdifferenzen | | | | | | | 0,00 |

| Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten) vom 10.10.2024 | | | | | | | |
|---|--|--------|------------------------------|--------|-----------------|------------------------|----------------------|
| Lage im Objekt: | Mieteinheit Nr. 8 | | | | | | |
| Wohnfläche: | 90,00 m ² | | | | | | |
| Vertragsart: | frei finanziert Wohnraum | | | | | | |
| vereinbarte Mietanpassung: | keine (§ 558 BGB) | | | | | | |
| geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete: | 2,00 % | | | | | | |
| gewählter Abzinsungszinssatz: | 4,00 % | | | | | | |
| marktübliche Miete: | 10,37 € / m ² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum) | | | | | | |
| tatsächliche Miete: | 8,89 € / m ² | | | | | | |
| letzte Mietanpassung: | 01.01.2022 | | | | | | |
| Bindung an die derzeitige Miete: | 31.03.2023 | | | | | | |
| Baujahr / geschätzte RND: | 1911 / 28 Jahre | | | | | | |
| Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete ³ | 8,89 € / m ² | | | | | | |
| Hinweis: | Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen)Werte. | | | | | | |
| Berechnung der abgezinsten Mindermiete vom 27.06.2024 - 30.06.2027 | | | | | | | |
| Zeitraum | tatsächliche Miete pro Monat | | marktübliche Miete pro Monat | | Mietdifferenzen | | |
| | €/m ² | € | €/m ² | € | €/Zeitraum | €/Zeitraum (abgezinst) | € gesamt (abgezinst) |
| 01.07.2024 -31.12.2024 | 10,22 | 919,80 | 10,37 | 933,30 | -81,00 | -80,28 | -80,28 |
| 01.01.2025 -31.12.2025 | 10,22 | 919,80 | 10,58 | 952,20 | -388,80 | -374,11 | -454,39 |
| 01.01.2026 -31.12.2026 | 10,22 | 919,80 | 10,79 | 971,10 | -615,60 | -569,10 | -1.023,49 |
| 01.01.2027 -30.06.2027 | 10,22 | 919,80 | 11,01 | 990,90 | -426,60 | -382,69 | -1.406,18 |
| 01.07.2027 - | 11,01 | 990,90 | 11,01 | 990,90 | | | -1.406,18 |
| Summe der abgezinsten Mietdifferenzen | | | | | | | -1.406,18 |

| Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten) vom 10.10.2024 | | | | | | | |
|---|---|---|------------------------------|---|-----------------|------------------------|----------------------|
| Lage im Objekt: | Mieteinheit Nr. 9 | | | | | | |
| Wohnfläche: | 114,00 m ² | | | | | | |
| Vertragsart: | frei finanziert Wohnraum | | | | | | |
| vereinbarte Mietanpassung: | keine (§ 558 BGB) | | | | | | |
| geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete: | 2,00 % | | | | | | |
| gewählter Abzinsungszinssatz: | 4,00 % | | | | | | |
| marktübliche Miete: | 10,95 € / m ² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum) | | | | | | |
| tatsächliche Miete: | 10,53 € / m ² | | | | | | |
| letzte Mietanpassung: | 01.09.2015 | | | | | | |
| Bindung an die derzeitige Miete: | 30.11.2016 | | | | | | |
| Baujahr / geschätzte RND: | 1911 / 28 Jahre | | | | | | |
| Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete ³ | 10,53 € / m ² Eine Mieterhöhung bis zur marktüblichen Miete (Miete des Mietspiegels) ist innerhalb der gesetzlichen Frist möglich, die Abweichung für den Zeitraum ist vernachlässigbar und wird daher nicht angesetzt. | | | | | | |
| Berechnung der abgezinsten Mietabweichungen | | | | | | | |
| Zeitraum | tatsächliche Miete pro Monat | | marktübliche Miete pro Monat | | Mietdifferenzen | | |
| | €/m ² | € | €/m ² | € | €/Zeitraum | €/Zeitraum (abgezinst) | € gesamt (abgezinst) |
| 01.07.2024 - | | | | | | | |
| Summe der abgezinsten Mietdifferenzen | | | | | | | 0,00 |

| Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten) vom 10.10.2024 | | | | |
|---|--|--|----------|---------------------------------------|
| Objektadresse: | Wormser Straße 6 60598 Frankfurt | | | |
| Bewertungseinheit: | Gesamtfläche | | | |
| Zusammenstellung der Barwerte aller Mietabweichungen | | | | |
| LfdNr | Mieteinheit (Gebäude / Art der Nutzung / Lage im Objekt) | | | Summe der abgez. Mietdiff. (rd. in €) |
| 1 | Mehrfamilienhaus | | EG li. | 0,- |
| 2 | Mehrfamilienhaus | | EG re. | -10.545,- |
| 3 | Mehrfamilienhaus | | 1.OG li. | 0,- |
| 4 | Mehrfamilienhaus | | 1.OG re. | 0,- |
| 6 | Mehrfamilienhaus | | 2.OG re. | -1.436,- |
| 7 | Mehrfamilienhaus | | 3.OG li. | 0,- |
| 8 | Mehrfamilienhaus | | 3.OG re. | -1.406,- |
| 9 | Mehrfamilienhaus | | DG | 0,- |
| Barwert aller Mietabweichungen | | | | -13.387,- |

Anmerkung: Die Einheit Nr. 5 (2. OG links) ist eigengenutzt, ein Ansatz erfolgt nicht.