

# FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

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



ROST\_WOLF PartG mbB

Gluckstraße 27 H, 60318 Frankfurt am Main

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

# GUTACHTEN

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



Zweck	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft	
Objektart	Einfamilienhaus	
Adresse	Kransberger Weg 20, 60439 Frankfurt am Main	
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main, 845 K 9/23	
Projektnummer / Stichtag	23025_KRA20	20.07.2023
Verkehrswert	<u>1.100.000, -- EUR</u>	

Ausfertigung Nr.: \_\_\_\_

Dieses Gutachten besteht aus 58 Seiten inkl. 23 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



**Zusammenfassung der Ergebnisse**

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Frankfurt am Main
<b>Zweck der Bewertung</b>	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft
<b>Stichtag der Wertermittlung</b>	20.07.2023 (Ortsbesichtigung)
<b>Liegenschaft</b>	<b>Kransberger Weg 20, 60439 Frankfurt am Main</b>
<b>Bewertungsgegenstand</b>	Hof- und Gebäudefläche, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer Garage mit einem KFZ-Einstellplatz
<b>Objektart</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Katasterangaben / Grundstücksgröße</b>	Frankfurt am Main, Gemarkung 42, Flur 6, Flurstück 9/32; 671 m <sup>2</sup>
<b>Baulasten</b>	Keine Eintragungen
<b>Denkmalschutz</b>	Keine Eintragungen
<b>Altflächenkataster</b>	Keine Eintragungen
<b>Baujahr</b>	Ursprung ca. 1955 (lt. Energieausweis) Kernsanierung und Anbau 2012 (Baufertigstellung)
<b>Endenergiebedarfs-Kennwert</b>	Endenergiebedarf des Gebäudes: 63 kWh / (m <sup>2</sup> * a) Energieausweis gültig bis 13.02.2022
<b>Bruttogrundfläche</b>	Ca. 336,50 m <sup>2</sup> (Wohnhaus) Ca. 20,00 m <sup>2</sup> (Garage)
<b>Wohnfläche</b>	Ca. 232,00 m <sup>2</sup>
<b>Vermietungssituation</b>	Eigengenutzt
<b>Werte</b>	Siehe nachfolgende Tabelle

Grundbuch von Praunheim Blatt	Lfd. Nr.	Größe [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert	Markt-angepasster vorläufiger Sachwert	Besondere objekt-spezifische Grundstücks-merkmale	Sachwert	Netto-anfangs-rendite [%]	Ertrags-faktor	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
3226	1	671	709.000 €	1.156.718 €	-70.000 €	1.090.000 €	2,9	27,8	10.000 €	<u><b>1.100.000 €</b></u>



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>5</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	5
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	7
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	7
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>8</b>
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage .....	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form .....	9
2.3	Erschließung .....	9
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten .....	10
2.5	Zivilrechtliche Situation.....	10
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen .....	10
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	10
2.6.2	Bauplanungsrecht .....	10
2.6.3	Bauordnungsrecht .....	11
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	11
2.8	Vermietungs-/Nutzungssituation .....	11
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>12</b>
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	12
3.2	Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung .....	13
3.3	Gebäude .....	14
3.3.1	Art der Gebäude, Baujahr und Außenansicht .....	14
3.3.2	Wohnfläche .....	15
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach).....	16
3.3.4	Grundrissgestaltung .....	17
3.3.5	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	17
3.3.6	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen .....	17
3.3.7	Fenster und Türen.....	19
3.3.8	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung .....	19
3.3.9	Energetische Eigenschaften .....	19
3.3.10	Zubehör .....	20
3.3.11	Baumängel und Bauschäden, Zustand der Gebäude .....	20
3.4	Außenanlagen .....	21
<b>4</b>	<b>Marktsituation .....</b>	<b>22</b>
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>23</b>
5.1	Grundstücksdaten.....	23
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	23
5.3	Bodenwertermittlung .....	24
5.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks .....	24
5.3.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	24
5.3.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks .....	24
5.3.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	25
5.4	Sachwertermittlung .....	26
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	26
5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	27
5.4.3	Sachwertberechnung .....	31
5.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	32
5.4.5	Marktübliche Zu- oder Abschläge.....	41



5.4.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	42
5.4.7	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor .....	44
5.5	Verkehrswert .....	45
5.6	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungsweck .....	46
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>47</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	47
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	48
<b>7</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>49</b>
7.1	Bauzeichnungen .....	49
7.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....	49
7.1.2	Auszug aus den Geobasisdaten Frankfurt .....	50
7.1.3	Grundriss Kellergeschoss .....	51
7.1.4	Grundriss Erdgeschoss .....	52
7.1.5	Grundriss Obergeschoss .....	53
7.1.6	Ansicht Süd .....	54
7.1.7	Ansicht Ost .....	54
7.1.8	Ansicht Nord .....	55
7.1.9	Ansicht West .....	55
7.1.10	Schnitt A - A .....	56
7.1.11	Schnitt B - B .....	56
7.2	Fotos .....	57
7.2.1	Nord- und Westfassade, Blick von der Straße Richtung Südosten .....	57
7.2.2	West- und Südfassade, Blick von der Straße Richtung Nordosten .....	57
7.2.3	Nord- und Westfassade, Blick von der Straße Richtung Südosten .....	57
7.2.4	West- und Südfassade, Blick von der Straße Richtung Nordosten .....	57
7.2.5	Westfassade, Blick von der Straße Richtung Osten .....	57
7.2.6	Garage und Ostfassaden, Blick vom Garten Richtung Westen .....	57
7.2.7	Süd- und Ostfassaden, Blick vom Garten Richtung Nordwesten .....	58
7.2.8	Ostfassade im Obergeschoss, Blick von der Dachfläche Anbau Richtung Westen .....	58
7.2.9	Terrasse, Gartenpavillon, Garage, Ostfassade Anbau, Blick von der Dachfläche Anbau Richtung Süden .....	58
7.2.10	Terrasse, Gartenpavillon und Garage Blick von der Dachfläche Anbau Richtung Osten .....	58
7.2.11	Südfassade Anbau, Terrasse, Garten, Blick von der Dachfläche Anbau Richtung Nordosten .....	58
7.2.12	Hauseingang zur Straße, Zufahrt und Garage, Blick von der Straße Richtung Osten .....	58



# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Hof- und Gebäudefläche, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer Garage mit einem KFZ-Einstellplatz

Objektadresse: Kransberger Weg 20, D-60439 Frankfurt am Main,

Grundbuchangaben: Grundbuch von Praunheim, Blatt 3226  
Bestandsverzeichnis  
lfd. Nr. 1, Gemarkung 42, Flur 6, Flurstück 9/32, Hof- und Gebäudefläche,  
Kransberger Weg 20, 671 m<sup>2</sup>.

**Abteilung I:**

**Eigentümer:**

- Hier anonymisiert -

**Abteilung II:**

**Lasten und Beschränkungen:**

Lfd. Nr. 3 zu 1:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (...); eingetragen am 14.03.2023.

**Abteilung III:**

**Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden**

- Eintragungen nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend. -

## 1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck der Gutachtenerstellung: Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft

Auftraggeber: Amtsgericht Frankfurt am Main  
60256 Frankfurt am Main

Aktenzeichen: **845 K 9/23**

Grundlage: Auftrag vom 29.06.2022 und vom 03.07.2023, Beschluss vom 09.03.2023

Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag: 20.07.2023

Ortsbesichtigung: 20.07.2023

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Grundbuch von Praunheim, Blatt 3226, vom 14.03.2023

Auszug aus den Geobasisdaten Frankfurt vom 17.03.2023

Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 12.09.2023

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Frankfurt am Main vom 20.07.2023



Bodenrichtwertkarte der Stadt Frankfurt am Main ([www.geoportal.frankfurt.de](http://www.geoportal.frankfurt.de)) Stand 01.01.2022

Akteneinsicht in die Bauakten bei der Bauaufsicht Frankfurt am Main vom 06.07.2023

Internet-Auskunft der Landesdenkmalbehörde über Denkmalschutz ([www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de](http://www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de)) vom 20.07.2023

Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des Stadtplanungsamts Frankfurt ([www.PlanAs-frankfurt.de](http://www.PlanAs-frankfurt.de)) vom 20.07.2023

Bescheinigung des Amts für Straßenbau und Erschließung Frankfurt am Main über Erschließungsbeiträge vom 20.07.2023

Schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts der Stadt Frankfurt am Main vom 20.07.2023

Mieten: Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2023, Wohnungsmarktbericht Frankfurt 2022/23 – Wohnen im IHK-Bezirk Frankfurt am Main, Angebotsmieten von Immobilienportalen ([www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de))

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

Angebotskaufpreise für Wohnhäuser ([www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de))

Demografische Kennziffern: Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung der Kommune Frankfurt am Main ([www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)), Gewerbemarktbericht 2022 IHK Frankfurt am Main

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

Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2023 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Frankfurt a. M.

Vergleichskaufpreise: Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 24.07.2023 (Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Frankfurt am Main)

Faktoren nach dem Bewertungsgesetz, Gutachterausschuss Frankfurt am Main 2023

Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt am Main

Eigene Erhebungen

Von der  
Antragstellerseite  
übergebene  
Unterlagen:

Grundriss-Schnitte  
Berechnungen  
Marktwertermittlung  
Marktwerteinschätzung

Von der  
Antragsgegnerseite  
übergebene  
Unterlagen:

---



---

### 1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Beteiligte: Hier anonymisiert

### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

Zutritt: Der Zutritt zu dem Gebäude wurde ermöglicht. Die angefragten Unterlagen (Planunterlagen, etc.) wurden eigentümerseits teilweise übergeben. Die Wohn-/Nutzflächen konnten stichprobenartig geprüft werden. Die Wertermittlung erfolgt nach dem besichtigten Eindruck.

Zubehör: Zubehör ist nicht vorhanden.

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



## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Ort:	Frankfurt am Main
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Einwohnerzahl:	Frankfurt: rd. 767.600 (Stand: 31.12.2022, <a href="http://www.frankfurt.de">www.frankfurt.de</a> )
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Rd. 150 km (Luftlinie) nördlich von Stuttgart Rd. 150 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Rd. 35 km (Luftlinie) nordöstlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden

Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets: (wegweiser-kommune.de: Demografie-Bericht, Sozialbericht; statistik.arbeitsagentur.de)	Demografie-Typ 7 „Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 12,2 % (2021) Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre: +3,1 % (Stand: 2021) Durchschnittsalter: 41,1 Jahre Arbeitslosenquote 5,8 % (05/2023, <a href="http://statistik.arbeitsagentur.de">statistik.arbeitsagentur.de</a> ) Kaufkraftindex: 110,5 (Stand: 2021) Einzelhandelszentralität: 105,7 (2021) Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2023)
--	---

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	<b>Stadtteil Praunheim</b> Rd. 13,0 km (Luftlinie) nordöstlich vom Flughafen Frankfurt am Main Rd. 6,0 km (Luftlinie) nordwestlich vom Stadtzentrum Frankfurt am Main Rd. 2,0 Km (Luftlinie) östlich der Autobahn „BAB5“ Rd. 800 m (Luftlinie) nordwestlich der „U-Bahnstation „Römerstadt“ Rd. 600 m (Luftlinie) nördlich der „Nidda“ Rd. 300 m (Luftlinie) westlich vom „Nordwestzentrum“ Straßenlage Kransberger Weg
Lageklassifikation:	Gehobene Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2022 Gehobene Wohnlage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt a. M. 2022
Infrastruktur:	Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Apotheke, Kindertagesstätte, Grundschule, Weiterführende Schule, Altenzentrum, Hotels, Post
Verkehrsanbindung:	<b>KFZ:</b> Rd. 2,6 km (Luftlinie) zur A 66 (Wiesbaden – Frankfurt am Main), Anschlussstelle „Frankfurt am Main / Ludwig Landmann Straße“, von hier ca. 2,0 km zum Nordwestkreuz Frankfurt (A 661 / A 5)  <b>ÖPNV:</b> Rd. 635 m (10 Minuten) Fußweg zur Bushaltestelle „Frankfurt (Main) Mithrasstraße“, von hier rd. 19 Minuten Fahrzeit zum „Frankfurt (Main) Rödelheim Bahnhof“, von hier rd. 9 Minuten Fahrzeit zum Hauptbahnhof Frankfurt am Main, im 30 Minuten-Takt zu



den Hauptverkehrszeiten

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Offene Bebauung (Ein- und Mehrfamilienhausbebauung) vorwiegend der Entstehungszeit der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts, teilweise Beginn des 21. Jahrhunderts Vorwiegend 1- bis 2- geschossige Bebauung, teilweise 3- bis 9 geschossige Bebauung Vorwiegend Wohnnutzungen
Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen)	Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: 55-59 [dB(A)] straßenseitig Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: 50-54 [dB(A)] gartenseitig
	<p><b>Vergleichswerte für reine Wohngebiete (Tag / Nacht):</b></p> <p>Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm<sup>1</sup>: 50 / 35</p> <p>Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung: 59 / 49</p>
Topografie:	Annähernd eben

## 2.2 Gestalt und Form

Grundstückszuschnitt:	Annähernd rechteckig
Oberfläche:	Sehr leichtes Nord-Süd-Gefälle
Mittlere Grundstücksbreite:	Laut Liegenschaftskarte ca. 19,0 m
Mittlere Grundstückstiefe:	Laut Liegenschaftskarte ca. 35,5 m
Straßenfront:	Laut Liegenschaftskarte ca. 19,0 m
Grundstücksfläche:	Laut Grundbucheintrag <b>671 m<sup>2</sup></b>

## 2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung:	Öffentliche Erschließung vom Kransberger Weg
Straßenart:	Nebenstraße
Straßenausbau:	Ausgebaut als Straße, asphaltiert, 2-seitig gepflasterter Gehweg, Parkplätze 2-seitig, Einbahnverkehr
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Angeschlossen an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen, Gas

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



## 2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten

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

Altlasten: Die schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts hat folgenden Inhalt:  
„(...) das von Ihnen angefragte Grundstück Kransberger Weg 20 ist weder als „Altlast“ noch als „altlastenverdächtige Fläche“ erfasst. Ablagerungen (Abfallentsorgungsanlagen), verfüllte Gruben oder Bombenrichter sind von der Fläche nicht bekannt. Gleiches gilt für altlastenrelevante gewerbliche Nutzungen.

Ergebnisse von Bodenuntersuchungen liegen von der Fläche keine vor.  
(...)“

## 2.5 Zivilrechtliche Situation

### 2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Grundbuchlich  
gesicherte  
Belastungen: Siehe 1.1

Nicht eingetragene  
Rechte und Lasten: Nicht bekannt

Überbau: Soweit ersichtlich, besteht kein Überbau.

## 2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten: Laut der Internet-Auskunft der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Frankfurt am Main besteht für das Bewertungsgrundstück **keine Baulasteintragung**.

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

### 2.6.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt am Main befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich eines qualifizierten **Bebauungsplans (Rahmenkartenplan) NW 83d Nr 1**, Inkrafttreten: 17.07.1965 (BauNVO 1962).

Titel: Römerstadt - West  
Status: rechtsverbindlich  
Ortsbezirk: 7, 8  
Stadtteil: Heddernheim, Praunheim

Festsetzungen: Für das Grundstück bestehen gemäß Bebauungsplan die folgenden Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung: **WR (Reines Wohngebiet)**



Maß der baulichen Nutzung:	
Grundflächenzahl (GRZ):	0,4
Vorhandene Grundstücksausnutzung <sup>2</sup> :	0,3
Geschossflächenzahl (GFZ):	k. A.
Vorhandene Grundstücksausnutzung <sup>3</sup> :	0,4
Zahl der Vollgeschosse:	II (2-geschossig)
Vorhandene Vollgeschosse:	1-geschossig
Bauweise:	k. A.
Vorhandene Bauweise:	offen
Textteil	
Baulinie	

Stellplatzsatzung: Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Frankfurt am Main  
Zone I (Herstellungspflicht wird beschränkt auf 70 %)

### 2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand: Nach Angaben der Bauaufsicht Frankfurt am Main liegen dort für das bewertungsgegenständliche Grundstück folgende Bauakten vor:

GF-2011-20-4: "Abbruch des Dachgeschosses, Neuerrichtung eines Obergeschosses und Anbau eines Wohnraumes und eines Therapieschwimbeckens an das Einfamilienhaus, sowie Errichtung einer Dachterrasse"

Stellplätze: Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich ein KFZ-Garagenstellplatz.

Anmerkung: Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag genehmigt sind, genehmigungskonform errichtet wurden und dass bei der Errichtung der baulichen Anlagen sämtliche öffentlich-rechtlichen und privat-rechtlichen Vorgaben eingehalten wurden. Es wird davon ausgegangen, dass das Objekt den einschlägigen Vorschriften entspricht und dass einer der Zweckbestimmung entsprechenden Nutzung der baulichen Anlagen nichts entgegensteht.

## 2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land

Beitragsrechtliche Situation: Beitragsfrei

## 2.8 Vermietungs-/Nutzungssituation

Vermietungs- / Nutzungssituation: Nach Angaben der Eigentümer ist das Haus eigengenutzt und nicht vermietet.

<sup>2</sup> GRZ siehe Ziff. 3.2

<sup>3</sup> GFZ siehe Ziff. 3.2



---

## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

#### Vorbemerkungen:

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

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

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

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

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



### 3.2 Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung

**Bruttogrundfläche:** Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der aktuellen Baugenehmigung und Geodateninformationen ermittelt.

**Maß der baulichen Nutzung:** Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf Grund der ermittelten BGF nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1962 berechnet. Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) wurde gem. ImmoWertV 21 nach dem Modell der zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu Grunde gelegten Parametern (Gutachterausschuss für Immobilienwerte) berechnet.

**Berechnung:** KRA20

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

Grundlage: Bauakte

Gebäude	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	Länge	Breite	BGF- [m²]	Geschosse * Anzahl	Bruttogrundfläche (inkl. Loggien, ohne Balkone + Terrassen) [m²]	Bruttogrundfläche (inkl. Balkone + Terrassen) [m²]
Einfamilienhaus	KG*	Bauakte	8,50	8,50	72,25	1,00	72,25	
	EG	Bauakte	8,50	8,50	72,25	1,00	72,25	
		Bauakte	2,36	0,38	0,89	1,00	0,89	
	Anbau Windfang	Bauakte	2,02	3,24	6,54	1,00	6,54	
	Anbau Wohnraum	Bauakte	7,75	11,00	85,25	1,00	85,25	
	Anbau Küche	Bauakte	7,00	3,74	26,18	1,00	26,18	
	Terrasse	Bauakte	8,40	7,00	58,80	1,00		58,80
	OG	Bauakte	8,50	8,50	72,25	1,00	72,25	
		Bauakte	2,36	0,38	0,89	1,00	0,89	

<b>Bruttogrundfläche</b>	<b>336,5</b>	<b>58,8</b>
--------------------------	--------------	-------------

Hiervon	2-geschossig, unterkellert	218,5
Hiervon	1-geschossig, nicht unterkellert	118,0

Gebäude	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	Länge	Breite	BGF- [m²]	Geschosse * Anzahl	Bruttogrundfläche (inkl. Loggien, ohne Balkone + Terrassen) [m²]	Bruttogrundfläche (inkl. Balkone + Terrassen) [m²]
Garage	EG	Bauakte	6,00	3,36	20,16	1,00	20,2	

<b>Bruttogrundfläche</b>	<b>20,16</b>	<b>20</b>	<b>0,0</b>
--------------------------	--------------	-----------	------------

<b>Bruttogrundfläche (gesamt)</b>	<b>357</b>	<b>0,0</b>
-----------------------------------	------------	------------

GRZ-relevante BGF	EFH: EG, ohne Terrasse; Garage: EG	191
GFZ-relevante BGF	EG, OG, ohne Terrassen	264
WGFZ-relevante BGF	EG, OG, ohne Terrassen	264
Grundstücksfläche	<b>Flur 6; Flurstück 9/32</b>	671
<b>GRZ</b>	BauNVO 1962	<b>0,3</b>
<b>GFZ</b>	BauNVO 1962	<b>0,4</b>
<b>WGFZ</b>	ImmoWertV 21 (hier: BauNVO 1977)	<b>0,4</b>

\* ausgebauter Kellerräume keine Aufenthaltsräume i. S. d. HBO



### 3.3 Gebäude

#### 3.3.1 Art der Gebäude, Baujahr und Außenansicht

Art des / der Gebäude/s:	Freistehendes, 1-geschossiges <b>Einfamilienhaus</b> mit Staffelgeschoss und Flachdach sowie Teilunterkellerung Garage mit Flachdach als Grenzbebauung
Baujahr:	Ursprung ca. 1955 (laut Bauakte, Energieausweis) Kernsanierung, Um- und Anbau ca. 2012 (laut Bauakte, Baufertigstellungsanzeige)
Modernisierungen:	Ca. 2012: Neuerrichtung des Obergeschosses Ca. 2012: Anbau eines Wohnraums im Erdgeschoss Ca. 2012: Wärmedämmverbundsystem der Fassaden Ca. 2012: Einbau 3-fach isolierverglaster Fenster Ca. 2012: Erneuerung der Sanitärinstallation /Modernisierung der Bäder Ca. 2012: Erneuerung der Bodenbeläge Ca. 2011: Erneuerung des Heizkessels und der Heizungsinstallation Ca. 2011: Teil-/Erneuerung der Elektroinstallation
Außenansicht:	Dach: Flachdächer mit Bitumenbahndeckung Fassaden: Wärmedämmverbundsystem, Glattputz, weißer Anstrich, Sockel mit Kunststoffbeschichtung, Anbau - Sockel mit Plattenbekleidung, Attikaabdeckungen und Fensterbänke mittels Granitplatten Fenster: weiße Kunststofffenster- und Fenstertüren, mit innenliegenden Sprossenprofilen, Kunststoffrollläden Türen/ Tore: 1-flügelige Hauseingangstür mit verglasten Feldern und feststehendem verglastem Seitenteil, 1-flügeliges Tor zwischen Garage und Wohnhaus, 1-flügeliges Tor mit festen Seitenelementen zwischen Wohnhaus und der nördlichen Grenze, Garagen-Sektionaltor



### 3.3.2 Wohnfläche

Vorbemerkung:

Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Wohnfläche<sup>4</sup> wird auf der Grundlage der Bauakte für die Wertermittlung berechnet (siehe folgende Tabelle). Die innere Raumaufteilung weicht in Teilbereichen von der Bauakte ab. Dies hat jedoch keine wesentliche Abweichung der Gesamtwohnfläche zur Folge.

Wohnfläche:

KRA20

**Wohnflächenberechnung**

Grundlage: Bauakte

EG	Raumbezeichnung (laut Bauakte)	Nettogrundfläche [m <sup>2</sup> ]	Flächenfaktor	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
Bauakte	"Schwimmbecken" (jetzt Küche)	19,97	1,00	20,0
Bauakte	Wohnen II	75,24	1,00	75,2
Bauakte	Wohnen I	21,45	1,00	21,5
Bauakte	Zimmer	23,94	1,00	23,9
Bauakte	Bad	10,28	1,00	10,3
Bauakte	Treppenflur	4,49	1,00	4,5
Bauakte	Windfang	4,64	1,00	4,6
Bauakte	Terrasse *	58,80	0,25	14,7
<b>Wohnfläche</b>				<b>175</b>

OG	Raumbezeichnung (laut Bauakte)	Nettogrundfläche [m <sup>2</sup> ]	Flächenfaktor	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
Bauakte	Eltern	19,99	1,00	20,0
Bauakte	Kind	17,40	1,00	17,4
Bauakte	Bad	11,46	1,00	11,5
Bauakte	Flur	5,90	1,00	5,9
Bauakte	Treppenflur	2,25	1,00	2,3
Bauakte	Dachterrasse / nicht hergestellt	k. A.	0,00	0,0
<b>Wohnfläche</b>				<b>57</b>

<b>Gesamtsumme</b>	<b>232</b>
--------------------	------------

\* in Baugenehmigung nicht dargestellt

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



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

#### 3.3.3.1 Gebäudekonstruktion / Wohnhaus

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente: (laut Bauakte)	Beton
Kellerwände: (laut Bauakte)	Außenwände: Mauerwerk, d = ca. 36,5 cm Innenwände tragend: Mauerwerk, d = ca. 24 cm
Umfassungswände: (laut Bauakte)	Mauerwerk, d = ca. 36,5 cm
Tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Mauerwerk, d = ca. 24 cm bzw. ca. 36,5 cm
Nicht tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Mauerwerkswände, d = ca. 11,5 cm
Decke über Kellergeschoss: (laut Bauakte)	Betondecke mit Fußbodenaufbau, d = ca. 20 cm
Decke über Erdreich: (laut Bauakte)	Betondecke, d = ca. 15 cm
Geschossdecke: (laut Bauakte)	Betondecke mit Fußbodenaufbau, d = ca. 20 cm
Kellertreppe: (laut Bauakte)	Gewendelte Stahlbetontreppe
Geschosstreppen:	Stahlbetontreppen
Dachkonstruktion: (laut Bauakte)	Betondecke, d = ca. 18 cm
Dachform:	Flachdächer
Dacheindeckung:	Bitumenbahnen
Kamin:	Metallkamin und Kunststoffkamin
Dachrinnen und Fallrohre:	Metall



### 3.3.3.2 Gebäudekonstruktion / Garage

Konstruktionsart: (Bauakte)	Massivbauweise
Fundamente: (laut Bauakte)	Beton
Fußboden:	Estrich
Umfassungswände: (laut Bauakte)	Mauerwerk, d = ca. 24 cm
Dachkonstruktion:	Betonkonstruktion
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung: (Annahme)	Bitumenbahn
Dachrinne und Fallrohr:	Metall

### 3.3.4 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung: (laut Bauakte)	Kellergeschoss: Räume erschlossen von der zentralen Diele bzw. Flur Erdgeschoss: Eingang über Windfang zum Treppenraum mit Diele, von hier Erschließung zum Bad und Erschließung des Wohnraums I, über Wohnen I erfolgt die Erschließung zum Wohnen II und einem Zimmer, vom Wohnen II erfolgt die Erschließung der Küche Obergeschoss: Wohnräume erschlossen von der zentralen Diele bzw. Flur
Belichtung und Besonnung:	4-seitig

### 3.3.5 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Laut Bauakte: Kellerraum, Heizungsraum, Waschen und Trocknen, Vorräte, Lager Tatsächlich: teilweise ausgebaut: 1 Bad, 1 Küchenzeile, 1 Schlafraum, Heizungsraum
Erdgeschoss: (laut Bauakte bzw. soweit ersichtlich)	Wohnbereich, Zimmer, Küche, Bad, Diele Eine Garage mit einem PKW-Stellplatz ca. 5,50 m x ca. 2,50 m Durchfahrtsbreite ca. 2,10 m
Obergeschoss: (laut Bauakte)	Elternzimmer, Kinderzimmer, Bad / WC, Flur

### 3.3.6 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

#### Keller:



---

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz gestrichen, bis auf Heizungsraum
Deckenbekleidung:	Putz gestrichen, bis auf Heizungsraum
<b>Diele/Treppe/ Flur:</b>	
Bodenbeläge:	Fliesenbelag
Wandbekleidungen:	Tapete
Deckenbekleidung:	Putz gestrichen
<b>Wohn- Schlaf und Arbeitsräume:</b>	
Bodenbeläge:	Fliesenbelag bzw. Fertigparkett
Wandbekleidungen:	Tapete
Deckenbekleidung:	Putz oder Tapete gestrichen
<b>Küche:</b>	
Bodenbeläge: (Annahme)	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesenspiegel, Tapete
Deckenbekleidung:	Putz oder Tapete gestrichen
<b>Bäder:</b>	
Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidung:	Fliesen 4-seitig
Deckenbekleidung:	Tapete bzw. Putz gestrichen, teilweise Deckenverkleidung
<b>Terrasse:</b>	
Bodenbelag:	Großformatige Fliesenplatten bzw. Werksteinplatten
Umwehrung:	--
Teil-Überdachung:	Markise (elektrisch)
<b>Dachterrasse:</b>	
Bodenbelag:	Nicht hergestellt, derzeit Bitumenbelag



Umwehrung: Mauerwerk, verputzt und gestrichen

Überdachung: Nicht überdacht

### 3.3.7 Fenster und Türen

Fenster: Ein- bzw. zweiflügelige Fenster aus Kunststoff, weiß, 3-fach Isolierverglasung  
Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge  
Elektrische Rollläden

Türen/Tore: Einflügelige Fensterschiebetüren aus Kunststoff, weiß, 3-fach Isolierverglasung  
Einflügelige Fenstertüren aus Kunststoff, weiß  
Elektrische Rollläden  
Garagen-Sektionaltor (elektrisch)  
Metalltor zum Garten

Hauseingangstür: 1-flügelige Hauseingangstür mit verglasten Feldern und feststehendes, verglastes  
Seitenteil in Metallbauweise, Metallbeschläge, grau

Kellertüren: Beschichtete Holzwerkstofftüren mit Holzwerkstoffzargen, weiß, Metallbeschläge

Zimmertüren: Beschichtete Holzwerkstofftüren mit Holzwerkstoffzargen, weiß, Metallbeschläge  
Glastür mit Metallbeschlag

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

Elektroinstallation: Je Raum 1 bis 2 Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz,  
Sicherungen und Unterverteilung

Heizung und  
Warmwasser-  
versorgung: Gaszentralheizung  
Warmwasserbereitung zentral  
Fußbodenheizung im Erdgeschoss  
Flächenradiatoren in Bädern (Handtuchtrockner-Heizkörper)  
Flächenradiatoren im Obergeschoss  
Offener Kamin

Sanitäre Installation: KG: Bad mit Dusche, Waschbecken sowie WC; Küchenzeile mit Spülen-Anschluss,  
Waschmaschinen-Anschlüsse  
EG: Bad mit Dusche, Waschbecken sowie WC; Küche mit Spülen-Anschluss;  
Außenzapfstelle  
OG: Bad mit Dusche, Waschbecken sowie WC

### 3.3.9 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten  
Aufenthaltsraum bzw.  
des Daches: Wärmedämmung vorhanden, Aufbau nicht bekannt

Leitungsämmung in  
unbeheizten Räumen: Nicht vorhanden



Dämmung der Außenwände:

Wärmedämmung vorhanden, verschiedene Dämmstärken

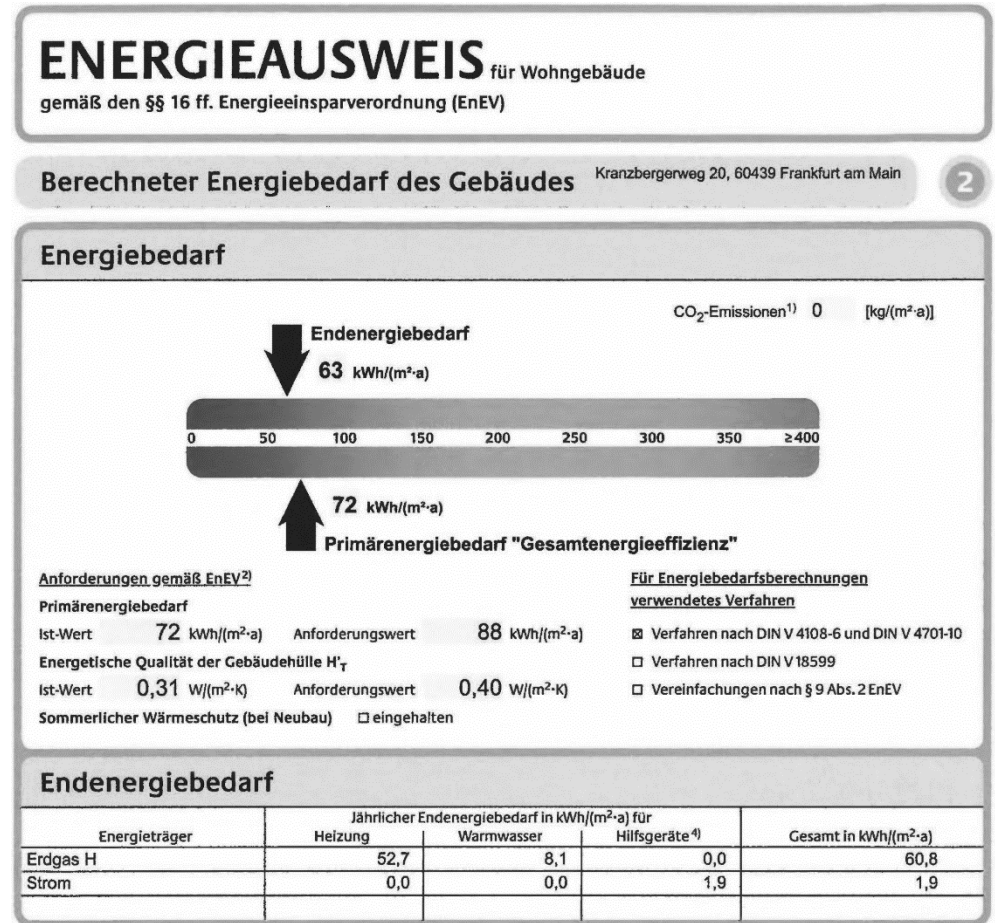
Baujahr der Fenster:

Ca. 2011

Baujahr des Wärmeerzeugers:  
(laut Energieausweis der Bauakte)

Ca. 2011

Endenergiebedarfs-Kennwert:  
(laut Bauakte)



Endenergiebedarf des Gebäudes: 63 kWh / (m<sup>2</sup> \* a)

Energieausweis gültig bis 13.02.2022

### 3.3.10 Zubehör

Zubehör:

Nicht vorhanden

### 3.3.11 Baumängel und Bauschäden, Zustand der Gebäude

Bauschäden und Baumängel<sup>5</sup>

Keller: Feuchtigkeit in Boden und Wandbereichen  
Dach: Dachanschlüsse an aufgehende Bauteile teilweise nicht fachgerecht;

<sup>5</sup> siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



---

(soweit ersichtlich) / Zustand:	Gefälleausbildung der Dachfläche nicht fachgerecht (stehendes Wasser); Attika- Ausbildung nicht fachgerecht Fassade: Risse, Verschmutzungen und punktuell Abplatzungen im Bereich der Putzflächen; Sockelausbildung nicht fachgerecht; Schiebetürfenster zur Terrasse schwergängig; Rollläden teilweise defekt; Toranschluss an der Fassade nicht fertiggestellt; Anschlüsse Fenstertüren an die Terrasse nicht fachgerecht hergestellt; Putz punktuell schadhaft Haustechnik: Leitungsdämmung in unbeheizten Räumen nicht vorhanden Bad: Bodenabdichtung im Obergeschoss defekt (Feuchtigkeitsschäden im Erdgeschoss Innenräume: Treppengeländer im Erdgeschoss nicht fachgerecht befestigt, teilweise lose Tapeten; teilweise Beschädigungen an Zargen und Türblätter; Verfärbungen und Abplatzungen an der Decke im Erdgeschoss infolge eines Wasserschadens im darüber gelegenen Bad; Tür schleifend Treppe: Antritt im Erdgeschoss zu niedrig (Stolperstufe) Terrasse: Werksteinplattenbelag punktuell schadhaft Garage: elektrisches Sektionaltor nicht funktionstüchtig; Putzabplatzungen im Wandbereich Sonstiges: bauordnungsrechtliche Genehmigungssituation in Teilbereichen abweichend von baulicher und Nutzungssituation (z. B. Schwimmbecken im EG jetzt Küche, KG-Bereiche teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut)
Beurteilung des Gesamtzustands:	Die Gebäude befinden sich in einem im Jahr 2012 kernsaniertem und erweitertem, insgesamt etwas unterdurchschnittlich gepflegtem Gesamtzustand mit Baumängeln und Bauschäden sowie Instandsetzungsbedarf in Teilbereichen.

### 3.4 Außenanlagen

Straßenseitiger Bereich:	Grundstückseinfriedungen: straßenseitig keine, seitlich Metallstabzaun Befestigte Grundstücksbereiche: Betonsteinpflaster, Betonsteinplatten Unbefestigte Grundstücksbereiche: Vorgarten mit Wiese, teilweise Wildwuchs Sonstiges: Quadersteine als Umgrenzung der Wiese, Kelleraußentreppe, Rampe zur barrierefreien Erschließung
Gartenseitiger Bereich:	Grundstückseinfriedungen: Mauersockel mit aufgesetztem Maschendrahtzaun, verputzte Mauer, Stabgitterzaun, Grenzbebauung Befestigte Grundstücksbereiche: Fliesen bzw. Werksteinplatten, Beton- bzw. Natursteinpflaster Unbefestigte Grundstücksbereiche: Rasen, Pflanzbeete, Sträucher und Büsche Sonstiges: Terrasse, Kellerlichtschächte, Gartenpavillon in Holzkonstruktion, Gartentreppe, Standleuchten, Wasseranschlüsse, Rampe
Baumängel und Bauschäden:	Bodenbeläge teilweise uneben und überaltert Rissbildung der Terrassenbeläge in Teilbereichen Teilweise lose Plattenbeläge auf Abstellmauern Teilweise großflächige Putzabplatzungen an Grenzmauer Außentreppe / Bodenbelag nicht fachgerecht hergestellt
Zustand:	Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in durchschnittlich gepflegtem Zustand.



## 4 Marktsituation

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

Lage in prosperierendem Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Wohnraum (++)  
 Demografische Entwicklung des Gebiets (Ø +)  
 Gehobene Wohnlage bezogen auf den Durchschnitt von Frankfurt am Main (+)  
 Stabil hohes und kontinuierlich gestiegenes Mietniveau im Bereich Wohnen in Frankfurt (+)  
 Begrenztes Mietangebot an Einfamilienhäusern in 2 km Entfernung (Ø+)  
 Infrastrukturangebot in der näheren Umgebung (Ø+)  
 Große Grundstücksfreifläche (+)  
 Freistehendes Einfamilienhaus (Ø +)  
 Kernsanierung und Erweiterung 2012 (+)  
 4-seitige Orientierung des Gebäudes (Ø)  
 Terrasse vorhanden (Ø +)  
 Energetische Eigenschaften (Ø +)  
 Eine Garage bzw. PKW-Stellplatz auf dem Grundstück (Ø)

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

Aktuelle geopolitische Situation in Europa und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)  
 Gestiegene Inflation, Kaufkraftschwund, steigende Hypothekenzinsen und damit verbundene zurückhaltende Nachfrage nach Wohnimmobilien (-)  
 Erhöhter Anstieg der Baupreise (-)  
 Breiteres Kaufangebot an Wohnhäusern in 1 km Umkreis (Ø-)  
 Zurückhaltende Nachfrage nach Einfamilienhäusern zum Kauf in Frankfurt (Ø)  
 Rückläufiger Immobilienpreisindex für Einfamilienhäuser in Frankfurt (-)  
 Gegenüber dem Vorjahresquartal gesunkene Kaufpreisniveau für Einfamilienhäuser in Frankfurt am Main (-)  
 Dezentrale Wohnlage innerhalb von Frankfurt (Ø)  
 Anbindung an den ÖPNV (Ø)  
 Grundstücksausnutzung (Ø)  
 Spezifische Grundrissgestaltung des Wohnhauses (Ø -)  
 Bauordnungsrechtliche Genehmigungssituation (Ø)  
 Baulicher Zustand des Gebäudes und Instandsetzungsaufwand (-)  
 Etwas unterdurchschnittlich gepflegter Gesamteindruck der Liegenschaft (Ø -)

Legende:

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



## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Bewertungsobjekt: Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 60439 Frankfurt, Kransberger Weg 20 zum Wertermittlungstichtag 20.07.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Praunheim	3226	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Praunheim (Bezirk 42)	6	9/32	671 m <sup>2</sup>

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Weiterhin werden die Nettoanfangsrendite, der Ertragsfaktor und der Gebädefaktor dargestellt.



### 5.3 Bodenwertermittlung

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

#### 5.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Zone 4120 (gehobene Lage)) **1.200,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche) EFH / ZFH
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f) =	=	k. A.
Hier: Regelgrundstücksgröße für Ein-/Zweifamilienhäuser	=	550 m <sup>2</sup>

#### 5.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.07.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche) EFH / ZFH
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,4
Grundstücksfläche (f)	=	671 m <sup>2</sup>
Hier: Regelgrundstücksgröße für Ein-/Zweifamilienhäuser	=	550 m <sup>2</sup>

#### 5.3.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.07.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.200,00 €/m <sup>2</sup>	

#### II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts



	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	20.07.2023	x 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Zone 4120 (gehobene Lage)	Zone 4120 (gehobene Lage)	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche) EFH / ZFH	W (Wohnbaufläche) EFH / ZFH	x 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 1.200,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	550	671	x 0,88	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 1.056,00 €/m <sup>2</sup>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 1.056,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche		x 671 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert		= 708.576,00 € <b>rd. 709.000,00 €</b>	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.07.2023 insgesamt **709.000,00 €**.

### 5.3.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Aus Gründen der Modellkonformität erfolgt die Umrechnung der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks unter Verwendung des im Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2023 beschriebenen Modells zur Regelgrundstücksgröße, welches der Ableitung des Sachwertfaktors zu Grunde liegt.

Bezeichnung	Wertansatz	Grundstücksteilfläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenrichtwert [EUR/m <sup>2</sup> ]	Bodenwert [EUR]
Regelgrundstück	1,00	550	1.200	660.000
Hinterland	1/3	121	400	48.400
<b>[1] Gesamtgrundstück</b>		671		<b>708.400</b>

Bezeichnung	Wertansatz	Grundstücksteilfläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenrichtwert [EUR/m <sup>2</sup> ]	Bodenwert [EUR]
<b>[2] Gesamtgrundstück</b>	1,00	671	1.200	<b>805.200</b>

Anpassungsfaktor Modell Regelgrundstück	[1] / [2] = 0,88
---	------------------



## 5.4 Sachwertermittlung

### 5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Modell: 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 Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

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

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

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

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

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

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



## 5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

### 5.4.2.1 Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Herstellungskosten: Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Zu den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** zu addieren.

### 5.4.2.2 Baukostenregionalfaktor

Baukosten-Regional-Faktor: 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.

### 5.4.2.3 Normalherstellungskosten

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

### 5.4.2.4 Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Zuschlag: Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.  
Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.



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

Baunebenkosten: 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.

#### 5.4.2.6 Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Alterswertminderung: 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.

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

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

#### 5.4.2.8 Gesamtnutzungsdauer

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.

#### 5.4.2.9 Außenanlagen

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).

#### 5.4.2.10 Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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



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

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

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge: 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.

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,



- 
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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



### 5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus, Bereich 2-geschossig, unterkellert	Einfamilienhaus, Bereich 1-geschossig, nicht unterkellert	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	905,00 €/m <sup>2</sup> BGF	1.256,0 0 €/m <sup>2</sup> BGF	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	218,50 m <sup>2</sup>	118,00 m <sup>2</sup>	20,00 m <sup>2</sup>
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	197.742,50 €	148.208,00 €	9.700,00 €
Baupreisindex (BPI) 2022 (2010 = 100)	x	164,1/100	164,1/100	164,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	324.495,44 €	243.209,33 €	15.917,70 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
<b>Alterswertminderung</b>				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	70 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		52 Jahre	59 Jahre	21 Jahre
• prozentual		25,71 %	15,71 %	65,00 %
• Faktor	x	0,7429	0,8429	0,35
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	241.067,66 €	205.001,14 €	5.571,19 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	451.639,99 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 22.582,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 474.221,99 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 709.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 1.183.221,99 €
Sachwertfaktor	x 1,04
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ -73.833,05 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 1.156.717,82 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 70.000,00 €
Sachwert	= 1.086.717,82 €
	<b>rd. 1.090.000,00 €</b>



## 5.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

### 5.4.4.1 Berechnungsbasis

Berechnungsbasis: Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir auf der Grundlage der Bauakte 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; bei der BGF z. B.

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

### 5.4.4.2 Herstellungskosten

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 der ImmoWertV 21, Anlage 4, entnommen.

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für den Gebäudeteil: Einfamilienhaus, 2-geschossig, unterkellert (Bereich Ursprungsbau)**

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %				1,0	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5		0,5
Heizung	9,0 %			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	75,0 %	20,5 %	4,5 %

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edel-Putz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	



Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 5	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
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 den Gebäudeteil:  
Einfamilienhaus, 2-geschossig, unterkellert (Bereich Ursprungsbau)**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: freistehend  
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, FD oder flach geneigtes Dach, Typ 1.13

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	665,00	0,0	0,00
2	740,00	0,0	0,00
3	850,00	75,0	637,50
4	1.025,00	20,5	210,13
5	1.285,00	4,5	57,83
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 905,46
gewogener Standard = 3,3			



Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 905,46 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 905,00 €/m<sup>2</sup> BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für den Gebäudeteil: Einfamilienhaus, 1-geschossig, nicht unterkellert (Bereich Anbau)

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %				1,0	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5		0,5
Heizung	9,0 %			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	75,0 %	20,5 %	4,5 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edel-Putz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest



Standardstufe 5	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
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 den Gebäudeteil:  
Einfamilienhaus, 1-geschossig, nicht unterkellert (Bereich Anbau)**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: freistehend  
 Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach, Typ 1.23

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	920,00	0,0	0,00
2	1.025,00	0,0	0,00
3	1.180,00	75,0	885,00
4	1.420,00	20,5	291,10
5	1.775,00	4,5	79,88
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.255,98 gewogener Standard = 3,3			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.255,98 €/m² BGF  
 rd. 1.256,00 €/m² BGF

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage  
Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**



Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**

**Garage**

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 485,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
 rd. 485,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**5.4.4.3 Baupreisindex**

Baupreisindex: Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse des Stichtags des Wertermittlungsmodells erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100).

**5.4.4.4 Baukostenregionalfaktor**

Baukosten-Regional-Faktor: 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.

**5.4.4.5 Baunebenkosten**

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



#### 5.4.4.6 Außenanlagen

Außenanlagen: Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und sachverständig geschätzt. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (451.639,99 €)	22.582,00 €
Summe	22.582,00 €

#### 5.4.4.7 Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer: Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart und dem Modell, welches der Ableitung des Sachwertfaktors zu Grunde lag. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und entsprechend dem vom Gutachterausschuss angegebenen Modell für Wohngebäude mit 70 Jahren angesetzt. Für die Garage wird eine Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV 21 von 60 Jahren angesetzt.

#### 5.4.4.8 Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer: Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell der ImmoWertV 21 angewendet.

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für den Gebäudeteil: Einfamilienhaus, 2-geschossig, unterkellert (Bereich Ursprungsbau)**

**Ermittlung des gewogenen Baujahrs**

Gebäudeteil	BGF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr
EFH 2-gesch., KG	72,3	1955
EFH 2-gesch., EG	73,1	1955
EFH 2-gesch., OG	73,1	2012
<b>Gewogenes Baujahr EFH</b>	<b>218,5</b>	<b>1974</b>

Der ursprünglich 1955 errichtete, im Jahr 2012 aufgestockte, im gewogenen Mittel 1974 errichtete Gebäudeteil wurde im Jahr 2012 kernsaniert.

Aufgrund der durchgeführten Kernsaniierung wird zunächst das „vorläufige fiktive



Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 2012,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten gebliebenen Gebäudeteile

- Für Fundamente, Fassaden und Deckenkonstruktionen

Summe

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$70 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 10 \% = 7 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt somit:

$$\text{Jahr der Kernsanierung } 2012 - \text{fiktives Alter im Erneuerungsjahr } 7 \text{ Jahre} = 2005.$$

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2023 – 2005 = 18 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 18 Jahre =) 52 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 52 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (52 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 52 Jahre =) 18 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 18 Jahren =) 2005.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für den Gebäudeteil „Einfamilienhaus, 2-geschossig, unterkellert“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 52 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2005

zugrunde gelegt.

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für den Gebäudeteil: Einfamilienhaus, 1-geschossig, nicht unterkellert (Bereich Anbau)**

Der 2012 errichtete Gebäudeteil wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 2012 = 11 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 11 Jahre =) 59 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 59 Jahren.



Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für den Gebäudeteil „Einfamilienhaus, 1-geschossig, nicht unterkellert“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 59 Jahren zugrunde gelegt.

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

Das um 1955 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 6,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahme	Unterstellte Maßnahme	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3,5	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,5	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,5	0,0	
Summe		6,5	0,0	

Ausgehend von den 6,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1955 = 68 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 68 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 21 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (21 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (60 Jahre – 21 Jahre =) 39 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 39 Jahren =) 1984.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Garage“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 21 Jahren zugrunde gelegt.

#### 5.4.4.9 Alterswertminderung

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

#### 5.4.4.10 Sachwertfaktor



Sachwertfaktor:

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt. Der Sachwertfaktor für die Objektart „Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“ wurde im Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2023 für den Bereich „sehr gute und gehobene Lage“ für einen vorläufigen Sachwert von 700.000 EUR (oberster tabellierter Wert) mit 1,01 ausgewiesen. Der Durchschnitt für diese Lage beträgt 1,04.

Für den hier ermittelten vorläufigen Sachwert von gerundet 1.200.000 EUR wird in der Wertermittlung der vom Gutachterausschuss abgeleitete, durchschnittliche Sachwertfaktor von **1,04** angesetzt. Dies bedeutet, dass die Kaufpreise für gleichartige Immobilien im Durchschnitt in etwa in Höhe des Sachwerts (+ 4 % oberhalb des Substanzwerts zuzüglich Bodenwert) getätigt worden sind.

Untersuchungszeitraum:	Kaufpreise aus dem Jahr 2022, 90%-Stichprobe
Kaufverträge:	Geeignete Kaufverträge, bebaute Grundstücke
Objektart:	Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend
Normalherstellungskosten:	NHK 2010
Baupreisindex:	Jahresdurchschnitt 2022 (QI, QII, QIII, QIV 2022)
Baunebenkosten:	In NHK 2010 enthalten
Regionalfaktor:	kein
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Alterswertminderung:	linear
Regelgrundstücksgrößen:	Bis 550 m <sup>2</sup> voller Bodenrichtwert, die darüberhinausgehende Fläche mit einem Drittel angesetzt
Außenanlagen:	5 % der Gebäudeherstellungskosten (inkl. Garage)
Lage:	lagebezogen
Bodenrichtwerte:	2022

**Darstellung des Modells zur Ableitung des Sachwertfaktors**

(Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte Frankfurt a. M.)



Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor k		
	Sehr gute und gehobene Lage	Mittlere Lage	Einfache und sehr einfache Lage
150.000			
200.000			
250.000			1,72
300.000			1,63
350.000			1,56
400.000			1,50
450.000		1,51	1,45
500.000	1,19	1,41	
550.000	1,14	1,33	
600.000	1,09	1,26	
650.000	1,04	1,20	
700.000	1,01		
<b>Kauffälle</b>	<b>6</b>	<b>13</b>	<b>13</b>
Bestimmtheitsmaß R <sup>2</sup>	0,38	0,26	0,41
<b>Ø Sachwertfaktor</b>	<b>1,04</b>	<b>1,18</b>	<b>1,56</b>
Ø vorläufiger Sachwert [€]	680.000	690.000	400.000
Ø Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	450	600	380
empfohlener Anwendungsbereich [m <sup>2</sup> ]	<= 550 m <sup>2</sup>	<= 550 m <sup>2</sup>	<= 550 m <sup>2</sup>
Ø BRW [€/m <sup>2</sup> ]	1.167	941	601
(BRW Minimum – Maximum)*	(1.100 – 1.200)	(790 – 1.000)	(440 – 890)
Ø RND [Jahre]	27	28	30
Ø BGF [m <sup>2</sup> ]	343	300	298
Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	171	147	136
empfohlener Anwendungsbereich [m <sup>2</sup> ]	80-200 m <sup>2</sup>	80-200 m <sup>2</sup>	80-200 m <sup>2</sup>
Ø Wert Außenanlagen [€]	16.950	18.400	15.150
Ø Außenanlagen/Herstellungswert [%]	4,7	5,0	4,7
Ø Wert Nebengebäude [€]	0,00	0,00	9.249,69**
Ø Bodenwertanteil am bereinigten KP	75,15	66,33	38,39
Ø Gebädefaktor [€/m <sup>2</sup> ] (bereinigter KP/Wohnfläche)	4.300	5.960	4.160
empfohlener Anwendungsbereich [€/m <sup>2</sup> ]*	3.450 – 6.750	3.050 – 9.350	2.100 – 5.300

\*Grenzen der eingeflossenen Vergleichspreise  
 \*\* 2 Verkäufe mit Nebengebäude

**Sachwertfaktor k für Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)**

(Quelle: Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2023)

**5.4.5 Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Marktübliche Zu- oder Abschläge:

Die allgemeinen Wertverhältnisse und das gesunkene Kaufpreisniveau für Einfamilienhausgrundstücke in Frankfurt am Main 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.

Auf Grund der Zurückhaltung von Kaufinteressierten beim Erwerb von Einfamilienhäusern und den weiterhin gesunkenen Kaufpreisen für Wohnimmobilien seit dem Betrachtungszeitraum der Kaufpreise, welche dem Sachwertfaktor zu Grunde liegen (Mittelwert QI bis QIV 2022), wird ein Wertabschlag von -6 % für das bebaute Grundstück als angemessen erachtet und im Sachwertverfahren angesetzt.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -6,00 % von (1.230.550,82 €)	-73.833,05 €
Summe	-73.833,05 €



#### 5.4.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG):

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 von den Verfahrensbeteiligten etc. mitgeteilt worden sind.

##### 5.4.6.1 Baupreisindex

Baupreisindex:

Die Anpassung der Baupreisentwicklung des in der Sachwertberechnung modellkonform entsprechend den Preisverhältnissen zum Zeitpunkt der Ableitung des Sachwertfaktors angesetzten Baupreisindex (Mittelwert QI bis QIV 2022) an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag (QII 2023) wird wie folgt berücksichtigt: Rd. 40.000 EUR.

KRA20

**Berechnung der Abweichung des modellkonformen Baupreisindex (BPI) vom stichtagsbezogenen BPI**

BPI (Basis 2010)	Ø 2022	Q II 2023	Differenz
	164,10	177,90	
Vorl. Sachwert der Gebäude u. Außenanlagen	474.222 €	514.102 €	<b>39.880 €</b>

##### 5.4.6.2 Risiko-Abschlag wegen Baumängeln und Bauschäden

Risiko-Abschlag:

Betreffend Baumängel und Bauschäden wird auf Ziff. 3.3.11 und auf Ziff. 5.4.2.12.1 verwiesen.

Soweit ersichtlich, befinden sich die Gebäude und Außenanlagen in einem etwas unterdurchschnittlichen baulichen Zustand und weisen trotz der Kernsanierung und Erweiterung im Jahr 2011/2012 zum Wertermittlungsstichtag Baumängel und Bauschäden auf. Baumängel und Bauschäden in dieser Baualterklasse werden von Kauf-Interessierten üblicherweise weniger toleriert als für Gebäude älteren Baujahrs. Eine Auswirkung auf den Wert des Gebäudes ist zu berücksichtigen.

Bei der Bemessung des Werteeinflusses ist zu berücksichtigen, dass eine Nachfrage nach vergleichbaren Einfamilienhäusern in Frankfurt am Main zum Wertermittlungsstichtag durchaus, wenn auch zurückhaltend, besteht, gleichzeitig ein breiteres Angebot an Wohnhäusern in 1 km Umkreis verfügbar ist und diese teilweise zu Abschlägen zwischen -3 % und -25 % im Internet zum Kauf angeboten werden.

Der Einfluss der Baumängel bzw. Bauschäden auf den Wert der gegenständlichen Immobilie wird auf Grund des zu tätigen finanziellen Aufwands zu deren Beseitigung und unter Berücksichtigung der zurückhaltenden Nachfrage als wesentlich eingestuft.

Eine Wertminderung wegen des baulichen Zustands stellt lediglich einen marktüblichen Einfluss auf den ermittelten vorläufigen Sachwert dar und ist nicht gleichzusetzen mit Kosten für die Beseitigung von Baumängeln und / oder Bauschäden. Diese sind nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens und sind ggf. in einem gesonderten



Fachgutachten zu ermitteln.

Für die Baumängel bzw. Bauschäden und das damit verbundene Risiko wird ein Wertabschlag in Höhe von rd. -20 % des Baupreisindex-angepassten vorläufigen Sachwerts der Gebäude und Außenanlagen zum Wertermittlungsstichtag (514.102 €) mit rd. **-100.000 EUR** für angemessen erachtet und im Sachwertverfahren angesetzt. Dieser entspricht bzw. rd. 430 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

#### 5.4.6.3 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung: Für die unübliche Grundrissgestaltung mit einem übergroßen Wohnbereich von annähernd 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss, der als Durchgangsbereich dient, wird ein Wertabschlag mit -2 % des Baupreisindex-angepassten vorläufigen Gebäudesachwerts (489.620 €) in Höhe von rd. **-10.000 EUR** für angemessen erachtet und im Sachwertverfahren angesetzt. Dieser entspricht rd. 40 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

#### 5.4.6.4 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel bzw. Bauschäden	-100.000,00 €
* Risiko-Abschlag	
Weitere Besonderheiten	30.000,00 €
* Grundrissgestaltung	-10.000,00 €
* Baupreisindex	40.000,00 €
Summe	<b>-70.000,00 €</b>



### 5.4.7 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor

KRA20

Nettoanfangsrendite (NAR)				
NAR	=	100	x	$\frac{\text{Marktübl. erzielbarer Reinertrag [EUR]}}{\text{Sachwert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$
Jahresreinertrag [EUR]				34.946
Sachwert [EUR]				1.090.000
Erwerbsnebenkosten				10,00%
NAR	=	100	x	$\frac{34.946}{1.199.000} = 2,9 \%$
NAR Einfamilienhäuser, andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage, Baujahr ab 1991 o. Neubau, 2. Halbjahr 2022 (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2023)				2,9 % (2,3 - 4,2 %)

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)				
Jahresrohertrag [EUR]				39.202
Ertragsfaktor	=			$\frac{\text{Sachwert [EUR]}}{\text{Marktübl. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]}}$
Ertragsfaktor	=			$\frac{1.090.000}{39.202} = 27,8$
Ertragsfaktor Einfamilienhäuser, andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage, Baujahr ab 1991 o. Neubau, 2. Halbjahr 2022 (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2023)				= 29,4 (18,7 - 34,7)

Gebäudefaktor (relativer Kaufpreis)				
Gebäudefaktor	=			$\frac{\text{Sachwert [EUR]}}{\text{Wohnfläche [m}^2\text{]}}$
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]				232
Gebäudefaktor [EUR/m <sup>2</sup> WF]	=			$\frac{1.090.000}{232} = 4.698$



## 5.5 Verkehrswert

Für das gegenständliche, zur Eigennutzung prädestinierte Bewertungsgrundstück in Frankfurt am Main, Stadtteil Praunheim, wird von einer vorhandenen, jedoch zurückhaltenden Nachfrage durch Marktteilnehmende bei einem breiten Angebot ausgegangen. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Für den baulichen Zustand der Immobilie ist ein Wert-Abschlag berücksichtigt worden. Die Verfahren haben folgende Ergebnisse:

Grundbuch von Praunheim Blatt	Lfd. Nr.	Größe [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert	Markt-angepasster vorläufiger Sachwert	Besondere objekt-spezifische Grundstücks-merkmale	Sachwert	Netto-anfangs-rendite [%]	Ertragsfaktor	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
3226	1	671	709.000 €	1.156.718 €	-70.000 €	1.090.000 €	2,9	27,8	10.000 €	<u>1.100.000 €</u>

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.090.000,00 €** ermittelt. Hierin ist ein Bodenwertanteil von 709.000 EUR enthalten. Aus einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sind mir neun Kaufpreise für mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern des Baujahrs 1956 (Bandbreite 1900 bis 1984) und des fiktiven Baujahrs 1995 (1990 bis 2001) bebaute Grundstücke in vergleichbaren, dezentralen Lagen in Frankfurt am Main bekannt, welche in den Jahren 2021 bis 2022 veräußert worden sind. Die relativen Kaufpreise betragen im Mittel 6.247 EUR/m<sup>2</sup> (Wohnfläche) in einer Bandbreite von 4.615 bis 7.852 EUR/m<sup>2</sup>.

Der aus dem maßgeblichen Verfahren (Sachwertverfahren) abgeleitete Wert für das Bewertungsobjekt ergibt einen relativen Wert des mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebauten Grundstücks von **4.698 EUR/m<sup>2</sup>** (Wohnfläche). Der ermittelte Wert ist im unteren Bereich der Bandbreite der genannten, realisierten Kaufpreise gelegen. Unter Berücksichtigung des gesunkenen Kaufpreisniveaus für Einfamilienhäuser sowie unter Berücksichtigung des für die Baujahresklasse der gegenständlichen Immobilie (Kernsanierung und Anbau 2012) unterdurchschnittlichen baulichen Zustands entspricht der Wert der Marktsituation zum angegebenen Stichtag.

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiere ich mich an den ermittelten Werten und halte unter Berücksichtigung eines Zuschlags zur Rundung folgende Werte für die Bewertung zum **Stichtag, dem 20.07.2023**, für angemessen:

**Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 60439 Frankfurt, Kransberger Weg 20**

Grundbuch Praunheim	Blatt 3226	lfd. Nr. 1
Gemarkung Praunheim (Bezirk 42)	Flur 6	Flurstück 9/32

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.07.2023 mit rd.

**1.100.000 €**

in Worten: eine Million einhunderttausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige



---

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

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

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



---

## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**BauNVO:**

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

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

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

**Erbbaurecht:**

Gesetz über das Erbbaurecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

**WMR:**

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

**DIN 283:**

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

**II. BV:**

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

**BetrKV:**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**WoFG:**

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

**WoBindG:**

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

**MHG:**

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



**PfandBG:**

Pfandbriefgesetz

**BelWertV:**

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

**KWG:**

Gesetz über das Kreditwesen

**GEG:**

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

**EnEV:**

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

**BewG:**

Bewertungsgesetz

**ErbStG:**

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

**ErbStR:**

Erbschaftsteuer-Richtlinien

**HBO:**

Hessische Bauordnung

## 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage 2023
- [2] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 24. Auflage, Essen, 2020
- [3] Simon, Thore; Gilich, Tobias: Wertermittlung von Grundstücken, Werner-Verlag Wolters Kluwer Deutschland GmbH Köln, 6. Auflage 2012
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018



## 7 Anlagen

### 7.1 Bauzeichnungen

HESSEN



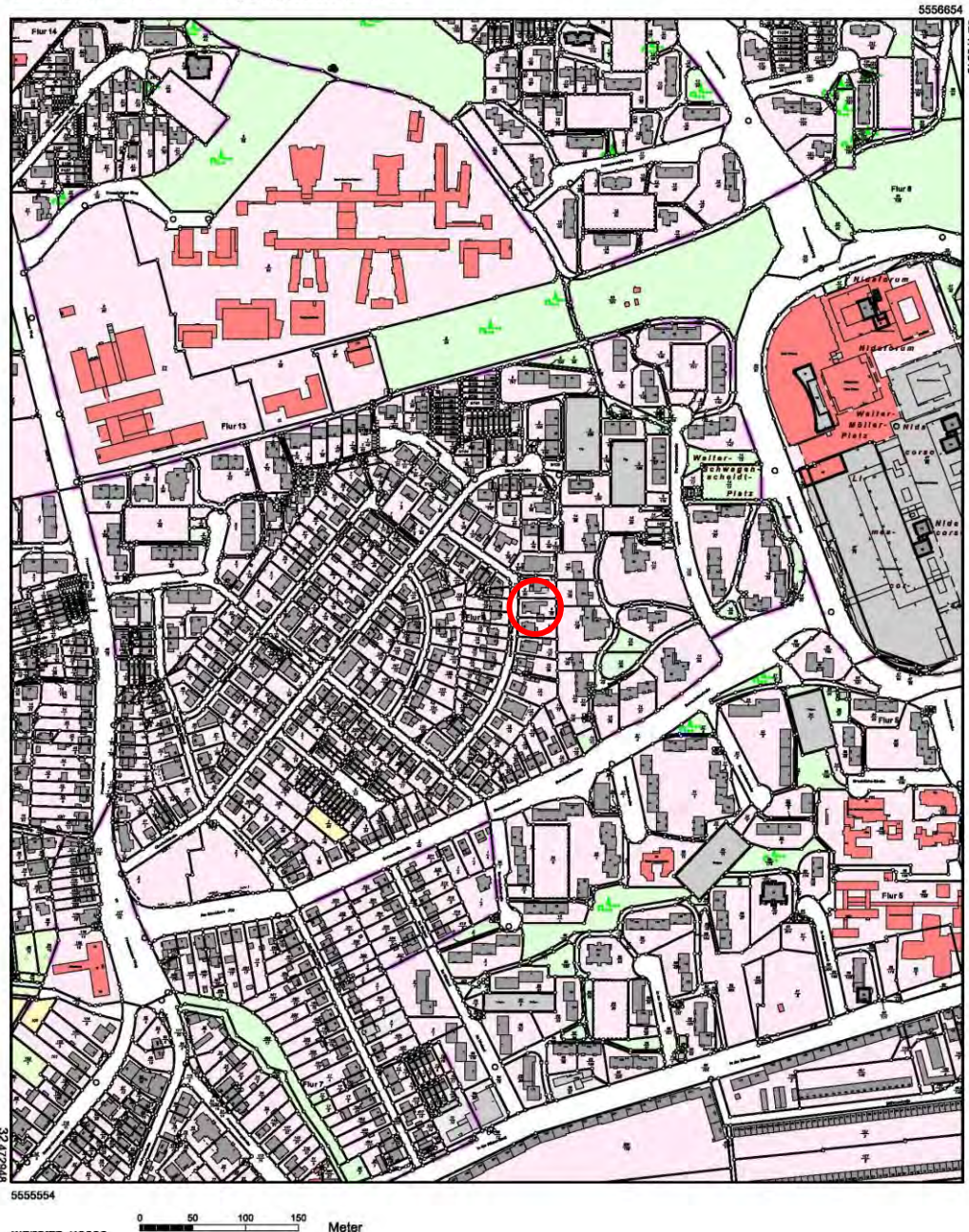
**Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn**  
Berner Straße 11  
65552 Limburg a. d. Lahn

Flurstück: 10/28  
Flur: 6  
Gemarkung: Praunheim

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

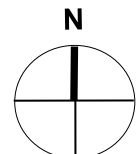
### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte  
Hessen  
Erstellt am 12.09.2023  
Antrag: 202179903-1  
AZ: 23025



#### 7.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online)





STADT  FRANKFURT AM MAIN

Stadtvermessungsamt

Kurt-Schumacher-Straße 10, 60311 Frankfurt am Main

Gemarkung: Praunheim

Flur: 6

Flurstück: 9/32

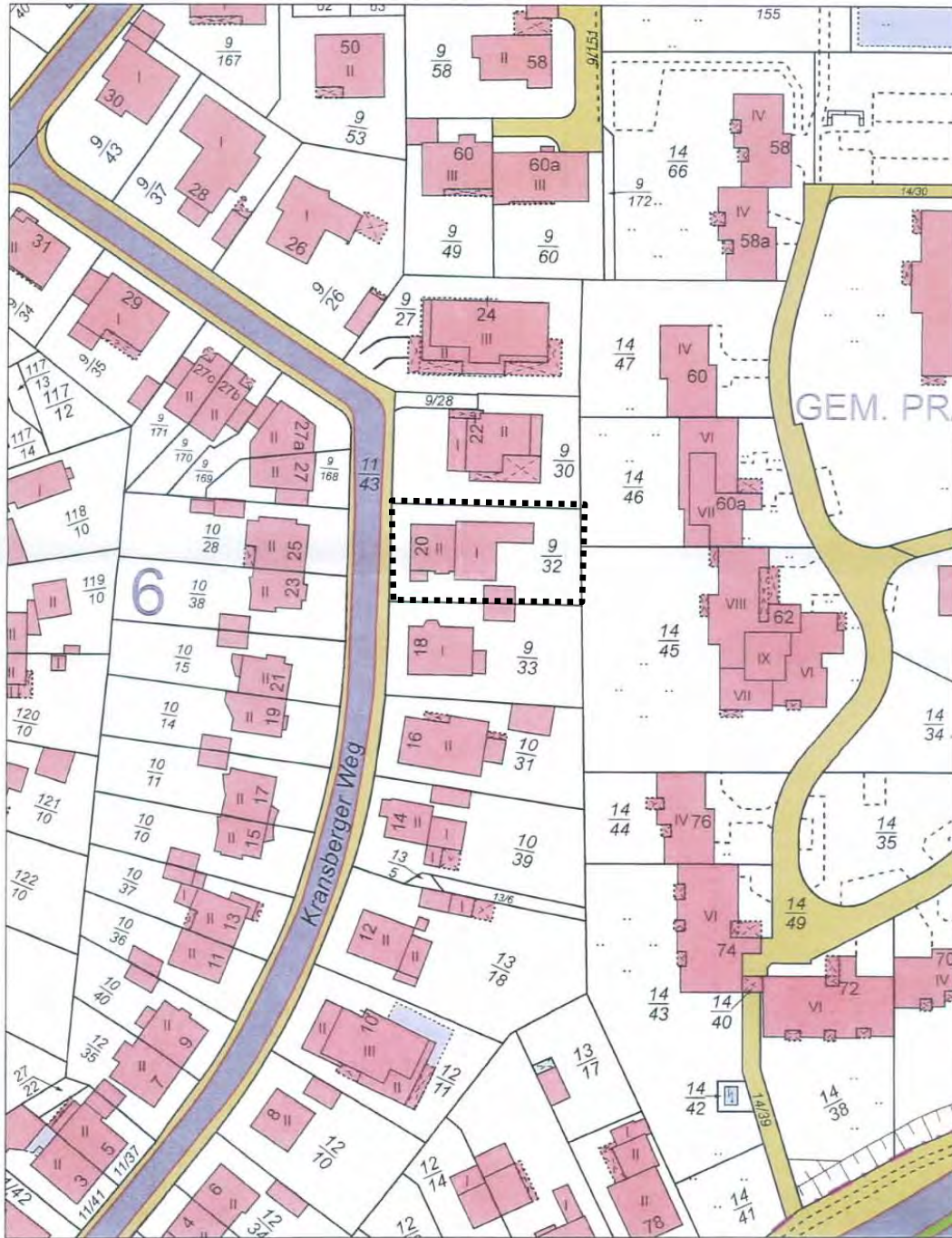
Auszug aus den Geobasisdaten Frankfurt

Stadtgrundkarte

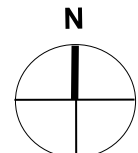
Ausgabedatum: 17.03.2023

Sachbearbeiter:

Antragsnr.:

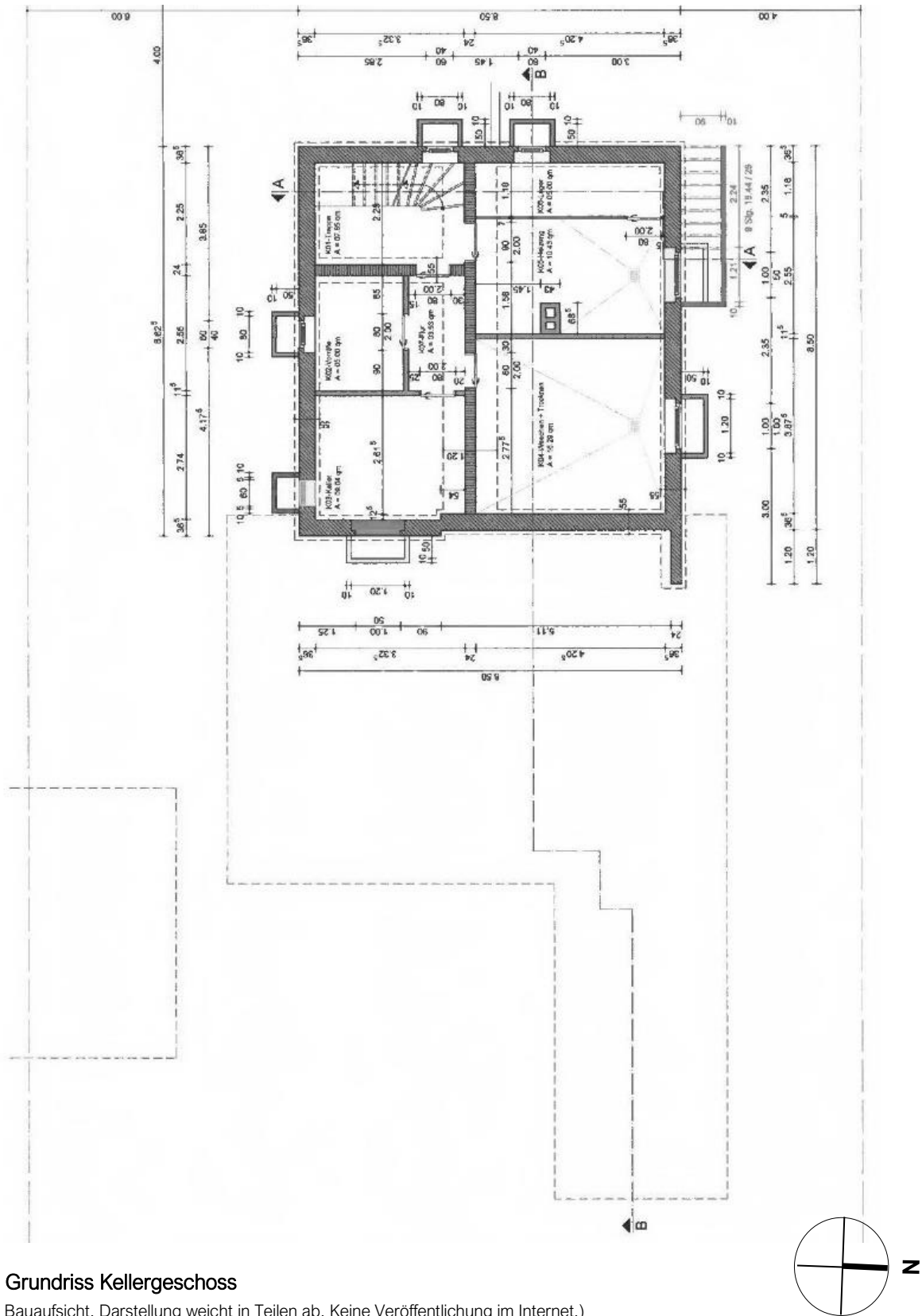


© Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main



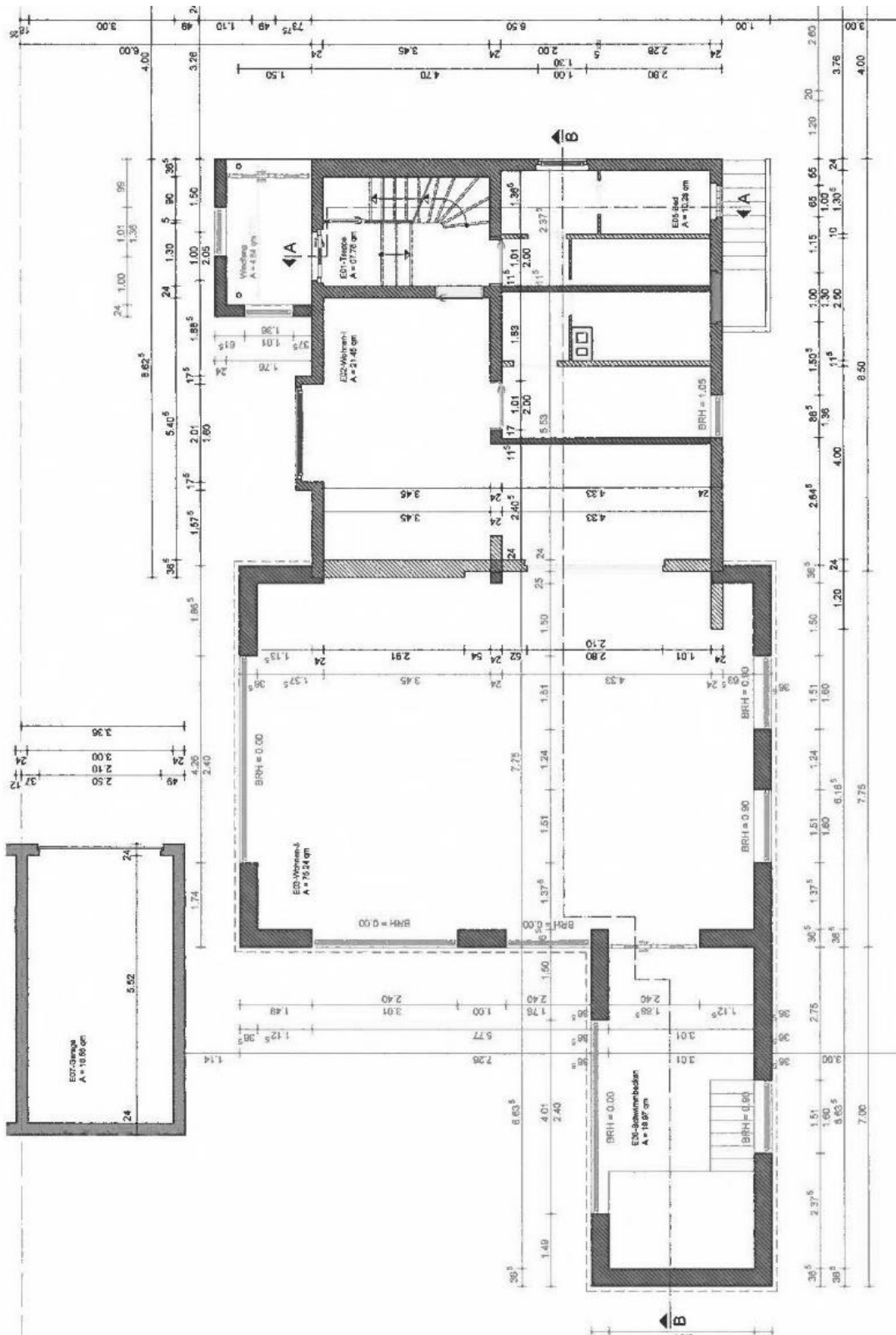
### 7.1.2 Auszug aus den Geobasisdaten Frankfurt

(Quelle: Auftraggeber)



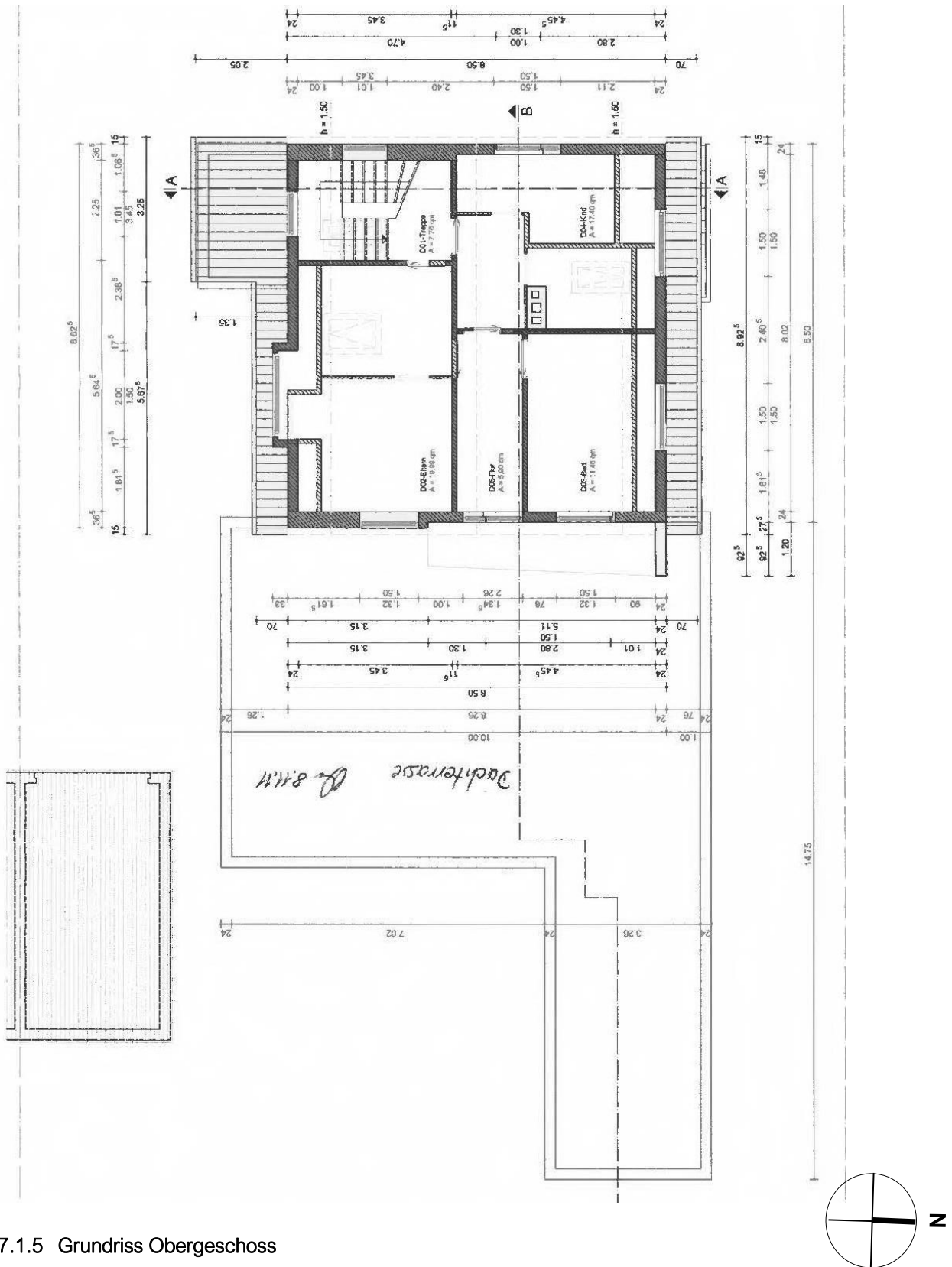
### 7.1.3 Grundriss Kellergeschoss

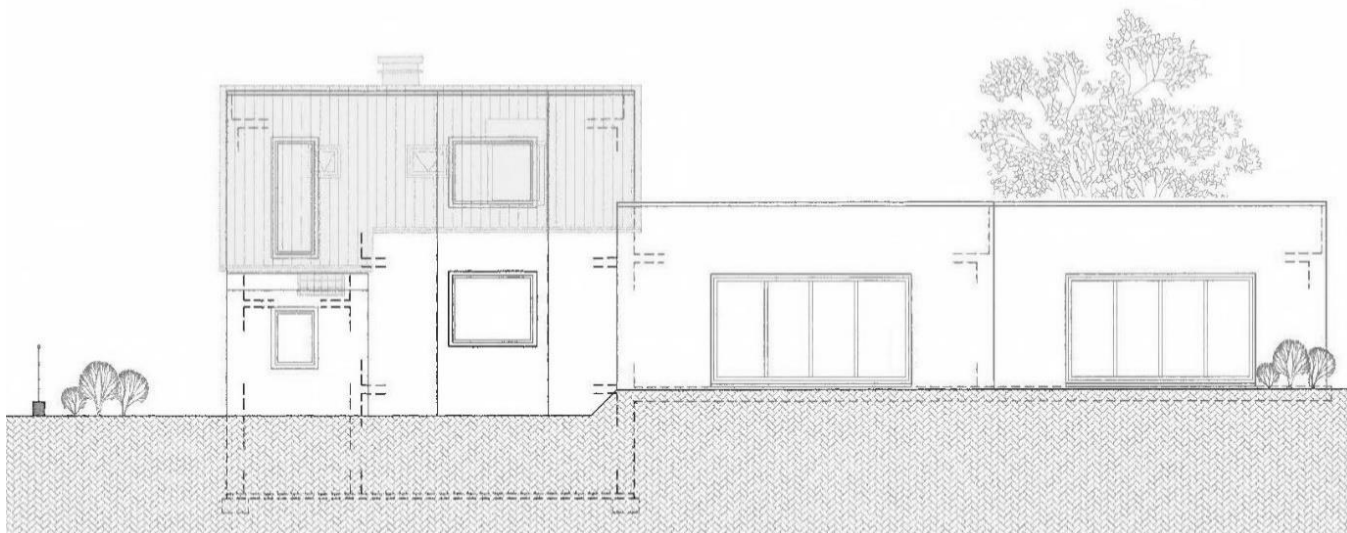
(Quelle: Bauaufsicht. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)



### 7.1.4 Grundriss Erdgeschoss

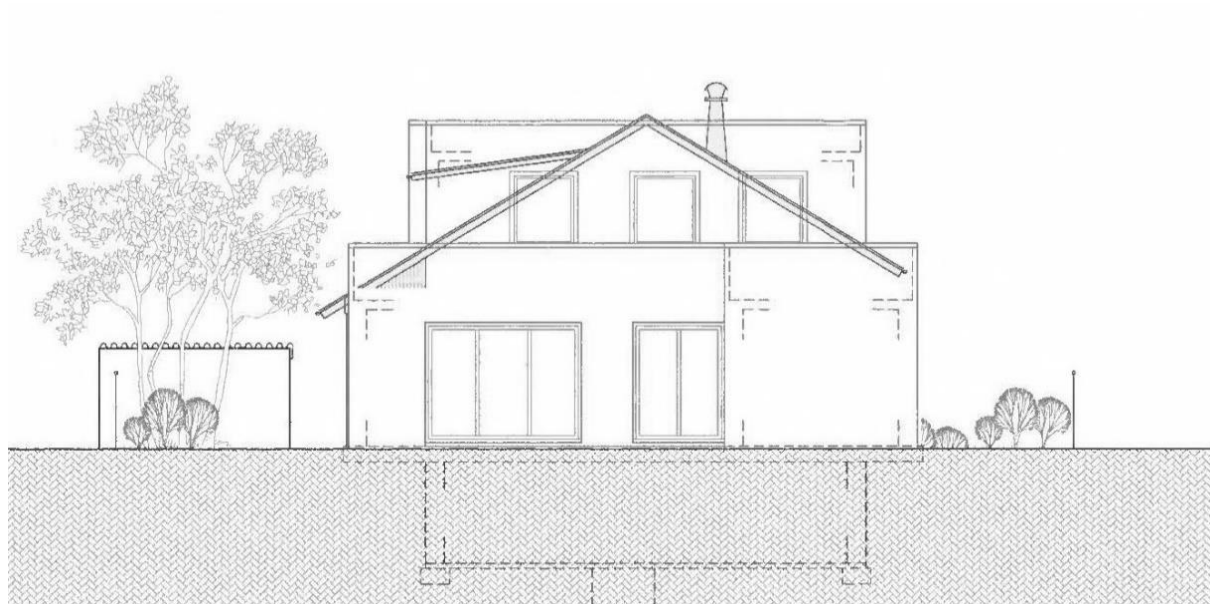
(Quelle: Bauaufsicht. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)





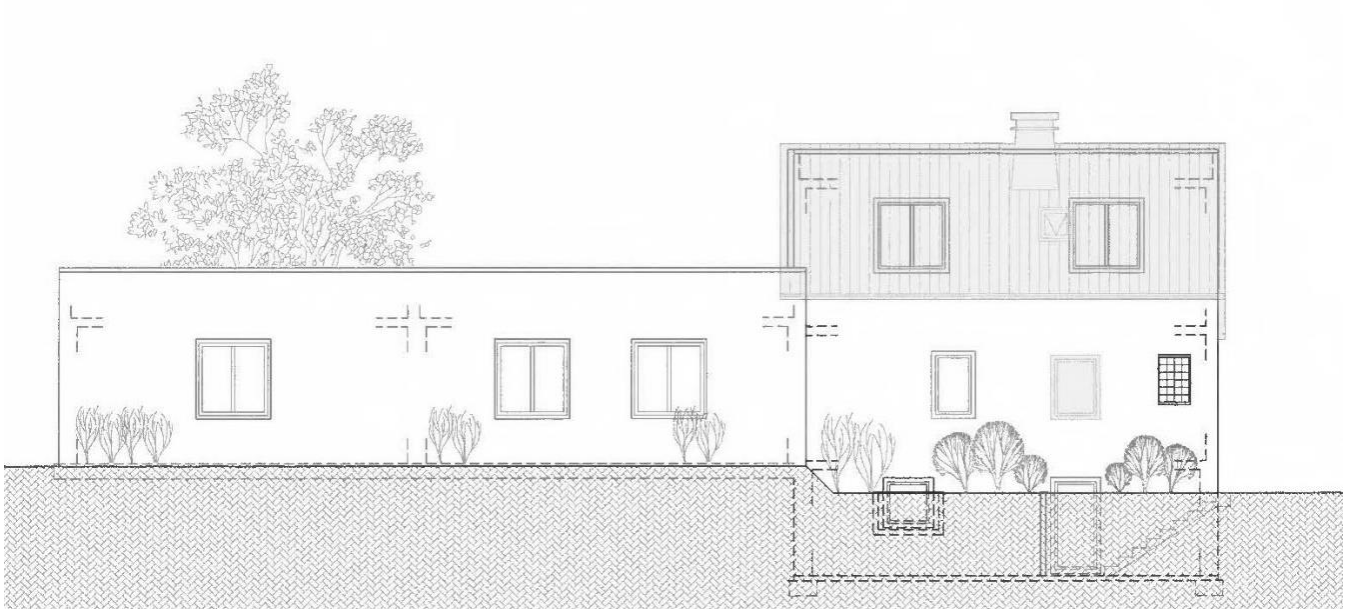
### 7.1.6 Ansicht Süd

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



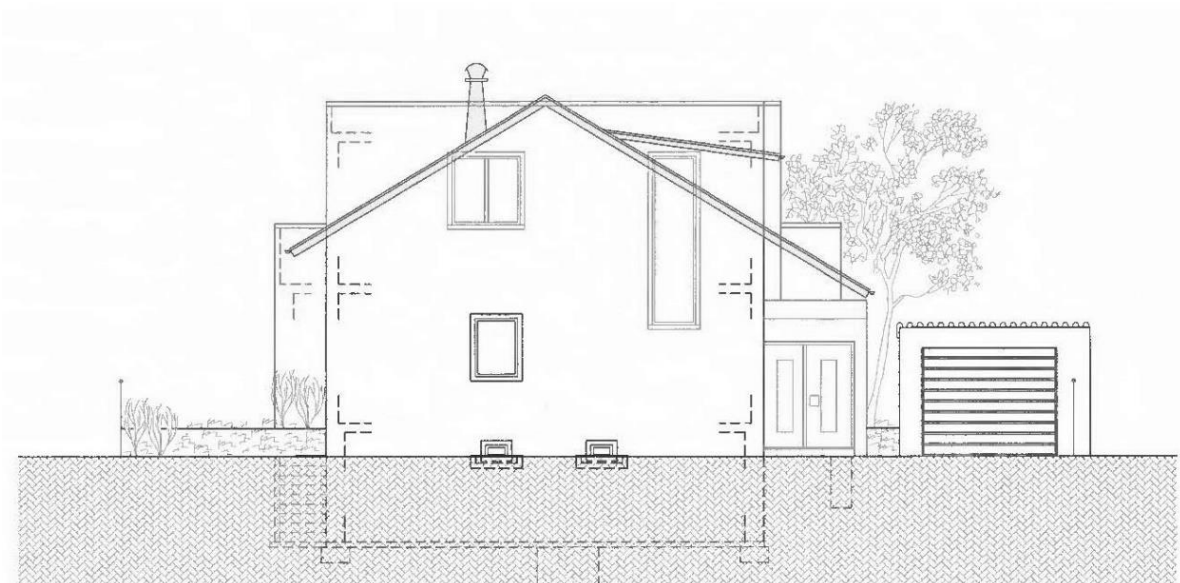
### 7.1.7 Ansicht Ost

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



### 7.1.8 Ansicht Nord

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



### 7.1.9 Ansicht West

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





## 7.2 Fotos



7.2.1 Nord- und Westfassade, Blick von der Straße Richtung Südosten



7.2.2 West- und Südfassade, Blick von der Straße Richtung Nordosten



7.2.3 Nord- und Westfassade, Blick von der Straße Richtung Südosten



7.2.4 West- und Südfassade, Blick von der Straße Richtung Nordosten



7.2.5 Westfassade, Blick von der Straße Richtung Osten



7.2.6 Garage und Ostfassaden, Blick vom Garten Richtung Westen



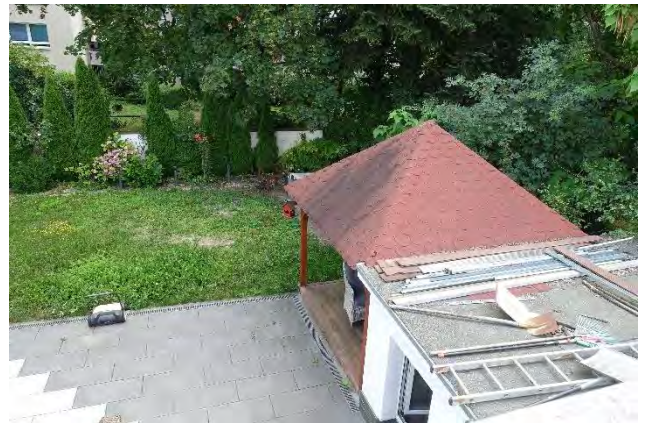
**7.2.7 Süd- und Ostfassaden, Blick vom Garten Richtung Nordwesten**



**7.2.8 Ostfassade im Obergeschoss, Blick von der Dachfläche Anbau Richtung Westen**



**7.2.9 Terrasse, Gartenpavillon, Garage, Ostfassade Anbau, Blick von der Dachfläche Anbau Richtung Süden**



**7.2.10 Terrasse, Gartenpavillon und Garage Blick von der Dachfläche Anbau Richtung Osten**



**7.2.11 Südfassade Anbau, Terrasse, Garten, Blick von der Dachfläche Anbau Richtung Nordosten**



**7.2.12 Hauseingang zur Straße, Zufahrt und Garage, Blick von der Straße Richtung Osten**