



Dipl.-Ing.

Daniel Arfeller

Büro für Immobilienbewertung

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

Auftraggeber:

Amtsgericht Frankfurt
Heiligkreuzgasse 34
60313 Frankfurt am Main

Az.: 843 K 15/25

Zweck:

Verkehrswertfeststellung in einem
Zwangsversteigerungsverfahren

Sachverständigenbüro Arfeller
Burgstraße 11 f
60316 Frankfurt am Main

Telefon: 069 48 00 54 15
E-Mail: info@arfeller.com
Web: www.arfeller.com

Az.: 2509 161

Datum: 10.12.2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem

Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück

in 60437 Frankfurt am Main - Kalbach, Kalbacher Hauptstraße 60 c

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Kalbach</i>	<i>1421</i>	<i>9</i>	<i>Kalbach</i>	<i>39</i>	<i>3445/1</i>	<i>1.607 m²</i>



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 01.10.2025 - **dem äußeren Anschein nach** - ermittelt mit rd.

2.040.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 61 Seiten inkl. der Anlagen. Das Gutachten wurde als Pdf-Datei und in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.1.3	Statistische Erhebungen der Stadt Frankfurt am Main.....	7
2.1.3.1	Bevölkerungsstruktur.....	7
2.1.3.2	Bauen und Wohnen	7
2.1.3.3	Arbeitsmarkt.....	7
2.1.3.4	Soziales	8
2.1.3.5	Wirtschaft.....	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation.....	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.5.1	Bauplanungsrecht	10
2.5.2	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
3.2	Mehrfamilienhaus.....	12
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	12
3.2.2	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Dach).....	13
3.2.4	Hauseingangsbereich, Treppenhaus.....	13
3.2.5	Kellerausstattung	14
3.2.6	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	14
3.2.7	Ausstattungsmerkmale der einzelnen Einheiten	14
3.2.7.1	Ausstattung der Wohnungen.....	14
3.2.8	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	15
3.2.9	Garagegebäude	16
3.2.10	Geräteschuppen (Garage)	16
3.3	Außenanlagen.....	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	17
4.1	Grundstücksdaten	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	17
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	17
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	17
4.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	18
4.2.2.1	Anwendbare Verfahren	18
4.3	Bodenwertermittlung	20
4.3.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	20
4.4	Ertragswertermittlung	21

4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	22
4.4.3	Ertragswertberechnung	24
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	25
4.5	Sachwertermittlung	28
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	28
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	29
4.5.3	Sachwertberechnung	31
4.5.5	Erläuterung zur Sachwertberechnung	32
4.6	Verkehrswert	37
4.7	Wertermittlungsergebnisse	38
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	38
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	39
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	40
5.3	Verwendete fachspezifische Software	40
5.4	Hinweise zum Urheberschutz	40
6	Anlagen	41
6.1	Übersichtskarte Bundesrepublik	41
6.2	Straßenkarte	42
6.3	Ortsplan	43
6.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	44
6.5	Fotostandpunkte	45
6.6	Fotos	46
6.7	Pläne	53
6.7.1	Freiflächenplan	53
6.7.2	Grundriss Kellergeschoss	54
6.7.3	Grundriss Erdgeschoss	55
6.7.4	Grundriss 1. Obergeschoss	56
6.7.5	Grundriss 2. Obergeschoss	57
6.7.6	Grundriss 3. Obergeschoss	58
6.7.7	Schnitt	59
6.8	Flächenberechnung	60

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Kalbacher Hauptstraße 60 c 60437 Frankfurt am Main – Kalbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Kalbach, Blatt 1421, lfd. Nr. 9
Katasterangaben:	Gemarkung Kalbach, Flur 39, Flurstück 3445/1, (Fläche 1607 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Frankfurt Heiligkreuzgasse 34 60313 Frankfurt am Main
	Auftrag vom 16.09.2025 (Datum des Auftrageingangs)
Antragsteller:	zum Zwecke dieser Ausfertigung anonymisiert
Eigentümer:	zum Zwecke dieser Ausfertigung anonymisiert

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	01.10.2025
Qualitätsstichtag:	01.10.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	01.10.2025
Umfang der Besichtigung etc.	Das Gebäude war nicht zugänglich. Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts erfolgen.

Hinweis

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.

Anmerkung:	Das Ladungsschreiben vom 15.09.2025 wurde zunächst angenommen und nicht geöffnet wieder zurückgesendet. Zum Ortstermin konnte der Eigentümer an seinem Wohnsitz angetroffen werden. Der Sachverhalt wurde erläutert. Eine Besichtigung war nicht möglich.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Eigentümer und der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Von der Auftraggeberin wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Beschluss vom 28.07.2025;• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 07.07.2025;• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 29.07.2025. <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz;• Berechnung der der Wohn- und Nutzflächen;• Kopien aus der Bauakte;• Baulastenauskunft vom 16.09.2025;• Auskünfte der Stadt Frankfurt am Main (baurechtliche Auskünfte);• Auskünfte der unteren Denkmalschutzbehörde;• Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt (Vergleichskaufpreise, Bodenrichtwert, Daten aus dem Marktbericht).

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- a) **Mieter** oder Pächter sind vorhanden (nähere Angaben im Anschreiben).
- b) Ein **Gewerbebetrieb** ist nicht vorhanden. Ob Gewerbebeanmeldungen bestehen, wurde nicht überprüft.
- c) **Maschinen** und/ oder **Betriebseinrichtungen**, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- d) Verdacht auf **Hausschwamm** oder andere Altlasten besteht nicht.
- e) **Baubehördliche Beschränkungen** und/ oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
- f) Eine **Hausverwaltung** nach § 26 WEG ist nicht vorhanden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Stadt Frankfurt am Main (kreisfrei)
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Frankfurt am Main (ca. 770.000 Einwohner); Stadtteil Kalbach (ca. 14.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Frankfurt am Main Zentrum (ca. 14 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 43 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 456 (ca. 4 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 661 (ca. 2 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Frankfurt am Main (ca. 14 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 23 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkern von Kalbach-Riedberg; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Sportplätze in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in der Straße vorhanden; Universität und U-Bahnhaltestelle ca. 1,5 km entfernt; mittlere Wohnlage (gemäß Einstufung des Wohnungsam- tes/ Gutachterausschusses)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene, 2-4-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine besonderen Beeinträchtigungen im Ortstermin er- kennbar
Topografie:	relativ eben

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

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

Quelle: Stadt Frankfurt am Main, Datenstand 2022-23

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

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

Bautätigkeit (Wohnungen)

Baugenehmigungen	2 584
Baufertigstellungen	3 165

Quelle: Stadt Frankfurt am Main, Datenstand 2021

2.1.3.3 Arbeitsmarkt**Erwerbstätigkeit (2021)**

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

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung (2022)

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

Arbeitslosigkeit

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

Quelle: Stadt Frankfurt am Main, Datenstand 2022

2.1.3.4 Soziales**Bedarfsorientierte Sozialleistungen zum Lebensunterhalt**

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

Wohngeld (2021)

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

Gesetzliche Rentenversicherung

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

Quelle: Stadt Frankfurt am Main, Datenstand 2022

2.1.3.5 Wirtschaft**Volkswirtschaftliche Indikatoren (2020)**

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

Unternehmensstandort (2018)

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

Finanzplatz (2020)

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

Quelle: Stadt Frankfurt am Main, Datenstand 2021

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 32,50 m
mittlere Tiefe:	ca. 49 m
Grundstücksgröße:	1.607 m ²
Anmerkungen:	regelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Erschließung:	direkter Zugang über den öffentlichen Straßenraum
Straßenart:	Ortsdurchgangsstraße mit gemäßigttem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkmöglichkeiten knapp vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss, Kabelanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Mehrfamilienhauses; tlw. Grenzbebauung der Nachbarbebauung; Bauwischgarage und grenzangebauter Geräteschuppen o.ä. hinter der Garage (offenbar im Zusammenhang mit Nachbarn des Flurstücks 3442/1 genutzt (Eigennutzung)), es wird davon ausgegangen, dass es sich nicht um einen Überbau gem. §912 BGB handelt; tlw. eingefriedet durch Mauer, Hecken und Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 29.07.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Kalbach, Blatt 1421, folgende Eintragungen:

- Eigentumsübertragungsvormerkung (aufschiebend bedingt);
- Nießbrauch (für den Eigentümer);
- Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

Der Einfluss der in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Rechte auf den Verkehrswert wurde aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren auftragsgemäß in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschervermerke:

nicht eingetragen

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein Bebauungsplan rechtsverbindlich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Erhaltungssatzung:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes befindet sich die Erhaltungssatzungen E24 im Verfahren (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart gemäß § 172 (1) Nr. 1 BauGB).

Stellplatzsatzung:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist die Stellplatzsatzung 2020 vom 20.02.2020 rechtsverbindlich.

Freiraumsatzung:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist die Freiraumsatzung vom 10.05.2023 rechtsverbindlich.

Vorgartensatzung:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist die Vorgartensatzung vom 04.04.1979 rechtsverbindlich.

2.5.2 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 16.09.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht (Auskunft vom 16.09.2025).

2.5.3 Bauordnungsrecht

Es liegen folgende Bauscheine vor:

- Nr. 802/59: Errichtung einer Garage (Anm.: Baumaßnahme ausgehend von Flurstk. 3442/1);
- Nr. 1/65 vom 18.01.1965: Errichtung eines Mehrfamilienhauses nebst Entwässerungsanlage sowie einer Garage zur Einstellung von drei Kraftfahrzeugen mit Antrieb durch Vergaserkraftstoff; mit Rohbauabnahmeschein vom 04.08.1965;
- Nr. 2/65 vom 18.01.1965: Einbau einer ölbeheizten Warmwasserheizung sowie eines Öllagertanks – Lagererlaubnis für die Lagerung von 20.000 L Heizöl;
- Nr. 13/65 vom 11.03.1965: Veränderte Ausführung des mit Bauschein-Nr. 1/65 genehmigten Mehrfamilienhauses im Kellergeschoss sowie zusätzliche Erstellung eines vierten Geschosses; mit Genehmigungsurkunde vom 29.11.1965 und Schluss-Abnahmeschein vom 25.02.1966;
- Nr. 88/65 vom 29.11.1965: Veränderte Ausführung der Fassade zur Straße sowie Herstellung einer Sichtmauer in Fortsetzung der Gebäudeflucht parallel zu Straße bis zur Parzelle 3446/2, Flur 39;
- Nr. 89-0311 vom 13.06.1989: Schornsteinsanierung mit Edelstahlrohr.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht konnte nicht geprüft werden. Die Übereinstimmung des Objekts mit der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Diesbezügliche Abweichungen sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt oder im Internet recherchiert.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem viergeschossigen Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich vier Stellplätze und drei Garagenplätze. Das Objekt ist offenbar vollständig vermietet. Mietverträge liegen nicht vor. Die Höhe der Nettokaltmieten ist nicht bekannt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Es bestand zum Ortstermin keine Möglichkeit das Objekt von innen zu besichtigen. Daher beruhen alle Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Für die Bewertung wurde eine durchschnittliche/ objektübliche Ausstattung angesetzt. Abweichungen von der folgenden Beschreibung sind daher möglich.

3.2 Mehrfamilienhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	freistehendes, unterkellertes, viergeschossiges Mehrfamilienhaus mit insgesamt sieben Wohneinheiten; vertikale Erschließung als Zweispänner
Baujahr:	ca. 1965
Fläche:	rd. 637 m ² Wohnfläche EG - 3.OG (siehe Anlage)
Außenansicht:	Putz (WDVS)
Modernisierungen:	soweit von außen erkennbar: ca. 1988: Erneuerung des Schornsteins (Edelstahlein-satz); Erneuerung der Fenster; Erneuerung der Hauseingangstür und der Klingel- und Briefkastenanlage

3.2.2 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	7 Kellerabstellräume, Heizung, Waschraum, Trockenraum, 2 WCs
Erdgeschoss:	Sechszimmerwohnung mit Küche, Gäste-WC, Bad, Windfang, Flur, Abstellraum, Terrasse
1. Obergeschoss:	2 Dreizimmerwohnungen mit Küche, Bad, Flur, Balkon
2. Obergeschoss:	2 Dreizimmerwohnungen mit Küche, Bad, Flur, Balkon
3. Obergeschoss:	2 Dreizimmerwohnungen mit Küche, Bad, Flur, Balkon

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Dach)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Streifenfundamente
Kellerwände:	Mauerwerk, 30 cm
Umfassungswände:	Mauerwerk, 30 cm, zumindest tlw. mit zusätzl. Dämmung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Dach:	Flachdach aus Stahlbeton mit Bitumenabdichtung

3.2.4 Hauseingangsbereich, Treppenhaus

Hauseingangsbereich (außen):	gepflegter Zustand, erneuert
Aufzug:	nicht vorhanden
Haustür:	Tür aus Aluminium mit Glaseinsatz
Bodenbelag Flur:	Natursteinbelag
Wandbekleidung:	Putz mit Anstrich, tlw. Dekorelemente
Deckenbekleidung:	Putz mit Anstrich
Treppenhaus:	einfache, gepflegte Ausstattung
Geschosstreppen:	Stahlbetontreppe Natursteinbelag; Stahlgeländer mit Gummiummantelung
Fenster:	erneuerte Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Belichtung TH/Flure:	gut
Wohnungseingangstüren:	nicht bekannt, üblicherweise baujahresgemäße Türen aus Holzwerkstoffen

3.2.5 Kellerausstattung

Keller:	nicht bekannt, üblicherweise baujahresgemäße, einfache Ausstattung
Abstellkeller:	einzelne Abstellkellerräume vorhanden
Bodenbeläge:	nicht bekannt, üblicherweise Beton, tlw. Fliesen
Wandbekleidungen:	nicht bekannt, üblicherweise Putz mit Anstrich
Türen:	nicht bekannt, üblicherweise Holzwerkstofftüren, FH-Tür
Fenster:	nicht bekannt, üblicherweise Kellergitterfenster

3.2.6 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung:	Zentralheizung vorhanden (ursprünglich mit Ölbefuerung, ob dies geändert wurde, ist nicht bekannt)
Elektroausstattung:	jeweils Türöffner mit Gegensprechanlage vorhanden (erneuert)

3.2.7 Ausstattungsmerkmale der einzelnen Einheiten

Zum Ortstermin waren die Wohnungen nicht zugänglich. Es wird davon ausgegangen, dass alle Einheiten eine ähnliche Ausstattung aufweisen. Diesbezügliche Abweichungen sind ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.

3.2.7.1 Ausstattung der Wohnungen

Fenster:	erneuerte Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Fensterbänke außen aus Aluminium
Türen:	nicht bekannt, üblicherweise Türen aus Holzwerkstoffen
Elektroausstattung:	nicht bekannt, üblicherweise baujahresgemäße oder teilerneuere Ausstattung, je Raum ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen
Sanitäre Installation:	nicht bekannt, üblicherweise baujahresgemäße oder teilerneuere Sanitärausstattung in durchschnittlichem bis mittleren Standard
Bad, EG:	gemäß Plänen: Dusche, Stand-WC, 2 Waschbecken, Wanne
Gäste-WC, EG:	Stand-WC, Waschbecken
Bad, 1.-3. OG:	Stand-WC, Waschbecken, Wanne

Heizung:	nicht bekannt, üblicherweise baujahresgemäße Rippenheizkörper oder erneuerte Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Bodenbeläge:	nicht bekannt, üblicherweise Kleinparkett, PVC oder Laminat (Zimmer), Fliesen (Küchen, Sanitärräume)
Wandbekleidungen:	nicht bekannt, üblicherweise Tapeten oder Raufasertapeten mit Anstrich (Zimmer), Fliesen, halb- bis raumhoch (Sanitärräume)
Deckenbekleidungen:	Raufasertapeten mit Anstrich (Zimmer Putz/Raufasertapeten mit Anstrich)

3.2.8 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Einrichtungen:	keine bekannt
Besondere Bauteile:	je Wohnung ein Balkon mit Betonbrüstung vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen Mängel bekannt oder von außen erkennbar
Grundrissgestaltung:	weitestgehend baujahresentsprechend, zweckmäßig
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
Energieausweis:	liegt nicht vor
Allgemeinbeurteilung:	Eine Allgemeinbeurteilung ist wegen fehlender Besichtigung nicht möglich. Äußerlich erscheint der bauliche Zustand in Anbetracht des Baujahres befriedigend. Das Objekt wurde unterhalten und gepflegt. Offenbar wurden zumindest in Teilbereichen Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Es wird von einer objektüblichen Ausstattung in durchschnittlichem bis mittleren Standard angehalten. Es wird von normal gepflegten Räumlichkeiten ausgegangen.

3.2.9 Garagengebäude

Art des Gebäudes:	Garagengebäude mit 3 Pkw-Stellplätzen
Baujahr:	ca. 1965
Fassade:	Putz
Konstruktion:	massiv (Mauerwerk); Flachdach mit Bitumenabdichtung; Dachrand erneuert
Ausstattung:	nicht bekannt, üblicherweise Betonboden, Wände verputzt; Schwingtore
Allgemeinbeurteilung:	Eine Allgemeinbeurteilung ist nicht möglich, äußerlich befindet sich das Gebäude in einem objektüblichen Unterhaltungszustand.

3.2.10 Geräteschuppen (Garage)

Art des Gebäudes:	ursprüngliches Garagengebäude, derzeit genutzt als Lager oder Gartenhaus o.ä.
Baujahr:	ca. 1959
Fassade:	Putz
Konstruktion:	massiv (Mauerwerk); Pulldach
Ausstattung:	nicht bekannt, üblicherweise Betonboden, Wände verputzt
Allgemeinbeurteilung:	Eine Allgemeinbeurteilung ist nicht möglich, es wird von einem normal unterhaltenen Gebäude ausgegangen.

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Einfriedung (Mauer (tlw. Naturstein), straßenseitig Mauersockel mit Stahlzaun und Tor), Zugang (befestigt mit Granitsteinpflaster), Mülltonnen-, Zufahrts- und Stellplatzbefestigung (Betonpflaster); Gartenanlagen, Anpflanzungen, große Rasenfläche, Vorgarten, ggf. Erdtank (20.000 L). Die Außenanlagen befinden sich in einem gepflegten Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 60437 Frankfurt am Main - Kalbach, Kalbacher Hauptstraße 60 c, zum Wertermittlungstichtag 01.10.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Kalbach</i>	<i>1421</i>	<i>9</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Kalbach</i>	<i>39</i>	<i>3445/1</i>	<i>1.607 m²</i>

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren

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

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.2.2.1 Anwendbare Verfahren

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

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

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

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Unterstützend können zur Bewertung auch das Sachwert- und/oder das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um kein typisches Sachwertobjekt handelt. **Dennoch wird das Sachwertverfahren stützend angewendet.** Dies ist wie folgt begründet:

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

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

Vergleichswertverfahren

Wohn- und Geschäftshäuser können mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert-(und preis-)bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist (insbesondere stehen keine Vergleichskaufpreise zur Verfügung mit einem ähnlichen Grundstücks- und Wohnflächenverhältnis). **Das Vergleichswertverfahren wird daher nicht angewendet.**

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **970,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche EFH/ZFH
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche MFH
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.607 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2025 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)		=	970,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	01.10.2025	× 1,000	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der Nutzung	EFH	MFH	× 0,950	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	921,50 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.607	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	921,50 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	921,50 €/m²	
Fläche		×	1.607 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	1.480.850,50 € rd. 1.480.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2025 **1.480.000,00 €**.

4.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

E2: Der Bodenrichtwert ist für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (Sachwertobjekte) definiert. Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Mietobjekt handelt, wird ein Abschlag von 5% vorgenommen. Dieser Abschlag deckt sich mit der Ausnutzung des Grundstücks bzgl. vergleichbarer Geschosswohnungsbaugrundstücke in Kalbach.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Whg. EG	189,00		9,08	1.716,12	20.593,44
	2	Whg. 1.OG li.	73,00		10,34	754,82	9.057,84
	3	Whg. 1.OG re.	82,00		10,26	841,32	10.095,84
	4	Whg. 2.OG li.	73,00		10,34	754,82	9.057,84
	5	Whg. 2.OG re.	73,00		10,34	754,82	9.057,84
	6	Whg. 3.OG li.	73,00		10,34	754,82	9.057,84
	7	Whg. 3.OG re.	73,00		10,34	754,82	9.057,84
Garage	8	Garage		3,00	120,00	360,00	4.320,00
	9	Stellplätze		4,00	40,00	160,00	1.920,00
Summe			636,00	7,00		6.851,54	82.218,48

Die **tatsächliche Nettokaltmiete** ist nicht bekannt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	82.218,48 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 13.931,46 €
jährlicher Reinertrag	= 68.287,02 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,80 % von 1.480.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 41.440,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 26.847,02 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,80 % Liegenschaftszinssatz und RND = 32 Jahren Restnutzungsdauer	× 20,955
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 562.579,30 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 1.480.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 2.042.579,30 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 2.042.579,30 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 5.000,00 €
Ertragswert	= 2.037.579,30 €
	rd. 2.040.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohrertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzten Objekte aus dem Mietspiegel 2024 der Stadt Frankfurt als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen (ggf. Zu- und Abschläge) berücksichtigt.

Der Gutachterausschuss Frankfurt leitet seine Daten aus den tatsächlichen Mieten ab, kürzt diese allerdings, wenn sie über den nachhaltigen Mieten liegen, auf Mietspiegel-Niveau plus 20%.

Hierzu ein Auszug aus den Erläuterungen zur Anwendung der Liegenschaftszinssätze aus dem Immobilienmarktbericht der Stadt Frankfurt 2024: „Bei niedrigen Ist-Mieten wurden die rechtlich zulässigen Mieten in Ansatz gebracht und unter Anwendung der Mietsteigerungsmöglichkeiten ein entsprechender Underrent ermittelt. Lag die Miete um mehr als 20 % oberhalb des Frankfurter Mietspiegels, so wurde die Miete häufig auf Mietspiegelhöhe plus 20 % reduziert. Falls eine überhöhte Miete allerdings als marktüblich angesehen wird (beste Lage Stilaltbau oder Ähnliches), so wurde auch diese Miete zugrunde gelegt. Bei der Verkehrswertermittlung empfiehlt der Gutachterausschuss in solchen Fällen eine Overrent-Berechnung oder eine sachgerechte Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes.“ Im Einzelnen berechnen sich Grundmiete und Zuschläge für das Bewertungsobjekt gemäß Frankfurter Mietspiegel 2024 wie folgt, Abweichungen sind wegen tlw. fehlender Berücksichtigung möglich:

Basismiete	189 m ²	8,34
WSV	(Ansatz wie 160 m ²)	0,19
Freisitz		0,55
Summe		9,08

Basismiete	73 m ²	9,83
WSV		0,19
kleiner Freisitz		0,32
Summe		10,34

Basismiete	82 m ²	9,52
WSV		0,19
kleiner Freisitz		0,55
Summe		10,26

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	2.654,00
Instandhaltungskosten	----	----	9.222,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	1.644,37
Betriebskosten	0,50	----	411,09
Summe			13.931,46 (ca. 17 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses (Seite 52 des Immobilienmarktberichts 2025) unter Hinzuziehung eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt und angepasst.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das ca. 1965 errichtete Gebäude wurde - soweit äußerlich offenbar erkennbar - modernisiert. Zudem werden übliche Modernisierungsmaßnahmen unterstellt. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 8 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt angesetzt (Abweichungen sind möglich):

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

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

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1965 = 60 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 60 Jahre =) 10 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 32 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1987.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Dem ca. 1965 errichteten Gebäude wird ein „mittlerer Modernisierungsgrad“ unterstellt. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1965 = 60 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 60 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 24 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1989.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-5.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • ggf. rechtliche Auseinandersetzungen bzgl. des Geräteschuppens 	-5.000,00 €
Summe	-5.000,00 €

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 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) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 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) 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).

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienhaus	Garage	Geräteschuppen
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	698,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF	350,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	1.028,00 m ²	77,00 m ²	51,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	20.500,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	738.044,00 €	37.345,00 €	17.850,00 €
Baupreisindex (BPI) 01.10.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100	188,6/100	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.391.950,98 €	70.432,67 €	33.665,10 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.391.950,98 €	70.432,67 €	33.665,10 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		32 Jahre	24 Jahre	12 Jahre
• prozentual		54,29 %	60,00 %	80,00 %
• Faktor	x	0,4571	0,4	0,2
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	636.260,79 €	28.173,07 €	6.733,02 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		671.166,88 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	28.524,59 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	699.691,47 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	1.480.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	2.179.691,47 €
Sachwertfaktor	x	0,94
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	2.048.909,98 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	5.000,00 €
Sachwert	=	2.043.909,98 €
	rd.	2.040.000,00 €

4.5.5 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

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

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	15,0 %	85,0 %	0,0 %	0,0 %

Anmerkung:

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rolläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz

Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Nutzungsgruppe:

Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp:

Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestand- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	670,00	15,0	100,50
3	765,00	85,0	650,25
4	915,00	0,0	0,00
5	1.105,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			750,75
gewogener Standard =			2,9

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010

750,75 €/m² BGF

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

- Ø Wohnungsgröße

× 0,930

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude= 698,20 €/m² BGFrd. 698,00 €/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 ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² 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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 485,00 €/m² BGFrd. 485,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Geräteschuppen

Nutzungsgruppe:

Lagergebäude

Gebäudetyp:

Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	350,00	100,0	350,00
4	490,00	0,0	0,00
5	640,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			350,00
gewogener Standard =			3,0

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	350,00 €/m ² BGF
	rd.	350,00 €/m ² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Mehrfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (WC-Ausbau KG)	4.000,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
• Balkone	16.500,00 €
Summe	20.500,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,25 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (671.166,88 €)	28.524,59 €
Summe	28.524,59 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen. Diese wird für Mehrfamilienhäuser analog zu den Vorgaben des Gutachterausschusses mit 70 Jahren und für Garagen mit 60 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses (Seite 75 des Immobilienmarktberichts 2025) unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-5.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • ggf. rechtliche Auseinandersetzungen bzgl. des Geräteschuppens 	-5.000,00 €
Summe	-5.000,00 €

4.6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **2.040.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **2.040.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 60437 Frankfurt am Main - Kalbach, Kalbacher Hauptstraße 60 c,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Kalbach</i>	<i>1421</i>	<i>9</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Kalbach</i>	<i>39</i>	<i>3445/1</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2025 - **dem äußeren Anschein nach** - mit rd.

2.040.000 €

in Worten: zwei Millionen vierzigtausend Euro

geschätzt.

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

Frankfurt am Main, den 10. Dezember 2025



4.7 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Mehrfamilienhausgrundstück**
Flur **39** Flurstücksnummer **3445/1**in **Frankfurt - Kalbach, Kalbacher Hauptstraße 60 c**
Wertermittlungstichtag: **01.10.2025**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	920,97	1.607	1.480.000,00	
Summe:			920,97	1.607	1.480.000,00	

Objektdaten							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Mehrfamilienhaus	1.028	636	1965	70	32	
Gesamtfläche	Garage	77		1965	60	24	
Gesamtfläche	Geräteschuppen	51		1959	60	12	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	82.218,48	13.931,46 € (16,94 %)	2,80	0,94	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	2.327,04 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-7,86 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	3.207,55 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	24,81
Verkehrswert/Reinertrag:	29,87

Ergebnisse	
Ertragswert:	2.040.000,00 € (100 % vom Sachwert)
Sachwert:	2.040.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	2.040.000,00 €
Wertermittlungstichtag	01.10.2025

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

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

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] aktueller Immobilienmarktbericht des Amtes für Bodenmanagement

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 12.11.2025) erstellt.

5.4 Hinweise zum Urheberrecht

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

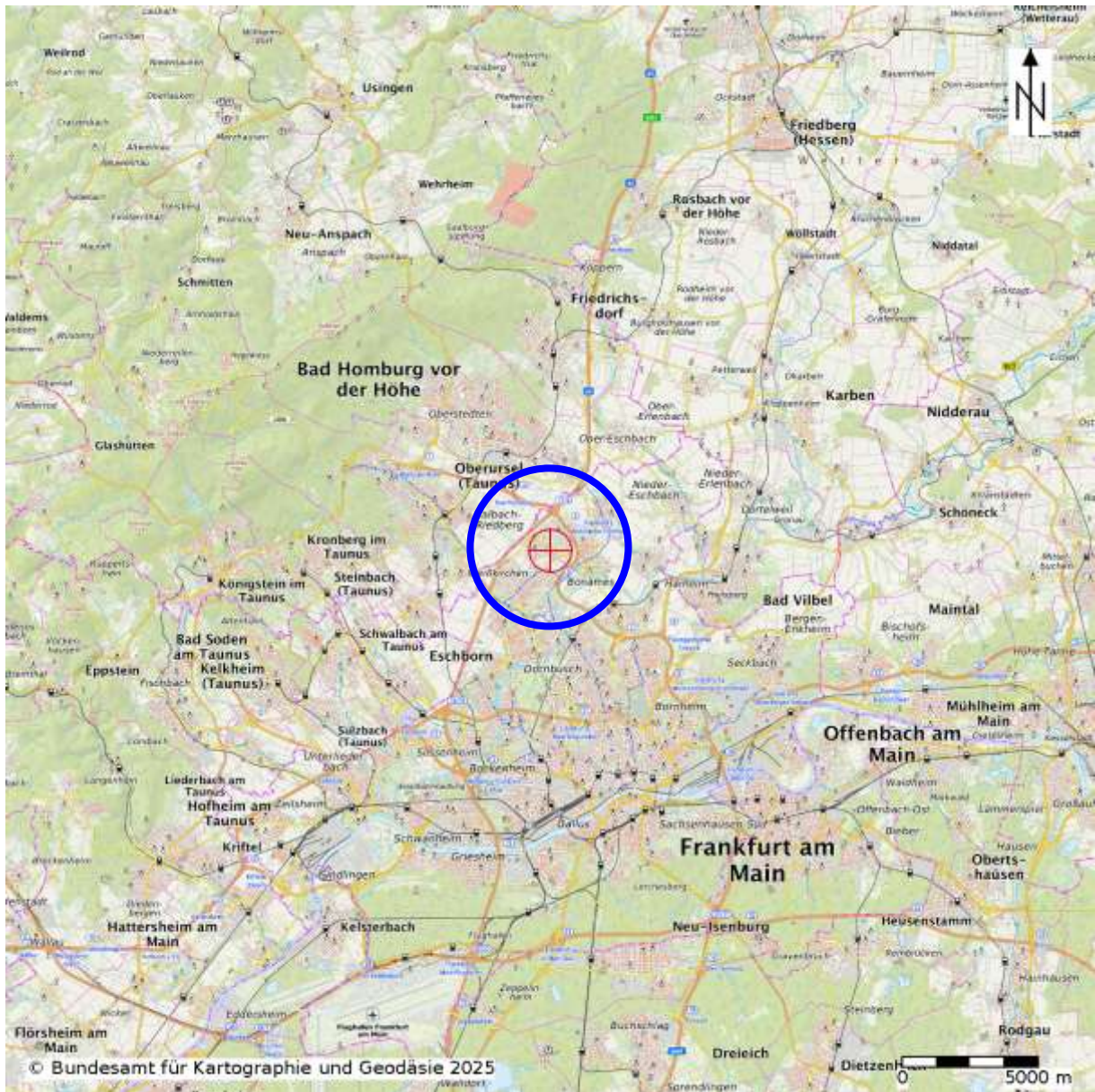
Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6 Anlagen

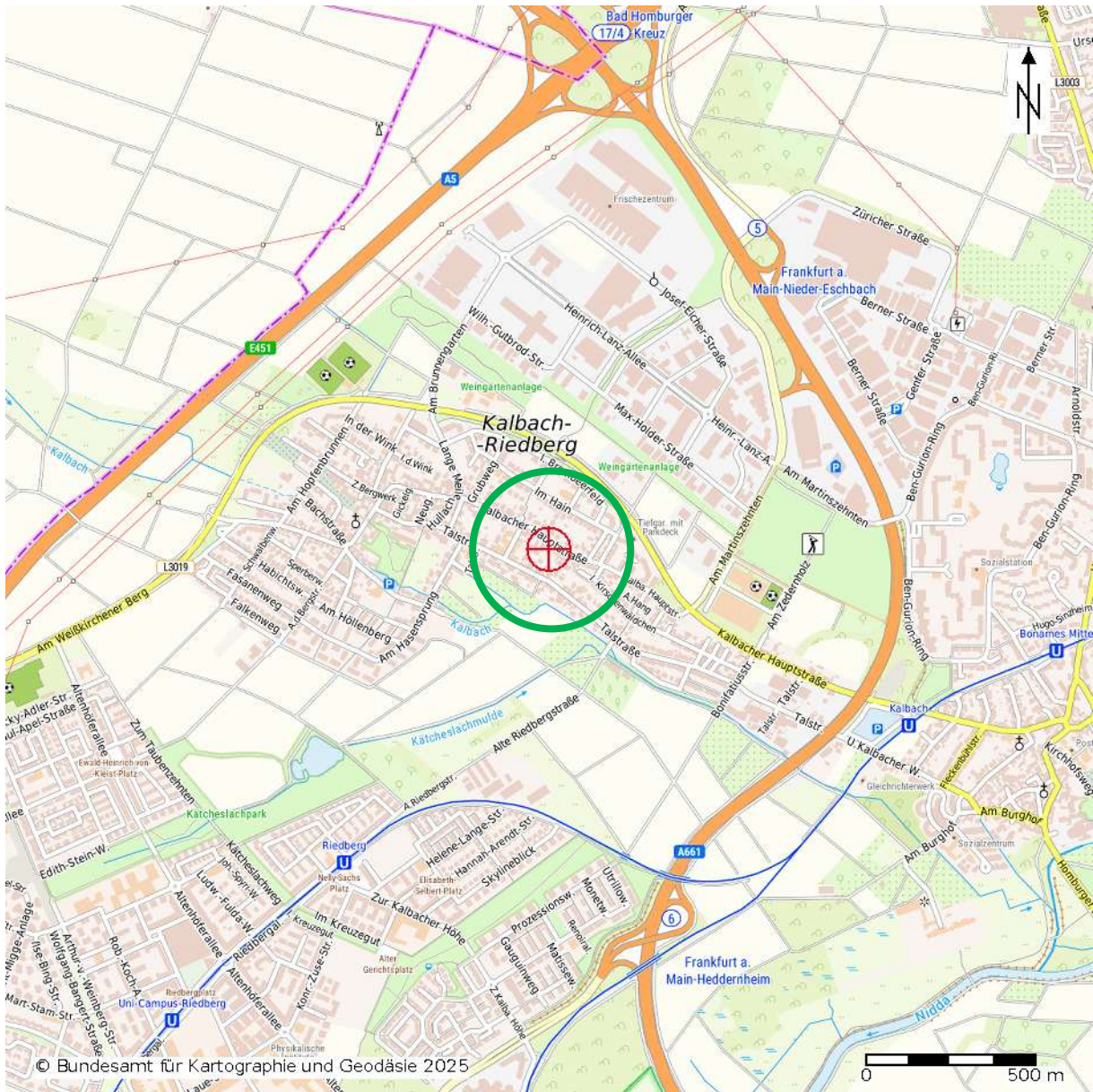
6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik



6.2 Straßenkarte

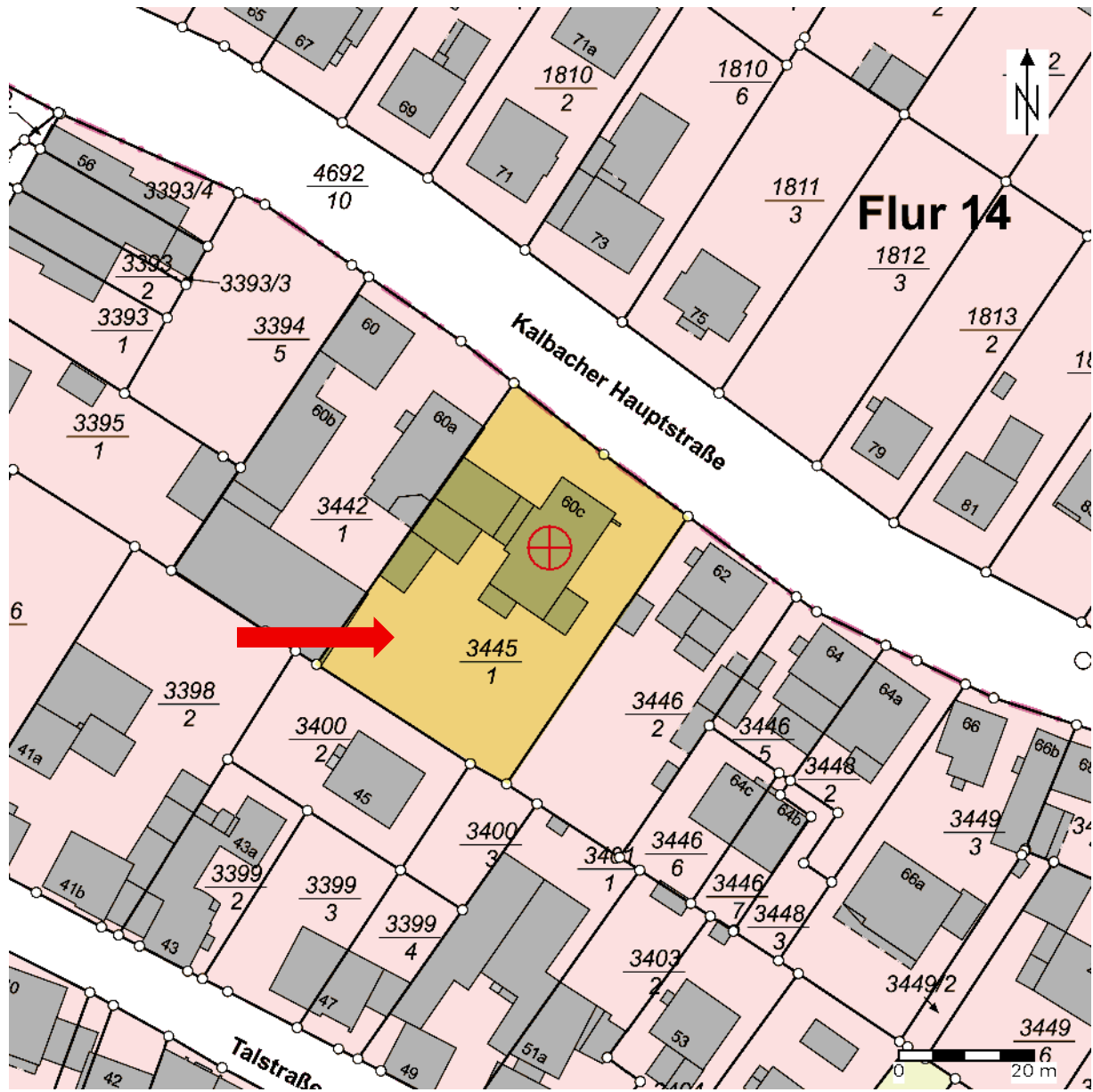


6.3 Ortsplan



6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

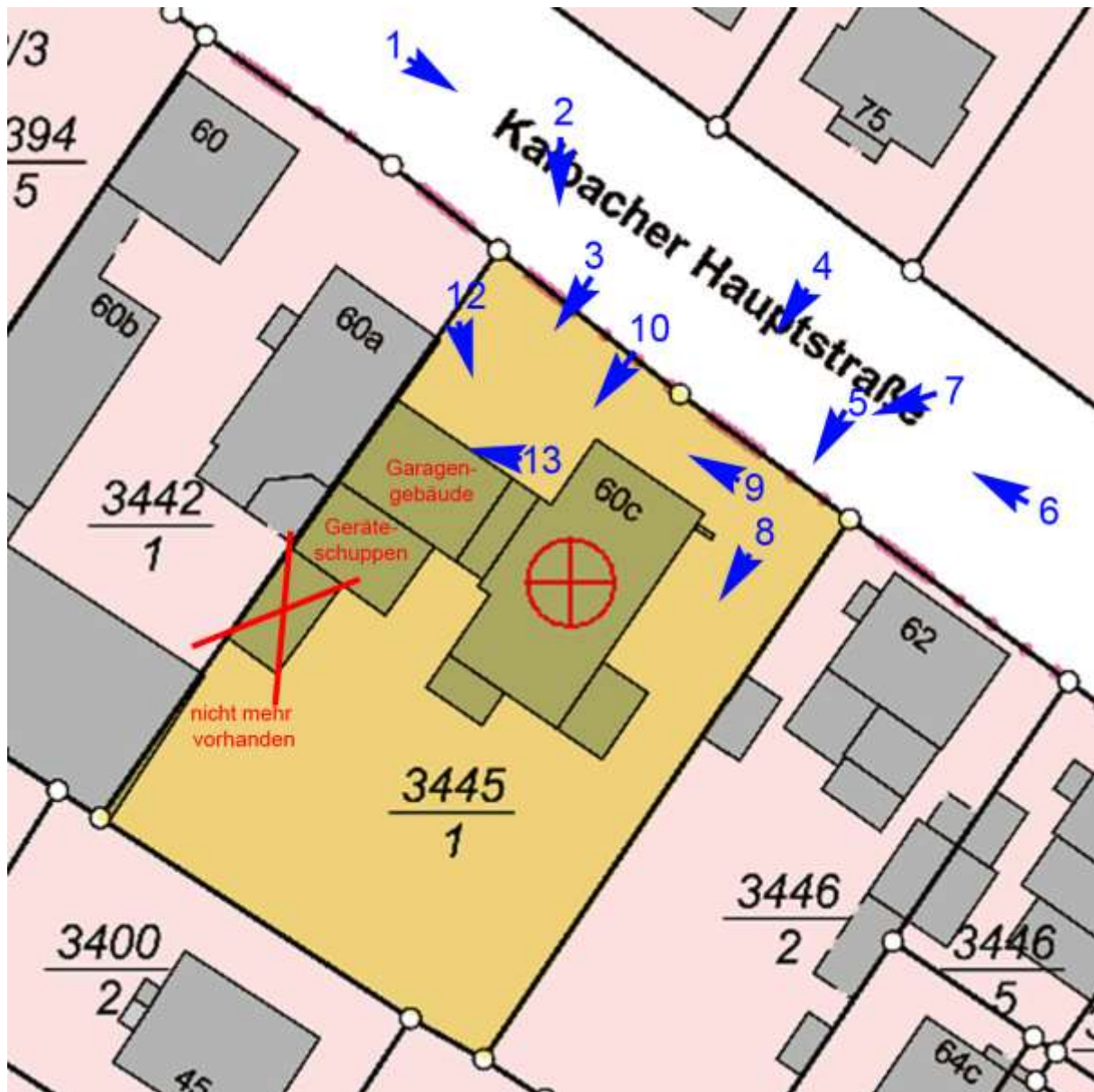
ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt markiert



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

6.5 Fotostandpunkte

ca. 1:500, Bewertungsobjekt und Fotostandpunkte markiert



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

6.6 Fotos



1 Umgebung, Lage in der Straße



2 Front-/ Zugangsansicht (Nordansicht)



3 Garagen, Zufahrtsfläche



4 Straßenansicht (Nordostansicht)



5 Straßenansicht (Nordostansicht), Stellplatzfläche links im Bild



6 Straßenansicht (Ostansicht)



7 Seitenansicht (Ostansicht)



8 Garten der Erdgeschosswohnung



9 Vorgarten



10 a Zugangsbereich



10 b Hauseingangstür



11 a Treppenhaus



11 b Detail Fenster



12 Hofansicht Nordwestseite

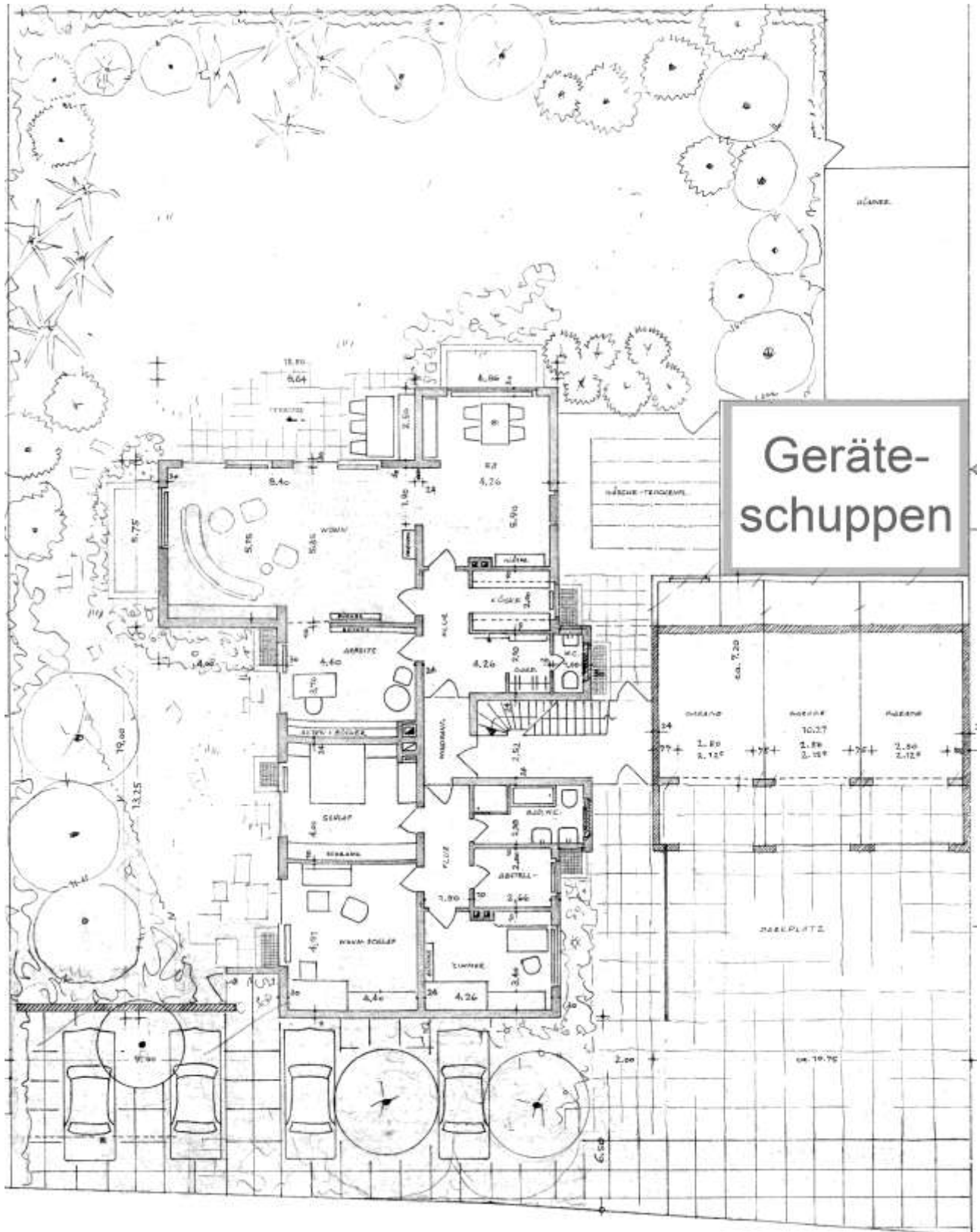


13 Garagen

6.7 Pläne

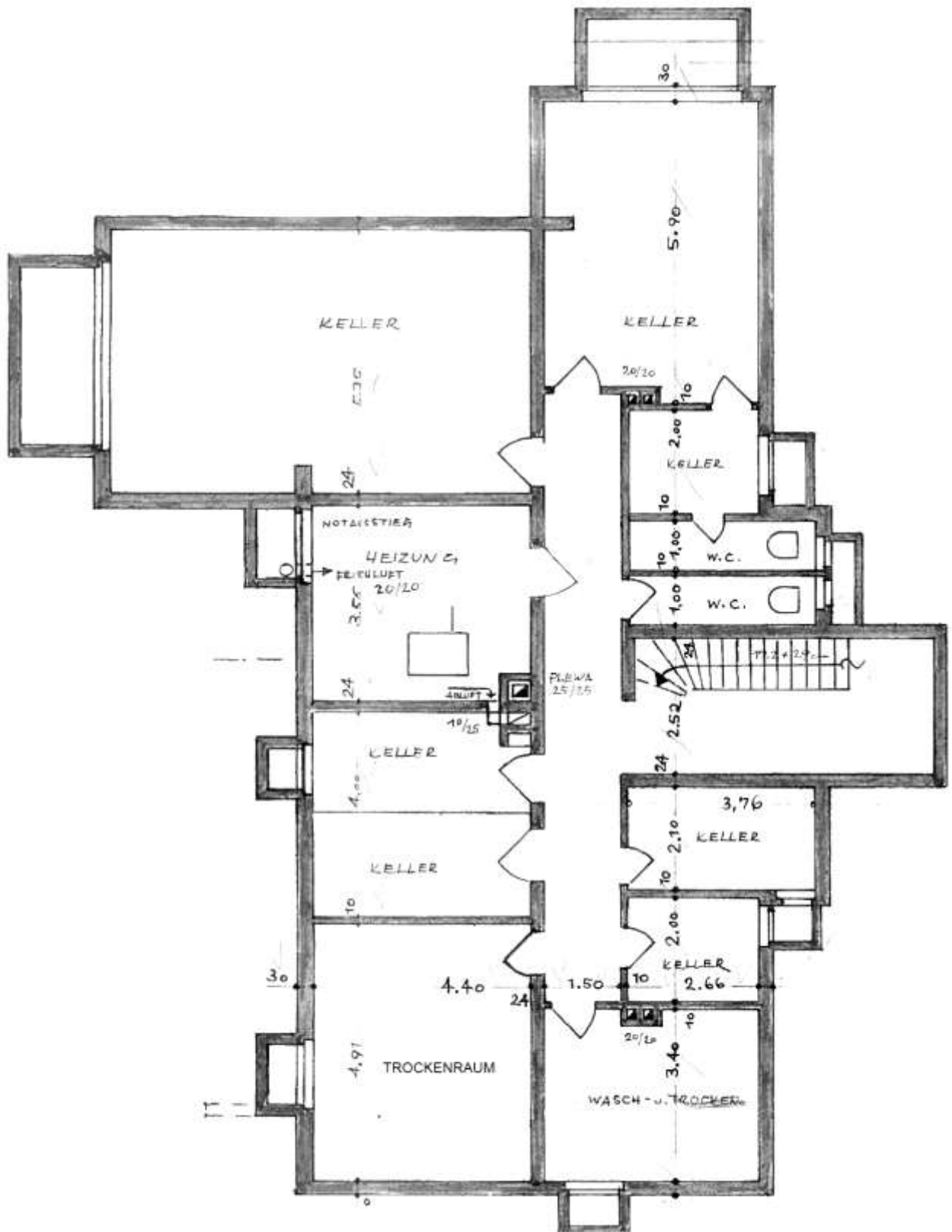
6.7.1 Freiflächenplan

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



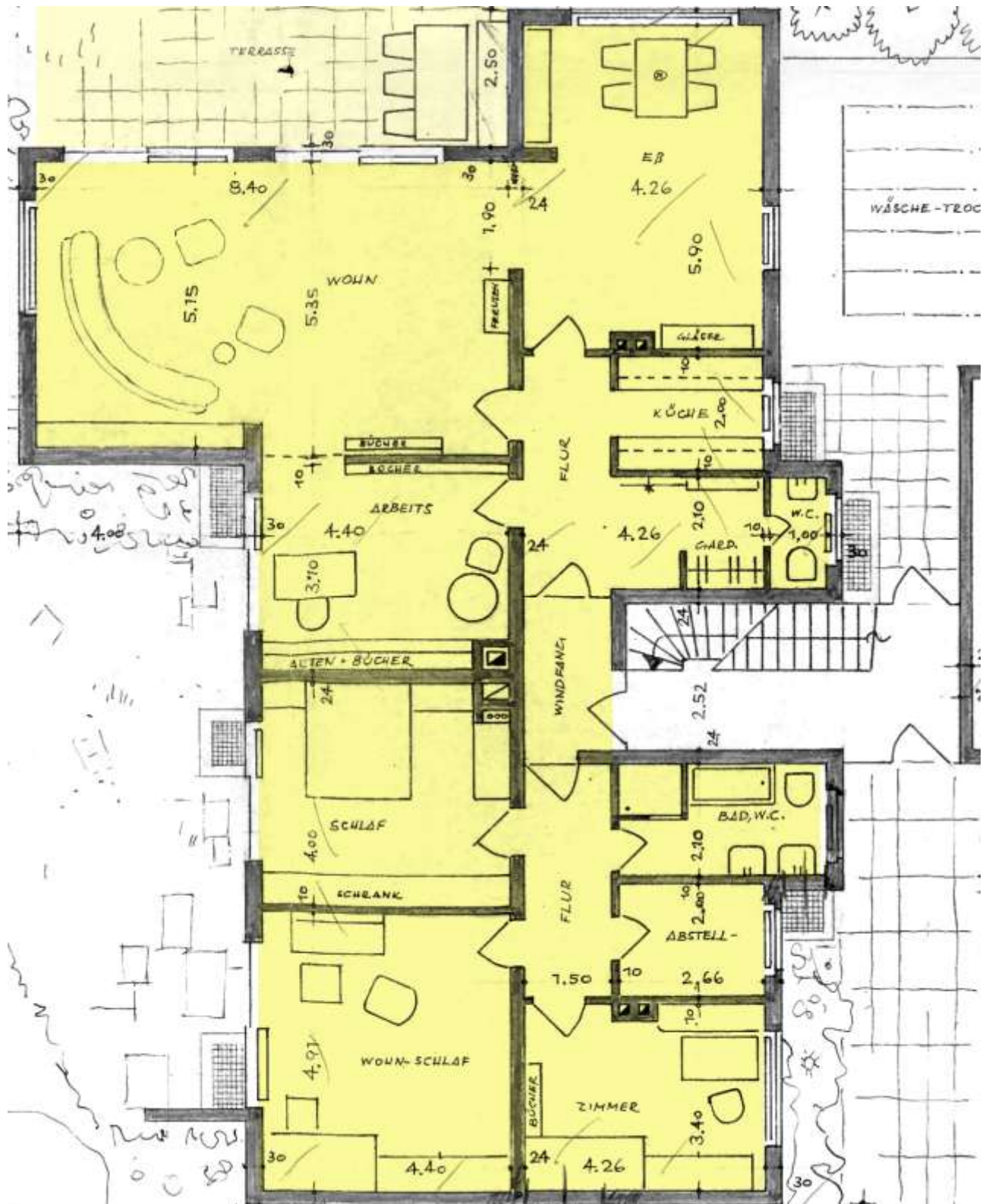
6.7.2 Grundriss Kellergeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



6.7.3 Grundriss Erdgeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



6.7.4 Grundriss 1. Obergeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



6.7.5 Grundriss 2. Obergeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



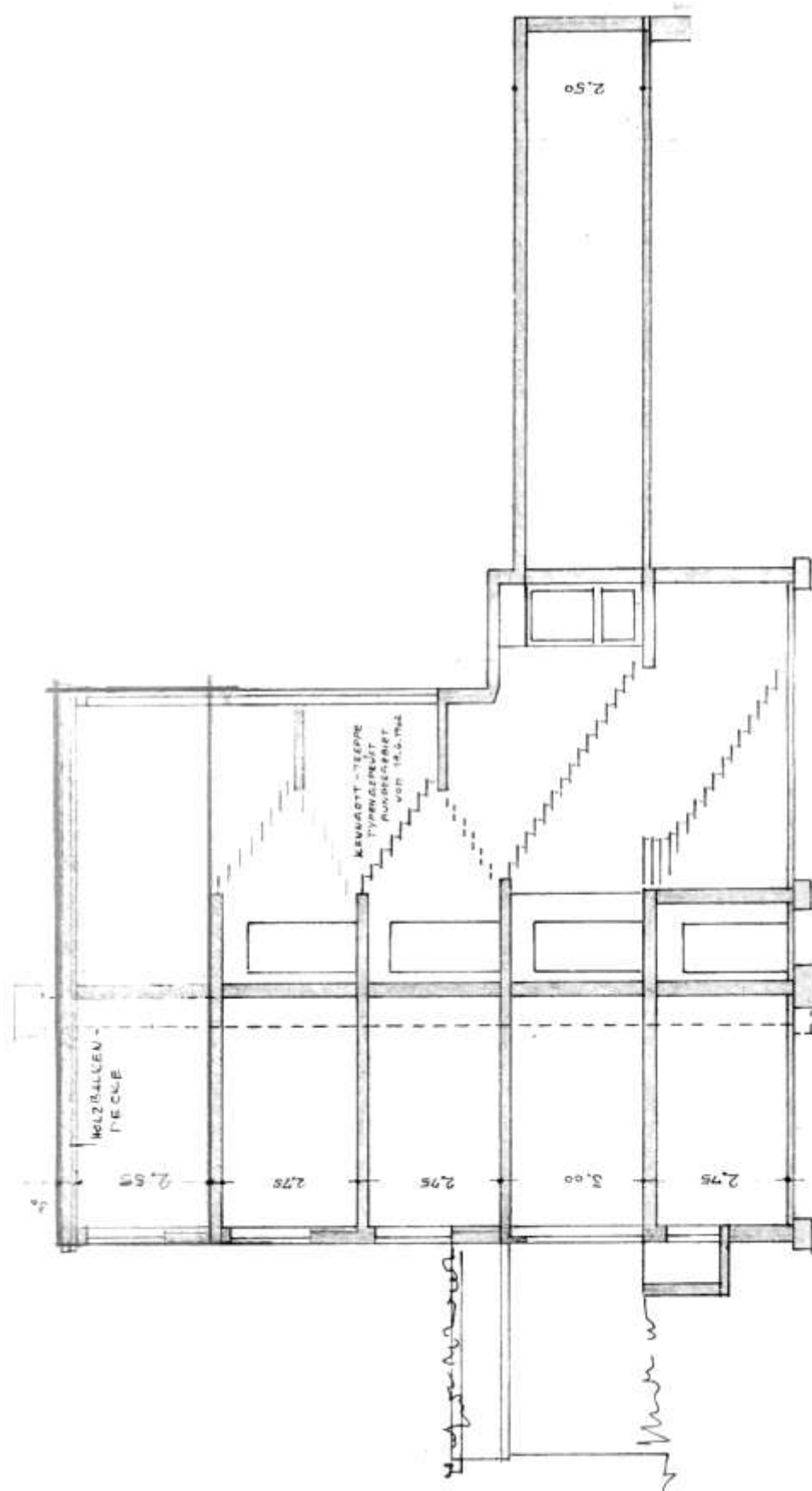
6.7.6 Grundriss 3. Obergeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



6.7.7 Schnitt

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



6.8 Flächenberechnung

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

Einheit	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Brutto-Fläche (m ²)	Faktor	Netto-Fläche (m ²)	
Kellergeschoss							
	Keller	8,340	5,360	44,70	0,970	43,36	
	Keller	5,900	4,26	25,13	0,970	24,38	
		-0,300	2,13	-0,64	0,970	-0,62	
	Keller	2,000	2,66	5,32	0,970	5,16	
	WC	1,000	3,76	3,76	0,970	3,65	
	WC	1,000	3,76	3,76	0,970	3,65	
	Heizung	3,560	4,40	15,66	0,970	15,19	
	Keller	4,000	4,40	17,60	0,970	17,07	
	Keller	2,100	3,76	7,90	0,970	7,66	
	Trockenraum	4,910	4,40	21,60	0,970	20,96	
	Waschraum	3,400	4,26	14,48	0,970	14,05	
	Keller	2,000	2,66	5,32	0,970	5,16	
	Flur	11,760	1,50	17,64	0,970	17,11	
	Summe Nutz-/Technikfläche KG						176,78
Wohnung Erdgeschoss							
	Wohnen			44,60	0,970	43,26	
	Essen			24,89	0,970	24,14	
	Arbeiten			15,98	0,970	15,50	
	Schlafen			17,28	0,970	16,76	
	Wohnen/Schlafen			21,60	0,970	20,95	
	Zimmer			14,24	0,970	13,81	
	Küche			5,32	0,970	5,16	
	Abstell			5,32	0,970	5,16	
	Bad und WC			7,89	0,970	7,65	
	Flur			6,30	0,970	6,11	
	Flur			6,60	0,970	6,40	
	Windfang			3,78	0,970	3,67	
	Garderobe			5,79	0,970	5,62	
	WC			2,10	0,970	2,04	
	Terrasse ca.	8,640	3,000	25,92	0,500	12,96	
	Summe Wohnfläche EG						189,20
Wohnung 1. Obergeschoss links							
	Wohnen			22,92	0,970	22,23	
	Balkon			5,25	0,500	2,63	
	Schlafen			15,96	0,970	15,48	
	Essen			14,24	0,970	13,81	
	Küche			5,32	0,970	5,16	
	Bad und WC			5,25	0,970	5,09	
	Garderobe			2,43	0,970	2,36	
	Flur			6,30	0,970	6,11	
	Summe Wohnfläche 1. OG links						72,87

Einheit	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Brutto-Fläche (m ²)	Faktor	Netto-Fläche (m ²)	
Wohnung 1. Obergeschoss rechts							
	Wohnen			23,54	0,970	22,83	
	Balkon			23,00	0,500	11,50	
	Essen			14,24	0,970	13,81	
	Balkon			12,15	0,000	0,00	
	Schlafen			15,98	0,970	15,50	
	Küche			5,32	0,970	5,16	
	Bad, WC			5,25	0,970	5,09	
	Garderobe			2,43	0,970	2,36	
	Flur			6,30	0,970	6,11	
	Summe Wohnfläche 1. OG rechts						82,37
Wohnung 2. Obergeschoss links							
	wie 1. OG						72,87
	Summe Wohnfläche 2. OG links						72,87
Wohnung 2. Obergeschoss rechts							
	Wohnen			23,54	0,970	22,83	
	Balkon			5,25	0,500	2,63	
	Schlafen			15,98	0,970	15,50	
	Zimmer			14,24	0,970	13,81	
	Küche			5,32	0,970	5,16	
	Bad, WC			5,25	0,970	5,09	
	Garderobe			2,43	0,970	2,36	
	Flur			6,30	0,970	6,11	
	Summe Wohnfläche 2. OG rechts						73,49
Wohnung 3. Obergeschoss links							
	wie 2. OG links						72,87
	Summe Wohnfläche 3. OG links						72,87
Wohnung 3. Obergeschoss rechts							
	wie 2. OG rechts						73,49
	Summe Wohnfläche 3. OG rechts						73,49
	Summe					637,17	
	Wohnfläche gesamt				ca.	637,00	
Garagen							
	Garage 1			22,44	0,970	21,77	
	Garage 2			22,44	0,970	21,77	
	Garage 3			22,44	0,970	21,77	
	Summe Nutz-/Technikfläche KG						65,30