



Dipl.-Ing.
Daniel Arfeller
Büro für Immobilienbewertung

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

Auftraggeber:

Amtsgericht Frankfurt
Heiligkreuzgasse 34
60313 Frankfurt am Main

Az.: 843 K 24/24

Zweck:

Verkehrswertfeststellung in einem Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft

Sachverständigenbüro Arfeller
Burgstraße 11 f
60316 Frankfurt am Main

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

Az.: 2503 211
Datum: 17.07.2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück
in 60329 Frankfurt am Main (Gutleutviertel), Eßlinger Straße 11

| | | |
|----------------------------|-------|--------------------|
| Grundbuch | Blatt | Ifd. Nr. |
| <i>Frankfurt Bezirk 15</i> | 2083 | 1 |
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
| <i>Frankfurt Bezirk 15</i> | 179 | 31 |
| | | Fläche |
| | | 273 m ² |



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 03.04.2025 ermittelt mit rd. **1.880.000 €.**

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 86 Seiten inkl. der Anlagen. Das Gutachten wurde als PDF 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 | Baulisten und Denkmalschutz..... | 8 |
| 2.5.2 | Bauplanungsrecht | 8 |
| 2.5.3 | Bauordnungsrecht..... | 9 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation | 9 |
| 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 | Wohn- und Geschäftshaus..... | 11 |
| 3.2.1 | Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht..... | 11 |
| 3.2.2 | Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung | 12 |
| 3.2.3 | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Dach)..... | 12 |
| 3.2.4 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung..... | 13 |
| 3.2.5 | Hauseingangsbereich, Treppenhaus..... | 13 |
| 3.2.6 | Kellerausstattung | 14 |
| 3.2.7 | Ausstattungsmerkmale der einzelnen Einheiten..... | 14 |
| 3.2.7.1 | Gewerbeeinheit Erdgeschoss links (Restaurant)..... | 14 |
| 3.2.7.2 | Gewerbeeinheit Erdgeschoss rechts (Frisör)..... | 15 |
| 3.2.7.3 | Wohnung 1. Obergeschoss rechts | 15 |
| 3.2.7.4 | Wohnungen 1. Obergeschoss links | 16 |
| 3.2.7.5 | Wohnung 2. Obergeschoss rechts | 16 |
| 3.2.7.6 | Wohnungen 2. Obergeschoss links | 17 |
| 3.2.7.7 | Wohnung 3. Obergeschoss rechts | 17 |
| 3.2.7.8 | Wohnungen 3. Obergeschoss links | 18 |
| 3.2.7.9 | Wohnung 4. Obergeschoss rechts | 18 |
| 3.2.7.10 | Wohnungen 4. Obergeschoss links | 19 |
| 3.2.8 | Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes | 20 |
| 3.3 | Außenanlagen..... | 20 |
| 4 | Ermittlung des Verkehrswerts..... | 21 |
| 4.1 | Grundstücksdaten | 21 |
| 4.2 | Verfahrenswahl mit Begründung | 21 |
| 4.3 | Bodenwertermittlung | 22 |
| 4.3.2 | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung | 22 |
| 4.4 | Ertragswertermittlung | 23 |
| 4.4.1 | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 23 |
| 4.4.2 | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe | 24 |
| 4.4.3 | Ertragswertberechnung | 26 |
| 4.4.4 | Erläuterung zur Ertragswertberechnung | 27 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 4.5 | Vergleichswertermittlung | 30 |
| 4.5.1 | Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 30 |
| 4.5.2 | Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe | 30 |
| 4.5.3 | Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche | 32 |
| 4.5.4 | Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors | 34 |
| 4.5.5 | Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors | 35 |
| 4.6 | Sachwertermittlung | 36 |
| 4.6.1 | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 36 |
| 4.6.2 | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe | 37 |
| 4.6.3 | Sachwertberechnung | 39 |
| 4.6.5 | Erläuterung zur Sachwertberechnung | 40 |
| 4.7 | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen | 44 |
| 4.7.1 | Bewertungstheoretische Vorbemerkungen | 44 |
| 4.7.2 | Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse | 44 |
| 4.7.3 | Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse | 44 |
| 4.7.4 | Gewichtung der Verfahrensergebnisse | 44 |
| 4.7.5 | Verkehrswert | 45 |
| 4.8 | Wertermittlungsergebnisse | 46 |
| 5 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software | 47 |
| 5.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 47 |
| 5.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten | 48 |
| 5.3 | Verwendete fachspezifische Software | 48 |
| 5.4 | Hinweise zum Urheberschutz | 48 |
| 6 | Anlagen | 49 |
| 6.1 | Übersichtskarte Bundesrepublik | 49 |
| 6.2 | Straßenkarte | 50 |
| 6.3 | Ortsplan | 51 |
| 6.4 | Auszug aus dem Liegenschaftskataster | 52 |
| 6.5 | Fotostandpunkte | 53 |
| 6.6 | Fotos | 54 |
| 6.7 | Pläne | 76 |
| 6.7.1 | Grundriss Kellergeschoss | 76 |
| 6.7.2 | Grundriss Erdgeschoss | 77 |
| 6.7.3 | Grundriss 1. Obergeschoss | 78 |
| 6.7.4 | Grundriss 2. Obergeschoss | 79 |
| 6.7.5 | Grundriss 3. Obergeschoss | 80 |
| 6.7.6 | Grundriss 4. Obergeschoss | 81 |
| 6.7.7 | Schnitt | 82 |
| 6.8 | Flächenberechnung | 83 |

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus

Objektadresse: Eßlinger Straße 11
60329 Frankfurt am Main (Gutleutviertel)

Grundbuchangaben: Grundbuch von Frankfurt Bezirk 15,
Blatt 2083, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Frankfurt Bezirk 15,
Flur 179,
Flurstück 31,
Fläche 273 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Frankfurt
Heiligkreuzgasse 34
60256 Frankfurt am Main

Auftrag vom 21.03.2025 (Datum des Auftrageingangs)

Eigentümer: zum Zwecke dieser Ausfertigung anonymisiert

Antragstellerin: zum Zwecke dieser Ausfertigung anonymisiert

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft

Wertermittlungsstichtag: 03.04.2025

Qualitätsstichtag: 03.04.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 03.04.2025

Umfang der Besichtigung etc.: Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei nicht ganz vollständig in Augenschein genommen werden, einige vermietete Zimmer der Wohnungen waren zum Ortstermin verschlossen.

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

Teilnehmer am Ortstermin:

Die Eigentümer, die jeweiligen Mieter 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 04.11.2024;
- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 10.03.2025;
- beglaubigter Grundbuchauszug vom 06.11.2024.

Von den Eigentümern wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Mietverträge;
- digitale Bauakten.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz;
- Online-Auskunft beim Landesamt für Denkmalpflege vom 21.03.2025;
- Auskünfte der Stadt Frankfurt (bauplanungsrechtliche Situation vom 24.03.2025, Baulastenauskunft vom 24.03.2025);
- Mietspiegel 2024 der Stadt Frankfurt;
- Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt (Vergleichskaufpreise vom 11.06.2025, Immobilienmarktbericht 2025);
- Auskünfte vom 21.03.2025 aus der Online-Bodenrichtwertkarte (www.geoportal.hessen.de) zum 01.01.2024.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- a) Mieter oder Pächter sind vorhanden (nähere Angaben im Anschreiben).
- b) Ein **Gewerbebetrieb** ist in Form eines Restaurants sowie eines Frisörgeschäfts vorhanden.
- c) **Maschinen** und/ oder **Betriebseinrichtungen**, die nicht mitgeschätzt wurden, sind in Form der Betriebseinrichtungen der Mieter/Pächter 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 nicht vorhanden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

| | |
|--------------------------------------|--|
| Bundesland: | Hessen |
| Kreis: | kreisfreie Stadt Frankfurt am Main |
| Ort und Einwohnerzahl: | Stadt Frankfurt am Main (ca. 770.000 Einwohner); Stadtteil Gutleutviertel |
| überörtliche Anbindung / Entfernung: | <u>nächstgelegene größere Städte:</u> Frankfurt am Main Zentrum (ca. 2 km entfernt) |
| | <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 35 km entfernt) |
| | <u>Bundesstraßen:</u> B 44 (ca. 0,5 km entfernt) |
| | <u>Autobahnzufahrt:</u> A 5, A 3 (ca. 5 km entfernt) |
| | <u>Bahnhof:</u> Frankfurt am Main (ca. 0, km entfernt) |
| | <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 11 km entfernt) |

2.1.2 Kleinräumige Lage

| | |
|---|--|
| innerörtliche Lage: | Stadtteil Gutleutviertel, unweit des Mains und des Hauptbahnhofs; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergarten, kulturelle Einrichtungen, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn- und Bushaltestelle, S-/U-Bahnhaltestelle, Hauptbahnhof) in unmittelbarer Nähe oder in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage (gemäß Einstufung des Gutachterausschusses) |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | überwiegend wohnbauliche, tlw. gewerbliche Nutzungen; überwiegend Blockrandbebauung, 4-5-geschossige Bauweise |
| Beeinträchtigungen: | keine besonderen Beeinträchtigungen bekannt oder beim Ortstermin erkennbar |
| Topografie: | eben |

2.2 Gestalt und Form

| | |
|-------------------|--|
| mittlere Breite: | ca. 20 m |
| mittlere Tiefe: | ca. 15 m |
| Grundstücksgröße: | 273 m ² |
| Bemerkungen: | Eckgrundstück (Schleusenstraße/ Eßlinger Straße); regelmäßige Grundstücksform |

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

| | |
|---|--|
| Erschließung: | Das Gebäude wird von der Eßlinger Straße direkt erschlossen. Das Ladengeschäft (Frisör) wird über Eck erschlossen. Von der Schleusenstraße besteht kein Zugang. |
| Straßenart: | Anliegerstraßen mit geringem Verkehr |
| Straßenausbau: | voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkmöglichkeiten nicht ausreichend vorhanden |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | mehrseitige Grenzbebauung des Wohn- und Geschäfts- hauses, gemeinsame Grenzwände/ Brandwände mit Nachbargebäuden; rückwärtig eingefriedet durch Mauer |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | vermutlich geschwemmter, normal tragfähiger Baugrund |
| Altlasten: | Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachterauftrag 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 06.11.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Frankfurt Bezirk 15, Blatt 2083, folgende Eintragungen:

- Vorkaufsrecht;
- Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Übertragung des Eigentums;
- Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Anmerkung:

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

Herrschvermerke:

nicht eingetragen

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulistenverzeichnis vom 24.03.2025 vor. Das Baulistenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht gemäß Online-Auskunft beim Landesamt für Denkmalpflege vom 21.03.2025 nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan B 583 folgende Festsetzungen:

WB = besonderes Wohngebiet (siehe Textteil der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.2);
 V = 5 Vollgeschosse (max.);
 GFZ = 2,8 (Geschossflächenzahl);
 g = geschlossene Bauweise;
 Überschreitung der GFZ ausnahmsweise zulässig

| | |
|--------------------|--|
| Erhaltungssatzung: | Für den Bereich des Bewertungsobjektes sind die Erhaltungssatzungen <ul style="list-style-type: none"> • E40 (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt) und • E53 (Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 (1) Nr. 2 BauGB) rechtsverbindlich. |
| 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

Für das Bewertungsobjekt liegen mehrere Bauscheine vor:

- Nr. B-1945-1114-5 (veränderte Benutzungsart der Küche im Erdgeschoss) vom 18.04.1946;
- Nr. B-1951-2701-5 (Wiederaufbau und die Aufstockung des Wohnhauses) vom 04.07.1953;
- Nr. B-1983-1779-5 (Betriebsart-Änderung von Metzgerei-Betrieb in Imbißstube mit Straßenverkauf) vom 26.04.1984;
- Nr. B-1987-852-5 (bauliche Veränderung) vom 29.07.1987;
- Nr. B-2002-978-5 (Nutzungsänderung von Nebenraum in Gastraum) vom 22.11.2002.

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 konnte nicht abschließend geprüft werden. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand:

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

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich keine Stell- und Garagenplätze.

Das Objekt ist insgesamt vermietet.

Es bestehen für das Objekt drei Mietverträge:

Ein Mietvertrag für das Erdgeschoss links (Restaurant) von 2001 liegt nicht vor, lediglich dazugehörige Zusatzvereinbarungen mit einer vereinbarten Laufzeit bis zum 30.06.2023. Hier wurde offenbar eine Gesamtmiete inklusive Nebenkosten vereinbart (1.980 €/Monat).

Ein Mietvertrag für die Wohnung im 4. Obergeschoss rechts vom 20.09.1979 liegt vor, inklusive einem Mieterhöhungsverlangen vom 23.09.2011 und einem Mietminderungsschreiben wegen einer defekten Gastherme vom 31.12.2024.

Ein einziger Mietvertrag für alle übrigen Einheiten ohne Befristung vom 18.04.2013 liegt vor. Hier wurde eine Nettokaltmiete in Höhe von 3.780 €/Monat vereinbart. Eine Erhöhung hat bislang nicht stattgefunden. Vom Vertragspartner werden einzelne Zimmer bzw. Einheiten meist für kurze Zeiträume untervermietet.

Die Rechtmäßigkeit der vorhandenen Mietverträge wurde nicht überprüft.

Übersicht der Mieteinnahmen:

| Einheit | qm | NK-Miete | Befristung |
|-----------------------|---------------|---------------------------|-------------|
| EG links (Restaurant) | 57,45 | ca. 1.493,70 € | 30.06.2023 |
| EG rechts (Frisör) | 69,12 | 476,24 € | unbefristet |
| 1. OG rechts | 56,50 | 389,29 € | unbefristet |
| 1. OG links | 69,52 | 478,99 € | unbefristet |
| 2. OG rechts | 62,72 | 432,14 € | unbefristet |
| 2. OG links | 75,07 | 517,23 € | unbefristet |
| 3. OG rechts | 62,72 | 432,14 € | unbefristet |
| 3. OG links | 75,07 | 517,23 € | unbefristet |
| 4. OG rechts | 65,75 | 576,00 € | unbefristet |
| 4. OG links | 78,14 | 538,39 € | unbefristet |
| Summe | 672,06 | 5.851,35 € / Monat | |

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 Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:

zweiseitig angebautes, unterkellertes, fünfgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und acht Wohnungen in den Obergeschossen. Das Gebäude wurde als Zweispänner errichtet, der Spitzboden ist nicht ausgebaut.

Baujahr:

ca. 1987 (gemäß Angaben vor Ort);
ca. 1951 Wiederaufbau (insb. 3./4. OG)

Fläche:

rd. 127 m² Nutzfläche Erdgeschoss;
rd. 545 m² Wohnfläche (siehe Anlage)

Außenansicht:

Straßenseite verputzt, Sockelbereich mit Sandstein;
Gesimse, tlw. Fenstereinfassung (straßenseitig), Kapitelle, Stil-Altbauelemente;
Graffiti vorhanden;
Rückseite insgesamt verputzt

Modernisierungen:

vereinzelt Modernisierungen geringen Umfangs in den einzelnen Einheiten – tlw. bereits vor geraumer Zeit – erfolgt:
Erneuerung der Fenster;
tlw. Erneuerung der Sanitärausstattung;
tlw. Erneuerung der Bodenbeläge;
tlw. Erneuerung der Elektroausstattung;
tlw. Thermen erneuert

3.2.2 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

| | |
|------------------|---|
| Kellergeschoss: | Kellerräume, Elektro-Hauptverteilung |
| Erdgeschoss: | Gewerbe-Einheit links (Eßlinger Straße): Restaurant, bestehend aus Gastraum, WC-D, WC-H, Küche; Gewerbe-Einheit rechts (Schleusenstraße): Laden (Frisör) mit Nebenräumen; lichte Raumhöhe: ca. 3,55 m |
| 1. Obergeschoss: | links: 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Flur; rechts: 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Flur; lichte Raumhöhe: ca. 3,55 m |
| 2. Obergeschoss: | links: 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Flur; rechts: 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Flur; lichte Raumhöhe: ca. 3,18 m |
| 3. Obergeschoss: | links: 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Flur; rechts: 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Flur; lichte Raumhöhe: ca. 3,26 m |
| 4. Obergeschoss: | links: 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Flur; rechts: 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Flur; lichte Raumhöhe: ca. 2,35 m |
| Spitzboden: | Speicher, lichte Raumhöhe bis First ca. 2,50 m |

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Dach)

| | |
|-------------------|---|
| Konstruktionsart: | massiv |
| Fundamente: | vermutlich Streifenfundamente (Ziegel) |
| Kellerwände: | Mauerwerk (Ziegel-Mischmauerwerk) |
| Umfassungswände: | Mauerwerk (Ziegel) |
| Innenwände: | überwiegend Mauerwerk (Ziegel) |
| Geschossdecken: | Gewölbedecke (Kellerdecke); Holzbalkendecken, in Teilen ggf. Betondecken (Geschossdecken) |
| Dach: | Satteldach aus Holzkonstruktion, Eindeckung aus Tonziegeln, Aufbauten nicht vorhanden; Regenrinnen und Fallrohr aus Zinkblech; Schneefanggitter; Dämmung nicht vorhanden |

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|-------------------------|---|
| Wasserinstallationen: | Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Steigleitungen überwiegend nicht erneuert |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Zustand Fallrohre nicht bekannt |
| Heizung: | Gas-Thermen in den Einheiten |
| Warmwasser: | dezentral |
| Elektroausstattung: | einfache Hauptverteilung; tlw. erneuerte Unterverteilung in den Wohnungen; je Wohnung Türöffner mit Gegensprechanlage vorhanden; TV-Kabelanschluss vorhanden |
| Fenster: | Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Rollläden im Erdgeschoss vorhanden |

3.2.5 Hauseingangsbereich, Treppenhaus

| | |
|------------------------------|--|
| Hauseingangsbereich (außen): | ungepflegter Zustand |
| Aufzug: | nicht vorhanden |
| Haustüren: | einfache Tür aus Metall mit Glaseinsatz (Bj. 1951); einfache Beschläge; Hoftür aus Holz |
| Briefkästen: | alte Briefkastenanlage im Seitenelement der Haustür |
| Klingelanlage: | einfache Klingel- mit Gegensprechanlage |
| Bodenbelag: | Fliesenbelag (Eingangsbereich) |
| Wandbekleidung: | glatter Putz mit Anstrich |
| Deckenbekleidung: | Putz mit Anstrich |
| Treppenhaus: | einfache Ausstattung, vernachlässigter Zustand |
| Geschosstreppen: | Massivtreppe (Kellertreppe); Treppe aus Holzkonstruktion mit Linoleum-Belag (Geschosstreppen) |
| Geländer: | Stahlgeländer mit Holzhandlauf |
| Fenster: | Kunststofffenster mit Isolierverglasung |
| Wohnungseingangstüren: | baujahresentsprechend einfache Holztüren mit Glaseinsatz |
| Belichtung TH/Flure: | ausreichend |

3.2.6 Kellerausstattung

| | |
|-------------------|---|
| Keller: | insgesamt baujahresgemäß einfache Ausstattung |
| Abstellkeller: | einzelne Holzlattenverschläge |
| Bodenbeläge: | Beton |
| Wandbekleidungen: | Putz mit Anstrich, tlw. roh; tlw. Ausblühungen und Putzschäden vorhanden |
| Türen: | Holzlattentüren vorhanden |

3.2.7 Ausstattungsmerkmale der einzelnen Einheiten

Die vorhandenen Einheiten sind im Wesentlichen vergleichbar ausgestattet, vereinzelt sind teilmodernisierte Wohnungen vorhanden.

| | |
|------------|--|
| Anmerkung: | Es wird davon ausgegangen, dass die nicht besichtigten Zimmer überwiegend einen einfachen Ausstattungsstandard aufweisen und sich in einem einfachen, nur geringfügig modernisierten Zustand befinden. |
|------------|--|

3.2.7.1 Gewerbeeinheit Erdgeschoss links (Restaurant)

| | |
|------------------------|--|
| Türen: | erneuerte Eingangstür aus Aluminium mit Glaseinsatz; Stahltür zum Treppenhaus; einfache Zimmertüren (WC) |
| Elektroausstattung: | teilerneuerte Ausstattung, mehrere Lichtauslässe und mehrere Steckdosen |
| Sanitäre Installation: | Sanitärausstattung in einfacherem Standard; WC-D: 1 wandhängendes WC, Waschbecken; WC-H: 1 wandhängendes WC, Waschbecken, 1 Pissoir; (Personal-WC im Ladengeschäft gelegen) |
| Anmerkung: | Nach einem Wasserrohrbruch wurden das Damen-WC entfernt und die Wände tlw. geöffnet. |
| Heizung: | Gastherme, im Keller montiert, Flachheizkörper |
| Bodenbeläge: | Fliesen |
| Wandbekleidungen: | Putz (Gastrum), Fliesen (Küche, Sanitärräume) |
| Sonstiges: | einfaches Kühlaggregat vorhanden; Klima-Splittgerät vorhanden; angebaute Holz-Überdachung zum Hof vorhanden (Abstell- und erweiterte Arbeitsfläche); |
| Allgemeinbeurteilung: | Die Einheit befindet sich in renoviertem und teilmodernisiertem Zustand. Zum Ortstermin besteht ein Leitungs- und Wandschaden (WC-Damen). |

3.2.7.2 Gewerbeeinheit Erdgeschoss rechts (Frisör)

| | |
|------------------------|--|
| Türen: | Eingangstür aus Aluminium mit Glaseinsatz; Hoftür aus Aluminium; einfache Innentüren aus Holzwerkstoffen, Stahlzargen |
| Elektroausstattung: | teilerneuerte Ausstattung (Kippschalter), mehrere Lichtauslässe und mehrere Steckdosen vorhanden |
| Sanitäre Installation: | Sanitärausstattung in einfachem Standard; Personal-WC: wandhängendes WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss; Personal-WC (für Restaurant): Stand-WC, Handwaschbecken |
| Heizung: | einfache Gastherme, Flachheizkörper |
| Bodenbeläge: | Laminat, tlw. Fliesen |
| Wandbekleidungen: | Putz mit Anstrich, Fliesen (WC) |
| Deckenbekleidungen: | Putz mit Anstrich |
| Allgemeinbeurteilung: | Die Einheit befindet sich in einem relativ einfachen Ausbauzustand, tlw. wurden Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen (WC). Es besteht tlw. Renovierungsbedarf. |

3.2.7.3 Wohnung 1. Obergeschoss rechts

| | |
|--------------------------|---|
| Türen: | überwiegend baujahresgemäße Innentüren aus Holz mit Füllungen, entsprechende Holzzargen |
| Elektroausstattung: | einfache Ausstattung, Kippschalter, je Raum ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen, Fl-Schalter nicht vorhanden; Türöffner mit Gegensprechanlage |
| Sanitäre Installation: | Sanitärausstattung in einfachem Standard; Du-Bad: Dusche, Waschbecken, Bj. ca. 1990; WC: Stand-WC, Bj. ca. 1990; zusätzliches Waschbecken in Küche vorhanden |
| Heizung: | ältere Gastherme, Flachheizkörper; Warmwasser über Elektro-Durchlauferhitzer; Leitungen tlw. auf Putz |
| Bodenbeläge: | Fliesen (Du-Bad, WC, Küche), PVC, tlw. Vinyl (Zimmer) |
| Wandbekleidungen: | Putz, Raufasertapeten mit Anstrich (Zimmer), Fliesen (Du-Bad, WC, Küche) |
| Deckenbekleidungen: | tlw. Styroporplatten, tlw. Dekorleisten, tlw. Putz mit Anstrich |
| Mängel, Auffälligkeiten: | Versottungsspuren Kamin Küche; tlw. Schimmelbildung Dusch-Bad tlw. Bodenfliesen gerissen; |

Feuchtespuren von Wasserschäden der Wohnung 2. OG;
1 Fenster defekt

Allgemeinbeurteilung: Die Wohnung befindet sich zum Ortstermin in einem teilmodernisierten Zustand, der Ausstattungsstandard ist einfach und nicht mehr zeitgemäß. Es besteht ein allgemeiner Modernisierungs- und Renovierungsbedarf.

3.2.7.4 Wohnung 1. Obergeschoss links

Türen: wie vor, tlw. glatte Türen aus Holzwerkstoffen

Elektroausstattung: durchschnittliche Ausstattung von 2002, Kippschalter, je Raum ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen, Fl-Schalter vorhanden; Türöffner mit Gegensprechanlage

Sanitäre Installation: Sanitärausstattung in einfacherem Standard; Du-Bad: Dusche, Waschbecken, Stand-WC, Bj. ca. 1990; zusätzliche Dusche (ohne Spritzschutz)

Heizung: Gastherme von 2013, Flachheizkörper; Warmwasser über Therme

Bodenbeläge: Fliesen (Du-Bad, Küche), PVC (Flur), tlw. Vinyl (Zimmer)

Wandbekleidungen: Putz, Raufasertapeten mit Anstrich (Zimmer), Fliesen (Du-Bad, Küche)

Deckenbekleidungen: Putz, Raufasertapeten mit Anstrich

Mängel, Auffälligkeiten: tlw. Leitungsschäden, geöffnete Wände in Dusch-Bad, Küche und Zimmer; tlw. Schimmel- und Feuchtespuren in separater Dusche wegen fehlendem Spritzschutz (Boden, Tür) Feuchtstelle von Wasserschäden der Wohnung 2. OG

Allgemeinbeurteilung: wie vor

3.2.7.5 Wohnung 2. Obergeschoss rechts

Türen: überwiegend baujahresgemäße Innentüren aus Holz mit Füllungen, entsprechende Holzzargen

Elektroausstattung: einfache Ausstattung, wenige Kippschalter, je Raum ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen, Fl-Schalter nicht vorhanden; Türöffner mit Gegensprechanlage

Sanitäre Installation: Sanitärausstattung in einfacherem Standard; Du-Bad: Dusche, Waschbecken, Bj. ca. 1988; WC: wandhängendes WC, Handwaschbecken, Bj. ca. 1988

Heizung: ältere Gastherme, Flachheizkörper; Warmwasser über Therme; Leitungen tlw. auf Putz

| | |
|--------------------------|---|
| Bodenbeläge: | Fliesen (Du-Bad, WC, Küche), Fertigparkett (Flur), Parkett (Zimmer) |
| Wandbekleidungen: | Putz, Tapeten, Raufasertapeten mit Anstrich (Zimmer), Fliesen (Du-Bad, WC, Küche) |
| Deckenbekleidungen: | Putz, Raufasertapeten mit Anstrich |
| Mängel, Auffälligkeiten: | tlw. Schimmelbildung in Zimmer; tlw. Fliesenschaden Du-Bad; Feuchtespuren von Wasserschäden der Wohnung 3. OG |
| Allgemeinbeurteilung: | wie vor |

3.2.7.6 Wohnung 2. Obergeschoss links

| | |
|--------------------------|---|
| Türen: | wie vor, tlw. glatte Türen aus Holzwerkstoffen |
| Elektroausstattung: | wie vor |
| Sanitäre Installation: | Sanitärausstattung in einfacherem Standard; Du-Bad: Dusche, Waschbecken, Bj. ca. 1990; WC: Stand-WC, Handwaschbecken Bj. ca. 1990; Leitungen tlw. auf Putz |
| Heizung: | Gastherme von 2013, Flach- und Rippenheizkörper; Warmwasser über Therme |
| Bodenbeläge: | Fliesen (Du-Bad, WC, Küche), Fertig-Parkett (Flur, Zimmer) |
| Wandbekleidungen: | Raufasertapeten mit Anstrich (Zimmer), Fliesen (Du-Bad, WC, Küche) |
| Deckenbekleidungen: | Putz, Raufasertapeten mit Anstrich, tlw. Dekorleisten |
| Mängel, Auffälligkeiten: | keine wesentlichen Mängel erkennbar |
| Allgemeinbeurteilung: | Die Wohnung befindet sich zum Ortstermin in einem teilmodernisierten Zustand (Modernisierung tlw. 2015), der Ausstattungsstandard ist einfach und tlw. nicht mehr zeitgemäß. Es besteht weiterer Modernisierungsbedarf (z.B. Elektroausstattung). |

3.2.7.7 Wohnung 3. Obergeschoss rechts

| | |
|------------------------|---|
| Türen: | überwiegend baujahresgemäße Innentüren aus Holz mit Füllungen, entsprechende Holzzargen |
| Elektroausstattung: | erneuerte Ausstattung, zahlreiche Kippschalter, je Raum ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen, Fl-Schalter vorhanden; Türöffner mit Gegensprechanlage |
| Sanitäre Installation: | Sanitärausstattung in durchschnittlichem Standard; |

| | |
|--------------------------|---|
| | Bad: Wanne, Waschbecken, wandhängendes WC Bj. ca. 2000 (geschätzt), Waschmaschinenschluss |
| Heizung: | Gastherme, Flachheizkörper, Warmwasser über Therme |
| Bodenbeläge: | Fliesen (Bad, Küche), Fertigparkett (Zimmer) |
| Wandbekleidungen: | tlw. Tapeten, überwiegend Raufasertapeten mit Anstrich (Zimmer), Fliesen (Bad, Küche) |
| Deckenbekleidungen: | Raufasertapeten mit Anstrich, tlw. Styropordeckplatten |
| Sonstiges: | Klima-Splittgerät vorhanden |
| Mängel, Auffälligkeiten: | keine wesentlichen Mängel erkennbar |
| Allgemeinbeurteilung: | wie vor |

3.2.7.8 Wohnung 3. Obergeschoss links

| | |
|--------------------------|--|
| Türen: | wie vor, tlw. glatte Türen aus Holzwerkstoffen |
| Elektroausstattung: | einfache Ausstattung, wenige Kippschalter, je Raum ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen, Fl-Schalter vorhanden; Türöffner mit Gegensprechanlage |
| Sanitäre Installation: | Sanitärausstattung in einfacherem Standard; Du-Bad: Dusche, Waschbecken, Stand-WC, Bj. ca. 1995 |
| Heizung: | Gastherme von 2015, Flach- und Röhrenheizkörper; Warmwasser über Therme |
| Bodenbeläge: | Fliesen (Du-Bad, Küche), Vinyl (Flur, Zimmer) |
| Wandbekleidungen: | Raufasertapeten mit Anstrich (Zimmer), Fliesen (Du-Bad, Küche) |
| Deckenbekleidungen: | Raufasertapeten mit Anstrich |
| Mängel, Auffälligkeiten: | tlw. leichte Schimmelbildung von Feuchteschaden im 4. OG |
| Allgemeinbeurteilung: | Die Wohnung befindet sich zum Ortstermin in einem teilmodernisierten Zustand (Modernisierung tlw. 2015), der Ausstattungsstandard ist durchschnittlich und tlw. nicht mehr zeitgemäß. Es besteht weiterer Modernisierungsbeford (z.B. Elektroausstattung). |

3.2.7.9 Wohnung 4. Obergeschoss rechts

| | |
|---------------------|---|
| Türen: | überwiegend baujahresgemäße Innentüren aus Holz, entsprechende Holzzargen |
| Elektroausstattung: | einfache Ausstattung, wenige Kippschalter, je Raum ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen, Türöffner mit |

Gegensprechanlage

| | |
|--------------------------|---|
| Sanitäre Installation: | Sanitärausstattung in durchschnittlichem Standard; Bad: Wanne, Waschbecken, wandhängendes WC, Bj. ca. 1990 |
| Heizung: | ältere Gasterme (defekt), Flachheizkörper, Leitungen tlw. auf Putz, Warmwasser über Therme |
| Bodenbeläge: | Fliesen (Bad), PVC (Küche), Laminat (Zimmer) |
| Wandbekleidungen: | Tapeten (Zimmer), Fliesen (Bad, tlw. Küche) |
| Deckenbekleidungen: | Putz, Raufasertapeten mit Anstrich |
| Mängel, Auffälligkeiten: | Therme defekt; die lichte Raumhöhe (ca. 2,35 m) entspricht nicht heutigen Anforderungen an Aufenthaltsräume gemäß §42 HBO. |
| Allgemeinbeurteilung: | Die Wohnung befindet sich in einem teilmodernisierten Zustand, der Ausstattungsstandard ist einfach und tlw. nicht mehr zeitgemäß. Es besteht weiterer Modernisierungsbedarf (z.B. Elektroausstattung). |

3.2.7.10 Wohnung 4. Obergeschoss links

| | |
|--------------------------|--|
| Türen: | wie vor |
| Elektroausstattung: | 2005 erneuerte Ausstattung, zahlreiche Kippschalter, je Raum ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen, Fl-Schalter vorhanden; Türöffner mit Gegensprechanlage |
| Sanitäre Installation: | Sanitärausstattung in durchschnittlichem Standard; Du-Bad: Dusche, Waschbecken, wandhängendes WC, Bj. ca. 2005 |
| Heizung: | Gasterme, Röhrenheizkörper von 2005; Warmwasser über Therme |
| Bodenbeläge: | Fliesen (Du-Bad), Vinyl (Flur, Zimmer, Küche) |
| Wandbekleidungen: | Raufasertapeten mit Anstrich (Zimmer), Fliesen (Du-Bad) |
| Deckenbekleidungen: | Raufasertapeten mit Anstrich |
| Mängel, Auffälligkeiten: | die lichte Raumhöhe (ca. 2,35 m) entspricht nicht heutigen Anforderungen an Aufenthaltsräume gemäß §42 HBO. |
| Allgemeinbeurteilung: | Die Wohnung befindet sich zum Ortstermin in einem teilmodernisierten Zustand (Modernisierung tlw. 2005), der Ausstattungsstandard ist durchschnittlich. |

3.2.8 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

| | |
|---------------------------|---|
| Besondere Einrichtungen: | insg. 3 Klima-Splitt-Geräte vorhanden (2 Gewerbe, 1 Wohnung) |
| Besondere Bauteile: | Holzanbau (Überdachung) für Restaurant vorhanden |
| Küchenausstattung: | nicht Gegenstand dieser Wertermittlung |
| Bauschäden und Baumängel: | zahlreiche, baujahresbedingte Kleinmängel vorhanden; Leitungsschäden, Wandöffnungen; Dämmung im Spitzboden nicht vorhanden; tlw. Fassade mit Graffiti; Fassade tlw. schadhaft (überdurchschnittlich) |
| Grundrissgestaltung: | weitestgehend baujahresentsprechend, zweckmäßig; Zuschnitt tlw. ungünstig (z.B. Badezimmer) |
| Allgemeinbeurteilung: | Der bauliche Zustand ist in Anbetracht des Baujahres tlw. nicht befriedigend (tlw. unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand mit Instandhaltungsstau). Modernisierungen wurden teilweise vorgenommen. Die Wohnungen haben einen entsprechend durchschnittlichen Ausstattungsstandard. Es besteht weiterer Modernisierungs- und Sanierungsbedarf. |

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Einfriedung (Grenzmauer), tlw. Hofbefestigung (Waschbetonplatten), Mülltonnenstellfläche, verwilderte Gartenanlagen vorhanden.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 60329 Frankfurt, Eßlinger Straße 11, zum Wertermittlungstichtag 03.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

| | | |
|----------------------------|-------|-----------|
| Grundbuch | Blatt | Ifd. Nr. |
| <i>Frankfurt Bezirk 15</i> | 2083 | 1 |
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
| <i>Frankfurt Bezirk 15</i> | 179 | 31 |

| |
|--------------------------|
| Fläche |
| <i>273 m²</i> |

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV21).

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es sich bei dem Bewertungsobjekt es sich um ein Renditeobjekt („Zinshaus“) handelt. *Das Ertragswertverfahren wird daher als vorrangiges Wertermittlungsverfahren gewählt.*

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

Vergleichswertverfahren

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

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

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

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden. Dies gilt für das hier zu bewertende Objekt nicht (kein Sachwertobjekt). Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt. *Das Sachwertverfahren ist ein anschauliches Verfahren und wird daher zusätzlich angewendet.*

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **3.900,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | |
|-----------------------------|------------------|
| Entwicklungsstufe | = baureifes Land |
| beitragsrechtlicher Zustand | = frei |
| Geschossflächenzahl (GFZ) | = 2,5 |

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

| | |
|---------------------------|----------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = 03.04.2025 |
| Entwicklungsstufe | = baureifes Land |
| Geschossflächenzahl (GFZ) | = 3,5 |
| Grundstücksfläche (f) | = 273 m ² |

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand | | | Erläuterung | |
|---|---------------------|----------------------|---|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts | | | = frei | |
| beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | | | = 3.900,00 €/m ² | |
| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2024 | 03.04.2025 | × 1,000 | E1 |
| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = 3.900,00 €/m ² | |
| WGFZ | 2,5 | 3,5 | × 1,250 | E2 |
| Fläche (m ²) | keine Angabe | 273 | × 1,000 | |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × 1,000 | |
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | | = 4.875,00 €/m ² | |
| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | | | |
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | | = 4.875,00 €/m ² | |
| Fläche | | | × 273 m ² | |
| beitragsfreier Bodenwert | | | = 1.330.875,00 € <u>rd. 1.330.000,00 €</u> | |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.04.2025 **1.330.000,00 €**.

4.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

E2: Die Umrechnung von der WGFZ des BRW-Grundstücks auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten (Seite 46 des Immobilienmarktberichts 2025). Ermittlung des Anpassungsfaktors:

| | WGFZ | Koeffizient |
|------------------|------|-------------|
| Bewertungsobjekt | 3,50 | 2,27 |
| Vergleichsobjekt | 2,50 | 1,81 |

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 1,25.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | | Fläche (m ²) | Anzahl (Stk.) | tatsächliche Nettokaltmiete | | |
|----------------------------|-------------|-------------------|-----------------------------|------------------|---|------------------|-----------------|
| | Ifd. Nr. | Nutzung/Lage | | | (€/m ²) bzw. (€/Stk.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Wohn- und Geschäftshaus | 1 | Restaurant EG li. | 57,45 | | 26,00 | ca. 1.493,70 | 17.924,40 |
| | 2 | Frisör EG re. | 69,12 | | 6,89 | 476,24 | 5.714,88 |
| | 3 | Whg. 1.OG re. | 56,50 | | 6,89 | 389,29 | 4.671,48 |
| | 4 | Whg. 1.OG li. | 69,52 | | 6,89 | 478,99 | 5.747,88 |
| | 5 | Whg. 2.OG re. | 62,72 | | 6,89 | 432,14 | 5.185,68 |
| | 6 | Whg. 2.OG li. | 75,07 | | 6,89 | 517,23 | 6.206,76 |
| | 7 | Whg. 3.OG re. | 62,72 | | 6,89 | 432,14 | 5.185,68 |
| | 8 | Whg. 3.OG li. | 75,07 | | 6,89 | 517,23 | 6.206,76 |
| | 9 | Whg. 4.OG re. | 65,75 | | 8,76 | 576,00 | 6.912,00 |
| | 10 | Whg. 4.OG li. | 78,14 | | 6,89 | 538,39 | 6.460,68 |
| Summe | | | 672,06 | - | | 5.851,35 | 70.216,20 |

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | | Fläche (m ²) | Anzahl (Stk.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|----------------------------|-------------|-------------------|-----------------------------|------------------|---|------------------|-----------------|
| | Ifd. Nr. | Nutzung/Lage | | | (€/m ²) bzw. (€/Stk.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Wohn- und Geschäftshaus | 1 | Restaurant EG li. | 57,45 | | 26,00 | 1.493,70 | 17.924,40 |
| | 2 | Frisör EG re. | 69,12 | | 26,00 | 1.797,12 | 21.565,44 |
| | 3 | Whg. 1.OG re. | 56,50 | | 11,72 | 662,18 | 7.946,16 |
| | 4 | Whg. 1.OG li. | 69,52 | | 11,07 | 769,59 | 9.235,08 |
| | 5 | Whg. 2.OG re. | 62,72 | | 11,39 | 714,38 | 8.572,56 |
| | 6 | Whg. 2.OG li. | 75,07 | | 10,88 | 816,76 | 9.801,12 |
| | 7 | Whg. 3.OG re. | 62,72 | | 11,39 | 714,38 | 8.572,56 |
| | 8 | Whg. 3.OG li. | 75,07 | | 10,88 | 816,76 | 9.801,12 |
| | 9 | Whg. 4.OG re. | 65,75 | | 11,25 | 739,69 | 8.876,28 |
| | 10 | Whg. 4.OG li. | 78,14 | | 10,78 | 842,35 | 10.108,20 |
| Summe | | | 672,06 | - | | 9.366,91 | 112.402,92 |

Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um **-42.186,72 € ab**. 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) | 112.402,92 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung) | – 16.370,92 € |
| jährlicher Reinertrag | = 96.032,00 € |
| Reinertragsanteil des Bodens | |
| 4,10 % von 1.330.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) | – 54.530,00 € |
| Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen | = 41.502,00 € |
| Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) | |
| bei LZ = 4,10 % Liegenschaftszinssatz | x 15,810 |
| und RND = 26 Jahren Restnutzungsdauer | |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | = 656.146,62 € |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | + 1.330.000,00 € |
| vorläufiger Ertragswert | = 1.986.146,62 € |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | – 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert | = 1.986.146,62 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | – 61.093,36 € |
| Ertragswert | = 1.925.053,26 € |
| | rd. 1.930.000,00 € |

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohhertrag

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 für die Wohnungen aus dem Mietspiegel der Stadt Frankfurt 2024 als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt. Im Wesentlichen wurde die Basismiete angesetzt mit Zuschlag für die zentrale Lage des Objekts.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

| BWK-Anteil | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil [€/m ² WF/NF] | Kostenanteil insgesamt [€] |
|-----------------------|-----------------------------------|--|--|
| Verwaltungskosten | ---- | ---- | 3.590,00 |
| Instandhaltungskosten | ---- | 14,00 | 9.408,84 |
| Mietausfallwagnis | 2,50 | ---- | 2.810,07 |
| Betriebskosten | 0,50 | ---- | 562,01 |
| Summe | | | 16.370,92 (ca. 15 % des Rohertrags) |

Liegenschaftszinssatz

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

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 Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeföhrten 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. 1897 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren) | Maximale Punkte | Tatsächliche Punkte | | Begründung |
|---|--------------------|----------------------------|---------------------------|------------|
| | | Durchgeführte Maßnahmen | Unterstellte Maßnahmen | |
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung | 4 | 1,0 | 0,0 | |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 2 | 1,0 | 0,0 | |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2 | 1,0 | 0,0 | |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 | 1,0 | 0,0 | |
| Wärmedämmung der Außenwände | 4 | 0,0 | 0,0 | |
| Modernisierung von Bädern | 2 | 1,0 | 0,0 | |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen | 2 | 1,0 | 0,0 | |
| Verbesserung der Grundrissgestaltung | 2 | 1,0 | 0,0 | |
| Summe | | 7,0 | 0,0 | |

Ausgehend von den 7 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1897 = 128$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 128 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 26 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1981.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | Wertbeeinflussung insg. |
|--|--------------|-------------------------|
| Baumängel | | -40.000,00 € |
| • Pauschal-Abzug für Kleinmängel (Fassade, Therme 4. OG, Wandöffnungen, Leitungsschäden) | -40.000,00 € | |
| Weitere Besonderheiten | | -21.093,36 € |
| • Minderertrag, ggf. rechtliche Auseinandersetzung, pauschaler Ansatz | -21.093,36 € | |
| Summe | | -61.093,36 € |

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 Wertermittlungsobjekts 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 (Gebäudefaktoren), 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

Vergleichspreise (§ 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 zeitlichen 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 (Gebäudefaktoren), 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 Grundstücks auf der Basis mehrerer vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt aus den Jahren 2023 bis 2024) für Wohn- und Geschäftshäuser sowie Mehrfamilienhäuser im Wiederverkauf ermittelt. Es liegen 10 Vergleichsobjekte aus vergleichbaren Lagen wie die des Bewertungsobjekts vor. Zudem weisen die Vergleichsobjekte ähnliche Eigenschaften auf wie das Bewertungsobjekt (Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksfläche, Ausstattungsstandard usw.).

Auswertung der Kaufpreise:

| Nr. | Objekt- art | Bau- jahr | (tats.) ASS | Grund- stück- flächen (m ²) | WGFZ- angep. BRW (€/m ²) | Wohn-/ Nutz- fläche (m ²) | Kauf- datum | bereinigter realisierter Kaufpreis (€) | realisierter Kaufpreis (€/m ² WF) |
|-----|----------------|--------------|----------------|--|---|--|----------------|---|--|
| 1 | MFH | 1910 | 2,0 | 394 | 4.303 | 488 | 23.02.2023 | 1.350.233,00 | 2.766,87 € |
| 2 | WGH | 1950 | 2,6 | 324 | 4.515 | 473 | 27.03.2023 | 1.200.000,00 | 2.537,00 € |
| 3 | WGH | 1970 | 3,0 | 490 | 3.914 | 619 | 15.05.2023 | 1.618.887,00 | 2.615,33 € |
| 4 | MFH | 1897 | 3,0 | 148 | 4.891 | 511 | 26.09.2023 | 1.314.530,00 | 2.572,47 € |
| 5 | MFH | 1906 | 2,0 | 274 | 3.914 | 373 | 17.11.2023 | 885.290,00 | 2.373,43 € |
| 6 | WGH | 1910 | 2,6 | 265 | 2.382 | 381 | 27.05.2024 | 664.380,00 | 1.743,78 € |
| 7 | MFH | 1944 | 2,5 | 247 | 4.891 | 630 | 30.09.2024 | 1.144.500,00 | 1.816,67 € |
| 8 | MFH | 1920 | 2,2 | 295 | 3.233 | 424 | 01.10.2024 | 1.033.295,00 | 2.437,02 € |
| 9 | WGH | 1910 | 3,6 | 488 | 3.914 | 567 | 27.09.2024 | 1.549.000,00 | 2.731,92 € |
| 10 | MFH | 1890 | 2,5 | 133 | 4.891 | 406 | 18.10.2024 | 1.650.000,00 | 4.064,04 € |
| 10 | D.-S. | 1921 | 2,6 | 306 | 4.085 | 487 | 30.01.2024 | 1.241.011,50 | 2.547,23 € |

Abkürzungen

| | |
|-----|---------------------------|
| WF | = Wohnfläche |
| GF | = Grundstücksfläche |
| MFH | = Mehrfamilienhaus |
| WGH | = Wohn- und Geschäftshaus |
| BRW | = Bodenrichtwert |
| ASS | = Ausstattungsstandard |

Ausschlussprobe

Um ungewöhnliche Ausreißer aus der Tabelle zu erkennen, wird eine Probe mit einer Spanne von $\pm 33\%$ vorgenommen:

| | | | |
|--|---|-----|-------------------|
| oberer Grenzwert | + | 33% | 3.387,82 € |
| Durchschnittswert (€/m²) | | | 2.547,23 € |
| unterer Grenzwert | - | 33% | 1.706,65 € |

Ein Vergleichskaufpreis (gelb markiert) liegt außerhalb der ermittelten Spanne. Die Auswertung wird erneut ohne Ausreißer vorgenommen:

Auswertung der Kaufpreise ohne Ausreißer:

| Nr. | Objekt- art | (tats.) Bau- jahr | ASS | Grund- stück- flächen (m ²) | WGFZ- ange- BRW (€/m ²) | Wohn-/ Nutz- fläche (m ²) | Kauf- datum | bereinigter realisierter Kaufpreis (€) | realisierter Kaufpreis (€/m ² WF) |
|-----|----------------|-------------------------|-----|--|--|--|----------------|---|--|
| 1 | MFH | 1910 | 2,0 | 394 | 4.303 | 488 | 23.02.2023 | 1.350.233,00 | 2.766,87 € |
| 2 | WGH | 1950 | 2,6 | 324 | 4.515 | 473 | 27.03.2023 | 1.200.000,00 | 2.537,00 € |
| 3 | WGH | 1970 | 3,0 | 490 | 3.914 | 619 | 15.05.2023 | 1.618.887,00 | 2.615,33 € |
| 4 | MFH | 1897 | 3,0 | 148 | 4.891 | 511 | 26.09.2023 | 1.314.530,00 | 2.572,47 € |
| 5 | MFH | 1906 | 2,0 | 274 | 3.914 | 373 | 17.11.2023 | 885.290,00 | 2.373,43 € |
| 6 | WGH | 1910 | 2,6 | 265 | 2.382 | 381 | 27.05.2024 | 664.380,00 | 1.743,78 € |
| 7 | MFH | 1944 | 2,5 | 247 | 4.891 | 630 | 30.09.2024 | 1.144.500,00 | 1.816,67 € |
| 8 | MFH | 1920 | 2,2 | 295 | 3.233 | 424 | 01.10.2024 | 1.033.295,00 | 2.437,02 € |
| 9 | WGH | 1910 | 3,6 | 488 | 3.914 | 567 | 27.09.2024 | 1.549.000,00 | 2.731,92 € |
| 9 | D.-S. | 1924 | 2,6 | 325 | 3.186 | 496 | 31.12.2023 | 1.195.568,33 | 2.409,34 € |

Ausschlussprobe

Um weitere ungewöhnliche Ausreißer aus der Tabelle zu erkennen, wird eine erneut Probe mit einer Spanne von +/-33% vorgenommen:

| | | | |
|--|---|-----|-------------------|
| oberer Grenzwert | + | 33% | 3.204,42 € |
| Durchschnittswert (€/m²) | | | 2.409,34 € |
| unterer Grenzwert | - | 33% | 1.614,26 € |

Oben ausgewertete Vergleichskaufpreise liegen innerhalb der Spanne, daher kann die Auswertung ohne weitere Ausreißer angesetzt werden.

Die Vergleichswerte beziehen sich auf Grundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von 325 m², zudem haben die Gebäude ein durchschnittliches Baujahr von 1924 und eine durchschnittliche Wohnfläche von 496 m². Der baujahresgemäße Ausstattungsstandard wird gemäß Angaben des Gutachterausschusses mit durchschnittlich 2,6 angegeben. Den Gebäuden wird ein üblicher Unterhaltungszustand unterstellt. Es zeigt sich, dass ein m²-Wohnfläche durchschnittlich mit rd. 2.409 €/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 unbekannten Zustands nur tlw. angewendet werden. Vorzunehmende Zu-/Abschläge können daher nur aufgrund des üblichen Marktverhaltens geschätzt werden.

Angaben zur Lage:

Die Lage der Vergleichsobjekte ist mit der Lage des Bewertungsobjektes bedingt vergleichbar. Bei den Vergleichsobjekten überwiegt die Lageinstufung „mittlere Lage“, jedoch ist aufgrund des höheren Bodenrichtwerts des Bewertungsobjekts die Lage besser einzustufen als die durchschnittliche Lage bei den Vergleichsobjekten. Diese liegen in folgenden Straßen:

Sindlinger Straße, Günderrodestraße, Schwalbacher Straße, Speicherstraße, Krifteler Straße, Frankenallee, Esslinger Straße, Kleyerstraße.

Nähere Angaben zur Lage der Vergleichsobjekte werden aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht.

4.5.4 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis des zuvor festgestellten Vergleichsfaktors ermittelt.

| I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand | | | | Erläuterung |
|--|------------------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung) | | | | = 2.409,00 €/m ² |
| II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors | | | | |
| Stichtag | Vergleichsfaktor | Bewertungsobjekt | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| 31.12.2023 | 31.12.2023 | 03.04.2025 | × 1,093 | E01 |
| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen | | | | |
| Wohnfläche [m ²] | 496 | 672 | × 1,00 | E02 |
| Grundstücksgröße [m ²] | 325 | 273 | × 1,00 | E03 |
| Bodenwert [€/m ²] | 3.186 | 3.900 | × 1,10 | E04 |
| Baujahr | 1924 | 1897 | × 1,00 | E05 |
| Ausstattungsstandard | 2,6 | 2,2 | × 0,99 | E06 |
| RND [Jahre] | 1983 | 1981 | × 0,99 | E07 |
| Objektart | WGH+MFH | WGH | × 0,99 | E08 |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor | | | = 2.810,32 €/m ² | |
| Ermittlung des Vergleichswerts | | | | Erläuterung |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor | | | 2.810,32 €/m ² | |
| Zu-/Abschläge relativ | | | + 0,00 €/m ² | |
| objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor | | | = 2.810,32 €/m ² | |
| Wohnfläche [m ²] | | | × 672,00 m ² | |
| Zwischenwert | | | = 1.888.535,04 € | |
| Zu-/Abschläge absolut | | | 0,00 € | |
| vorläufiger Vergleichswert | | | = 1.888.535,04 € | |
| Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.) | | | 0,00 € | |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert | | | = 1.888.535,04 € | |
| besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale | | | - 61.093,36 € | E09 |
| Vergleichswert | | | = 1.827.441,68 € | |
| | | | rd. 1.830.000,00 € | |

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 03.04.2025 mit rd. **1.830.000,00 €** ermittelt.

4.5.5 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

E01: Stichtag

Die Anpassung wird anhand des Immobilienpreisindexes für Mehrfamilienhäuser GREIX für den entsprechenden Zeitraum vorgenommen.

E02: Wohnfläche

Die durchschnittliche Wohnfläche der Vergleichsobjekte liegt niedriger als die Wohn-/Nutzfläche des Bewertungsobjekts. Die Fläche des Bewertungsobjektes hat eine übliche Größe. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

E03: Grundstücksgröße

Da die Berechnung über die Wohn- und Nutzfläche durchgeführt wird, ist der Einfluss der Grundstücksgröße zu vernachlässigen. Eine Anpassung erfolgt nicht.

E04: Bodenwert

Die Lage-Differenz des Bodenrichtwertes der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts wird mit einem Zuschlag von rd. 10% berücksichtigt, insbesondere, da das Bewertungsobjekt im Gegensatz zu der überwiegenden Anzahl der Vergleichsobjekte, als „zentrale Lage“ (Mietzuschlag) zu betrachten ist.

E05: Baujahr

Das durchschnittliche Baujahr der Vergleichsobjekte und das Baujahr des Bewertungsobjekts weicht voneinander ab. Aufgrund des Gesamalters wird die Differenz in den Baujahren als nicht wesentlich eingeschätzt bzw. ggf. in der unterschiedlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

E06: Ausstattungsstandard

Der vermeintlich bessere Ausstattungsstandard der Vergleichsobjekte gegenüber dem Bewertungsobjekt wird aufgrund des Gesamalters des Objekts und der Vergleichsobjekte mit 1% berücksichtigt.

E07: Restnutzungsdauer

Die durchschnittliche RND der Vergleichsobjekte weicht von der RND des Bewertungsobjekts um 2 Jahre ab. Der erforderliche Abschlag wird mit 1% berücksichtigt.

E08: Objektart

Wohn- und Geschäftshäuser werden üblicherweise günstiger gehandelt als reine Mehrfamilienhäuser. Der erforderliche Abschlag wird mit 1% geschätzt.

E09: 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 Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Anmerkung: Es werden nur unmittelbar erforderliche Maßnahmen in Ansatz gebracht, da davon ausgegangen wird, dass sich die Vergleichsobjekte in einem ähnlichen, durchschnittlichen Unterhaltungszustand befinden und sonstige, ggf. in näherer Zukunft noch anstehende Maßnahmen schon in den Kaufpreisen berücksichtigt sind.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|--|-------------------------|
| Baumängel | -40.000,00 € |
| <ul style="list-style-type: none"> Pauschal-Abzug für Kleinmängel (Fassade, Therme 4. OG, Wandöffnungen, Leitungsschäden) | -40.000,00 € |
| Weitere Besonderheiten | -21.093,36 € |
| <ul style="list-style-type: none"> Minderertrag, ggf. rechtliche Auseinandersetzungen, pauschaler Ansatz | -21.093,36 € |
| Summe | -61.093,36 € |

4.6 Sachwertermittlung

4.6.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

4.6.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m^2) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „ $\text{€}/m^2$ Brutto-Grundfläche“ oder „ $\text{€}/m^2$ Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.6.3 Sachwertberechnung

| | | |
|---|---|-----------------------------|
| Gebäudebezeichnung | | Wohn- und Geschäftshaus |
| Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) | = | 712,00 €/m ² BGF |
| Berechnungsbasis | | |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) | x | 1.137,00 m ² |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 | = | 809.544,00 € |
| Baupreisindex (BPI) 03.04.2025 (2010 = 100) | x | 184,7/100 |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = | 1.495.227,77 € |
| Regionalfaktor | x | 1,000 |
| Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = | 1.495.227,77 € |
| Alterswertminderung | | |
| • Modell | | linear |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND) | | 70 Jahre |
| • Restnutzungsdauer (RND) | | 26 Jahre |
| • prozentual | | 62,86 % |
| • Faktor | x | 0,3714 |
| Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten | = | 555.327,59 € |
| Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert) | + | 9.800,00 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 565.127,59 € |

| | | |
|--|-----|----------------|
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) | | 565.127,59 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | + | 6.000,00 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 571.127,59 € |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + | 1.330.000,00 € |
| vorläufiger Sachwert | = | 1.901.127,59 € |
| Sachwertfaktor | x | 1,03 |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | - | 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert | = | 1.958.161,42 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - | 61.093,36 € |
| Sachwert | = | 1.897.068,06 € |
| | rd. | 1.900.000,00 € |

4.6.5 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

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

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil | Wägungsanteil [%] | Standardstufen | | | | |
|---------------------------------|-------------------|----------------|--------|--------|-------|-------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Außenwände | 23,0 % | | 1,0 | | | |
| Dach | 15,0 % | | 1,0 | | | |
| Fenster und Außentüren | 11,0 % | | 1,0 | | | |
| Innenwände und -türen | 11,0 % | | | 1,0 | | |
| Deckenkonstruktion | 11,0 % | | 1,0 | | | |
| Fußböden | 5,0 % | | 0,8 | 0,2 | | |
| Sanitäreinrichtungen | 9,0 % | | 0,8 | 0,2 | | |
| Heizung | 9,0 % | | 0,8 | 0,2 | | |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 % | | 0,5 | 0,5 | | |
| insgesamt | 100,0 % | 0,0 % | 81,4 % | 18,6 % | 0,0 % | 0,0 % |

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

| | |
|------------------------|---|
| Außenwände | |
| Standardstufe 2 | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und ge-strichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995) |
| Dach | |
| Standardstufe 2 | einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995) |
| Fenster und Außentüren | |
| Standardstufe 2 | Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995) |
| Innenwände und -türen | |
| Standardstufe 3 | nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen |
| Deckenkonstruktion | |
| Standardstufe 2 | Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken |
| Fußböden | |
| Standardstufe 2 | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung |
| Standardstufe 3 | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten |

| Sanitäreinrichtungen | |
|---------------------------------|--|
| Standardstufe 2 | 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest |
| Standardstufe 3 | 1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest |
| Heizung | |
| Standardstufe 2 | Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995) |
| Standardstufe 3 | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel |
| Sonstige technische Ausstattung | |
| Standardstufe 2 | wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen |
| Standardstufe 3 | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen |

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Nutzungsgruppe: Wohnhäuser mit Mischnutzung

Gebäudetyp: Wohnhäuser mit Mischnutzung (25% gewerblicher Anteil)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe | tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF] | relativer Gebäudestand- dardanteil [%] | relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF] |
|---------------|---|---|--|
| 1 | 630,00 | 0,0 | 0,00 |
| 2 | 705,00 | 81,4 | 573,87 |
| 3 | 860,00 | 18,6 | 159,96 |
| 4 | 1.085,00 | 0,0 | 0,00 |
| 5 | 1.375,00 | 0,0 | 0,00 |
| | | gewogene, standardbezogene NHK 2010 = | 733,83 |
| | | gewogener Standard = | 2,2 |

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 733,83 €/m² BGF

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

| | | |
|---|-----|-----------------------------|
| • Ø Wohnungsgröße | × | 0,970 |
| NHK 2010 für das Bewertungsgebäude | = | 711,82 €/m ² BGF |
| | rd. | 712,00 €/m ² BGF |

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

| Bezeichnung | Zeitwert |
|---|------------|
| Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) | |
| • angebaute Überdachung | 5.000,00 € |
| Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung) | |
| • 3 Klimasplittgeräte | 4.800,00 € |
| Summe | 9.800,00 € |

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

| Außenanlagen | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) |
|---------------------|----------------------------------|
| pauschale Schätzung | 6.000,00 € |
| Summe | 6.000,00 € |

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses (Seite 75 des Immobilienmarktberichts 2025) unter Hinzuziehung eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|--|-------------------------|
| Baumängel | -40.000,00 € |
| <ul style="list-style-type: none"> • Pauschal-Abzug für Kleinmängel (Fassade, Therme 4. OG, Wandöffnungen, Leitungsschäden) | -40.000,00 € |
| Weitere Besonderheiten | -21.093,36 € |
| <ul style="list-style-type: none"> • Minderertrag, ggf. rechtliche Auseinandersetzung, pauschaler Ansatz | -21.093,36 € |
| Summe | -61.093,36 € |

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung (Vergleichswerte, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Das Sachwertverfahren ist ein anschauliches Verfahren und wird insbesondere von Banken und Finanzbehörden gerne verwendet. Das Sachwertverfahren wurde daher zusätzlich durchgeführt.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **1.930.000,00 €**,

der **Vergleichswert** mit rd. **1.830.000,00 €**

und der **Sachwert** mit rd. **1.900.000,00 €**

ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszulässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezuglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,40 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezuglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichswertverfahren in Form von 9 hinreichend vergleichbaren Verkaufswerten zur Verfügung. Bezuglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen. Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 \times 1,00 = 1,000$,

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $0,40 \times 1,00 = 0,400$ und

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[1.900.000,00 \times 0,400 + 1.930.000,00 \times 1,000 + 1.830.000,00 \times 1,000] \div 2,400 = \text{rd. } 1.880.000,00 \text{ €}$.

4.7.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 60329 Frankfurt am Main (Gutleutviertel), Eßlinger Straße 11,

| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
|----------------------------|-------|-----------|
| <i>Frankfurt Bezirk 15</i> | 2083 | 1 |
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
| <i>Frankfurt Bezirk 15</i> | 179 | 31 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.04.2025 mit rd.

1.880.000 €

in Worten: **eine Million achthundertachtzigtausend 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 17. Juli 2025



4.8 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Wohn- und Geschäftshausgrundstück**
Flur **179** Flurstücksnummer **31**

in **Frankfurt am Main, Eßlinger Straße 11**
Wertermittlungsstichtag: **03.04.2025**

| Bodenwert | | | | | |
|------------------------|--------------------------------|--|--|-----------------------------------|-------------------------------|
| Grundstücksteil | Entwicklungs- stufe | beitrags- rechtlicher Zustand | BW/Fläche [€/m²] | Fläche [m²] | Bodenwert (BW) [€] |
| Gesamtfläche | baureifes Land | frei | 4.871,79 | 273,00 | 1.330.000,00 |
| | Summe: | | 4.871,79 | 273,00 | 1.330.000,00 |

| Objektdaten | | | | | | |
|------------------------|---|--------------------------------|----------------------------------|----------------|------------------------|------------------------|
| Grundstücksteil | Gebäudebe- zeichnung / Nutzung | BGF [m²] | WF/NF [m²] | Baujahr | GND [Jahre] | RND [Jahre] |
| Gesamtfläche | Wohn- und Ge- schäftshaus | 1.137 | 672,06 | 1897 | 70 | 26 |

| Wesentliche Daten | | | | |
|--------------------------|--------------------------------|----------------------------|--|-----------------------------|
| Grundstücksteil | Jahresrohertrag RoE [€] | BWK [% des RoE] | Liegenschafts- zinssatz [%] | Sachwertfak- tor |
| Gesamtfläche | 112.402,92 | 16.370,92 € (14,56 %) | 4,10 | 1,03 |

| Relative Werte | |
|---|---------------------------------------|
| relativer Bodenwert: | 1.978,99 €/m ² WF/NF |
| relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | -90,90 €/m ² WF/NF |
| relativer Verkehrswert: | 2.797,37 €/m² WF/NF |
| Verkehrswert/Rohertrag: | 16,73 |
| Verkehrswert/Reinertrag: | 19,58 |

| Ergebnisse | |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| Ertragswert: | 1.930.000,00 € (102 % vom Sachwert) |
| Sachwert: | 1.900.000,00 € |
| Vergleichswert: | 1.830.000,00 € |
| Verkehrswert (Marktwert): | 1.880.000,00 € |
| Wertermittlungsstichtag | 03.04.2025 |

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

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

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 11.03.2025) 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

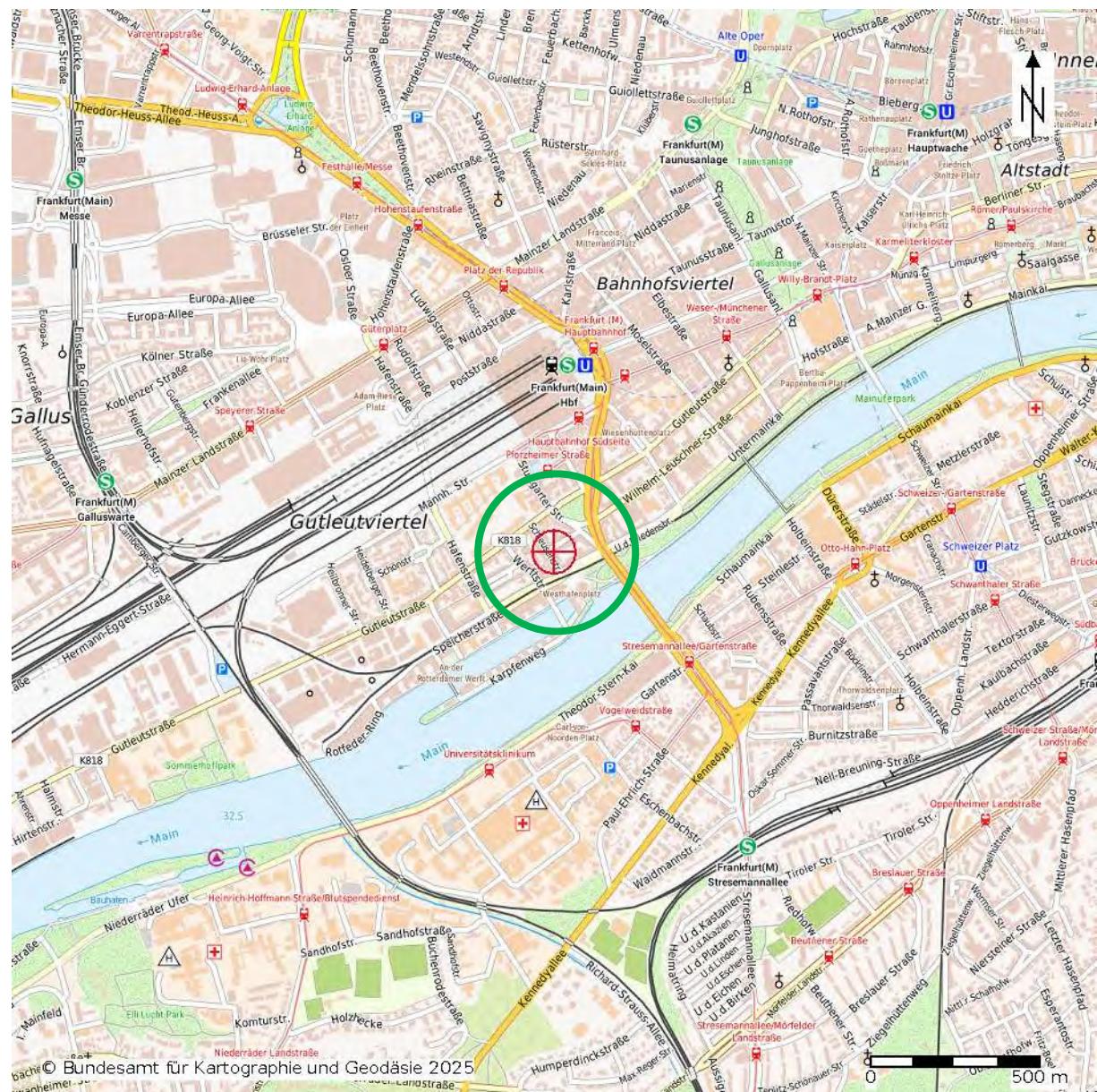
6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik



6.2 Straßenkarte

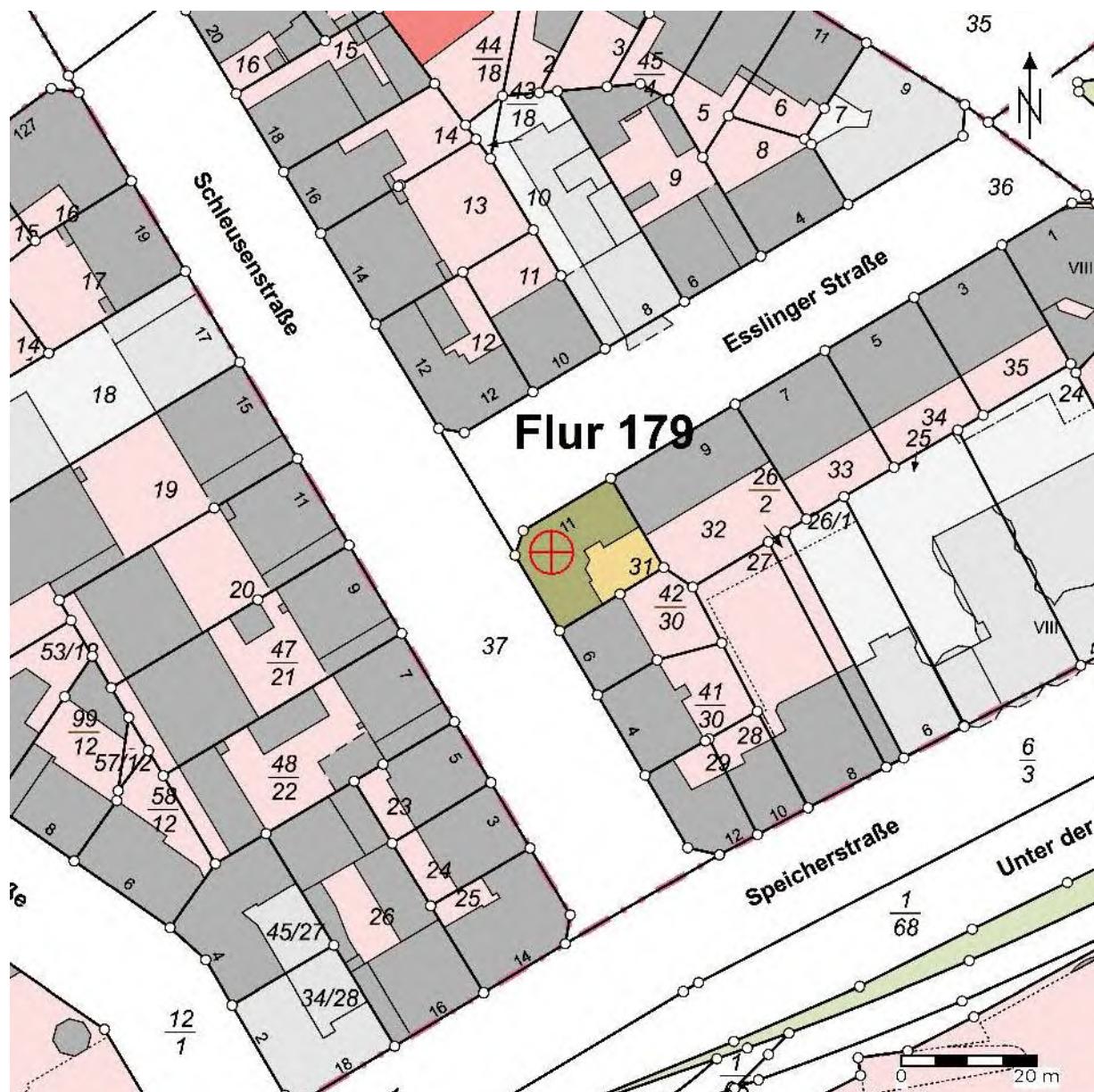


6.3 Ortsplan



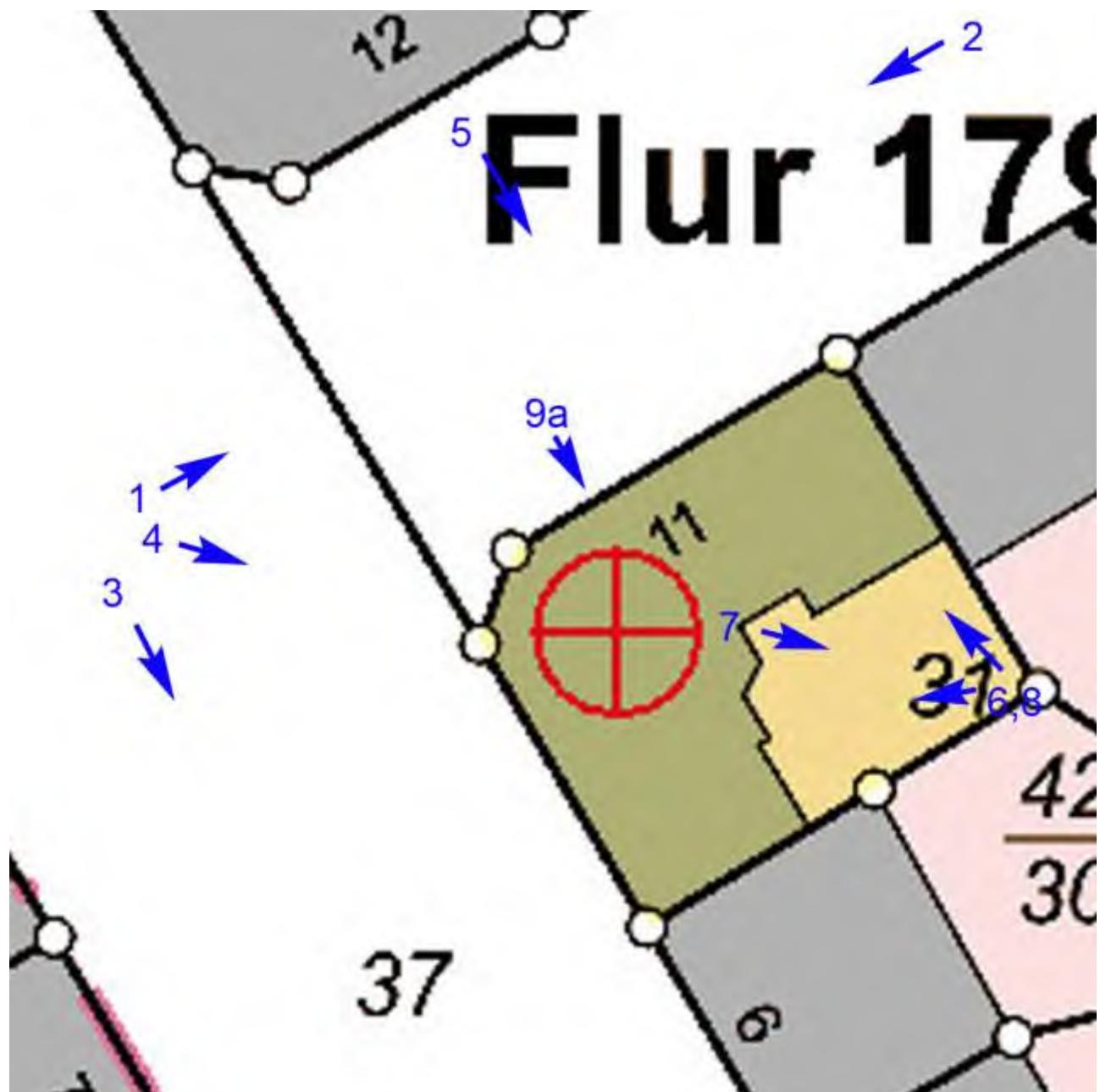
6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt markiert



6.5 Fotostandpunkte

ca. 1:250, Bewertungsobjekt und Fotostandpunkte markiert



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

6.6 Fotos



1 Straßenansicht, Umgebung, Blick in die Eßlinger Straße



2 Straßenansicht, Umgebung, Blick von der Eßlinger Straße Richtung Südwesten



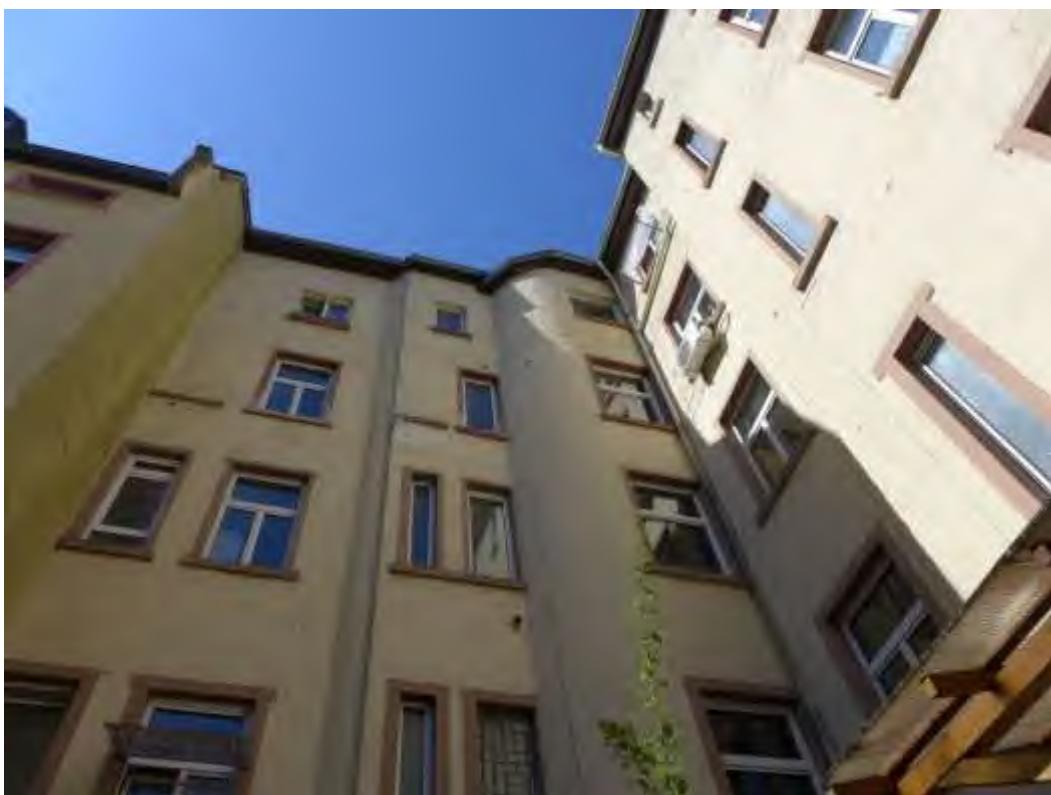
3 Straßenansicht, Umgebung, Blick von der Schleusenstraße Richtung Süden



4 Eckansicht



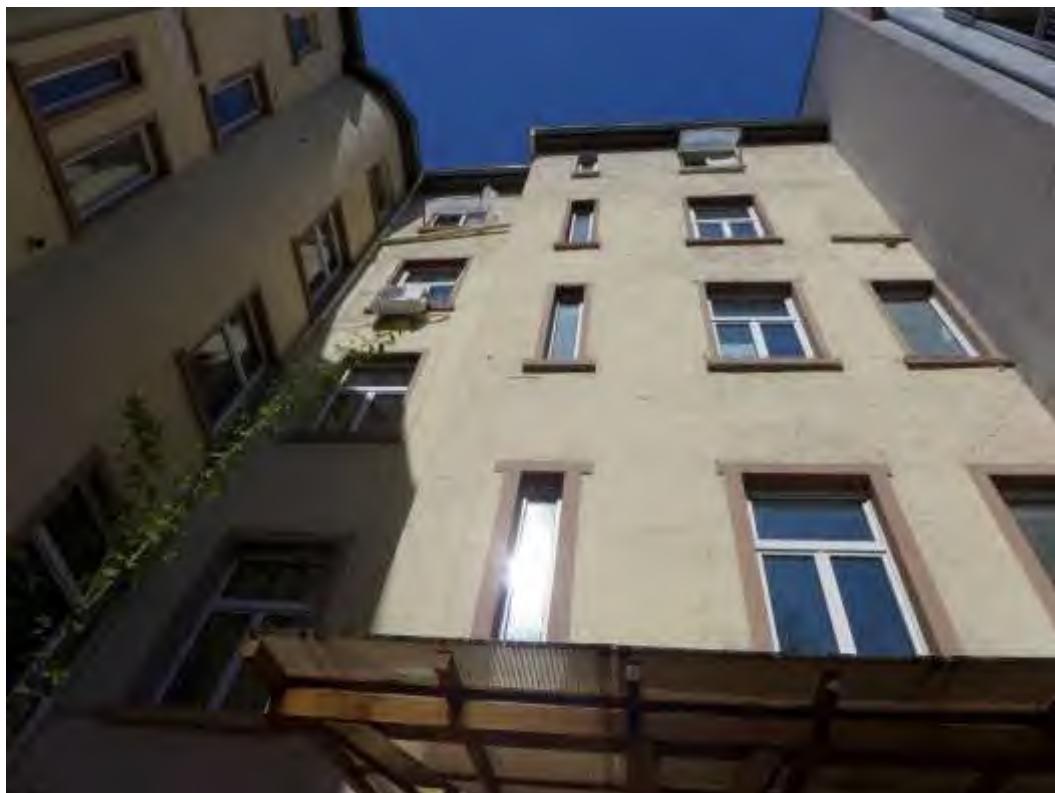
5 Seitenansicht



6 Rückseite, Innenhofansicht



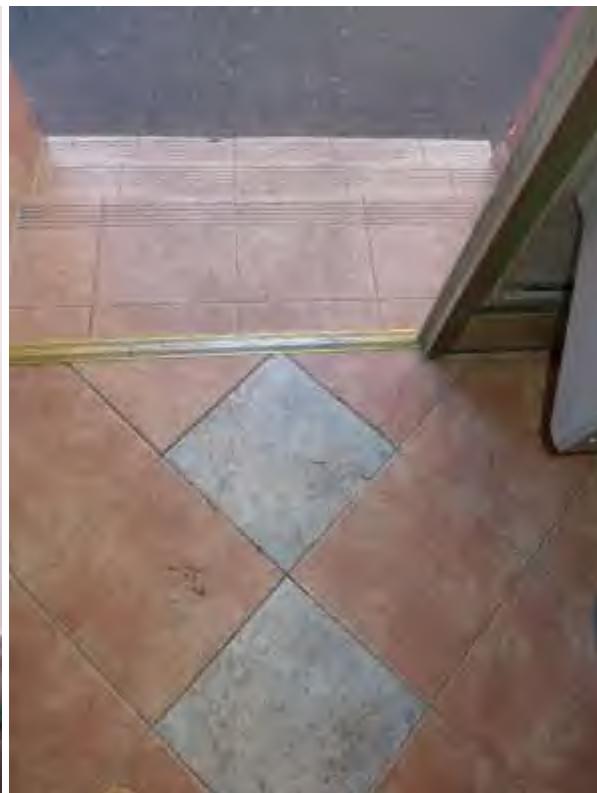
7 Freifläche Innenhof



8 Südseite



9 a Eingangsbereich



9 b Detail Boden



10 a Tür zum Innenhof



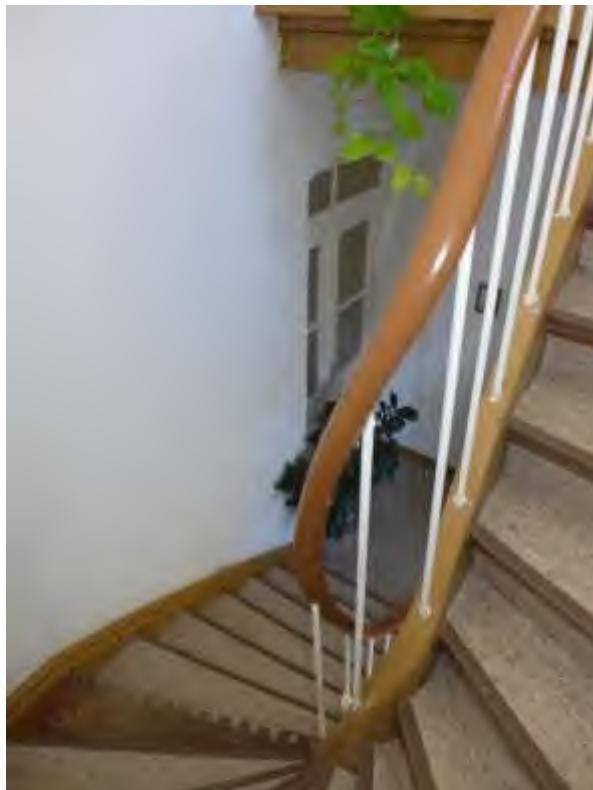
10 b Treppe Erdgeschoss



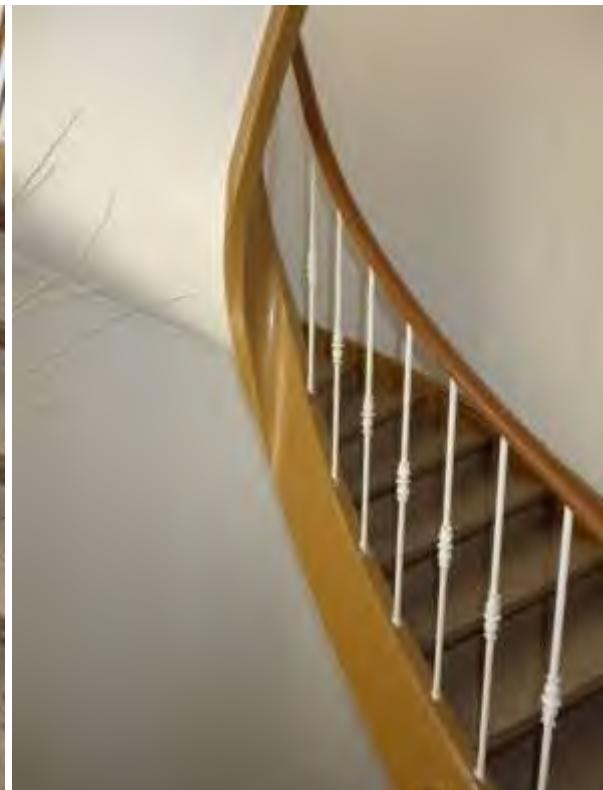
11 a Flur Eingangsbereich



11 b Fassade Hofeingang



12 Treppenhaus





13 a Keller



13 b Kellertreppe



14 Keller





15 Keller



15 Keller



16 Gewerbe Restaurant (links)



17 Gewerbe Restaurant (links)



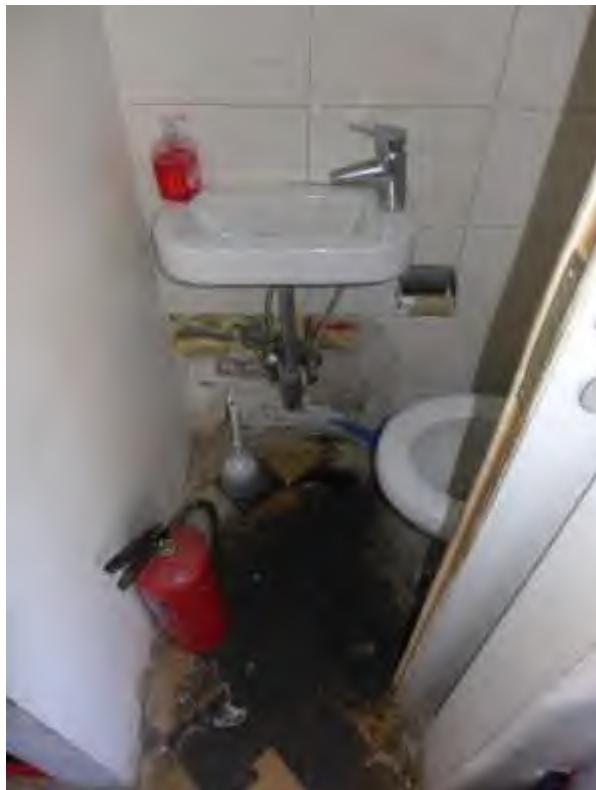
18 Rückseite Gewerbe Restaurant, angebaute Überdachung



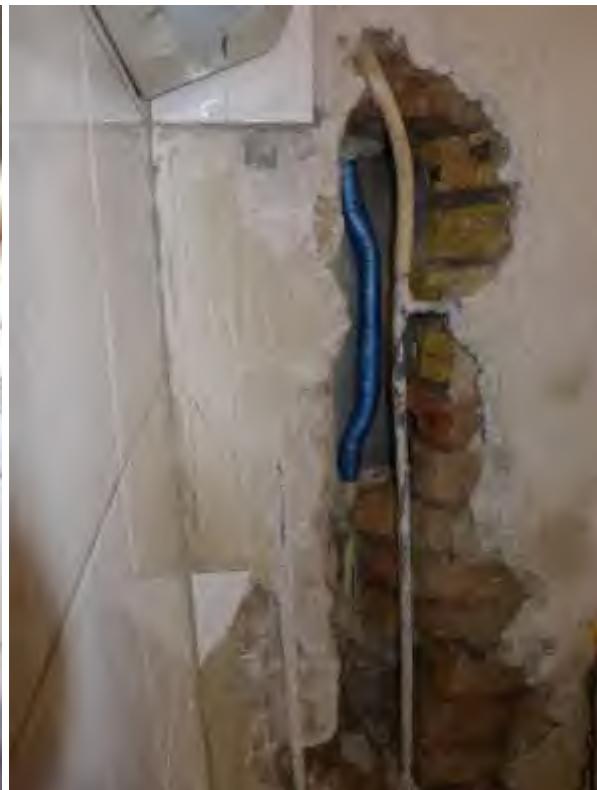
19 a erweiterter Lager-/Arbeitsbereich



19 b Zugang WC für Personal Restaurant



20 a Toilette Personal Restaurant



20 b Wandöffnung im Damen-WC



21 a Zustand Damen-WC Restaurant



21 b Küche Restaurant



22 a Sanitärausstattung Frisörsalon



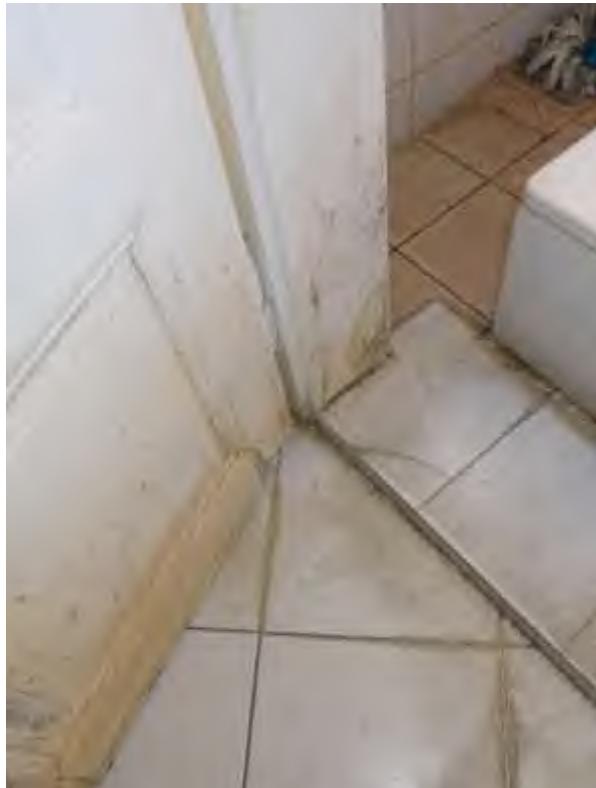
22 b Elektroinstallation Frisörsalon



23 a Flur Wohnung 1. OG links



23 b Wandöffnung Wohnung 1. OG links



24 a Feuchteschäden Wohnung 1. OG links



24 b Dusche Wohnung 1. OG links



25 a WC, Wandöffnung Wohnung 1. OG links 25 b Wandöffnung Kü. Wohnung 1. OG links



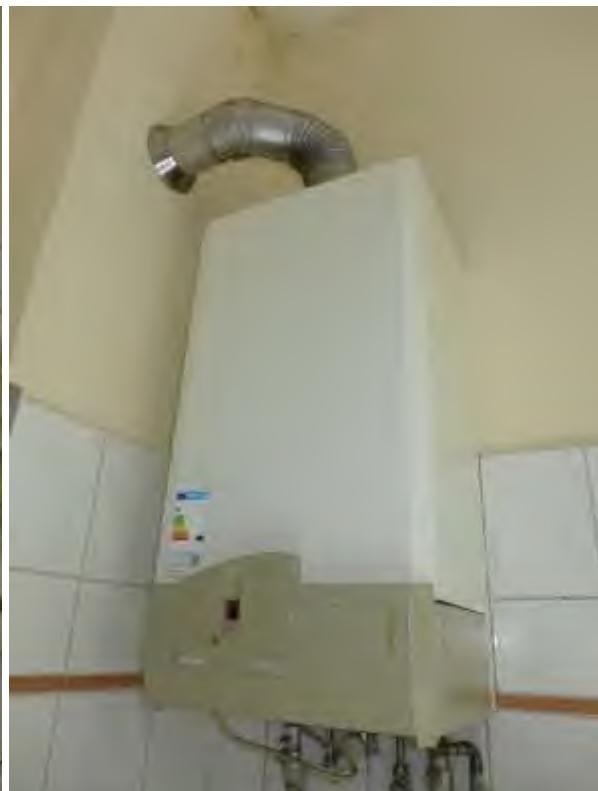
26 a Feuchteschaden Wohnung 1. OG links



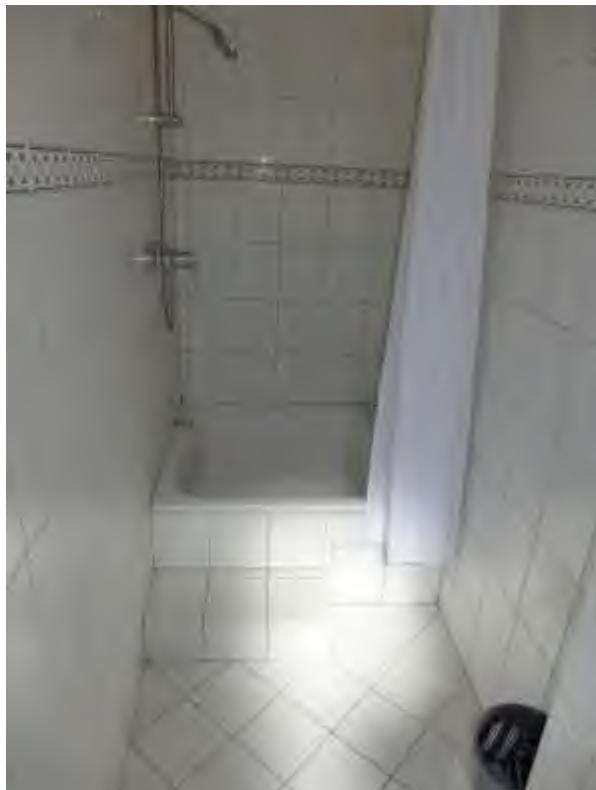
26 b Therme Wohnung 1. OG links



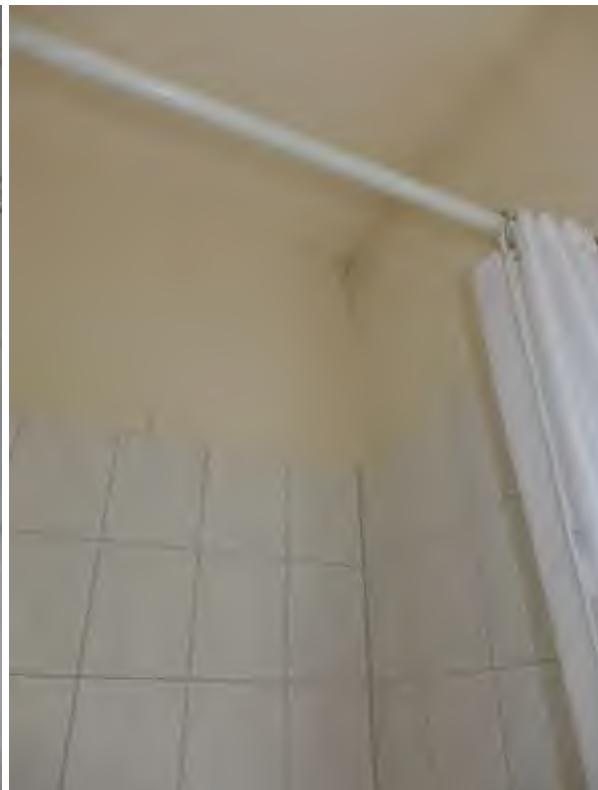
27 a Küche Wohnung 1. OG rechts



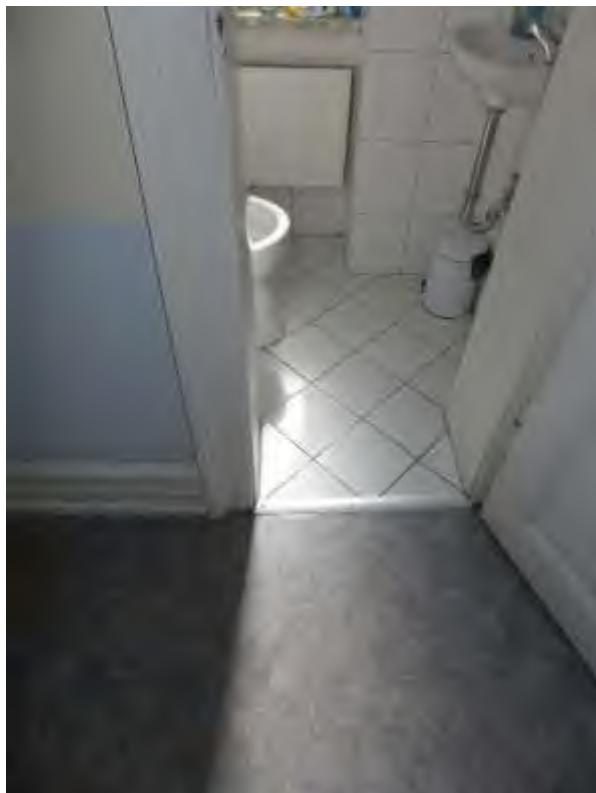
27 b Therme Wohnung 1. OG rechts



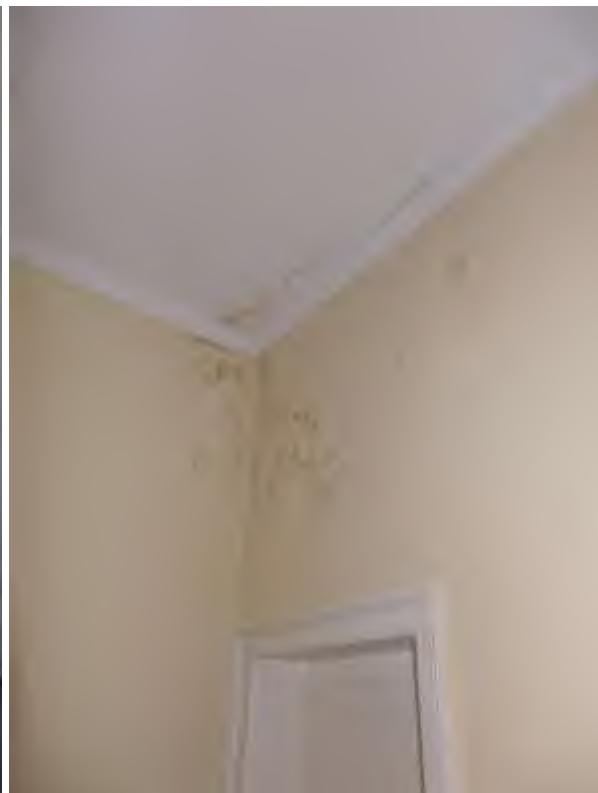
28 a Dusch-Bad Wohnung 1. OG rechts



28 b Schimmelbildung Wohnung 1. OG rechts



29 a Bodenbelag Wohnung 1. OG rechts



29 b Feuchtespuren Wohnung 1. OG rechts



30 a Wohnung 2. OG links



30 b Elektroverteilung Wohnung 2. OG links



31 a Dusche Wohnung 2. OG links



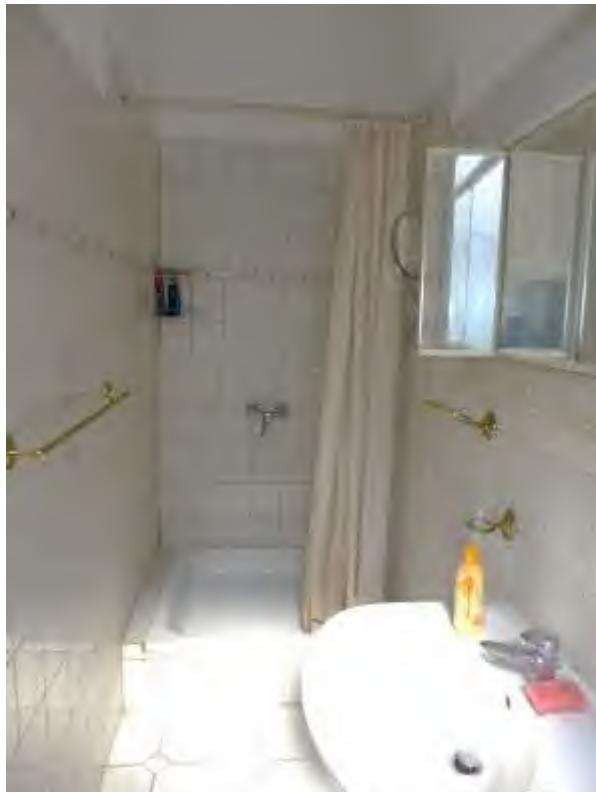
31 b WC Wohnung 2. OG links



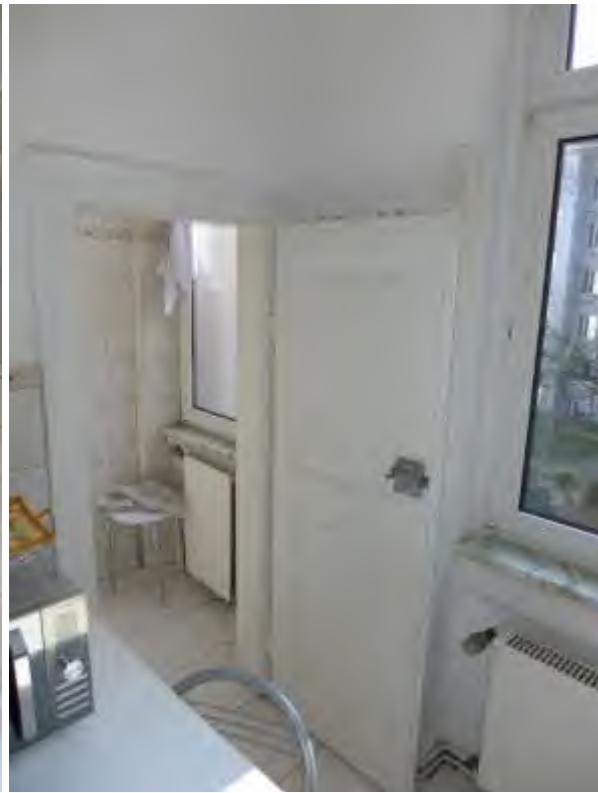
32 a Flur Wohnung 2. OG rechts



32 b Flur Wohnung 2. OG rechts



33 a Dusche Wohnung 2. OG rechts



33 b Küche/Dusche Wohnung 2. OG rechts



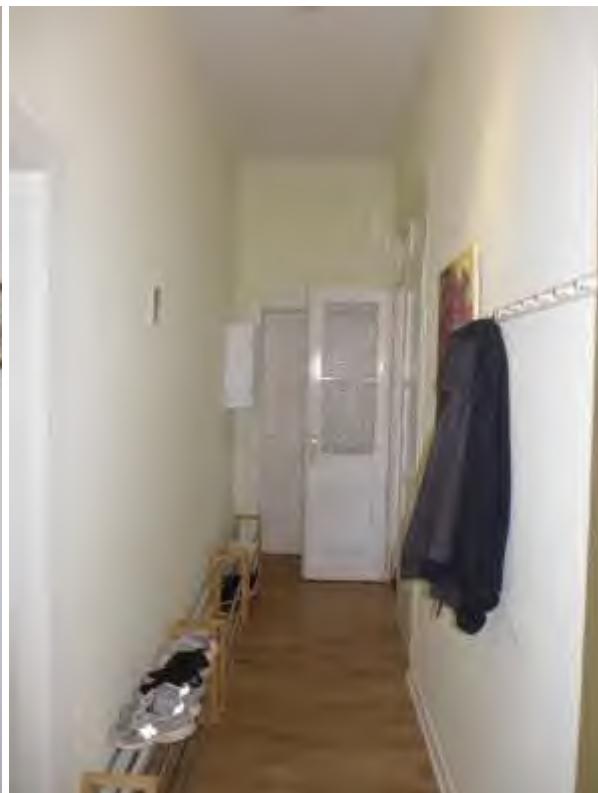
34 a WC Wohnung 2. OG rechts



34 b Elektroverteilung Wohnung 2. OG rechts



35 a Eingangstür Wohnung 3. OG links



35 b Flur Wohnung 3. OG links



36 a Du-Bad Wohnung 3. OG links



36 b Therme Wohnung 3. OG links



37 a Bad Wohnung 3. OG rechts



38 b Elektroverteilung Wohnung 3. OG rechts



38 a Elektroverteilung Wohnung 4. OG links



38 b Du-Bad Wohnung 4. OG links



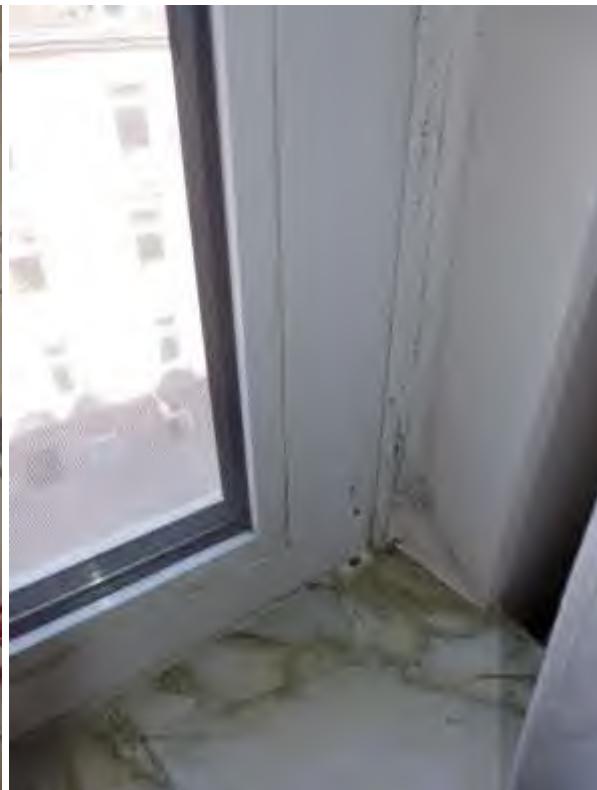
39 a Bad Wohnung 4. OG rechts



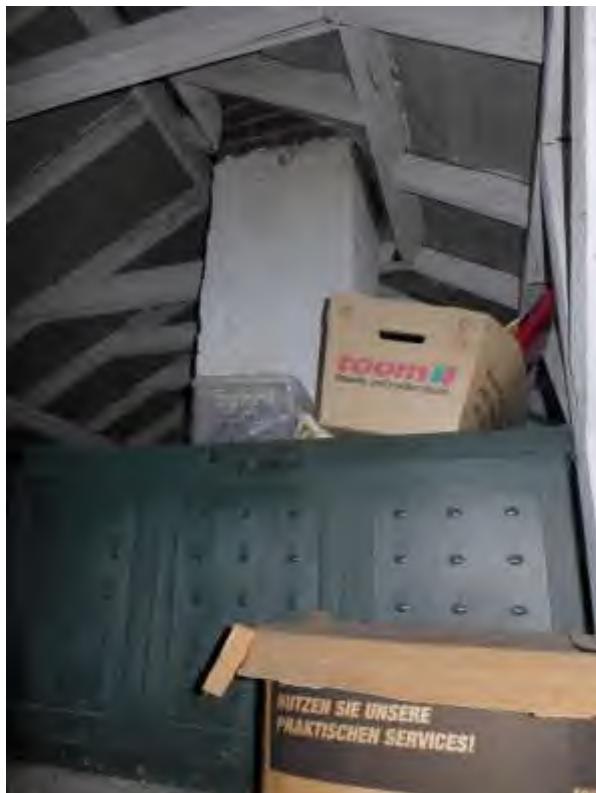
38 b defekte Therme Wohnung 4. OG rechts



40 a Elektroverteilung Wohnung 4. OG rechts



40 b Schimmelbildung Wohnung 4. OG rechts



41 a Dachboden



41 b Dachboden



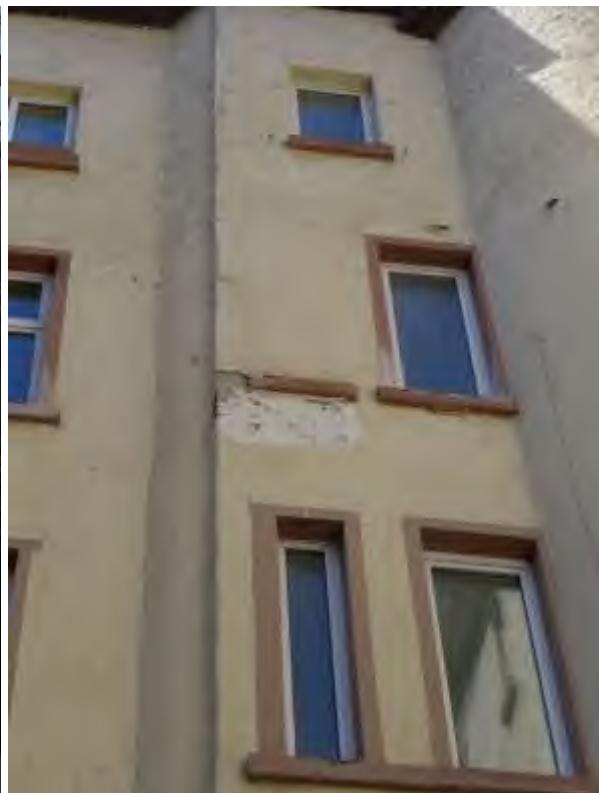
42 a Fassadenschäden, Graffiti



42 b Fassadenschäden



43 a Fassadenschäden



43 b Fassadenschäden



44 a Fassadenschäden, Klima-Splitt-Gerät

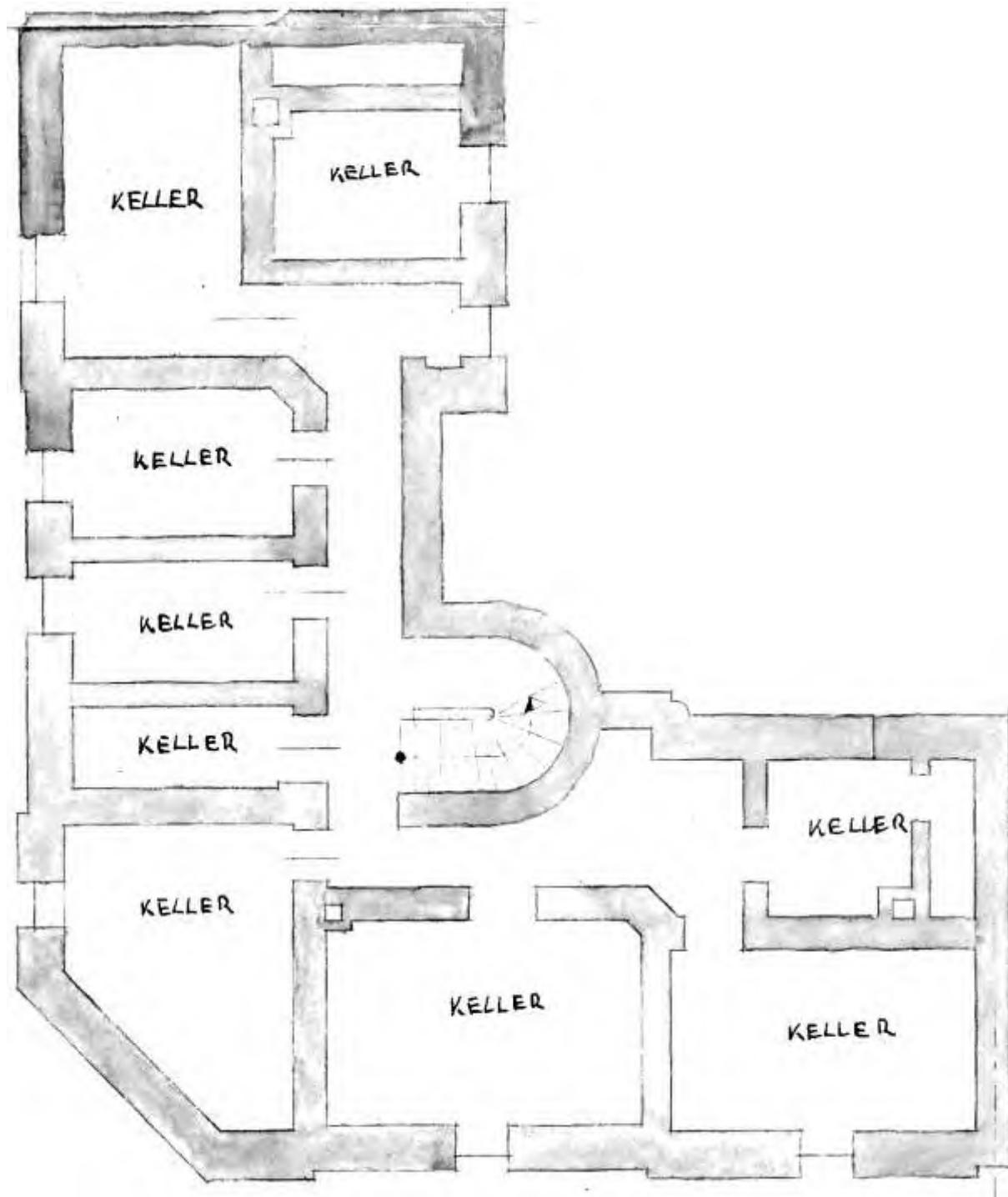


44 b Fassadenschäden

6.7 Pläne

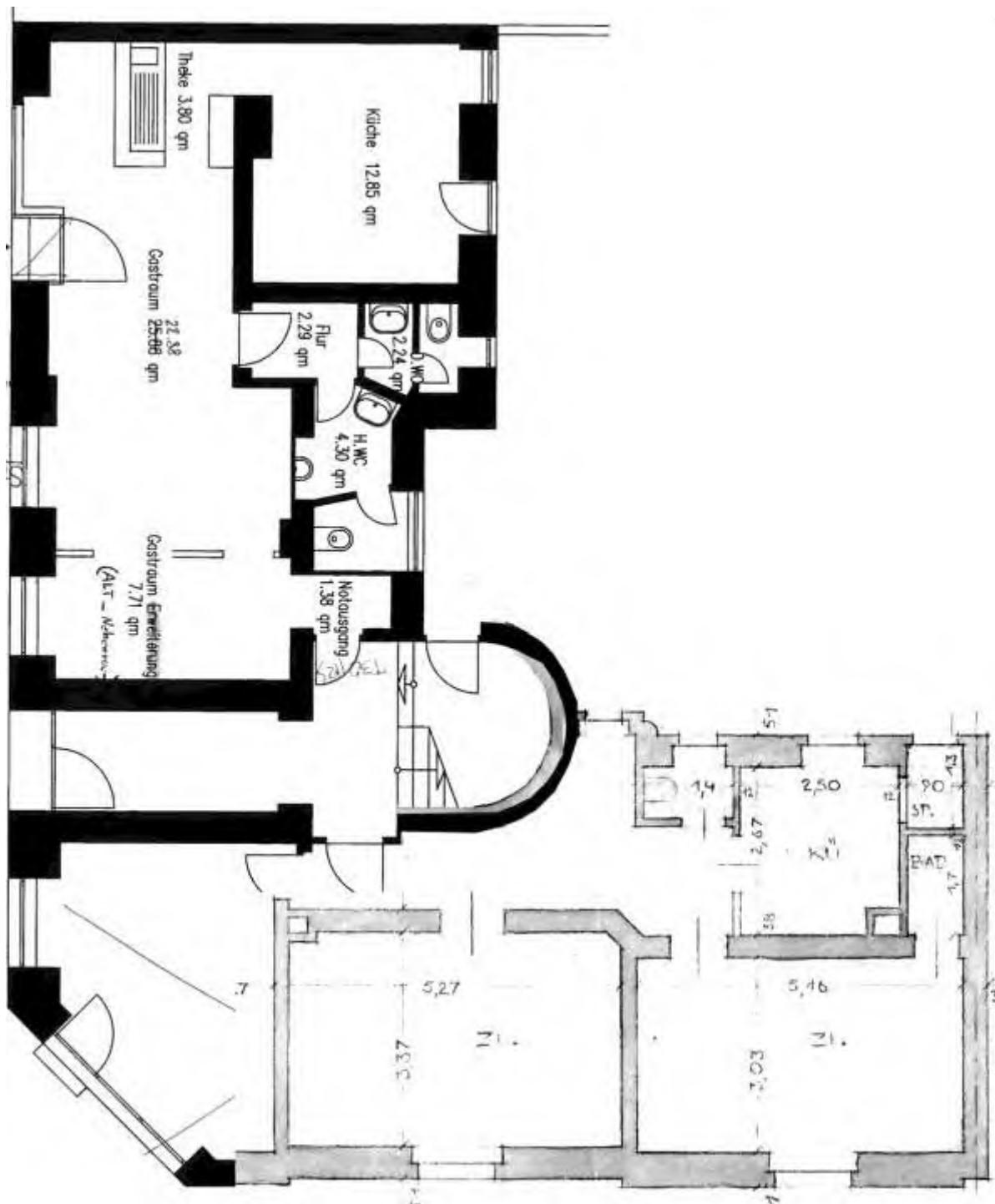
6.7.1 Grundriss Kellergeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



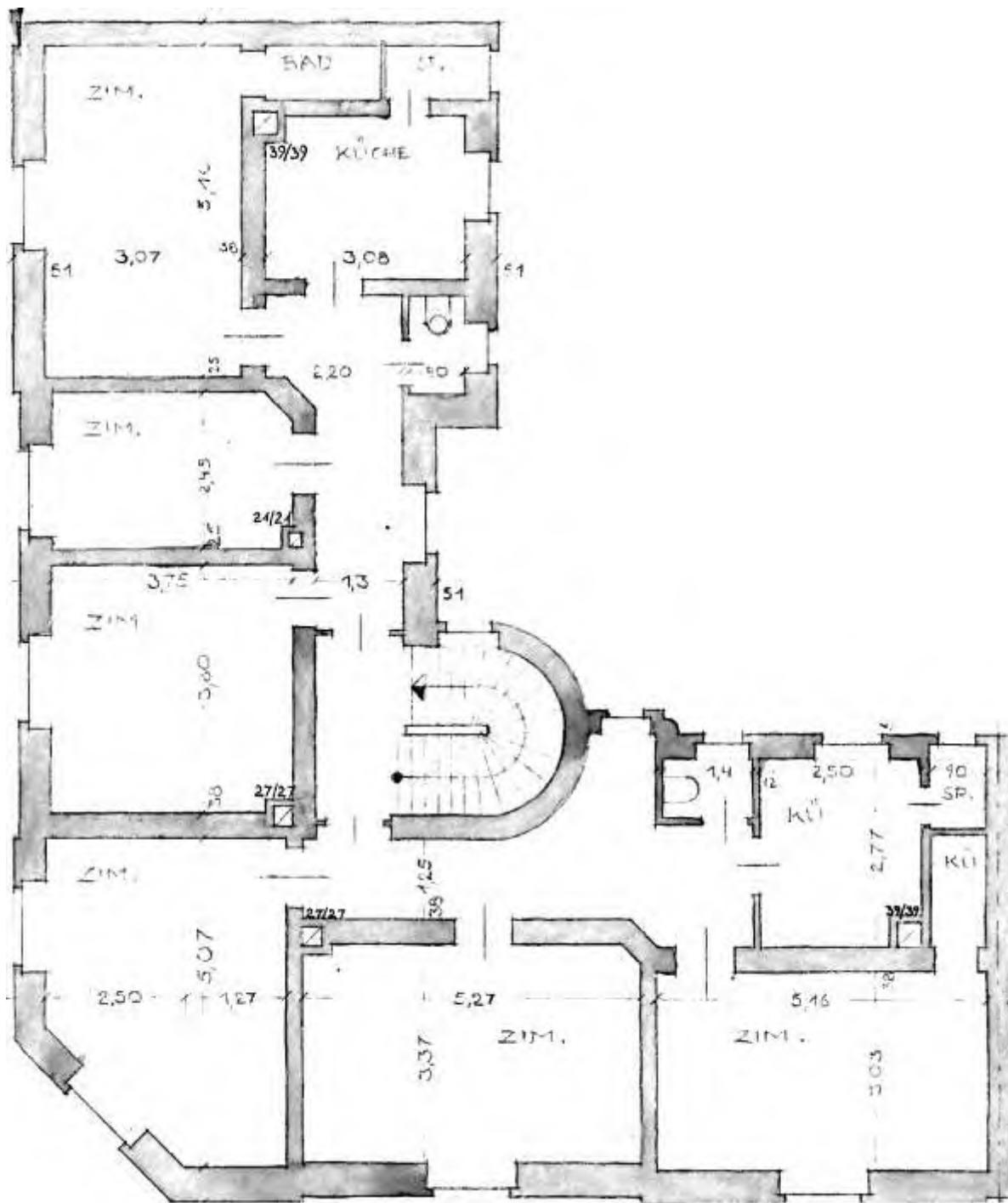
6.7.2 Grundriss Erdgeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



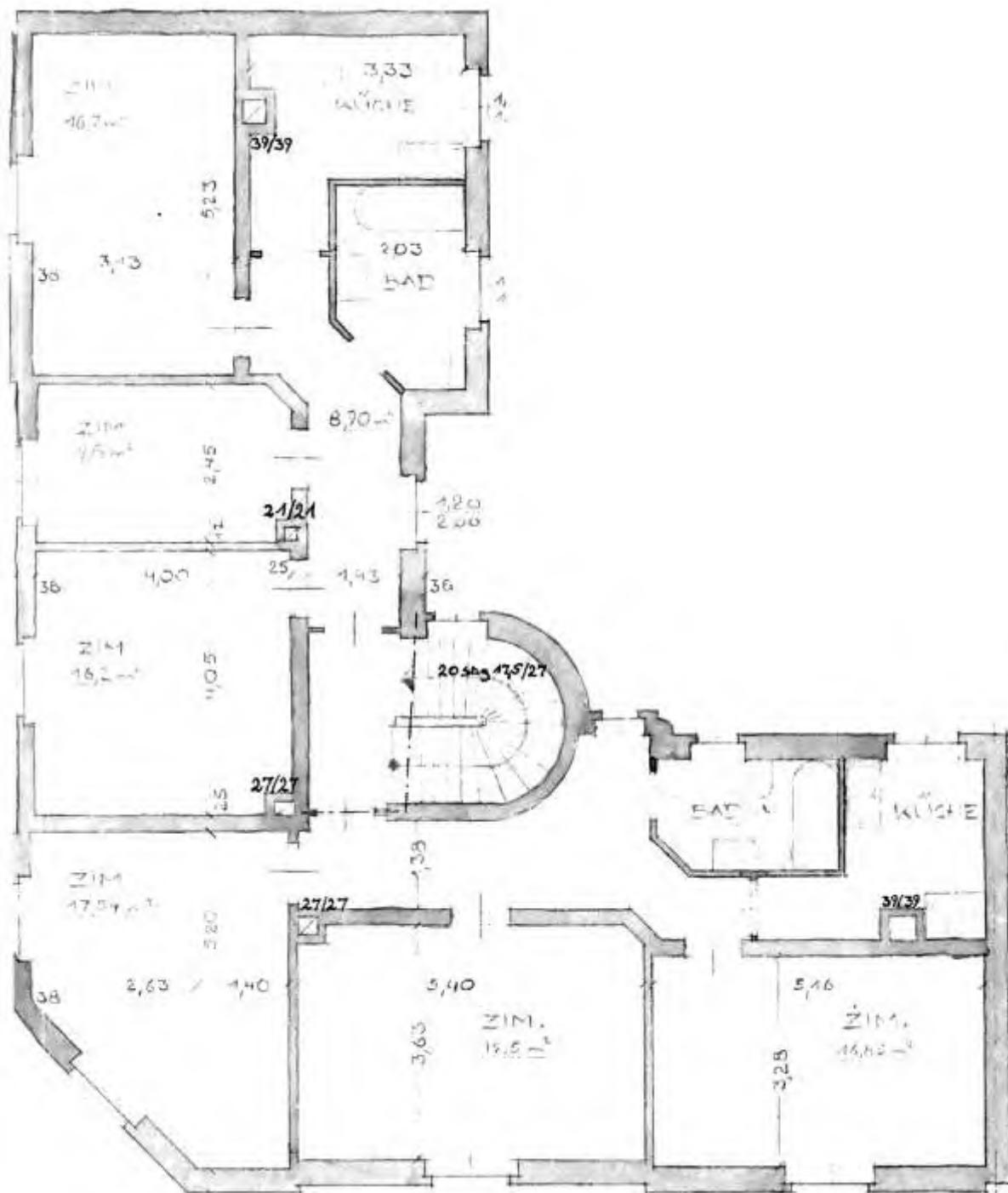
6.7.3 Grundriss 1. Obergeschoß

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



6.7.4 Grundriss 2. Obergeschoß

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



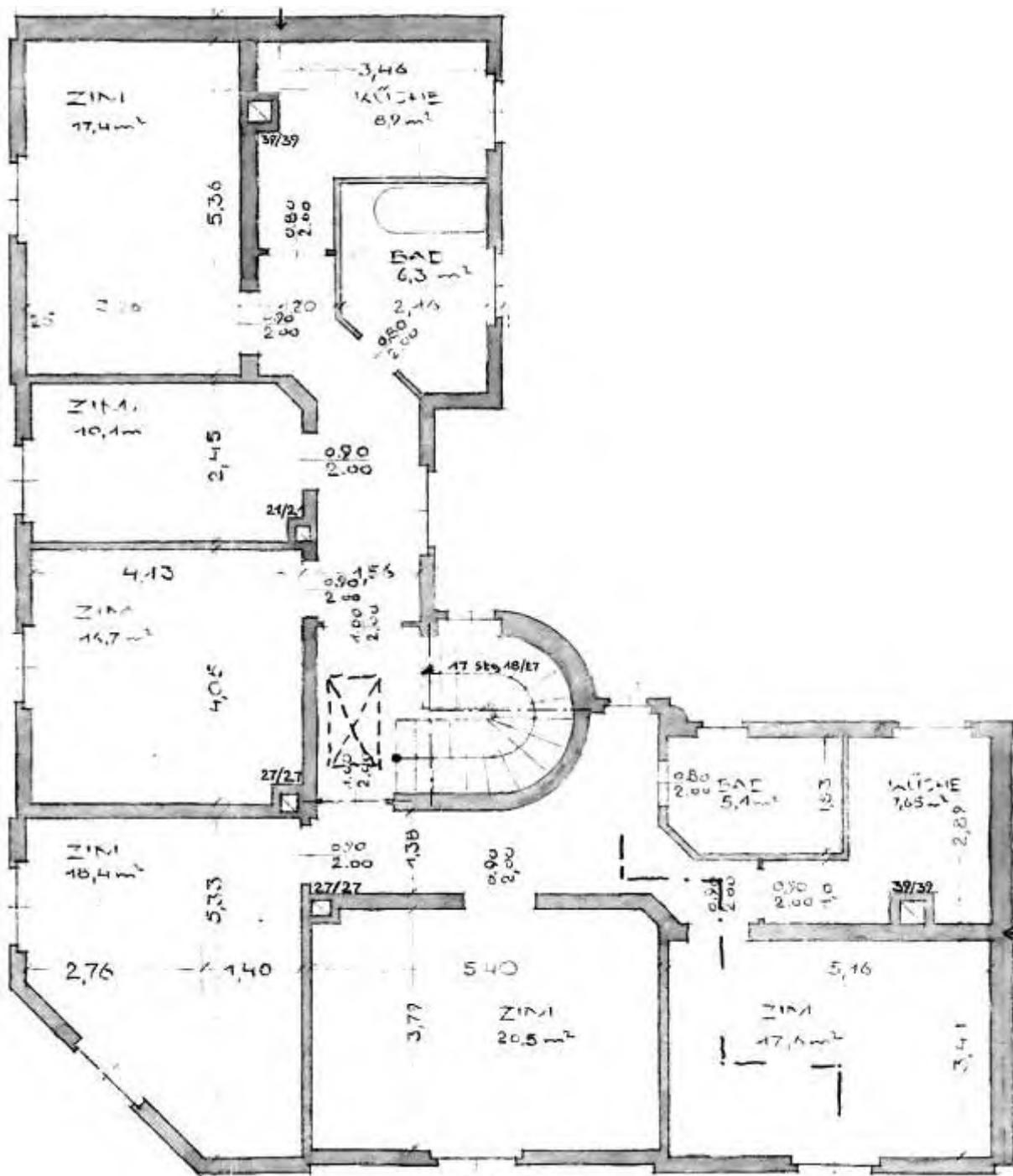
6.7.5 Grundriss 3. Obergeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



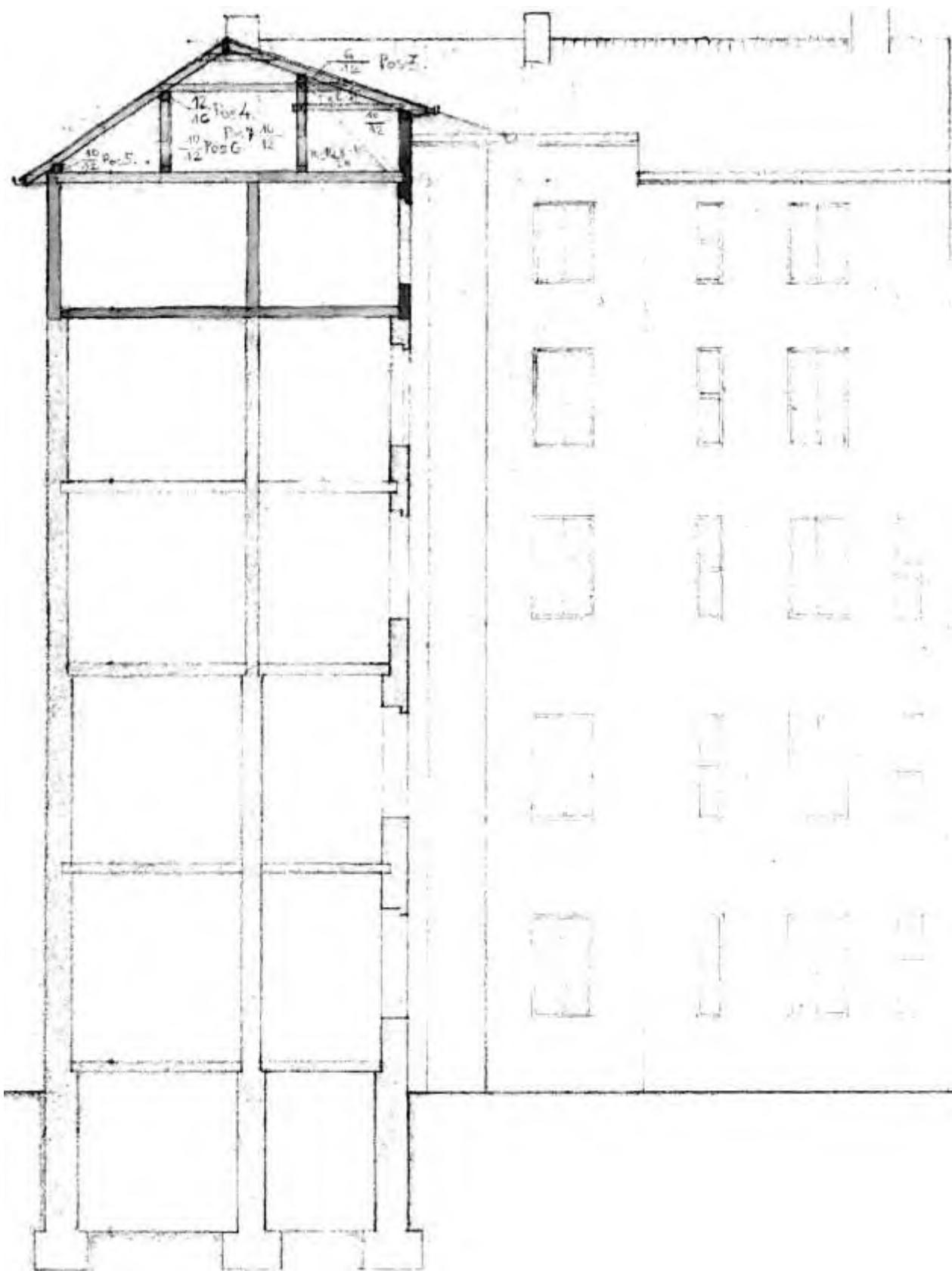
6.7.6 Grundriss 4. Obergeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



6.7.7 Schnitt

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



6.8 Flächenberechnung

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

| Einheit | Raum | Länge (m) | Breite (m) | Brutto-Fläche (m ²) | Faktor | Netto-Fläche (m ²) |
|---|---------------------|-----------|------------|---------------------------------|--------|--------------------------------|
| Kellergeschoss | | | | | | |
| | Pauschal ca. | | | 125,00 | 1,000 | 125,00 |
| | Summe Nutzfläche KG | | | | | 125,00 |
| Gewerbe Erdgeschoss links (Restaurant) | | | | | | |
| | Küche | | | 12,85 | 1,000 | 12,85 |
| | Theke | | | 3,80 | 1,000 | 3,80 |
| | Gastram | | | 22,88 | 1,000 | 22,88 |
| | Gastram | | | 7,71 | 1,000 | 7,71 |
| | WC D | | | 2,24 | 1,000 | 2,24 |
| | WC H | | | 4,30 | 1,000 | 4,30 |
| | Flur | | | 2,29 | 1,000 | 2,29 |
| | Notausgang | | | 1,38 | 1,000 | 1,38 |
| | Summe Nutzfläche | | | | | 57,45 |
| Gewerbe Erdgeschoss rechts (Frisör) | | | | | | |
| | Zimmer | 5,160 | 3,030 | 15,63 | 0,970 | 15,17 |
| | WC | 0,900 | 1,700 | 1,53 | 0,970 | 1,48 |
| | AR | 0,900 | 1,300 | 1,17 | 0,970 | 1,13 |
| | Kü | 2,500 | 2,670 | 6,68 | 0,970 | 6,47 |
| | | -0,550 | 0,450 | -0,25 | 0,970 | -0,24 |
| | WC | 1,400 | 0,800 | 1,12 | 0,970 | 1,09 |
| | Zimmer | 5,270 | 3,370 | 17,76 | 0,970 | 17,23 |
| | | -0,250 | 0,250 | -0,06 | 0,485 | -0,03 |
| | Laden | 3,770 | 5,070 | 19,11 | 0,970 | 18,54 |
| | | -2,500 | 2,500 | -6,25 | 0,485 | -3,03 |
| | Flur | 7,050 | 1,250 | 8,81 | 0,970 | 8,55 |
| | | 1,600 | 0,400 | 0,64 | 0,970 | 0,62 |
| | | 1,550 | 0,100 | 0,16 | 0,970 | 0,15 |
| | | 1,000 | 1,500 | 1,50 | 0,970 | 1,46 |
| | | 1,050 | 1,050 | 1,10 | 0,485 | 0,53 |
| | Summe Nutzfläche | | | | | 69,12 |
| Wohnung 1. Obergeschoss rechts | | | | | | |
| | AR | 1,600 | 0,800 | 1,28 | 0,970 | 1,24 |
| | Küche | 3,080 | 2,500 | 7,70 | 0,970 | 7,47 |
| | | -0,300 | 0,400 | -0,12 | 0,970 | -0,12 |
| | Bad | 1,800 | 0,800 | 1,44 | 0,970 | 1,40 |
| | Zimmer | 3,070 | 5,100 | 15,66 | 0,970 | 15,19 |
| | WC | 0,800 | 1,500 | 1,20 | 0,970 | 1,16 |
| | Zimmer | 3,750 | 2,450 | 9,19 | 0,970 | 8,91 |
| | | -0,200 | 0,350 | -0,07 | 0,970 | -0,07 |
| | | -0,500 | 0,500 | -0,25 | 0,485 | -0,12 |
| | Zimmer | 3,750 | 3,800 | 14,25 | 0,970 | 13,82 |
| | | -0,400 | 0,200 | -0,08 | 0,970 | -0,08 |
| | Flur | 1,300 | 5,200 | 6,76 | 0,970 | 6,56 |
| | | 0,800 | 1,300 | 1,04 | 0,970 | 1,01 |
| | | 0,500 | 0,500 | 0,25 | 0,485 | 0,12 |
| | Summe Wohnfläche | | | | | 56,50 |

| Einheit | Raum | Länge (m) | Breite (m) | Brutto-Fläche (m ²) | Faktor | Netto-Fläche (m ²) |
|---------------------------------------|-----------|-----------|------------|---------------------------------|--------|--------------------------------|
| Wohnung 1. Obergeschoss links | | | | | | |
| | Zimmer | 5,160 | 3,030 | 15,63 | 0,970 | 15,17 |
| | Kü | 0,900 | 1,700 | 1,53 | 0,970 | 1,48 |
| | SP | 0,900 | 1,300 | 1,17 | 0,970 | 1,13 |
| | Kü | 2,500 | 2,770 | 6,93 | 0,970 | 6,72 |
| | | -0,500 | 0,450 | -0,23 | 0,970 | -0,22 |
| | WC | 1,400 | 0,900 | 1,26 | 0,970 | 1,22 |
| | Zimmer | 5,270 | 3,370 | 17,76 | 0,970 | 17,23 |
| | | -0,250 | 0,250 | -0,06 | 0,485 | -0,03 |
| | Eckzimmer | 3,770 | 5,070 | 19,11 | 0,970 | 18,54 |
| | | -2,500 | 2,500 | -6,25 | 0,485 | -3,03 |
| | Flur | 7,050 | 1,250 | 8,81 | 0,970 | 8,55 |
| | | 1,600 | 0,400 | 0,64 | 0,970 | 0,62 |
| | | 1,550 | 0,100 | 0,16 | 0,970 | 0,15 |
| | | 1,000 | 1,500 | 1,50 | 0,970 | 1,46 |
| | | 1,050 | 1,050 | 1,10 | 0,485 | 0,53 |
| Summe Wohnfläche | | | | | | 69,52 |
| Wohnung 2. Obergeschoss rechts | | | | | | |
| | Küche | 3,330 | 2,200 | 7,33 | 0,970 | 7,11 |
| | | -0,400 | 0,700 | -0,28 | 0,970 | -0,27 |
| | | 1,200 | 1,100 | 1,32 | 0,970 | 1,28 |
| | Bad | 2,030 | 3,150 | 6,39 | 0,970 | 6,20 |
| | | -1,000 | 1,000 | -1,00 | 0,485 | -0,49 |
| | Zimmer | 3,130 | 5,230 | 16,37 | 0,970 | 15,88 |
| | Zimmer | 4,000 | 2,450 | 9,80 | 0,970 | 9,51 |
| | | -0,200 | 0,350 | -0,07 | 0,970 | -0,07 |
| | | -0,500 | 0,500 | -0,25 | 0,485 | -0,12 |
| | Zimmer | 4,000 | 4,050 | 16,20 | 0,970 | 15,71 |
| | | -0,400 | 0,200 | -0,08 | 0,970 | -0,08 |
| | Flur | 1,430 | 3,650 | 5,22 | 0,970 | 5,06 |
| | | 1,300 | 1,800 | 2,34 | 0,970 | 2,27 |
| | | 1,000 | 1,000 | 1,00 | 0,485 | 0,49 |
| | | 0,400 | 0,300 | 0,12 | 0,970 | 0,12 |
| | | 0,500 | 0,500 | 0,25 | 0,485 | 0,12 |
| Summe Wohnfläche | | | | | | 62,72 |

| Einheit | Raum | Länge (m) | Breite (m) | Brutto-Fläche (m ²) | Faktor | Netto-Fläche (m ²) |
|---------------------------------------|------------------|-----------|------------|---------------------------------|--------|--------------------------------|
| Wohnung 2. Obergeschoss links | | | | | | |
| | Zimmer | 5,160 | 3,280 | 16,92 | 0,970 | 16,42 |
| | Küche | 2,200 | 2,760 | 6,07 | 0,970 | 5,89 |
| | | 1,350 | 1,000 | 1,35 | 0,970 | 1,31 |
| | | -0,700 | 0,450 | -0,32 | 0,970 | -0,31 |
| | Bad | 2,800 | 1,700 | 4,76 | 0,970 | 4,62 |
| | | -0,500 | 0,500 | -0,25 | 0,485 | -0,12 |
| | Zimmer | 5,400 | 3,630 | 19,60 | 0,970 | 19,01 |
| | | -0,250 | 0,250 | -0,06 | 0,485 | -0,03 |
| | | -0,400 | 0,250 | -0,10 | 0,970 | -0,10 |
| | Eckzimmer | 4,030 | 5,200 | 20,96 | 0,970 | 20,33 |
| | | -2,500 | 2,500 | -6,25 | 0,485 | -3,03 |
| | Flur | 5,500 | 1,380 | 7,59 | 0,970 | 7,36 |
| | | 1,150 | 1,350 | 1,55 | 0,970 | 1,51 |
| | | 1,450 | 1,000 | 1,45 | 0,970 | 1,41 |
| | | 1,050 | 1,050 | 1,10 | 0,485 | 0,53 |
| | | 0,150 | 0,500 | 0,08 | 0,970 | 0,07 |
| | | 0,400 | 0,400 | 0,16 | 0,485 | 0,08 |
| | | 0,500 | 0,500 | 0,25 | 0,485 | 0,12 |
| | Summe Wohnfläche | | | | | 75,07 |
| Wohnung 3. Obergeschoss rechts | | | | | | |
| | wie 2. OG rechts | | | | | 62,72 |
| | Summe Wohnfläche | | | | | 62,72 |
| Wohnung 3. Obergeschoss links | | | | | | |
| | wie 2. OG links | | | | | 75,07 |
| | Summe Wohnfläche | | | | | 75,07 |
| Wohnung 4. Obergeschoss rechts | | | | | | |
| | Küche | 3,460 | 2,200 | 7,61 | 0,970 | 7,38 |
| | | -0,400 | 0,700 | -0,28 | 0,970 | -0,27 |
| | | 1,200 | 1,100 | 1,32 | 0,970 | 1,28 |
| | Bad | 2,160 | 3,300 | 7,13 | 0,970 | 6,91 |
| | | -1,100 | 1,100 | -1,21 | 0,485 | -0,59 |
| | Zimmer | 3,250 | 5,360 | 17,42 | 0,970 | 16,90 |
| | Zimmer | 4,130 | 2,450 | 10,12 | 0,970 | 9,81 |
| | | -0,200 | 0,350 | -0,07 | 0,970 | -0,07 |
| | | -0,500 | 0,500 | -0,25 | 0,485 | -0,12 |
| | Zimmer | 4,130 | 4,050 | 16,73 | 0,970 | 16,22 |
| | | -0,400 | 0,200 | -0,08 | 0,970 | -0,08 |
| | Flur | 1,560 | 3,550 | 5,54 | 0,970 | 5,37 |
| | | 1,300 | 1,800 | 2,34 | 0,970 | 2,27 |
| | | 1,000 | 1,000 | 1,00 | 0,485 | 0,49 |
| | | 0,400 | 0,300 | 0,12 | 0,970 | 0,12 |
| | | 0,500 | 0,500 | 0,25 | 0,485 | 0,12 |
| | Summe Wohnfläche | | | | | 65,75 |

| Einheit | Raum | Länge (m) | Breite (m) | Brutto-Fläche (m ²) | Faktor | Netto-Fläche (m ²) |
|--------------------------------------|-------------------------|-----------|------------|---------------------------------|--------|--------------------------------|
| Wohnung 4. Obergeschoss links | | | | | | |
| | Zimmer | 5,160 | 3,410 | 17,60 | 0,970 | 17,07 |
| | Küche | 2,200 | 2,890 | 6,36 | 0,970 | 6,17 |
| | | 1,350 | 1,000 | 1,35 | 0,970 | 1,31 |
| | | -0,700 | 0,450 | -0,32 | 0,970 | -0,31 |
| | Bad | 2,800 | 1,830 | 5,12 | 0,970 | 4,97 |
| | | -0,500 | 0,500 | -0,25 | 0,485 | -0,12 |
| | Zimmer | 5,400 | 3,790 | 20,47 | 0,970 | 19,85 |
| | | -0,250 | 0,250 | -0,06 | 0,485 | -0,03 |
| | | -0,400 | 0,250 | -0,10 | 0,970 | -0,10 |
| | Eckzimmer | 4,160 | 5,330 | 22,17 | 0,970 | 21,51 |
| | | -2,600 | 2,600 | -6,76 | 0,485 | -3,28 |
| | Flur | 5,500 | 1,380 | 7,59 | 0,970 | 7,36 |
| | | 1,300 | 1,000 | 1,30 | 0,970 | 1,26 |
| | | 1,100 | 1,500 | 1,65 | 0,970 | 1,60 |
| | | 1,050 | 1,050 | 1,10 | 0,485 | 0,53 |
| | | 0,300 | 0,500 | 0,15 | 0,970 | 0,15 |
| | | 0,400 | 0,400 | 0,16 | 0,485 | 0,08 |
| | | 0,500 | 0,500 | 0,25 | 0,485 | 0,12 |
| | Summe Wohnfläche | | | | | 78,14 |

| | |
|--|---------------|
| Summe Nutzfläche EG | 126,57 |
| Summe Wohnfläche 1. - 4. OG | 545,50 |
| Nutz- und Wohnfläche gesamt (ohne KG, ohne Dachboden) | 672,07 |