

HEIKO GLATZ

Sachverständigengesellschaft für Immobilienbewertungen

WERTERMITTlung • ANALYSE • BERATUNG



Von der IHK Frankfurt
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

W E R T G U T A C H T E N

[anonymisierte Ausfertigung]



www.wertermittlung.de

Auftrag	Nr. 254223
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt Immobilienverwertung 60256 Frankfurt
Geschäftszeichen Amtsgericht	844 K 16/22
Zweck	Zwangsversteigerung
Objektart	Einfamilienhaus (Reihenendhaus)
Adresse	Winterbachstraße 37 60320 Frankfurt am Main
Wertermittlungsstichtag	16.03.2023
Qualitätsstichtag	16.03.2023
Datum der Ortsbesichtigung	16.03.2023

Markt-/Verkehrswert **1.300.000 €**

Market Value

Bodenwert **650.000 €**

Sachwert der baulichen Anlagen **350.000 €**

Sachwert **1.000.000 €**

Ertragswert **1.200.000 €**

Frankfurt am Main, 04.05.2023



ö.b.u.v. Sachverständiger Heiko Glatz

Meisengasse 9
60313 Frankfurt am Main

T +49 69 788.088.070
F +49 69 788.088.077
E mail@wertermittlung.de
I wertermittlung.de

Frankfurter Sparkasse
BLZ 500 502 01
Konto 200 485 873
IBAN DE15 5005 0201 0200 4858 73

St.Nr. 012 821 42582
USt-IdNr. DE220747089

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines

2. Grundstück

- 2.1 Grundstück, Rechte und Belastungen
- 2.2 Standort
- 2.3 Bauleitplanung und weitere Grundstücksangaben

3. Bauliche Anlagen

- 3.1 Funktion
- 3.2 Konstruktion und Ausstattung
- 3.3 Baulicher Zustand
- 3.4 Nachhaltigkeit
- 3.5 Baujahr und wirtschaftliche Restnutzungsdauer
- 3.6 Bruttogrundfläche und bauliche Ausnutzung
- 3.7 Wohnfläche
- 3.8 SWOT-Analyse

4. Wertermittlung

- 4.1 Bodenwert
- 4.2 Sachwert der baulichen Anlagen
- 4.3 Sachwert
- 4.4 Ertragswert
- 4.5 Vergleichswert

5. Markt-/Verkehrswert

- 5.1 Aufteilung des Markt-/Verkehrswerts

6. Besondere Bemerkungen

Anlage 1 Grundrissplan

Anlage 2 Fotodokumentation

Hinweis Im Original Wertgutachten sind weitere Anlagen enthalten.

1. Allgemeines

Auftrag

Beauftragt am 24.01.2023 durch Amtsgericht Frankfurt, Immobiliarzwangsvollstreckung.

Gegenstand des Auftrags

Beauftragt ist die Ermittlung des Markt-/Verkehrswertes nach § 194 BauGB. Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens soll von einem nicht vermieteten Zustand ausgegangen werden.

Vorgehensweise

Sämtliche Beteiligten wurden vom Sachverständigen schriftlich zum Ortstermin eingeladen. Vorab wurde um Übermittlung der Objektunterlagen gebeten.

Seitens des Amtsgerichts überlassene und herangezogene Unterlagen

- Grundbuchauszug vom 23.05.2022 in beglaubigter Fassung
- Liegenschaftskarte vom 19.06.2022

Seitens des Antragstellers überlassene und herangezogene Unterlagen

- Keine

Seitens der Antragsgegnerin überlassene und herangezogene Unterlagen

- Keine

Vom Sachverständigen beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte

- Onlineabfrage Baulistenverzeichnis am 16.03.2023
- Onlineabfrage Planungsrecht Stadt Frankfurt am 16.03.2023
- Onlineabfrage Denkmalschutz Landesamt für Denkmalpflege Hessen am 16.03.2023
- Onlineabfrage Bodenrichtwert am 17.03.2023
- Einsicht Bewässerungspläne beim Institut für Stadtgeschichte Stadt Frankfurt am 22.03.2023
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses vom 20.03.2023
- Marktberichte örtlicher Marktteilnehmer
- Vergleichspreise zu erfolgten Anmietungen und Verkäufen
- Allgemeine Marktrecherche

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 16.03.2023 durch den Sachverständigen Heiko Glatz in Anwesenheit von

- Katharina Pfeiffer, HEIKO GLATZ Sachverständigengesellschaft für Immobilienbewertungen

Der Zugang zum Gebäude wurde nicht gewährt. Es fand lediglich eine Außenbesichtigung statt.

Voraussetzungen

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften des Bodens und der baulichen Anlagen erfolgten ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vorgelegten Unterlagen. Diese werden der Wertermittlung nur eingeschränkt geprüft zugrunde gelegt.

Hinsichtlich der Einhaltung öffentlich-rechtlicher oder privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens sowie der baulichen Anlagen erfolgten keine Recherchen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren, usw. die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, am Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind, soweit nachfolgend nichts anderes vermerkt ist.

2. Grundstück

2.1 Grundstück, Rechte und Belastungen

Amtsgericht Frankfurt am Main
Grundbuch von Eckenheim

Blatt	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Lage	Größe
6346	1	13	673/6	Gebäude- und Freifläche	Winterbachstraße 37	177 m ²
6346	2	13	698/6	Gebäude- und Freifläche	Winterbachstraße 37	199 m ²
Grundstücksfläche						376 m²

Eigentümer

Lfd. Nr. 3: [anonymisiert]

Rechte

Im Grundbuch sind keine begünstigenden Rechte eingetragen.

Belastungen Abteilung II

Lastend auf beiden Flurstücken

- Lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit als Baubeschränkung für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Bezirk 19 Flur 282 Flurstück 4 Band 2 Blatt 66; gemäß Bewilligung vom 11.01.1911
- Lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 23.05.2022

Anmerkung zu Rechte und Belastungen

Der Bewilligungstext lag nicht vor. Das begünstigte Flurstück ist in der aktuellen Liegenschaftskarte nicht mehr verzeichnet. Es dürfte in andere Flurstücke aufgegangen sein. Der Inhalt der Baubeschränkung ist nicht bekannt. Im Hinblick auf die langjährig aufstehende Bebauung wird von keinem Werteinfluss ausgegangen.

Der Zwangsversteigerungsvermerk beeinflusst den Markt-/Verkehrswert nicht.

Baulasten

Ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis lag nicht vor.

Die Onlineabfrage des Baulastenverzeichnisses ergab, dass keine Baulasten eingetragen sein sollen. Im Nachfolgenden werden als Prämissen keine wertrelevanten Rechte und Belastungen angenommen

2.2 Standort

Makrolage

Mit etwa 765.000 Einwohnern ist Frankfurt am Main die fünftgrößte Stadt der Bundesrepublik. Sie bildet den Mittelpunkt der ca. 5,8 Mio. Einwohner zählenden Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main. Durch zahlreiche niedergelassene Banken, den Sitz der Europäischen Zentralbank und angesiedelte Beratungsunternehmen hat sich die Stadt zu einem der führenden Finanz- und Dienstleistungszentren Europas entwickelt. Weitere Schwerpunkte bestehen in den Bereichen Telekommunikation, Informationstechnologie, Werbung und Medien. Darüber hinaus ist Frankfurt auch als Industriestandort sowie als internationale Messe- und Handelsstadt bekannt.

Die zentrale Lage und Europas drittgrößter Flughafen sichern die Anbindung an nationale und internationale Märkte. Der überwiegende Teil der Arbeitsplätze entfällt auf den Dienstleistungssektor. Die Arbeitslosenquote wird im Februar 2023 für Frankfurt mit 5,9% über dem bundesweiten Mittelwert von 5,7% ausgewiesen. Die Kaufkraft der Bevölkerung ist 2022 mit einer Kennziffer von 110,5 angegeben. Die Zahl der Einwohner steigt seit einigen Jahren kontinuierlich an; für 2040 werden fast 840.000 Einwohner prognostiziert.

Mikrolage

Das Grundstück liegt im nördlichen Stadtteil Dornbusch, etwa 3 km vom Stadtmittelpunkt entfernt in einem Wohngebiet. Dornbusch zählt rund 18.500 Einwohner. Der Stadtteil erstreckt sich beidseitig der Eschersheimer Landstraße und im Nordwesten etwa bis zur Bundesautobahn A 661.

Die Winterbachstraße läuft etwa östlich parallel zur Eschersheimer Landstraße im Abschnitt zwischen dem Marbachweg und dem Alleenring. Sie wird im Norden durch die Spenerstraße und im Süden durch die Eduar-Rüppell-Straße begrenzt. Es ist eine typische Wohnstraße, die als Einbahnstraße ausgelegt ist und nur wenig vom Verkehr frequentiert wird. Das nahe Umfeld ist durch Zweifamilienhäuser/Doppelhaushälften und partiell Reihenhäuser geprägt. Der Standort zählt zu den gesuchten Wohnlagen.

Östlich befinden sich die Sportanlage Bertramswiese, das großflächige Areal des Hessischen Rundfunks, u. a. mit dem Funkhaus am Dornbusch und großzügige Sportanlagen. Im weiteren Umfeld sind zudem das Polizeipräsidium Frankfurt am Main sowie die Frankfurt School of Finance & Management niedergelassen.

Die Infrastruktur ist mit schulischen, kirchlichen und sozialen Einrichtungen im Stadtteil als gut zu bezeichnen. Einkaufsgelegenheiten bestehen u. a. an der Eschersheimer Landstraße.

Verkehrsanbindung

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die etwa 350 m entfernte U-Bahnhaltstelle Dornbusch der Linien U1, U2, U3 und U8 als gut einzustufen. Die Fahrzeit zur City beträgt etwa 5 Minuten. Zudem erschließen Buslinien den Standort. Frankfurt ist auch in das ICE-Netz der Bahn integriert.

Das überregionale Straßennetz ist über die Anschlussstellen Frankfurt-Miquelallee der A 66 und Frankfurt-Eckenheim der A 661 schnell erreichbar. Der Flughafen Frankfurt am Main liegt in knapp 20 km Entfernung.

Immissionen

Es bestehen die für das Rhein-Main-Gebiet üblichen Belastungen.

Wertung

Zusammenfassend ist der Standort im Frankfurter Stadtteil Dornbusch als sehr gute Wohnlage mit guten verkehrlichen Anbindungen und guter Infrastruktur zu bezeichnen.

2.3 Bauleitplanung und weitere Grundstücksangaben

Bauleitplanung

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des am 28.01.1967 in Kraft getretenen Bebauungsplans NW 41b Nr. 1. Die Nutzungsart ist als reines Wohngebiet festgesetzt, das Maß der baulichen Nutzung ist mit GRZ 0,4 bei zwingend II-Vollgeschossen bestimmt.

Erschließung

Die Erschließung ist gegeben.

Altlastenkataster / Kontaminierungen

Das Altlastenkataster wurde nicht eingesehen.

Als Prämisse wird von einem altlastenfreien, nicht kontaminierten Grundstück ausgegangen.

Denkmalschutz

Gemäß Onlineabfrage beim Landesamt für Denkmalpflege Hessen ist die Liegenschaft nicht als Kulturdenkmal erfasst.

Sanierungsgebiet / Entwicklungsgebiet / Satzungen

Die Onlineabfrage beim Stadtplanungsamt ergab, dass das Grundstück in keinem Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet liegt. Auch sollen keine die Nutzung einschränkenden Satzungen bestehen.

Zuschnitt / Gestaltung

Das mit dem Reihenendhaus bebaute Grundstück ist rechteckig geschnitten. Die Straßenfront beträgt ca. 9 m, die Tiefe ca. 40 m. Das Grundstück liegt auf dem Niveau der angrenzenden öffentlichen Straße.

3. Bauliche Anlagen

3.1. Funktion

Als Bestandteil einer drei Häuser umfassenden ursprünglich symmetrisch gestalteten Zeile ist das Grundstück mit einem II-geschossigen Reihenendhaus zuzüglich Dachgeschoss bebaut. Das in den 1920er Jahren errichtete Gebäude ist für Abstellzwecke und die haustechnischen Anlagen I-geschossig unterkellert.

Der Zugang erfolgt straßenseitig über eine Außentreppe in das leicht über dem Straßenniveau gelegene Erdgeschoss. Die Aufteilung des Gebäudes ist nicht bekannt.

Straßenseitig ist ein kleiner Vorgarten angelegt, der begrünt sowie mit Bäumen und Büschen bewachsen ist. An das Haus angrenzend ist eine Mauer mit Türdurchbruch errichtet, die als Trennung zum Garten dient. Der Bereich vor der Mauer ist als offener PKW-Stellplatz genutzt; die bauliche Zulässigkeit (Baugenehmigung, Vorgartensatzung der Stadt Frankfurt) konnte nicht geklärt werden.

3.2 Konstruktion und Ausstattung

Bauweise

Konstruktion	Massivbauweise
Decken	Holzbalkendecken angenommen
Dach	Walmdach mit Ziegeldeckung (Biberschwanz), straßenseitig, seitlich und rückwärtig je eine Gabe
Fassade	Putzfassade, gestrichen
Fenster	straßenseitig / seitlich überwiegend isolierverglaste Kunststofffenster
Haustür	einfaches Holzelement mit Glaseinsatz
Rollläden	straßenseitig im EG und 1. OG PVC-Rollläden, DG ohne Rollläden

Innenausstattung

Böden	k.A.
Decken	k.A.
Wände	k.A.
Türen	k.A.
Beheizung	k.A.
Sanitär	k.A.

Haustechnik

Heizung	k.A.
Warmwasser	k.A.
Elektro	k.A.

Sonstiges

Vorgarten	begrünt, Gehweg Betonpflaster, Steintreppe, Einfriedung durch Mauersteine und Stahlzaun
-----------	---

3.3 Baulicher Zustand

Die baulichen Anlagen befinden sich außen in einem durchschnittlichen Zustand. Die Fenster wurden offenbar vor einigen Jahren erneuert, es sind offenbar überwiegend zeitgemäße Kunststofffenster verbaut. Die Traufuntersicht und die Fensterumrandungen der Gauben weisen Farbabplatzungen auf, die Dachfläche ist leicht bemoost. Der Eingangsbereich weist Vermoosungen auf. Der Zugang zum Gebäude wurde nicht gewährt. Auf Basis des äußereren durchschnittlichen Zustandes wird als Prämisse im Inneren ein ebenso durchschnittlicher Zustand angenommen.

Eine detaillierte qualitative und quantitative Beurteilung vorhandener Mängel und Schäden ist nicht beauftragt. Es erfolgte keine bautechnische Gebäude- oder Schadensuntersuchung. Schaden- und Mangelfreiheit sowie die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen werden auch für die nicht eingesehenen Bauteile als richtig unterstellt. Ebenso erfolgten keine Prüfungen betreffend den Anforderungen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) und möglicherweise daraus resultierenden Nachrüstungspflichten.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe konnten daher nicht getroffen werden. Es wird unterstellt, dass keine (schadstoffbelasteten) Baustoffe und Bauteile bzw. tierische oder pflanzliche Schädlinge vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

3.4 Nachhaltigkeit

Der Energieausweis lag nicht vor. Der Energiebedarf bzw. der Energieverbrauch sind nicht bekannt.

3.5 Baujahr und wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Baujahr	1928
Baujahr fiktiv	1988
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	45 Jahre

Entsprechend dem Gebäudealter und dem Gebäudezustand sowie der zugrunde gelegten wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer wird für die Bemessung der Alterswertminderung bzw. des Kapitalisierungszeitraumes eine durchschnittliche und verlängerte Restnutzungsdauer angesetzt. Das fiktive Baujahr ergibt sich durch Rückrechnung.

3.6 Bruttogrundfläche und bauliche Ausnutzung

Eine Berechnung der Bruttogrundfläche BGF lag nicht vor, es wurden auch keinerlei Planunterlagen überlassen. So wurde vom Sachverständigen die Bauakte angefordert. Beim Bauamt war in Erfahrung zu bringen, dass diese nicht verfügbar sei. Hilfsweise wurde das Institut für Stadtgeschichte kontaktiert. Hier konnte lediglich der Bewässerungsplan für das KG eingesehen werden, weitere Pläne waren nicht erhältlich.

Die BGF wurde anhand des Bewässerungsplans und Messung aus dem Kataster grob überschlägig mit 70 m² geschätzt. Angesetzt wird die BGF(R) der allseitig umbauten Bauteile.

Bebaute Fläche	ca.	70 m²
Bruttogrundfläche BGF(R)		
UG	ca.	70 m ²
EG	ca.	70 m ²
OG	ca.	70 m ²
DG	ca.	70 m ²
Summe	ca.	280 m²
davon		
Bruttogrundfläche BGF(R) oberirdisch	ca.	210 m²
Bruttogrundfläche BGF(R) unterirdisch	ca.	70 m²
Grundflächenzahl GRZ	70 m ²	/
Geschoßflächenzahl GFZ	210 m ²	/
	376 m ²	ca. 0,2
	376 m ²	ca. 0,6

Die GRZ und GFZ wurden unter bewertungsrelevanten Aspekten ermittelt. Diese sind nicht in jedem Fall mit dem Nachweis nach der BauNVO oder der Bauordnung identisch.

3.7 Wohnfläche

Eine Wohnflächenberechnung lag ebenso nicht vor. Die Wohnfläche wird daher im Verhältnis zur BGF abgeleitet. Für das EG und OG werden pauschal 70% der BGF als Wohnfläche angesetzt, für das DG wird die Wohnfläche mit 50% der BGF bemessen. Die Fläche des Balkons wurde grob überschlägig aus dem Bewässerungsplan geschätzt und mit 50 % seiner Fläche angesetzt.

EG

Gesamt (Zimmeraufteilung nicht bekannt)	ca.	49 m ²
Summe (gerundet)	ca.	49 m ²

OG

Gesamt (Zimmeraufteilung nicht bekannt)	ca.	49 m ²
Zwischensumme (gerundet)	ca.	49 m ²

Balkon zu 50 %

Summe (gerundet)	ca.	4 m ²
	ca.	53 m ²

DG

Gesamt (Zimmeraufteilung nicht bekannt)	ca.	35 m ²
Summe (gerundet)	ca.	35 m ²

Summe (gerundet)

ca. 137 m²

Plausibilitätsprüfung

Ebene	Nutzung	BGF	Wohnfläche*	Ausbaufaktor
EG	Wohnen	70 m ²	49 m ²	70,0%
OG	Wohnen	70 m ²	49 m ²	70,0%
DG	Wohnen	70 m ²	35 m ²	50,0%
Summe		210 m ²	133 m ²	63,3%

*** ohne Balkon**

Der oberirdische Mietflächenanteil an der zugehörigen Bruttogrundfläche entspricht einem für das Baujahr und die Bauweise angemessenen Ausbaufaktor.

Seitens des Auftraggebers lag kein Auftrag zur Ermittlung der Flächen vor. Die aus den Unterlagen übernommenen Eckdaten werden daher im Folgenden als richtig vorausgesetzt. Sie stehen unter der Prämisse eines örtlichen Aufmaßes. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße genommen, alle Feststellungen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme.

3.8 SWOT-Analyse

Strengths (Stärken)	Einfamilienhaus in sehr guter Wohnlage als am Markt gesuchte Gebäudeart. Reihenendhaus in marktüblicher Größe.
Weaknesses (Schwächen)	Auf dem Grundstück ist zwar ein PKW-Stellplatz eingerichtet, die bauliche Zulässigkeit konnte nicht geklärt werden.
Opportunities (Chance)	Die Vermietbarkeit und Verkäuflichkeit sind gut gegeben. Entsprechend der Objektart ist die Liegenschaft zur Eigennutzung geeignet.
Threats (Risiken)	Zustand, Ausstattung und bauliche Situation im Gebäudeinneren sind nicht bekannt. Sonst keine besonderen, das allgemeine Maß übersteigenden Risiken erkennbar.

4. Wertermittlung

4.1 Bodenwert

Der vom Gutachterausschuss per 01.01.2022 festgestellte Bodenrichtwert beträgt für die erschlossenen und definitionsgemäß unbebauten Grundstücke am Standort 1.700 €/m² Grundstücksfläche. Der Richtwert ist für Wohnbauflächen - Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen. Ein Maß der baulichen Nutzung ist nicht angegeben. Die Richtwertzone erstreckt sich zwischen der Spenerstraße im Norden und der Humserstraße im Süden mit vergleichbaren Grundstücksgrößen und Reihenhausbebauungen.

Im Hinblick auf die übereinstimmende Lage, die Nutzungsart und die Größe wird der Bodenrichtwert ohne weitere Anpassungen übernommen.

Grundstücksgröße	376 m ²		
davon			
Bauland	376 m ²	x	1.700 €/m ²
Zu-/Abschlag zur Rundung	<u>10.800 €</u>		
Bodenwert insgesamt	650.000 €		

Plausibilitätskontrolle

Bodenwertanteil an der oberirdischen BGF	3.095 €/m²
Bodenwertanteil am Ertragswert (Ziffer 4.4)	54,2%

Der Bodenwert steht unter der Prämisse eines altlastenfreien Grundstücks. Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich eventuell vorhandener Kontaminierungen ist nicht Bestandteil des Auftrags. Sie fällt auch nicht in das Sachgebiet des Unterzeichnenden. Es wurden bei der Bemessung des Bodenwertes normale Gründungs- und Grundwasserverhältnisse angenommen; diesbezügliche Bodengutachten lagen nicht vor. Angaben über noch nicht entrichtete Erschließungsbeiträge liegen nicht vor. Es wird von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstück ausgegangen.

4.2 Sachwert der baulichen Anlagen

Der Neubauwert wird unter Berücksichtigung der Gebäudestruktur und der Ausstattung für vergleichbare Objekte zu durchschnittlichen Normalherstellungskosten ermittelt. Untergeordnete Bauteile werden nachfolgend überschlägig und ohne detaillierte Massenermittlung angesetzt. Für die Wertminderung wegen Alters und Abnutzung erfolgt ein Abschlag. Der Herstellungswert der Außenanlagen bezieht sich neben den Gestehungskosten für Einfriedungen, Wege und Höfe auch auf die Herstellungskosten der Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb der Grundstücksgrenze bis zum Hausanschluss. Die Außenanlagen werden über einen prozentualen Zuschlag bewertet. Die Baunebenkosten umfassen die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen sowie die Finanzierungsbeschaffungskosten. Sie werden ebenso als Zuschlag berücksichtigt.

Die Ansätze beziehen sich auf die Wertverhältnisse des Basisjahres 2015. Zur Anpassung an den Wertermittlungsstichtag wird der letzte vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex herangezogen.

Baupreisindex	Neubau von Wohngebäuden
Basis	2015 = 100,0
I. Quartal	2023 = 158,9
Baujahr fiktiv	1988
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	45 Jahre
Altersabschlag	35 Jahre
Alterswertminderung	43,8%

Bauteil	Menge BGF	Wert je Einheit	Neubau- wert	Alterswert- minderung	Zeitwert
EG - DG	210 m ²	1.400 €	294.000 €	43,8%	165.228 €
UG	70 m ²	600 €	42.000 €	43,8%	23.604 €
Zwischensumme					188.832 €
Außenanlagen		5,0%			9.442 €
Zwischensumme					198.274 €
Nebenkosten/Honorare		17,5%			34.698 €
Zwischensumme					232.972 €
Preisindexanpassung		158,9			137.221 €
Zu-/Abschlag zur Rundung					-20.193 €
Sachwert der baulichen Anlagen					350.000 €

4.3 Sachwert

Bodenwert	650.000 €
Sachwert der baulichen Anlagen	350.000 €
Sachwert	1.000.000 €

Plausibilitätskontrolle:

Der Sachwert entspricht **4.762 €/m²** oberirdischer BGF

4.4. Ertragswert

Vermietungssituation

Die Vermietungssituation ist nicht bekannt.

Marktmiete

Die Bewertung erfolgt auf Basis der Marktmiete.

Im Dornbusch liegen die Mieten für Wohnraum zwischen 8 €/m² und 20 €/m² Wohnfläche. Für Neubauten und hochwertig ausgestattete Objekte werden auch darüber liegende Mieten vereinbart.

Die Immobilienbörse der IHK hat in ihrem Wohnungsmarktbericht 2022/2023 für den Stadtteil durchschnittliche Mieten zwischen 8,50 €/m² und 18 €/m² Wohnfläche bei einem Schwerpunkt um 13 €/m² analysiert.

Der qualifizierte Mietspiegel 2022 der Stadt Frankfurt weist die Miete für das Reihenhaus unter Beachtung von Zu- und Abschlägen -soweit bekannt- mit etwa 9,30 €/m² Wohnfläche aus. Der Mietspiegel basiert auf in den letzten 6 Jahren vor Erstellung neu abgeschlossenen oder veränderten Mieten und gibt eher einen Durchschnittswert im Bestand an.

Aktuellen Recherchen zufolge werden im Umfeld derzeit keine vergleichbaren Reihenhäuser zur Miete angeboten.

Mietansatz

Im Hinblick auf die Lage, die Wohnfläche sowie unter Beachtung des angenommenen Zustandes und der Ausstattung wird die Marktmiete mit monatlich 19 €/m² Wohnfläche eingeschätzt. Die Gesamtmiete für das Haus ergibt sich daraus mit monatlich 2.603 € bzw. jährlich 31.236 €.

Bewirtschaftungskosten

Die Verwaltungskosten werden mit jährlich 300 € pauschal angesetzt. Sie liegen in der Bandbreite der II. Berechnungsverordnung. Bei den Betriebskosten wird von einer Vollumlage auf die Mieter / Nutzer in Anlehnung an die Betriebskostenverordnung BetrKV ausgegangen.

Das Mietausfallwagnis für temporäre Leerstände und Ertragsminderungen durch Rechtsverfolgungen wird im Hinblick auf die Objektart mit 2% eingeschätzt. Die kalkulatorischen Instandhaltungskosten für die Erneuerung einzelner Bauteile und die Unterhaltung infolge Abnutzung und Alterung werden entsprechend dem Objektaalter mit 12 €/m² Wohnfläche bemessen.

Investmentmarkt / Liegenschaftszinssatz

Gemäß Immobilienmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main wurde in 2021 ein Umsatz von 7,2 Mrd. € (+7,6% zum Vorjahr) erreicht, wovon etwa 484 Mio. € auf den Verkauf von Eigenheimen (560 Transaktionen) entfallen. Es wurden 141 Kauffälle von Reihenhäusern und Reihenendhäusern gezählt.

Im Zuge der um das 4-fache gestiegenen Finanzierungszinsen ist in 2022 der Umsatz am Investmentmarkt deutlich eingebrochen. Der Markt befindet sich seit Mitte 2022 in einer Orientierungsphase, die noch anhält. Insbesondere Liegenschaften in den sehr einfachen bis mittleren Wohnlagen sind von Nachfragerrückgängen betroffen. Hintergrund ist, dass in diesen Lagen meist ein höherer Finanzierungsbedarf besteht als in den hochpreisigen Lagen, wo Käufer regelmäßig mehr Eigenkapital einbringen.

Für Einfamilienhäuser in sehr guter und gehobener Lage der Baualtersklasse bis 1949 wurde vom Gutachterausschuss aus 36 Fällen der Liegenschaftszinssatz in einer Bandbreite von -2,8% bis 2,1% bei einem Mittelwert von -0,2% angegeben. Die Zinssätze wurden auf Basis der Bodenrichtwerte 2020 sowie der Miete nach Mietspiegel 2020 mit Zuschlägen und bei 70 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer ermittelt; enthalten sind alle Arten von Einfamilienhäusern zwischen 60 m² und 250 m² Wohnfläche.

Weiterhin sind im Immobilienmarktbericht auch Nettorenditen dargestellt. In der betreffenden Lage und Baualtersklasse hat der Gutachterausschuss diese mit 1,8% im Mittel, bei einer Bandbreite von 0,8% bis 3,0% veröffentlicht. Auch hier liegt die Miete nach Mietspiegel zugrunde.

Zur weiteren Verifizierung des Marktes wurde die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses eingesehen. Die Kaufpreise sind in Ziffer 4.5 dargestellt und analysiert.

Auf Basis der genannten Marktdaten und der herangezogenen Vergleichspreise wird der Liegenschaftszinssatz mit 1,75% bemessen. Berücksichtigt sind dabei die Lage, der Objektzustand und insbesondere die angesetzte Miethöhe. In Verbindung mit den weiteren Bewertungsparametern führt der Liegenschaftszinssatz zu einem adäquaten Ertragsfaktor und einer angemessenen Bruttorendite.

Marktmiete

Wohnen	137 m ²	x	19,00 €/m ²	<u>31.236 €</u>
Jahresrohertrag				31.236 €

In Abzug kommen die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten

Verwaltung	0,96% aus Marktmiete	300 €
Betriebskosten	0,00% aus Marktmiete	0 €
Mietausfallwagnis	2,00% aus Marktmiete	625 €
Instandhaltung	5,26% aus Marktmiete:	
Wohnen	137 m ²	x 12,00 €/m ²
Bewirtschaftungskosten	8,22% aus Marktmiete	<u>2.569 €</u>

Jahresreinertrag	28.667 €
-------------------------	-----------------

davon entfällt auf die Wertanteile

- des Bodens bei	1,75% Liegenschaftszinssatz	11.375 €
- des Gebäudes		17.292 €

Wertermittlung

Ertragswert der baulichen Anlagen	bei obigem Liegenschaftszinssatz 45 Jahre Restnutzungsdauer 30,97 Barwertfaktor nach ImmoWertV Gebäudewertanteil x Barwertfaktor	535.533 €
Bodenwert		650.000 €
Zu-/Abschlag zur Rundung		<u>14.467 €</u>
Ertragswert		1.200.000 €

Plausibilitätskontrolle:

Der Ertragswert entspricht auf Basis der Marktmiete einem Ertragsfaktor vom einer Bruttorendite von einer Nettorendite von	38,42 -fachen der Marktmiete 2,60% (Marktmiete x 100 / Ertragswert) 2,42% (Marktmiete - Betriebskosten x 100 / Ertrags- wert + 7,5% Anschaffungsnebenkosten, davon Grunderwerbsteuer Hessen 6,0%)
einem Gebäudefaktor von	8.759 €/m² Wohnfläche

Der Bodenwert beträgt	54,17% Anteil am Ertragswert
-----------------------	-------------------------------------

4.5. Vergleichswert

Es wurden die Kaufpreissammlungen des Gutachterausschusses und die des Sachverständigen eingesehen. Selektiert wurde nach Kauffällen ab 2020, nach Lage (Dornbusch sowie angrenzende Stadtteile), Gebäudetyp (Reihenhaus, Reihenendhaus, Doppelhaushälfte), Baujahr (1920 bis 1949) und Wohnfläche (bis 200 m²). Die genauen Lagen der Vergleichsfälle sind bekannt und nachfolgend anonymisiert dargestellt, da keine Genehmigung zur Veröffentlichung vorliegt.

Nr.	Datum	Baujahr	Lage (anonymisiert)	Grundstück	Gebäudetyp	vermietet	Ausstat- tung*	Wohn- fläche	Gebäude- faktor	Vergleichspreis
1	Apr 20	1935	Dornbusch	305 m ²	Dreifamilienhaus	k. A.	2,2	181 m ²	7.520 €/m ²	1.361.111 €
2	Aug 20	1928	Dornbusch	255 m ²	Einfamilienhausdoppelhaus	k. A.	2,2	150 m ²	9.000 €/m ²	1.350.000 €
3	Aug 21	1926	Dornbusch	398 m ²	Reihenendhaus	k. A.	2,5	190 m ²	11.842 €/m ²	2.250.000 €
4	Okt 21	1949	Dornbusch	312 m ²	Einfamilienhaus	k. A.	2,8	172 m ²	14.244 €/m ²	2.450.000 €
5	Mai 22	1925	Nordend-West	241 m ²	Stadthaus	ja	2,2	160 m ²	10.291 €/m ²	1.646.500 €
6	Jul 22	1937	Dornbusch	403 m ²	Zweifamilienhausdoppelhaus	k. A.	2,5	158 m ²	12.975 €/m ²	2.050.000 €
7	Aug 22	1937	Dornbusch	469 m ²	Reihenendhaus	k. A.	1,4	145 m ²	12.759 €/m ²	1.850.000 €
8	Sep 22	1930	Dornbusch	216 m ²	Reihenmittelhaus	k. A.	2,5	136 m ²	5.037 €/m ²	685.000 €
9	Sep 22	1937	Dornbusch	314 m ²	Reihenmittelhaus	k. A.	2,5	123 m ²	8.130 €/m ²	1.000.000 €
10	Nov 22	1938	Eschersheim	332 m ²	Einfamilienhausdoppelhaus	k. A.	3,5	170 m ²	10.588 €/m ²	1.800.000 €
11	Dez 22	1926	Dornbusch	252 m ²	Einfamilienhaus	k. A.	2,3	152 m ²	7.895 €/m ²	1.200.000 €
Mittelwerte, einfach, ungewichtet				318 m²				158 m²	10.025 €/m²	1.603.874 €

* Ausstattung gemäß den Standardstufen 1 bis 5 der NHK 2010, wobei 1 = einfach und 5 = stark gehoben ist

Die Transaktionen sind hinsichtlich Gebäudetyp, Grundstücksgröße und Wohnfläche gut vergleichbar. Die Vergleichspreise bewegen sich in einer Bandbreite zwischen **5.037 €/m²** und **14.244 €/m²** **Wohnfläche** bzw. absolut gesehen zwischen **685.000 €** und rund **2.450.000 €**. Der Median beträgt **10.291 €/m²** **Wohnfläche** bzw. **1.646.500 €**.

Die Daten wurden weiter analysiert.

Nur bezogen auf den Verkauf von Reihenhäusern und -endhäusern im Dornbusch wurden in den 4 voll ausgewerteten Transaktionen im Mittel **9.442 €/m²** **Wohnfläche** erreicht, bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 349 m².

Weiterhin erfolgte eine Überprüfung mit Blick auf die Wohnfläche. Hier waren der 2., 7., 8., 9. und 11. Kauffall gut vergleichbar. Erzielt wurden bei den kleineren Häusern im Mittel etwa **8.564 €/m²** **Wohnfläche** bzw. absolut **1.217.000 €**.

Bei einer Konzentration auf die neueren Kauffälle mit Datum ab 2022 lassen sich aus der Grundgesamtheit bei 7 ausgewerteten Vergleichsfällen im Mittel **9.668 €/m²** **Wohnfläche** feststellen. Hier auf Reihenhäuser und -endhäuser reduziert ergeben sich im Durchschnitt **8.642 €/m²** **Wohnfläche** bzw. absolut **1.178.333 €**.

Aus den obigen Transaktionen lässt sich der Vergleichswert nicht direkt ableiten. Die Vergleichspreise werden jedoch beim Ansatz des Marktanzugsfaktors und des Liegenschaftszinssatzes (Ziffer 4.4) sowie bei der Prüfung des Ergebnisses berücksichtigt.

5. Markt-/Verkehrswert

Der Markt-/Verkehrswert ist im Sachwertverfahren zu ermitteln, da das Grundstück im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise zur Eigennutzung bestimmt ist. Maßgebend ist daher der Sachwert aus Ziffer 4.3.

1.000.000 €

Der Sachwert stellt die physische Addition des Bodenwertes mit dem Zeitwert der baulichen Anlagen dar und ist nicht mit dem Wertbegriff gleichzusetzen. Bei Ableitung des Markt-/Verkehrswertes aus dem Sachwert sind daher je nach Objekt unterschiedliche Marktanpassungsfaktoren zu berücksichtigen. Die Höhe der Zu-/Abschläge ist von der Marktgängigkeit und dem damit verbundenen Veräußerungsrisiko abhängig.

Zur Feststellung des Marktanpassungsfaktors wurde der Immobilienmarktbericht 2022 (Daten aus 2021) des Gutachterausschusses für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main herangezogen. Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in sehr guter und gehobener Lage ist bei Baukosten nach NHK und ausgehend von 70 Jahren Gesamtnutzungsdauer bei einem (vorläufigen) Sachwert von 700.000 € der Sachwertfaktor mit **1,26** angegeben. Für darüber liegende Sachwerte sind keine Faktoren ausgewiesen. Im hochpreisigen Bereich wurde dann für alle Arten von Einfamilienhäusern bei einem (vorläufigen) Sachwert von 1.000.000 € der Sachwertfaktor mit **1,62** festgestellt.

Dazu hat der Gutachterausschuss Durchschnittspreise ermittelt. Reihenendhäuser in der Baualtersklasse 1919 bis 1949 wurden 2021 zu durchschnittlich **636.700 €** verkauft (4 Fälle). Die Grundstücksgrößen lagen zwischen 200 m² und 500 m², bezogen auf sehr einfache bis gehobene Lagen.

Seitens der Immobilienbörse der IHK sind im Marktbericht 2022/2023 für Dornbusch, Ginnheim und Eschersheim die absoluten Preise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften zwischen **300.000 €** und **950.000 €** bei einem Schwerpunkt um 575.000 € veröffentlicht; für größere Doppelhaushälften und Einfamilienhäuser sind **350.000 €** und **1.650.000 €** bei einem Schwerpunkt um 800.000 € festgestellt.

Der Marktanpassungsfaktor wird im Wesentlichen auf Basis der in Ziffer 4.5 dargestellten Vergleichspreise und obigen Marktdaten abgeleitet. Entsprechend der zum Wertermittlungsstichtag bestehenden Nachfragesituation sowie der sehr guten Wohnlage und dem von außen durchschnittlichen Zustands wird dieser wie folgt bemessen:

Marktanpassungsfaktor	1,30	1.300.000 €
-----------------------	------	-------------

Für die absehbar erforderlichen Maßnahmen erfolgt kein Abschlag; der bauliche Zustand ist durch die Heranziehung von Vergleichswerten und beim Ansatz des Marktanpassungsfaktors ausreichend berücksichtigt.

0 €

Zu-/Abschlag zur Rundung	0 €
--------------------------	-----

Der Markt-/Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten Prämissen

1.300.000 €

(in Worten: **eins-drei-null-null-null-null** Euro)

Plausibilitätskontrollen:

Der Markt-/Verkehrswert entspricht
einem Gebäudefaktor von **9.489 €/m²** Wohnfläche

5.1 Aufteilung des Markt-/Verkehrswerts

Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens ist auftragsgemäß der Markt-/Verkehrswert auf die im Grundbuch unter separaten Nummern eingetragenen Flurstücke (fiktiv) aufzuteilen, unabhängig der wirtschaftlichen Betrachtungsweise. Als Maßstab wird die Grundstücksfläche herangezogen, unabhängig von der Bebauung.

Flurstück 673/6	177 m ² Grundstücksfläche	ca. 611.968 €
Flurstück 698/6	199 m ² Grundstücksfläche	ca. 688.032 €
Summe		1.300.000 €

6. Besondere Bemerkungen

Zubehör

Nicht festgestellt.

Baugenehmigung

Die Bauakte wurde nicht eingesehen. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass das Gebäude zum Qualitäts-/Wertermittlungstichtag in der angetroffenen und aufgenommenen Art in Größe, Umfang, baulicher Nutzung, Ausstattung und Ausführung von den zuständigen Behörden genehmigt wurde bzw. dauerhaft geduldet wird, respektive ohne weitere Kosten genehmigungsfähig ist.

Haftung

Die vertraglichen Sorgfaltspflichten des Sachverständigen werden durch den ihm erteilten Einzelauftrag bestimmt. Einschränkungen und Vorbehalte unter denen das Wertgutachten steht, z.B. vorgegebene oder nicht überprüfte Angaben, Beschränkung der Festlegungen auf ein bestimmtes Maß, Prüfungen nur nach einer von mehreren möglichen Methoden und die Voraussetzungen, unter denen es gültig ist, z.B. der tatsächliche Eintritt von Bedingungen, deren Eintritt lediglich als wahrscheinlich gilt, sind im Wertgutachten bezeichnet.

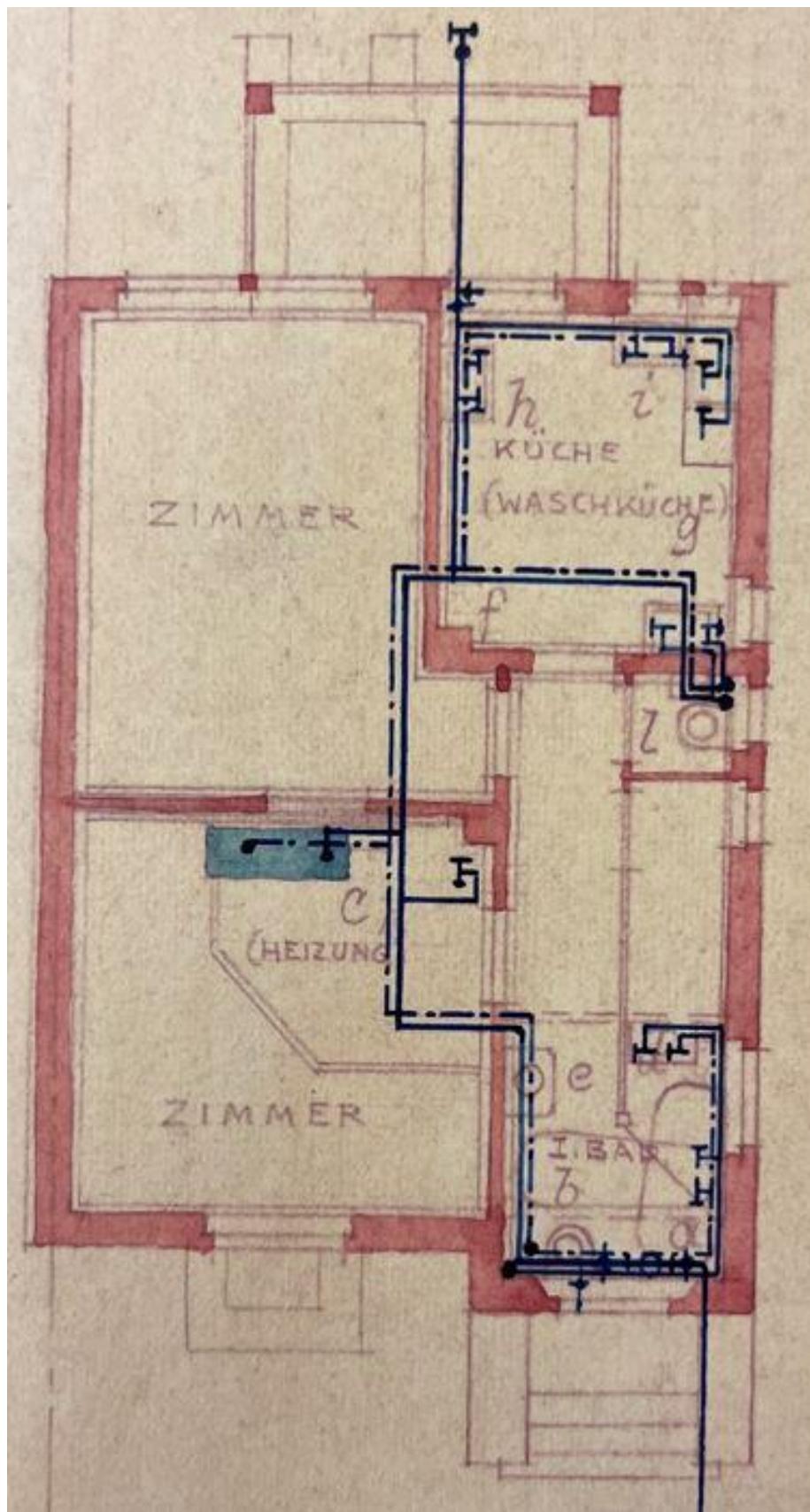
Der Sachverständige haftet insoweit nicht, als er zum Zeitpunkt der Fertigstellung sein Wertgutachten bei gewissenhafter Prüfung und nach Ausschöpfung aller Erkenntnisse der Wissenschaft und Praxis als richtig ansehen durfte. Das Wertgutachten entspricht der Marktlage zum angegebenen Wertermittlungstichtag. Es kann nicht ohne Zustimmung des Sachverständigen fortgeschrieben werden. Die Haftung des Sachverständigen für leichte Fahrlässigkeit ist ausgeschlossen, für Vermögensschäden ist diese auf 3 Jahre beschränkt.

Frankfurt am Main, 04.05.2023



ö.b.u.v. Sachverständiger Heiko Glatz

Grundrissplan



Fotodokumentation



Winterbachstraße 37



Winterbachstraße 37



Winterbachstraße 37



Winterbachstraße 37



Eingangsbereich



Vorgarten



Anbau / Garage