



Dipl.-Ing.

Daniel Arfeller

Gutachter für Immobilienbewertung

Auftraggeber:

Amtsgericht Frankfurt
Heiligkreuzgasse 34
60313 Frankfurt am Main

Az.: 843 K 17/24

Zweck:

Verkehrswertfeststellung in einem
Zwangsversteigerungsverfahren

Sachverständigenbüro Arfeller
Burgstraße 11 f
60316 Frankfurt am Main

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

Az.: 2410 171

Datum: 11.02.2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Frankfurt Bezirk 33, Blatt 10576 eingetragenen **21,76/10.000,00 Mit-eigentumsanteils** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshochhaus bebauten Grundstück in 60599 Frankfurt am Main (Sachsenhausen), Hainer Weg 56-80, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 138 (20.2)** bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an dem **Kellerraum Nr. K083** sowie an dem **PKW-Abstellplatz Nr. P056** in der Tiefgarage und dem Sondernutzungsrecht an der Fläche im 1. Untergeschoss in der Anlage 1 b.2 mit "SNR Untergemeinschaft Henninger Turm Lager" bezeichnet

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Frankfurt Bezirk 33	10576	1	Bezirk 33	568	19/5	2.906 m ²
				569	3/2, 3/3, 13/4	10.163 m ²



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 14.11.2024 ermittelt mit rd.

910.000 €.

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 59 Seiten inkl. der Anlagen. Das Gutachten wurde als PDF-Datei sowie in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum: Wohn- und Geschäftshochhaus.....	11
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	11
3.2.2	Nutzungseinheiten Turmgebäude	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Dach).....	12
3.2.4	Hauseingangsbereich (Turm), Treppenhaus	12
3.2.5	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	13
3.2.6	Keller- und Tiefgaragenausstattung.....	13
3.2.7	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Außenanlagen.....	13
3.4	Beschreibung Bewertungsobjekt: Wohnungseigentum Nr. 138 (20.2)	14
3.4.1	Art und Lage des Sondereigentums	14
3.4.2	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen.....	14
3.4.3	Fenster und Türen.....	14
3.4.4	Technische Ausstattung	15
3.4.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand der Wohnung	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	17
4.4	Bodenwertermittlung	18
4.4.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	18
4.4.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	19
4.5	Vergleichswertermittlung	20
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	20
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche.....	22
4.5.4	Vergleichswertberechnung	23
4.5.5	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors	24
4.6	Ertragswertermittlung	25
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	25

4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	26
4.6.3	Ertragswertberechnung	28
4.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	29
4.7	Verkehrswert.....	31
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	32
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	32
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	33
5.3	Verwendete fachspezifische Software	33
5.4	Hinweise zum Urheberschutz.....	33
6	Anlagen.....	34
6.1	Übersichtskarte Bundesrepublik.....	34
6.2	Straßenkarte	35
6.3	Ortsplan	36
6.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	37
6.5	Fotostandpunkte	38
6.6	Fotos.....	39
6.7	Pläne.....	54
6.7.1	Grundriss 2. Untergeschoss (Kellerabstellräume)	54
6.7.2	Grundriss 1. Untergeschoss (Tiefgarage).....	55
6.7.3	Grundriss Gesamtkomplex 1. Obergeschoss (Eingangsgeschoss Wohnturm)	56
6.7.4	Grundriss 20. Obergeschoss.....	57
6.7.5	Schnitt.....	58
6.8	Flächenberechnung	59

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Wohn- und Geschäftshochhaus (sog. „Henninger Turm“)
Objektadresse:	Hainer Weg 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68 70, 72, 74, 76, 78, 80 60599 Frankfurt am Main (Sachsenhausen)
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Frankfurt Bezirk 33, Blatt 10576, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Frankfurt Bezirk 33, Flur 568, Flurstück 19/5, (2.906 m ²) Flur 569, Flurstück 3/2, (10.143 m ²); Flurstück 3/3, (0 m ²); Flurstück 13/4, (20 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Frankfurt Heiligkreuzgasse 34 60313 Frankfurt am Main Auftrag vom 17.10.2024 (Datum des Auftrageingangs)
Antragsteller:	zum Zwecke dieser Wertermittlung anonymisiert
Eigentümer:	zum Zwecke dieser Wertermittlung anonymisiert

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	14.11.2024
Qualitätsstichtag:	14.11.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	14.11.2024
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei vollständig in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Zwangsverwalter und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Von der Auftraggeberin wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Beschluss vom 20.08.2024;
- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 24.07.2024;
- beglaubigter Grundbuchauszug vom 27.08.2024.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz;
- Teilungserklärung;
- Berechnung der Wohnflächen, Berechnung der BGF;
- Online-Auskunft beim Landesamt für Denkmalpflege vom 17.10.2024;
- Auskünfte der Stadt Frankfurt (bauplanungsrechtliche Situation vom 29.10.2024, Baulastenauskunft vom 29.10.2024);
- Mietspiegel der Stadt Frankfurt 2024;
- Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt (Vergleichskaufpreise vom 15.01.2025, Immobilienmarktbericht 2024);
- Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters vom 14.05.2024;
- Auskünfte der Hausverwaltung (Wirtschaftsplan, Protokoll der Eigentümerversammlung);
- Auskünfte vom 29.10.2024 aus der Online-Bodenrichtwertkarte (www.geoportal.hessen.de) zum 01.01.2024.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- a) **Mieter** oder Pächter sind nicht vorhanden, die Wohnung ist leerstehend.
- b) Ein **Gewerbebetrieb** ist nicht vorhanden.
- 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 bestehen nicht.
- f) Eine **Hausverwaltung** nach § 26 WEG ist vorhanden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Stadt Frankfurt am Main
Ort und Einwohnerzahl:	Frankfurt am Main (ca. 750.000 Einwohner); Stadtteil Sachsenhausen
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Frankfurt am Main Zentrum (ca. 2 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 40 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 3, B 43 (ca. 1 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 661 (ca. 5 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Frankfurt am Main (ca. 5 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 15 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkern von Sachsenhausen-Süd; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Schulen, Kindergarten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, U-/S-Bahnhaltestelle, Süd-Bahnhof) in unmittelbarer Nähe oder in fußläufiger Entfernung; gehobene Wohnlage (gemäß Einstufung durch den Gutachterausschuss Frankfurt am Main)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen, tlw. gewerbliche Nutzungen; überwiegend geschlossene, tlw. offene 2-5-geschossige Bauweise; tlw. Neubaugebiet
Beeinträchtigungen:	ggf. Flugverkehr, ansonsten keine besonderen Beeinträchtigungen bekannt oder beim Ortstermin erkennbar
Topografie:	insgesamt leichte Hanglage, mit der Straße fallend

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 128 m
mittlere Tiefe:	ca. 89 m
Grundstücksgröße:	insgesamt 13.069 m ²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 27.08.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Frankfurt, Blatt 10576 folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

- Grunddienstbarkeit (Verzicht auf Rechtsbehelfe gegen den Brauereibetrieb) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 567 Flurstücke 12/8 und Flur 566 Flurstücke 17/7, 17/8 und 17/9;
- Grunddienstbarkeit (Baubeschränkung zur Vermeidung von Lärmimmission, bedingt) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 567 Flurstücke 12/8 und Flur 566 Flurstücke 17/7, 17/8 und 17/9;
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verpflichtung der Mieter zum Verzicht auf Abwehransprüche und Duldung von Lärmimmissionen);
- Zwangsverwaltungsvermerk;
- Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

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

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 im Ortstermin 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 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 29.10.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) und Gewerbefläche (G) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan B847 folgende Festsetzungen: MK = Kerngebiet 0,7 = GRZ (Grundflächenzahl) 34.900 = m ² Geschossfläche g = geschlossene Bauweise GE = Gewerbegebiet 0,7 = GRZ (Grundflächenzahl) 20.000 = m ² Geschossfläche VII = 7 Geschoss (max.) g = geschlossene Bauweise
Erhaltungssatzung:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist die Erhaltungssatzung E2 Ä rechtsverbindlich. Diese dient zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (gemäß §172 (1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)
Stellplatzsatzung:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist die Stellplatzsatzung 2020 rechtsverbindlich.
Freiraumsatzung:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist die Freiraumsatzung Gestaltungssatzung Freiraum und Klima rechtsverbindlich.
Vorgartensatzung:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist die Satzung über die gärtnerische Gestaltung von Vorgärten rechtsverbindlich.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Eine Baugenehmigung (Errichtung eines Wohn- und Geschäftshochhauses mit 209 Wohneinheiten und eines Schank- und Speisebetriebes sowie einer Blockrandbebauung mit zwei großflächigen Einzelhandelsbetrieben, 4 Läden, Fitnessstudio, Schank- und Speisewirtschaft, Parkdeck und Tiefgarage mit 626 Stellplätzen (Henninger Turm), Immissionsschutzmaßnahmen ab dem 2. Obergeschoss an den verglasten Balkonen / Loggien der Nord-, West- und Südfassade) mit dem Aktenzeichen B-2013-546-3, sowie den Nachträgen Aktenzeichen B-2014-519-3, B-2015-631-3 und B-2016-1714-3 sind vorhanden. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

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

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshochhaus mit Tiefgarage und angegliedertem Gewerbekomplex bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt rd. 626 Stell- und Tiefgaragenstellplätze.

Das Objekt (Wohnungseigentum NR. 138 (20.2)) ist leerstehend und unbewohnt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum: Wohn- und Geschäftshochhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	unterkellertes, insg. 40-geschossiges Wohn- und Geschäftshochhaus (ca. 140 m hoch) mit insg. 209 Wohneinheiten vorhanden, Gewerbe im Sockelgeschoss sowie Restaurant im baulich abgesetzten „Fass“ (33.-39. OG), über Tiefgarage verbundener, mehrgeschossiger Gewerbeturmbau
Baujahr:	ca. 2017/18 (gemäß Unterlagen, ca. 2016-2019)
Gebäudeklasse:	5 (Sonderbau)
Modernisierungen:	keine
Außenansicht:	Vorhangfassade (Steinplatten)

3.2.2 Nutzungseinheiten Turmgebäude

2. Untergeschoss:	Kellerabstellräume, Technikräume, Nebenräume
1. Untergeschoss:	Tiefgarage, Technikräume, Nebenräume
Erdgeschoss:	Supermarkt, Nebenräume, Ausgang Fluchtwege
1. Obergeschoss:	Haupteingang Wohnturm mit Empfang, Wartebereich, Nebenräume, Briefkastenbereich, Büros
2. – 30. Obergeschoss:	je Geschoss 3-5 Wohnungen
31. – 33. Obergeschoss:	Zwischengeschosse: Technik
34. – 37. Obergeschoss (Fass):	je Geschoss 1 Wohnung

38. – 39. Obergeschoss (Fass):	Restaurant mit Küche und Nebenräumen; Dachterrasse
verbundener Gewerbekomplex:	Supermarkt, Fitnessstudio, Drogerie, Gastronomie, Läden, Parkgarage

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Dach)

Konstruktionsart:	Stahlbetonskelettbauweise
Fundamente:	tragende Bodenplatte
Kellerwände:	Stahlbeton
Umfassungswände:	Stahlbetonelemente
Innenwände:	Stahlbeton, ggf. Mauerwerk, Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Dach:	Stahlbetonflachdach mit Abdichtung

3.2.4 Hauseingangsbereich (Turm), Treppenhaus

Hauseingangsbereich (innen):	gehobene Ausstattung mit großzügigem Empfangs- und Wartebereich und innenliegender Briefkastenanlage
Aufzug:	3 Aufzüge bis zum 30. OG vorhanden, derzeit Umstellung auf NFC-Technologie; gesonderte Aufzugsanlage (2 Aufzüge) für Restaurantbetrieb und die Wohnungen im 34. – 37. OG vorhanden
Haustür:	Automatiktür
Zugang:	über Kartensystem
Bodenbelag Eingangsbereich:	Naturstein
Wandbekleidung:	Naturstein
Deckenbekleidung:	abgehängte Decke mit Einbaulampen
Treppenhaus (Fluchttreppenhaus):	insgesamt einfach ausgestattet
Belichtung TH:	keine natürliche Belichtung
Geschosstreppen:	Treppen aus Stahlbeton (Fluchttreppen), Stahl-Handlauf
Bodenbelag Flure:	Naturstein
Wandbekleidung:	glatter Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	abgehängte Decke mit Einbaulampen

3.2.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Sprinkleranlage:	vorhanden
Heizung:	Zentralheizung (Geothermie); Kühlanlage vorhanden; Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung vorhanden

3.2.6 Keller- und Tiefgarenausstattung

Abstellkeller:	einzelne Kellerabstellräume
Bodenbeläge:	Beton/Estrich mit Anstrich
Wandbekleidungen:	Anstrich auf Mauerwerk
Türen:	Stahltüren, Holzwerkstofftüren
Tiefgarage:	Einzelstellplätze; beschichteter Betonboden; gute Beleuchtung

3.2.7 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Einrichtungen:	zahlreiche technische Anlagen vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Gewährleistung des Erstellers läuft zum 31.12.2024 aus, hierzu wurde Mängelanzeige (insb. technische Mängel) an Ersteller versendet; ansonsten augenscheinlich keine wesentlichen Mängel bekannt oder aus Protokollen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zeit- und zweckgemäß
wertrelevante Beschlüsse der Hausgemeinschaft:	derzeit keine wertrelevanten Beschlüsse gefasst, die eine Sonderumlage erfordern würden
Erhaltungsrücklage:	rd. 3.430.000 € vorhanden (zum 31.12.2024, gemäß Auskunft der Hausverwaltung)
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist augenscheinlich gut, das Objekt ist nahezu neuwertig.

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; befestigte Freifläche (Betonplatten, Betonpflaster), allgemein nutzbar, Abstellplatz für Fahrräder, Baumbestand, gestaltete Außenanlagen, Anpflanzungen.

3.4 Beschreibung Bewertungsobjekt: Wohnungseigentum Nr. 138 (20.2)

Wohnungsgrundbuch Blatt 10576

3.4.1 Art und Lage des Sondereigentums

Art des Sondereigentums:	Wohnungseigentum (2-Zimmerwohnung) in einem Wohn- und Geschäftshochhaus
Aufteilung:	Wohnzimmer mit offenem Kochbereich, Flur, Dusch-Bad, Schlafzimmer mit Bad, 2 Abstellräume, verglaste Loggia/ Wintergarten, Balkon
Sondernutzungsrechte (exklusive):	Abstellraum Nr. K083 im Kellergeschoss als SNR zugeordnet; Tiefgaragenstellplatz Nr. P056 als SNR zugeordnet
Lage des Sondereigentums:	Hauseingang Hainer Weg 80 (Henninger Turm); 20. Obergeschoss
Ausrichtung:	Nordost (Balkon, Fenster)
Fläche:	ca. 90 m ² Wohnfläche (netto) inkl. Balkonanteil (50%) und verglaster Loggia/Wintergarten (100%); ca. 6 m ² Nutzfläche Kellerraum
Situation:	leerstehend
Hausgeld:	insg. ca. 760 €/Monat, davon ca. 34,50 € Erhaltungsrücklagenzuführung, ca. 103,83 € nicht umlagefähige Kosten, ca. 621,42 € umlagefähige Kosten (gemäß Wirtschaftsplan 2024)
Modernisierungen:	keine Modernisierungen

3.4.2 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Bodenbeläge:	Fertigdielen (Eiche) auf Trägerplatte, Fliesen (Sanitärräume), Naturstein (verglaste Loggia)
Wandbekleidungen:	Malervlies mit Anstrich (insg.); Fliesen, halbhoch bis raumhoch (Sanitärräume)
Deckenbekleidungen:	abgehängte Decke (Gipskartonplatten) mit Anstrich und tlw. Einbaulampen sowie Sprinkleranlage

3.4.3 Fenster und Türen

Fenster:	Fenster aus Aluminium (Pfosten-Riegel-Konstruktion) mit Dreifachverglasung und Verdunklungsmöglichkeit
Wohnungseingangstür:	hochwertige Wohnungseingangstür (Sicherheitstür) aus Holzwerkstoffen mit Furnier
Zimmertüren:	bessere Türen aus Holzwerkstoffen (glatt weiß), mit eingelassenen Bändern, stumpf einschlagend, Holzzargen

3.4.4 Technische Ausstattung

Elektroinstallation:	hochwertige Ausstattung; Türöffner mit Videosprechanlage für Hauseingangstür; je Raum ein Lichtauslass oder mehrere Lichtauslässe und mehrere Steckdosen; mehrere TV- und LAN-Dosen vorhanden; derzeit kein Stromzähler installiert
Heizung:	Fußbodenheizung; Kühlung möglich; ggf. keine Fußbodenheizung in der verglasten Loggia vor- handen (nicht bekannt)
Lüftung:	zentrale Lüftungssteuerung mit Wärmerückgewinnung
Warmwasserversorgung:	Boiler (Booster) innerhalb der Wohnung
Sanitäre Installation:	sanitäre Installation in gutem Standard; Waschmaschinenanschluss im Abstellraum vorhanden
Dusch-Bad 1:	wandhängendes WC, Waschbecken, bodengleiche Du- sche mit Glasabtrennung, Wandspiegel
Bad 2:	wandhängendes WC, 2 Waschbecken, Wanne, Wandspie- gel, Handtuchwärmekörper

3.4.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand der Wohnung

Besondere Bauteile/Einrichtungen:	Balkon mit Glasgeländer und Betonplattenbelag vorhan- den
Küchenausstattung:	nicht vorhanden
Besonnung und Belichtung:	tlw. sehr gut, tlw. Räume ohne natürliche Belichtung (Sani- täräume, Abstellräume)
Grundrissgestaltung:	weitestgehend zeitgemäß, Balkon nur eingeschränkt nutz- bar; lichte Raumhöhe ca. 2,72 m, tlw. ca. 2,55 m; störende Stütze im Kellerraum
Baumängel und Bauschäden:	abgetrockneter Wasserschaden (Ursache nicht geklärt: vermutlich durch angebohrte Sprinkleranlage oder Fehl- funktion) im Schlafzimmer: hier Parkettschaden und tlw. Schimmelbildung an der Sockelleiste und an der abge- hängten Decke (Gipskartonplatte). Inwieweit bzw. ob sich Schimmel unter dem Estrich gebildet hat, ist nicht be- kannt. Eine diesbezügliche Untersuchung wird empfohlen.
Allgemeinbeurteilung:	Die Wohnung hat eine hochwertige Ausstattung und ist – abgesehen von dem Wasserschaden im Schlafzimmer - neuwertig (bislang seit Fertigstellung unbewohnt).

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 14.11.2024 ermittelt für den 21,76/10.000,00 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshochhaus bebauten Grundstück in 60599 Frankfurt am Main (Sachsenhausen), Hainer Weg 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68 70, 72, 74, 76, 78 80, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 138 (20.2) bezeichnet.**

Sondernutzungsrechte an:

den Kellerräumen in den Aufteilungsplänen mit Nrn. K 001 bis K 192 bezeichnet, den PKW-Abstellplätzen in den Aufteilungsplänen mit Nrn. P 001 bis P 214 bezeichnet und den Motorrad-Abstellplätzen in den Aufteilungsplänen mit Nrn. Mo 01 bis Mo 18 bezeichnet, sind vereinbart. Hier Sondernutzungsrecht an den Anlagen und Einrichtungen des gesamten Turmgebäudes ab Erdgeschoss aufwärts, einschließlich aller Treppenhäuser und Aufzugsanlagen, außer der in den Anlagen GO 2.1 und GO 2.2 rot schraffiert dargestellten Räume;

Sondernutzungsrecht an dem Kinderwagenabstellraum gemäß der Anlage GO 3.4;
Sondernutzungsrecht an den in der Anlage GO 3.2 rot schraffierten Flächen im Untergeschoss

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 10440 bis 10634). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentums- und Sondernutzungsrechte beschränkt.

2/ zu 1

610-F33-10219-5

Hier zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. K 083 sowie an dem PKW-Abstellplatz Nr. P056 in der Tiefgarage;

3/ zu 1

Hier zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an der Fläche im 1. Untergeschoss in der Anlage 1 b.2 mit „SNR Untergemeinschaft Henninger Turm Lager“ bezeichnet;

zu 1 Frankfurter Bezirk 33 10576

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist auch beschränkt durch die zu den in den Blättern 11369 bis 11372 eingetragenen Miteigentumsanteile gehörenden Sondereigentums- und Sondernutzungsrechte;

sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. K083 sowie an dem PKW-Abstellplatz Nr. P056 in der Tiefgarage und dem Sondernutzungsrecht an der Fläche im 1. Untergeschoss in der Anlage 1 b.2 mit "SNR Untergemeinschaft Henninger Turm Lager"

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Fläche
Frankfurt Bezirk 33	10576	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Frankfurt Bezirk 33	568	19/5	2.906 m ²
Frankfurt Bezirk 33	569	3/2	10.143 m ²
Frankfurt Bezirk 33	569	3/3	0,02 m ²
Frankfurt Bezirk 33	569	13/4	20 m ²
Fläche insgesamt:			13.069 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungseigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungseigentumen 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 (bei Wohnungseigentum 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 Wohnungseigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungseigentum auch das Ertrags- und/ oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist für Wohnungseigentum immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist. Das Ertragswertverfahren wird daher stützend angewendet.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungseigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **3.000,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,00

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	14.11.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	4,68
Grundstücksfläche (f)	=	13.069 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	3.000,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	14.11.2024	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	3.000,00 €/m ²	
WGFZ	1,00	4,68	× 2,78	E2
Fläche (m ²)	keine Angabe	13.069	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	8.340,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	8.340,00 €/m²	
Fläche		×	13.069 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	108.995.460,00 € <u>rd. 109.000.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.11.2024 insgesamt **109.000.000,00 €**.

4.4.2 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: Die Anpassung an die WGFZ erfolgt gemäß der im Immobilienmarktbericht der Stadt Frankfurt am Main veröffentlichten Tabelle.

4.4.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 21,76/10.000,00) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	109.000.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	109.000.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 21,76/10.000,00	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	237.184,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 237.184,00 € <u>rd. 237.000,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.11.2024 **237.000,00 €**.

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor). Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreis (§ 25 ImmoWertV 21)

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

Zu-/Abschläge

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleichskaufpreisen für Wohnungseigentum ermittelt. Alle Vergleichskaufpreise stammen aus dem Objekt selbst und wurden um Zuschläge für Küchen und Stellplätze bereits bereinigt. Von 10 Vergleichsobjekten waren lediglich 2 vermietet.

Auswertung der Kaufpreise:

Nr.	Objekt-art	Bau-jahr	Wohn-lage	Wohn-fläche (m ²)	Ge-schoss-lage	Kauf-datum	realisierter Kaufpreis (€)	realisierter Kaufpreis (€/m ² WF)
1	MFH	2014	2	121	15	26.03.2021	1.236.333,00 €	10.217,63 €
2	MFH	2014	2	83	22	18.06.2021	896.200,00 €	10.797,59 €
3	MFH	2014	2	127	27	30.06.2021	1.794.100,00 €	14.126,77 €
4	MFH	2014	2	82	23	02.11.2022	900.000,00 €	10.975,61 €
5	MFH	2014	2	58	12	13.03.2023	703.094,18 €	12.122,31 €
6	MFH	2014	2	58	12	28.06.2023	830.000,00 €	14.310,34 €
7	MFH	2014	2	82	16	27.03.2024	928.000,00 €	11.317,07 €
8	MFH	2014	2	126	18	02.08.2024	1.320.000,00 €	10.476,19 €
9	MFH	2014	2	58	7	01.10.2024	685.000,00 €	11.810,34 €
10	MFH	2014	2	113	13	13.12.2024	1.190.000,00 €	10.530,97 €
10	Dur.S.	2014	2,0	90,80	17	23.03.2023	1.048.272,72 €	11.668,48 €

Abkürzungen

WF = Wohnfläche

ETW = Eigentumswohnung

MFH

Geschosslage

Wohnlage 3

= Mehrfamilienhaus

= 0 entspricht EG, 1 dem 1. OG usw.

= mittlere Lage

Ausschlussprobe

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

oberer Grenzwert	+	30,00%	15.169,03 €
Durchschnittswert (€/m²)			11.668,48 €
unterer Grenzwert	-	30,00%	8.167,94 €

Alle Kaufpreis der Vergleichskaufpreise liegen innerhalb der Spanne, daher kann die Auswertung ohne Ausreißer angesetzt werden.

Die Vergleichsobjekte haben eine durchschnittliche Wohnfläche von rd. 91 m. Der Ausstattungsstandard ist bei allen Objekten im Wesentlichen gleich zu betrachten. Es zeigt sich, dass ein Quadratmeter Wohnfläche mit durchschnittliche rd. 11.668 €/m² gehandelt wurde. Daher wird dieser Wert für die Vergleichswertermittlung angesetzt und an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst. Da die tatsächlichen Eigenschaften der Vergleichsobjekte nicht bekannt sind, kann deren Zustand nur als üblich angehalten werden. Tatsächlich abgeleitete Umrechnungskoeffizienten liegen nur tlw. vor bzw. können aufgrund des unbekanntens Zustands nur tlw. angewendet werden. Vorzunehmende Zu-/Abschläge können daher nur aufgrund des üblichen Marktverhaltens geschätzt werden. Bei allen Objekten - bis auf eins - handelt es sich um Wiederverkauf. Das Baujahr wurde vom Gutachterausschuss offenbar mit 2014 registriert (tatsächlich ca. 2018).

Anmerkung: Das Sondernutzungsrecht an den Tiefgaragen-Stellplätzen wurde vom Gutachterausschuss mit durchschnittlich rd. 25.333 € berücksichtigt. Daher wird in der Wertermittlung ebenfalls dieser Wert angesetzt.

4.5.4 Vergleichswertberechnung

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	11.668,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	23.03.2023	14.11.2024	× 0,95	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	gehoben	gehoben	× 1,00	E2
Geschosslage	17	20	× 1,00	E3
Wohnfläche [m ²]	91	82,20	× 1,00	E4
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,00	E5
Vermietung	unvermietet	unvermietet	× 1,00	E6
relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis		=	11.084,60 €/m ²	
Ermittlung des Vergleichswerts				Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert			11.084,60 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ			0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert			= 11.084,60 €/m ²	
Wohnfläche			× 82,20 m ²	
Zwischenwert			= 911.154,12 €	
Zu-/Abschläge absolut			0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert			= 911.154,12 €	
Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)			+ 25.333,00 €	E7
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert			= 936.487,12 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale			- 26.000,00 €	E8
Vergleichswert			= 910.487,12 € rd. 910.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 14.11.2024 mit rd. **910.000,00 €** ermittelt.

4.5.5 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

E1: Stichtag

Beim Gutachterausschuss wurden aktuelle Kaufpreise angefordert. Aufgrund der Marktsituation wird die durchschnittliche Wertentwicklung aufgrund von Marktbeobachtungen vom durchschnittlichen Kaufdatum der Vergleichsobjekte zum Stichtag mit einer leicht negativen Entwicklung angesetzt. Insbesondere die Verkäufe im Jahr 2024 lassen auf einen schwächeren Markt schließen. Neuere Indexreihen zur Preisentwicklung für Wohnungseigentume wurden vom Gutachterausschuss noch nicht veröffentlicht.

E2: Lage

Alle Objekte stammen aus dem Objekt selbst. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

E3: Geschosslage

Die durchschnittliche Geschosslage der Vergleichsobjekte weicht von der Geschosslage des Bewertungsobjekts geringfügig ab. Eine Anpassung wird nicht vorgenommen.

E4: Wohnfläche

Die durchschnittliche Wohnfläche der Vergleichsobjekte ist unwesentlich größer als die Wohnfläche des Bewertungsobjekts. Daher wird keine Anpassung vorgenommen. Anmerkung: Bei allen Vergleichsobjekten wurde bei der Auswertung der Vergleichskaufpreise lediglich die Innenfläche als Wohnfläche berücksichtigt. Daher wird dies bei der Wohnfläche des Bewertungsobjekts ebenfalls so gehandhabt.

E5: Vermietung

Die überwiegende Anzahl der Vergleichskaufpreise stammt von Objekten im Weiterverkauf. Eine Anpassung wird daher nicht vorgenommen.

E6: Vermietung

Die überwiegende Anzahl der Vergleichskaufpreise stammt von unvermieteten Objekten. Eine Anpassung wird daher nicht vorgenommen.

E7: Vermietung

Für das Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz wird ein Zuschlag von 25.333 € angesetzt, da dieser Wert vom Gutachterausschuss in den Auswertungen berücksichtigt worden ist.

E8: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel (Wasserschaden)	-26.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Risikoabschlag: <ul style="list-style-type: none"> • ggf. weitere Untersuchungen in Bezug auf vorhandene Schimmelbildung • ggf. schimmelgerechte Sanierung erforderlich • Ursachenklärung • ggf. Maßnahmen an abgehängter Decke erforderlich • Erneuerung Bodenbelag Schlafzimmer • Beseitigung von Kleinmängeln 	
Summe	-26.000,00 €

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

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

4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus	1	Whg. 138, 20.OG	90,00	1,00	16,00	1.440,00	17.280,00
	2	Stellplatz			130,00	130,00	1.560,00
Summe			90,00	1,00		1.570,00	18.840,00

Das Objekt ist unbewohnt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	18.840,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.283,00 €
jährlicher Reinertrag	= 16.557,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 0,90 % von 237.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 2.133,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 14.424,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 0,90 % Liegenschaftszinssatz und RND = 64 Jahren Restnutzungsdauer	× 48,490
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 699.419,76 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 237.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 936.419,76 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 936.419,76 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 26.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 910.419,76 €
	rd. 910.000,00 €

4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der 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 Nutzflächenenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

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

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)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	466,00
Instandhaltungskosten	----	----	1.346,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	376,80
Betriebskosten	0,50	----	94,20
Summe			2.283,00 (ca. 12 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt (Seite 60 des Immobilienmarktberichts 2024).

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 Unterhaltungszustands 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: Wohn- und Geschäftshaus

Das ca. 2017/18 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 2018 = 6 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 6 Jahre =) 64 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 64 Jahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel (Wasserschaden) <ul style="list-style-type: none"> • Risikoabschlag: <ul style="list-style-type: none"> • ggf. weitere Untersuchungen in Bezug auf vorhandene Schimmelbildung • ggf. schimmelgerechte Sanierung erforderlich • Ursachenklärung • ggf. Maßnahmen an abgehängter Decke erforderlich • Erneuerung Bodenbelag Schlafzimmer • Beseitigung von Kleinmängeln 	-26.000,00 €
Summe	-26.000,00 €

4.7 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **910.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **910.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 21,76/10.000,00 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshochhaus bebauten Grundstück in 60599 Frankfurt am Main (Sachsenhausen), Hainer Weg 56-80, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 138 (20.2) bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. K083 sowie an dem PKW-Abstellplatz Nr. P056 in der Tiefgarage und dem Sondernutzungsrecht an der Fläche im 1. Untergeschoss in der Anlage 1 b.2 mit "SNR Untergemeinschaft Henninger Turm Lager" bezeichnet,

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Frankfurt Bezirk 33</i>	<i>10576</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstücke
<i>Frankfurt Bezirk 33</i>	<i>568</i>	<i>19/5</i>
<i>Frankfurt Bezirk 33</i>	<i>569</i>	<i>3/2, 3/3, 13/4</i>

wird zum Wertermittlungstichtag 14.11.2024 mit rd.

910.000 €

in Worten: neunhundertzehntausend Euro

geschätzt.

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

Frankfurt am Main, den 11. Februar 2025

Dipl.-Ing. Daniel Arfeller

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

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 10.04.2024) erstellt.

5.4 Hinweise zum Urheberschutz

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

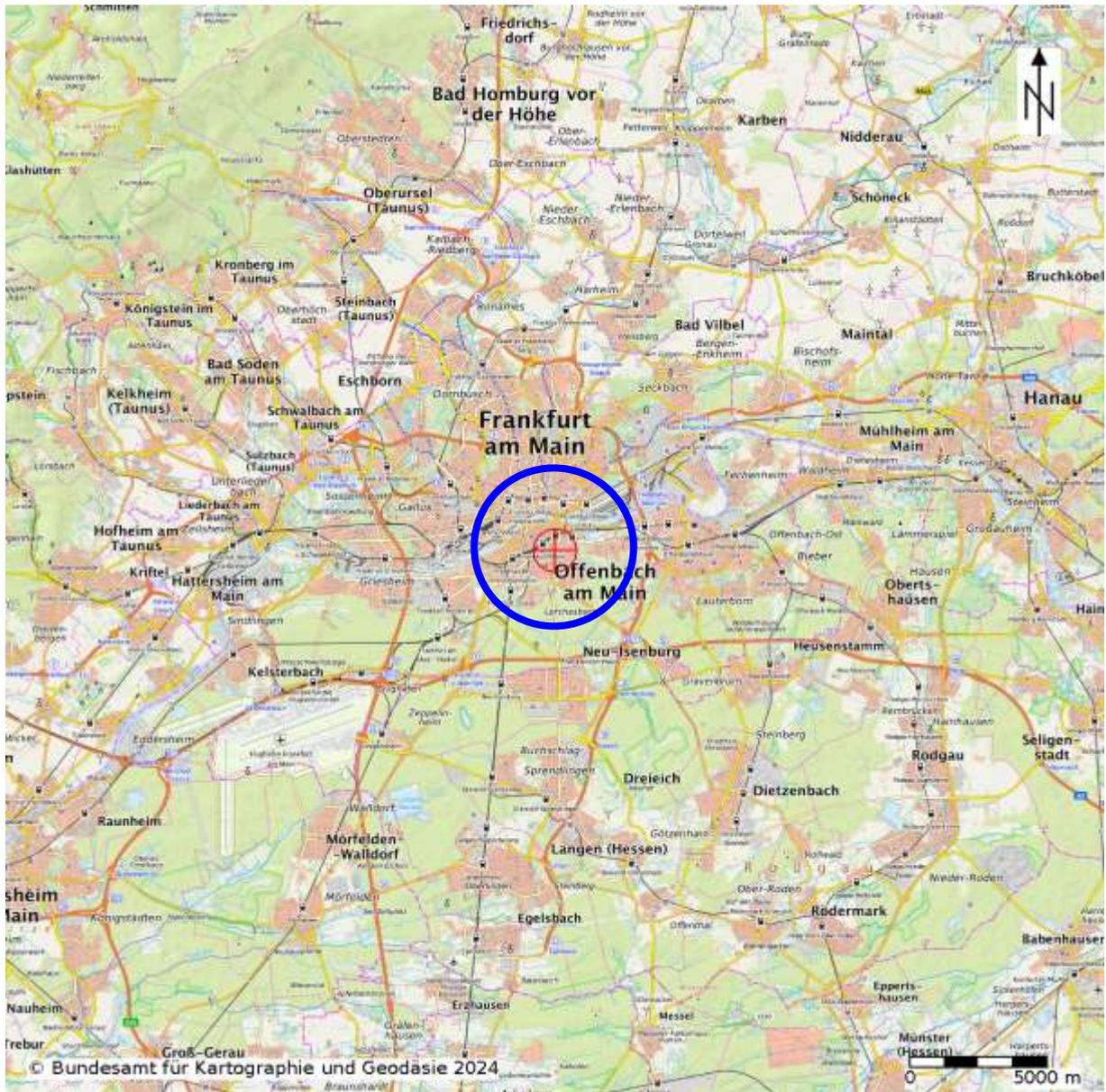
Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht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

6 Anlagen

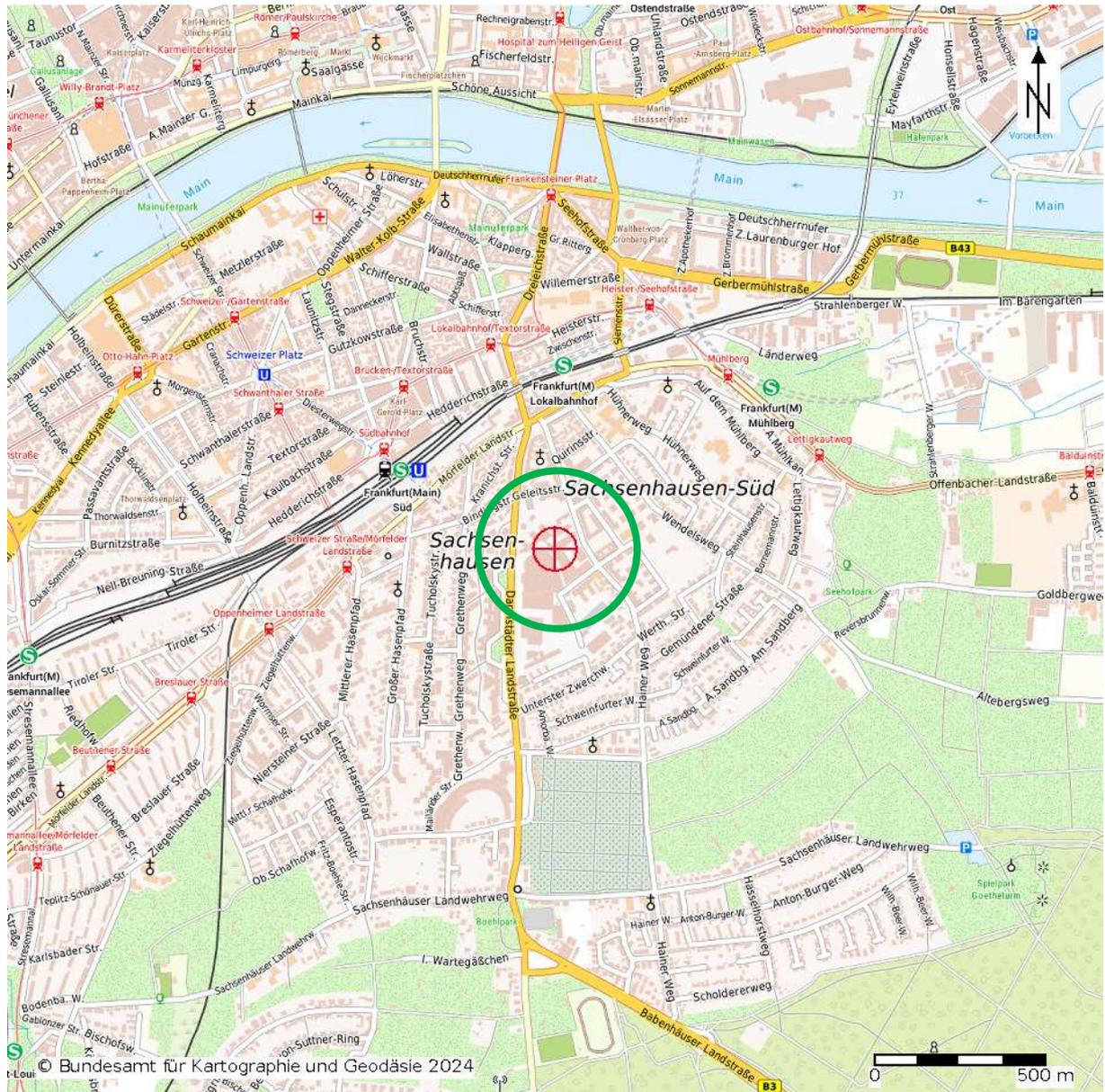
6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik



6.2 Straßenkarte

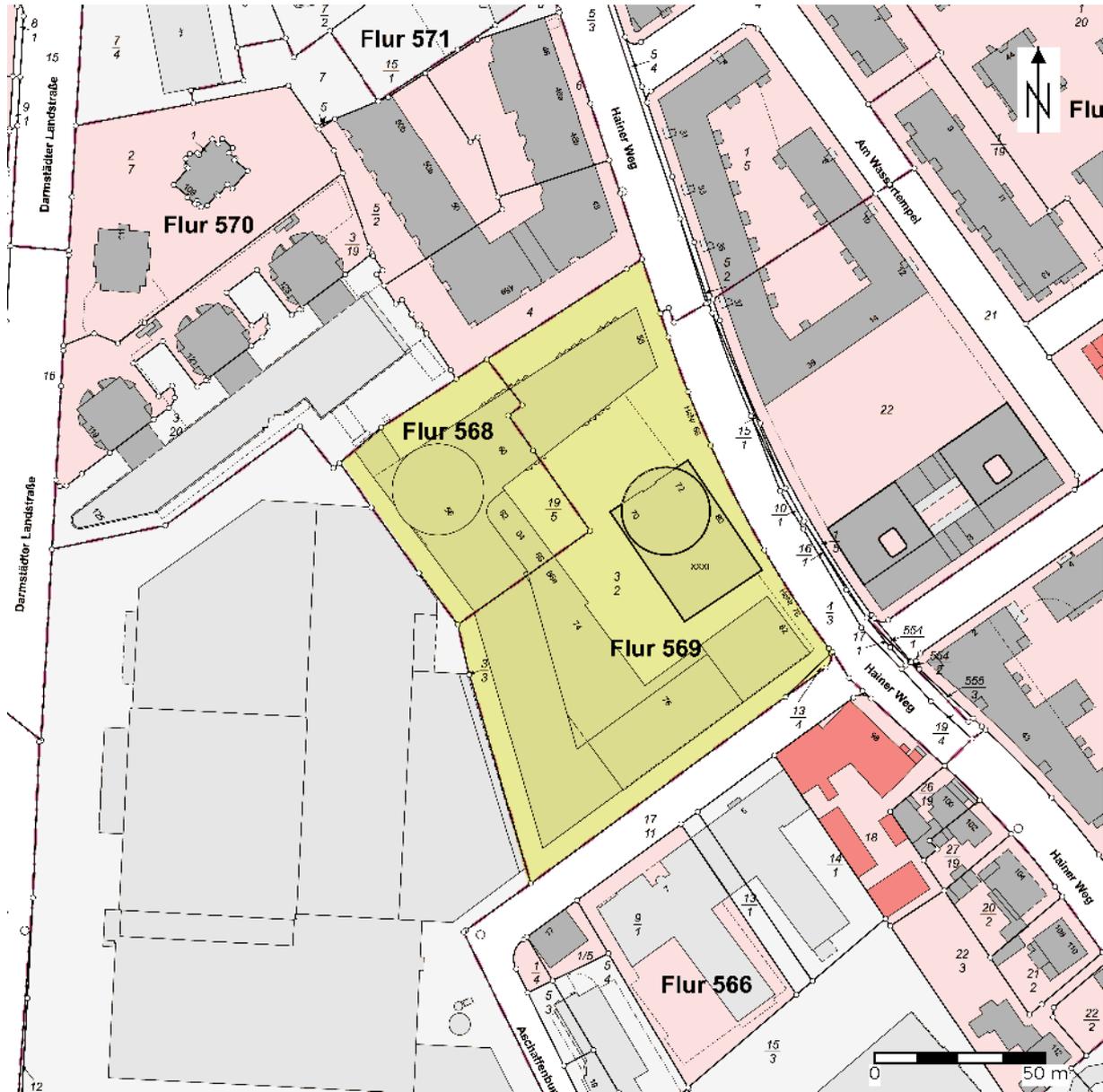


6.3 Ortsplan



6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

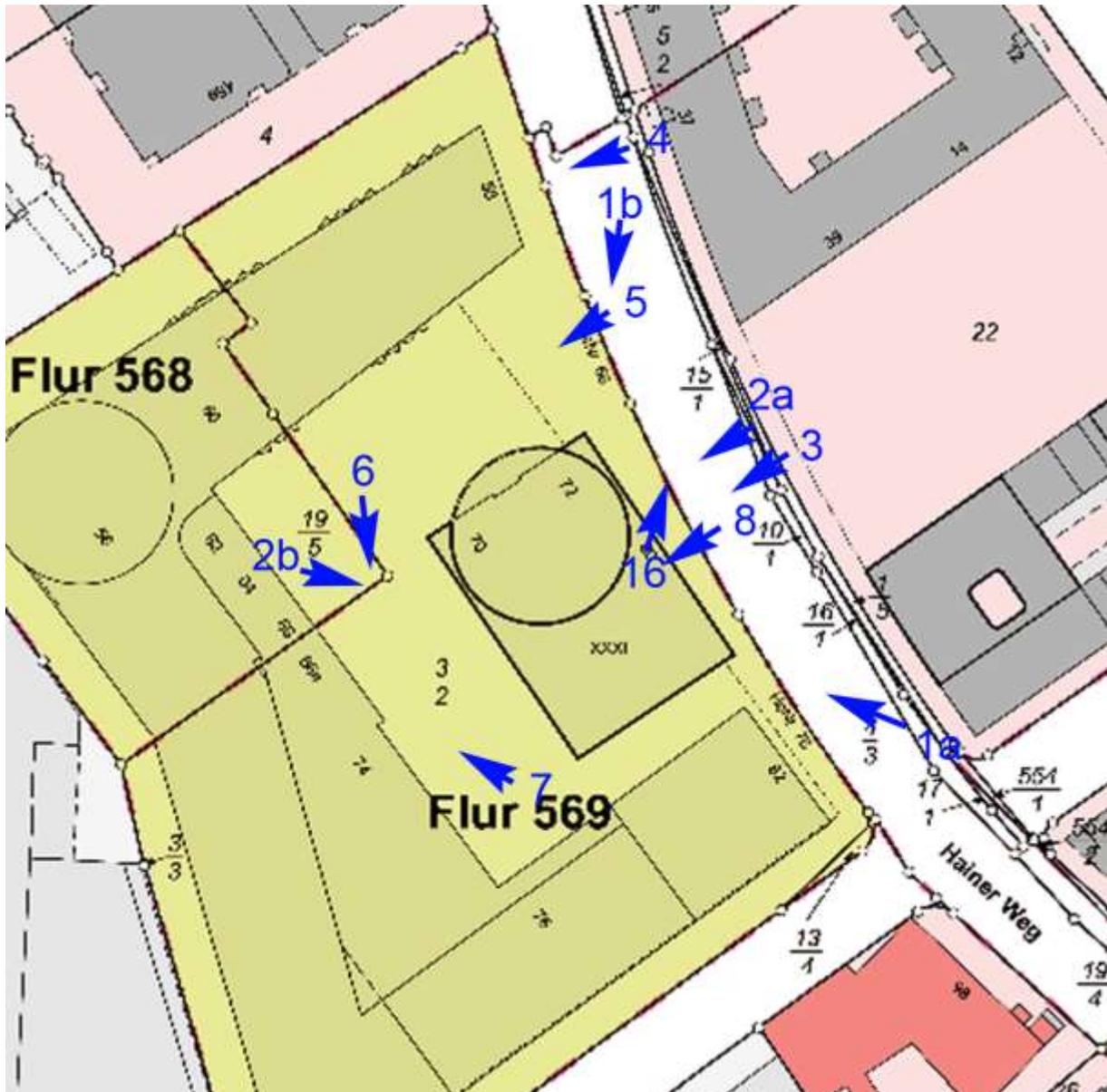
ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt markiert



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 a Straßenansicht vom Hainer Weg
Lage des Objekts



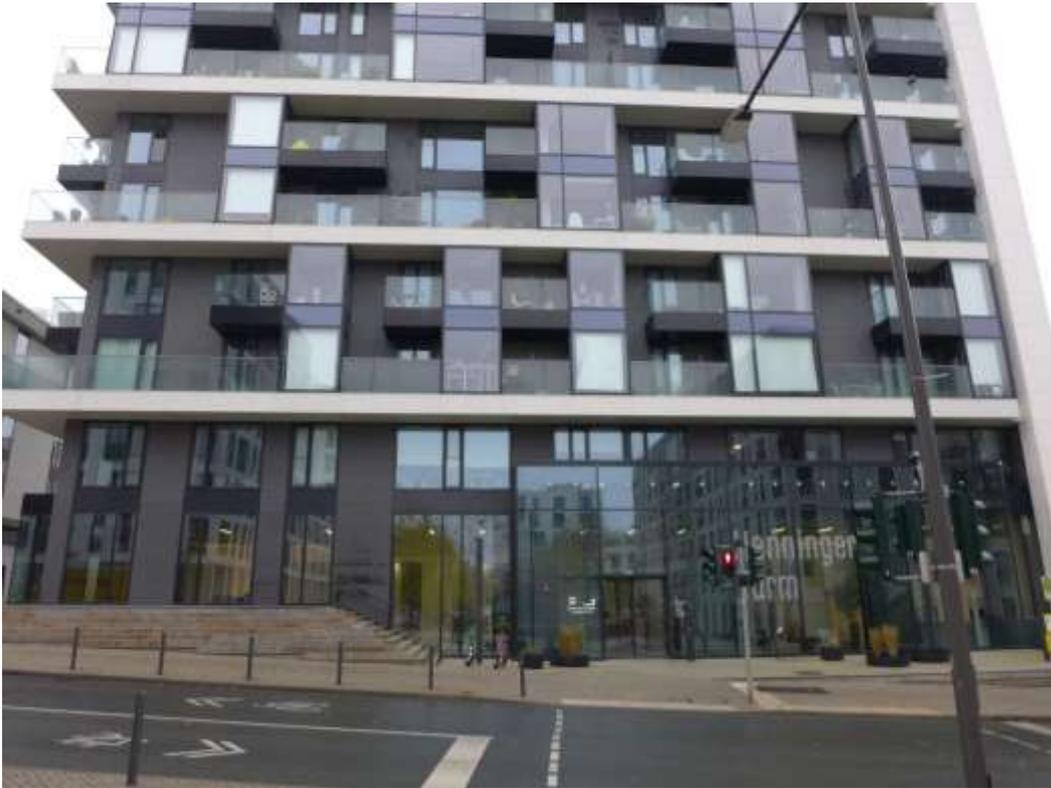
1 b Straßenansicht vom Hainer Weg
Lage des Objekts



2 a Straßenansicht Wohnturm



2 b Innenhof-/Westansicht Wohnturm



3 Frontansicht Sockelbereich Wohnturm



4 Fünfgeschossiger Gebäudekomplex mit Gewerbeflächen



5 Gebäudekomplex mit Gewerbeflächen, Zugang Innenhof



6 Innenhof, Gewerbeflächen



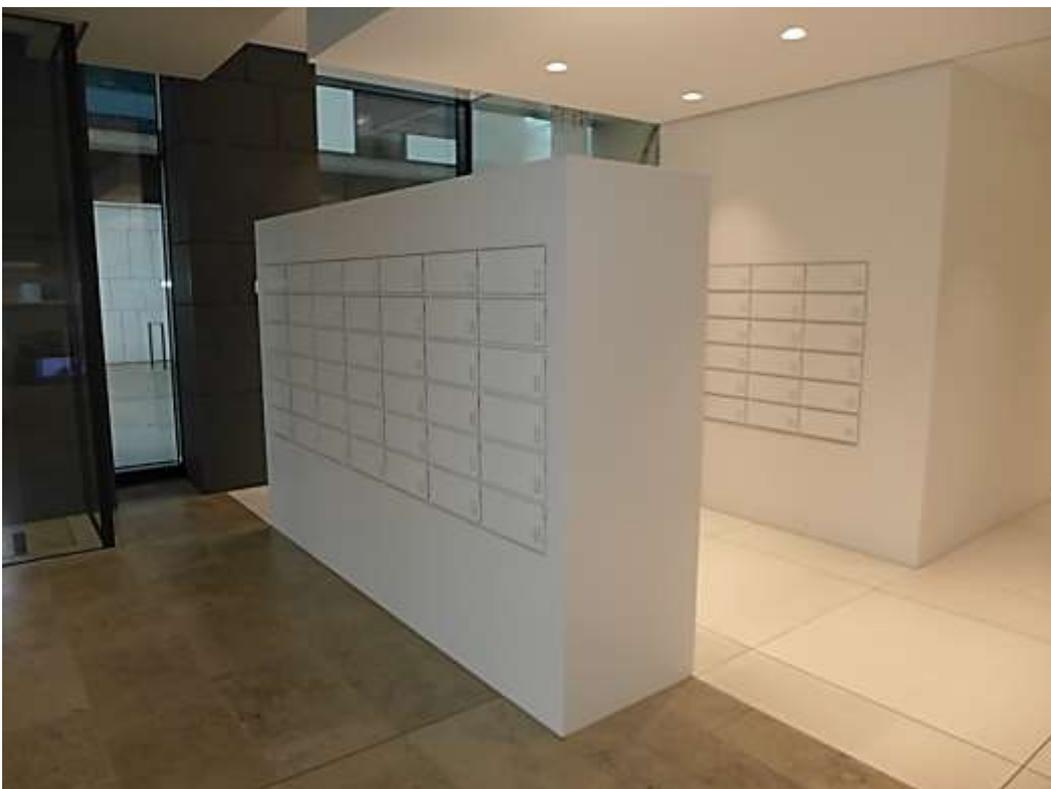
7 Gewerbeflächen



8 Eingangsbereich Wohnturm



9 Eingangsbereich innen, Lounge



10 Briefkastenbereich



11 Lounge, Wartebereich



12 Aufzugsanlagen



13 a Flur zum Treppenhaus/Aufzügen



13 b Flur zur Wohnung Nr. 138 (20.2)



14 a Wohnungseingangstür Nr. 138 (20.2)



14 b Detail Fensterrahmen



15 a Wintergarten/verglaste Loggia



15 b Balkon



16 Ausblick



17 Wohnraum/Küche



18 Wohnraum/Küche mit Wintergarten/verglaster Loggia



19 a Detail Decken-/Fensteranschluss



19 b Flur Wohnung Nr. 138



20 a Dusch-Bad 1



20 b Dusch-Bad 1



21 a Schlafzimmer



21 b Schlafzimmer



22 a Schlafzimmer



22 b Wasserschaden



23 Wasserschaden, geworfener Parkettboden



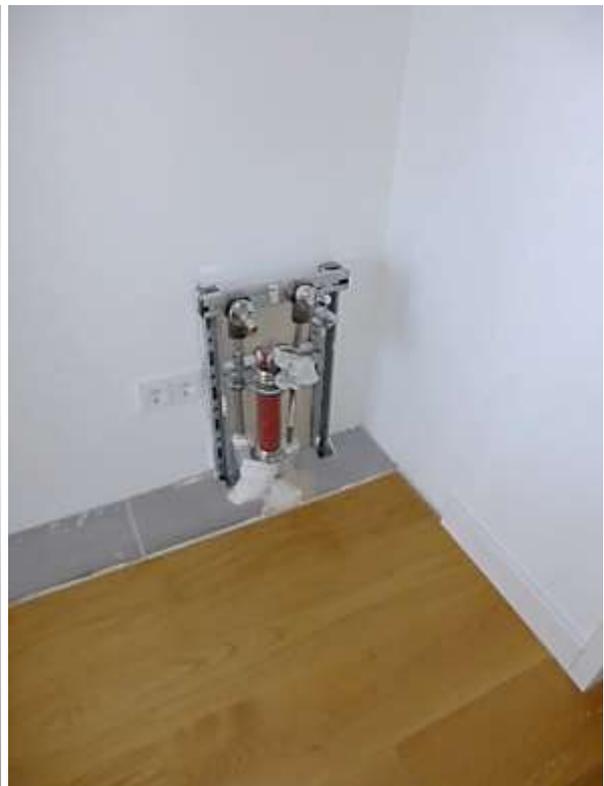
24 Schimmelbildung durch Wasserschaden Bereich Sockelleiste



25 Bad 2



26 a Warmwasserbehälter



26 b Küchenanschluss



27 a Elektroverteilung



27 b öffentbare Fenster



28 a Kellerflur



28 b Kellerraum Nr. K083



29 Tiefgarage

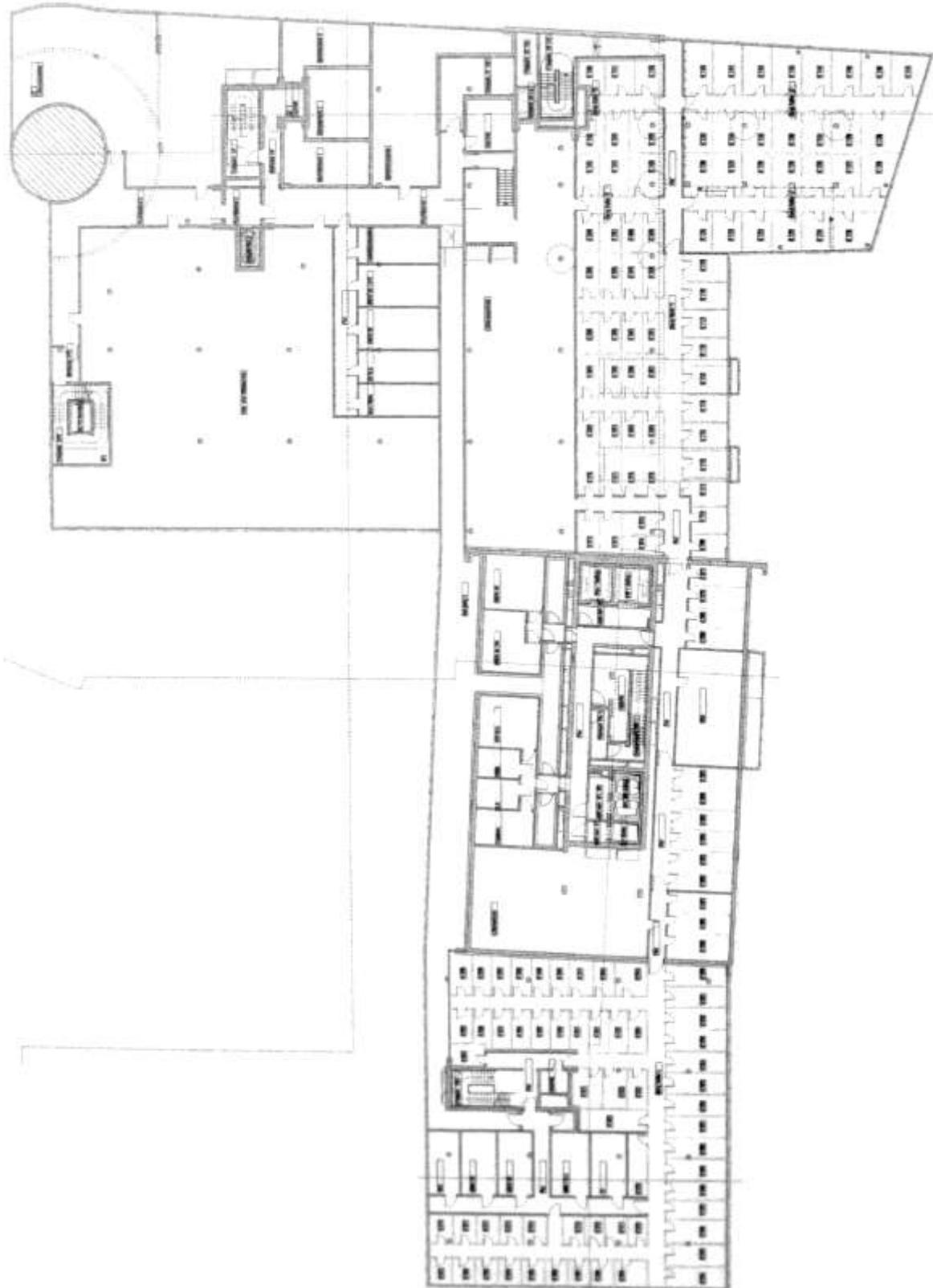


30 SNR an Tiefgaragenstellplatz Nr. 056

6.7 Pläne

6.7.1 Grundriss 2. Untergeschoss (Kellerabstellräume)

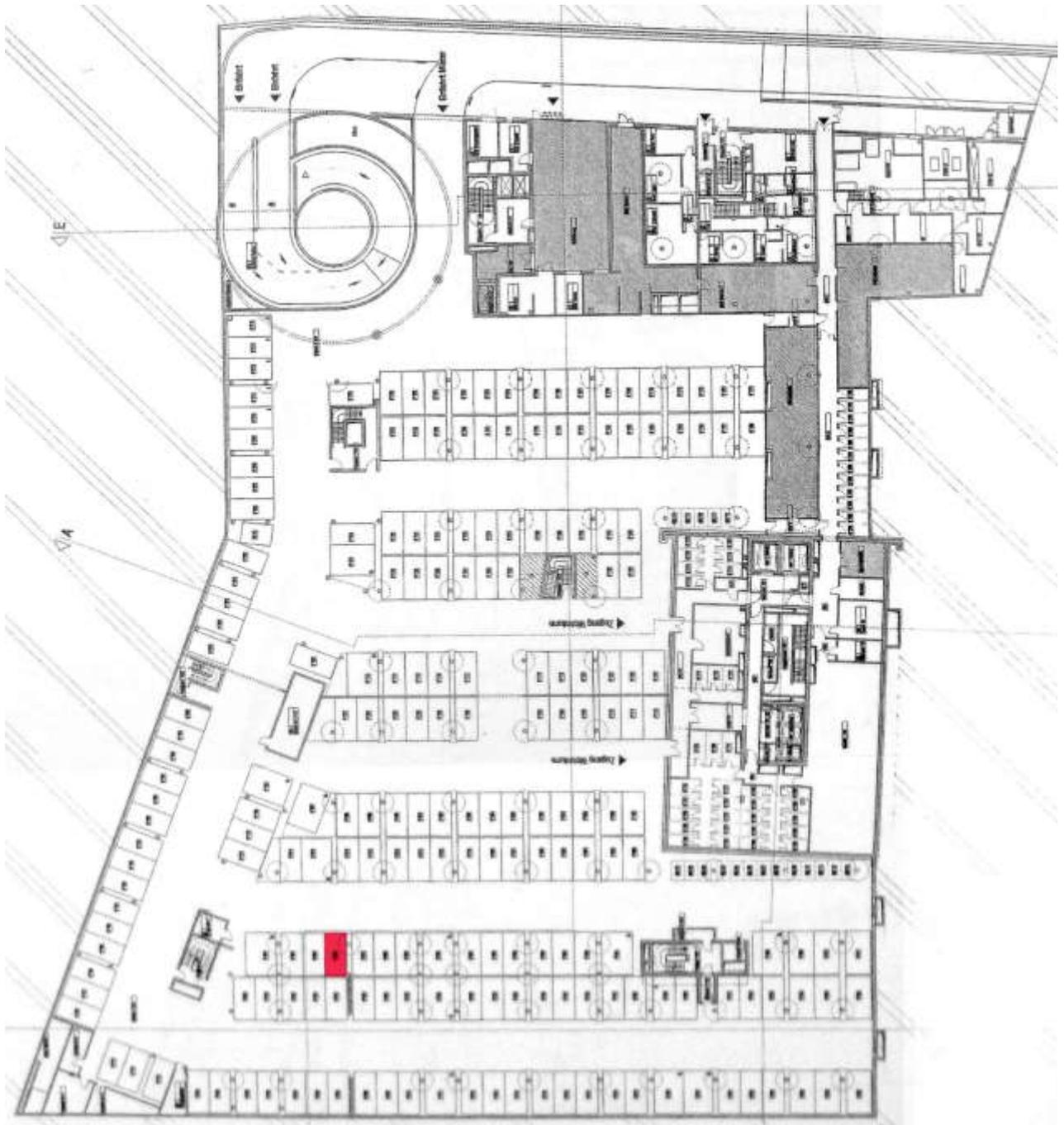
ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



Quelle: Bauakte Stadt Frankfurt am Main, Architekturbüro Meixner Schlüter Wendt GbR

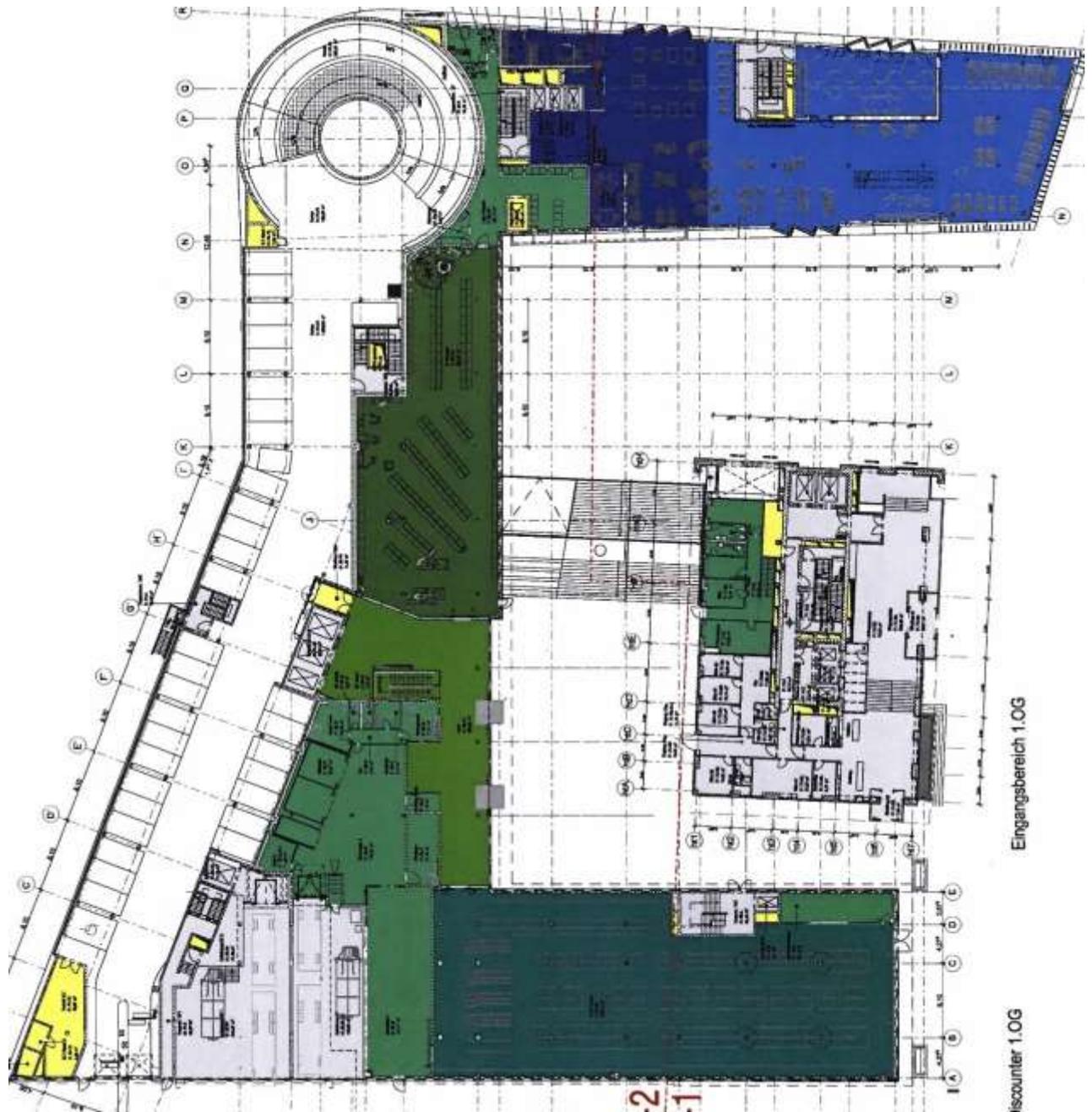
6.7.2 Grundriss 1. Untergeschoss (Tiefgarage)

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich, Bewertungsobjekt bzw. SNR Nr. 056 rot markiert.



Quelle: Bauakte Stadt Frankfurt am Main, Architekturbüro Meixner Schlüter Wendt GbR

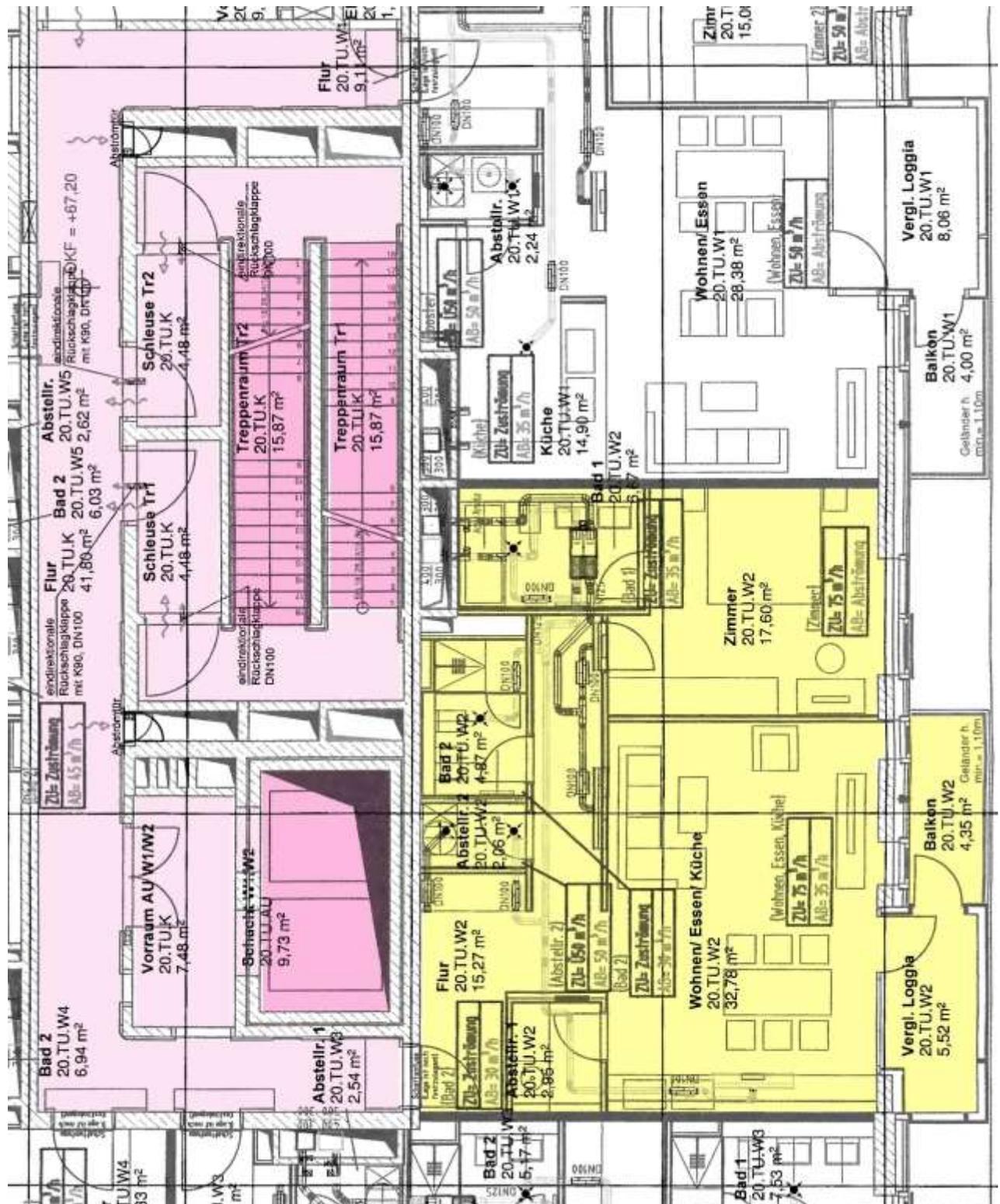
6.7.3 Grundriss Gesamtkomplex 1. Obergeschoss (Eingangsgeschoss Wohnturm) ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



Quelle: Bauakte Stadt Frankfurt am Main, Architekturbüro Meixner Schlüter Wendt GbR

6.7.4 Grundriss 20. Obergeschoss

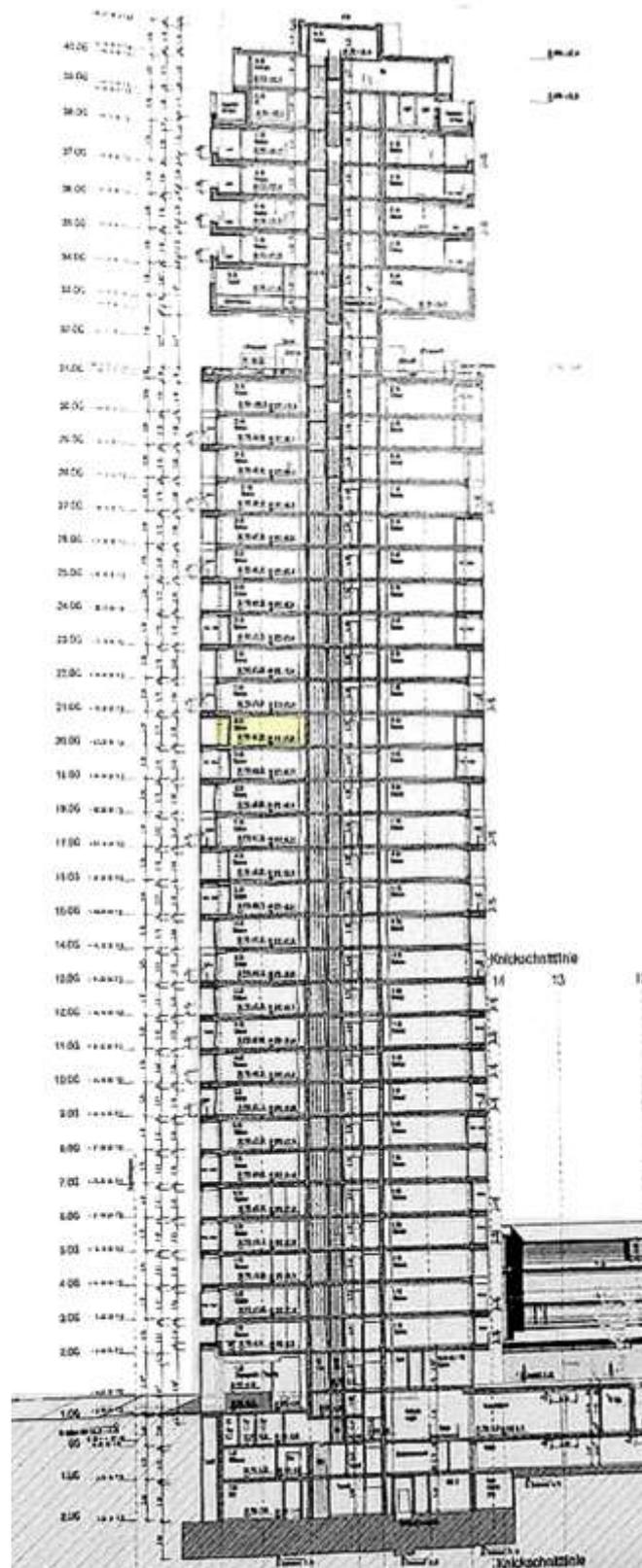
ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich, Bewertungsobjekt gelb hinterlegt.



Quelle: Bauakte Stadt Frankfurt am Main, Architekturbüro Meixner Schlüter Wendt GbR

6.7.5 Schnitt

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich, Lage Bewertungsobjekt gelb markiert.



Quelle: Bauakte Stadt Frankfurt am Main, Architekturbüro Meixner Schlüter Wendt GbR

6.8 Flächenberechnung

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

Einheit	Raum	Brutto-Fläche (m ²)	Faktor	Netto-Fläche (m ²)
20. Obergeschoss Wohnung Nr. 138 (20.2)				
	Flur			15,27
	Abstellraum 1			2,95
	Wohnen/ Essen/ Küche			32,78
	Zimmer			17,60
	Bad 1			6,67
	Bad 2			4,87
	Abstellraum 2			2,06
	Summe Wohnfläche Innenräume			82,20
	Wintergarten/vergl. Loggia			5,52
	Balkon			4,35
	Summe Außenfläche			9,87
	Summe Wohnfläche Innenräume			82,20
	Wintergarten/vergl. Loggia			5,52
	Balkon (50%)	4,35	0,500	2,18
	Summe anrechenbare Wohnfläche			89,90

Kellergeschoss

	Abstellraum Nr. 083 ca.			6,55
	Summe Nutzfläche KG			6,55