



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	lfd. Nr.	
<i>Frankfurt Bezirk 15</i>	<i>2083</i>	<i>1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Frankfurt Bezirk 15</i>	<i>179</i>	<i>31</i>	<i>273 m²</i>



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	Baulasten 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
Wertermittlungstichtag:	03.04.2025
Qualitätsstichtag:	03.04.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
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 besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.

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 / Entfernungen:	<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:	Stadtkern von Frankfurt, 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 Geschäftshauses, 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 Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. 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.

Herrschervermerke:

nicht eingetragen

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) 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 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 24.03.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis 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 m ² Nutzfläche Gewerbe Erdgeschoss; rd. 545 m ² 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 Teilbereichen 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 einfachem 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 (Gastraum), 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 Ausbaustand, 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, FI-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. Styropordecorplatten, tlw. Dekorleisten, tlw. Putz mit Anstrich
Mängel, Auffälligkeiten:	Versottungsspuren Kamin Küche; tlw. Schimmelbildung Dusch-Bad tlw. Bodenfliesen gerissen;

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

Allgemeinbeurteilung: Die Wohnung befindet sich zum Ortstermin in einem teil-modernisierten 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, FI-Schalter vorhanden; Türöffner mit Gegensprechanlage

Sanitäre Installation: Sanitärausstattung in einfachem 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 Wasserschaden 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, FI-Schalter nicht vorhanden; Türöffner mit Gegensprechanlage

Sanitäre Installation: Sanitärausstattung in einfachem 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 Wasserschaden 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 einfachem 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, FI-Schalter vorhanden; Türöffner mit Gegensprechanlage
Sanitäre Installation:	Sanitärausstattung in durchschnittlichem Standard;

	Bad: Wanne, Waschbecken, wandhängendes WC Bj. ca. 2000 (geschätzt), Waschmaschinenanschluss
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. Styropordekorplatten
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, FI-Schalter vorhanden; Türöffner mit Gegensprechanlage
Sanitäre Installation:	Sanitärausstattung in einfachem 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 teil-modernisierten Zustand (Modernisierung tlw. 2015), der Ausstattungsstandard ist durchschnittlich und tlw. nicht mehr zeitgemäß. Es besteht weiterer Modernisierungsbedarf (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 Gastherme (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, FI-Schalter vorhanden; Türöffner mit Gegensprechanlage
Sanitäre Installation:	Sanitärausstattung in durchschnittlichem Standard; Du-Bad: Dusche, Waschbecken, wandhängendes WC, Bj. ca. 2005
Heizung:	Gastherme, 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 Wertermittlungsstichtag 03.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Frankfurt Bezirk 15	2083	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Frankfurt Bezirk 15	179	31	273 m ²

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 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 m²

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 €/m²	
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 €/m²	
WGFZ	2,5	3,5	× 1,250	E2
Fläche (m²)	keine Angabe	273	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	4.875,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	4.875,00 €/m²	
Fläche		×	273 m²	
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 (m²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) 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 (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) 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 und RND = 26 Jahren Restnutzungsdauer	×	15,810
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	656.146,62 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	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.

Rohertrag

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 [€/m² 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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: 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 ($70 \text{ Jahre} - 128 \text{ Jahre} =$) 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 €
<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 €

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), 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 (Gebädefaktoren), 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	(tats.) Bau-jahr	ASS	Grund- stücks- fläche (m ²)	WGFZ- angep. BRW (€/m ²)	Wohn-/ Nutz- fläche (m ²)	Kauf- datum	bereinigter realisierter Kaufspreis (€)	realisierter Kaufspreis (€/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 +/-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- stücks- fläche (m ²)	WGFZ- angep. BRW (€/m ²)	Wohn-/ Nutz- fläche (m ²)	Kauf- datum	bereinigter realisierter Kaufspreis (€)	realisierter Kaufspreis (€/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 Lageeinstufung „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 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2023	03.04.2025	× 1,093	E01
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Wohnfläche [m²]	496	672	× 1,00	E02
Grundstücksgröße [m²]	325	273	× 1,00	E03
Bodenwert [€/m²]	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 €/m²	
Ermittlung des Vergleichswerts				Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor			2.810,32 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ		+	0,00 €/m²	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor		=	2.810,32 €/m²	
Wohnfläche [m²]		×	672,00 m²	
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. <u>1.830.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 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 Bewertungsobjekt 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 Gesamtalters 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 Gesamtalters 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 €
• Pauschal-Abzug für Kleinmängel (Fassade, Therme 4. OG, Wandöffnungen, Leitungsschäden)	-40.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-21.093,36 €
• 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 Wertermittlungstichtag 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 „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² 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 dem 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 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.

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. Ausbauschlag) 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 Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 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 €/m² BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	1.137,00 m²
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 • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	linear 70 Jahre 26 Jahre 62,86 % 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. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); bei der BGF z. B.

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

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: 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 gestrichen 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 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestand- ardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² 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 €/m² BGF

rd. 712,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus 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 sachverständig 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 Instandhaltungszustands 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 €
• Pauschal-Abzug für Kleinmängel (Fassade, Therme 4. OG, Wandöffnungen, Leitungsschäden)	-40.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-21.093,36 €
• Minderertrag, ggf. rechtliche Auseinandersetzungen, 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 Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich 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. Bezüglich 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. Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen. Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$,

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (c) \times 1,00 (d) = 0,400$ und

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

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

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.
Frankfurt Bezirk 15	2083	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Frankfurt Bezirk 15	179	31

wird zum Wertermittlungstichtag 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 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-90,90 €/m² 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 Urheberrecht

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

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

6 Anlagen

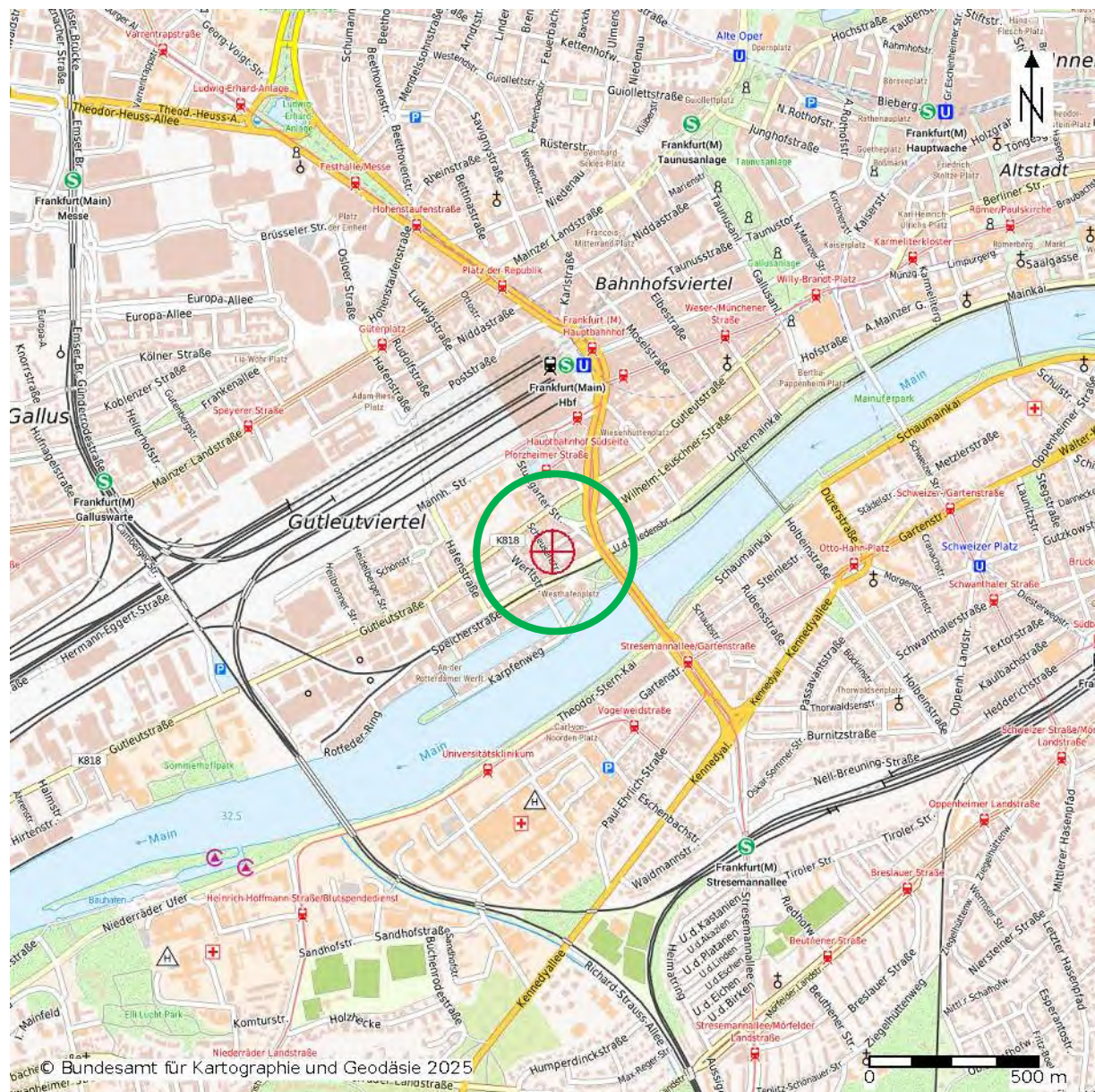
6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik



6.2 Straßenkarte

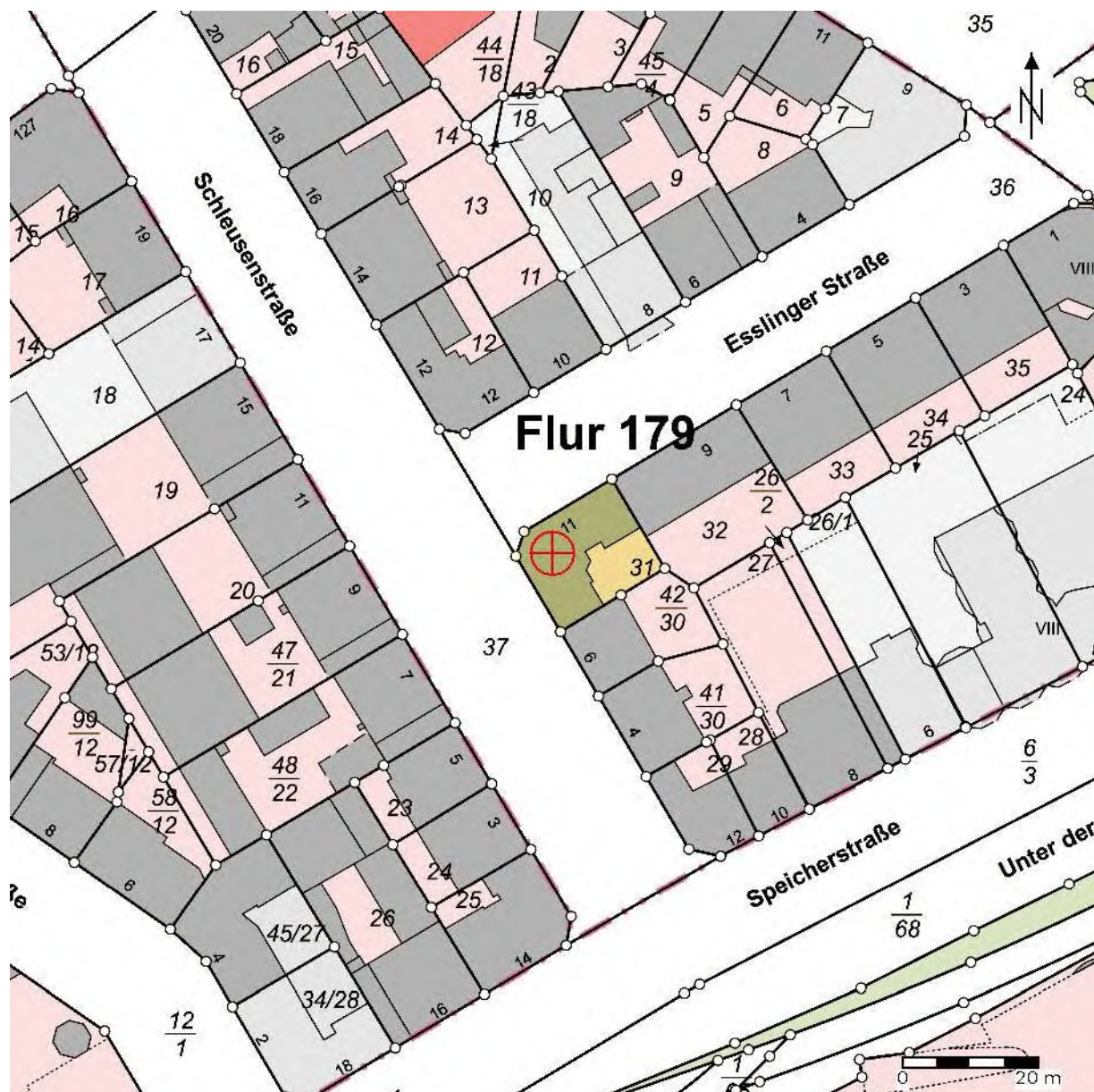


6.3 Ortsplan



6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

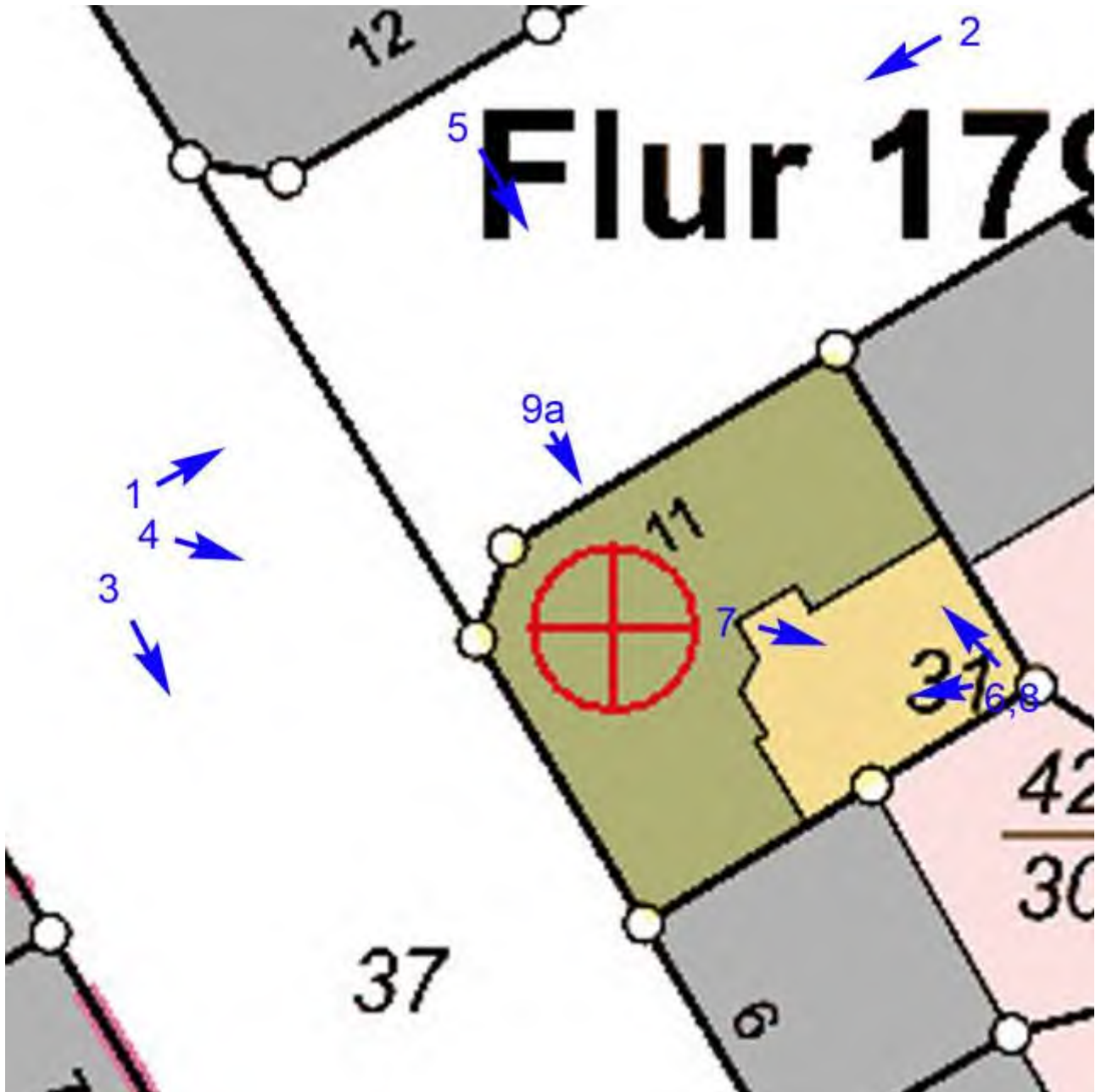
ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt markiert



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

6.5 Fotostandpunkte

ca. 1:250, 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



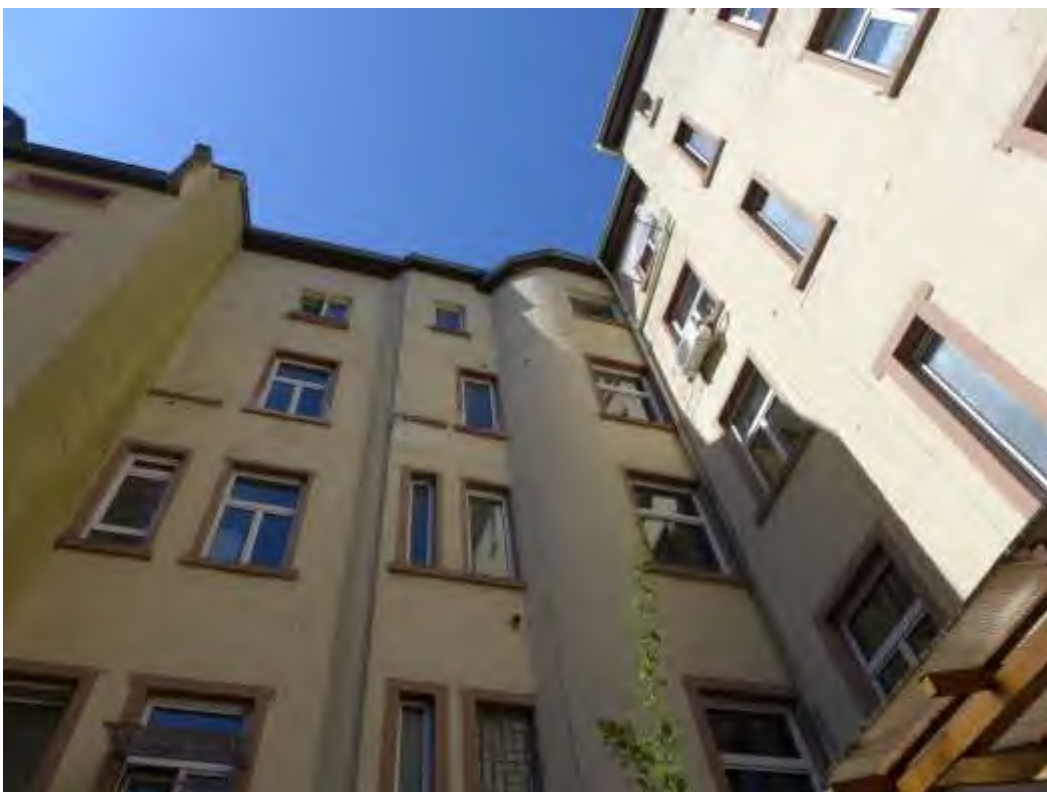
3 Straßenansicht, Umgebung, Blick von der Schleusenstraße Richtung Süden



4 Eckansicht



5 Seitenansicht



6 Rückseite, Innenhofansicht



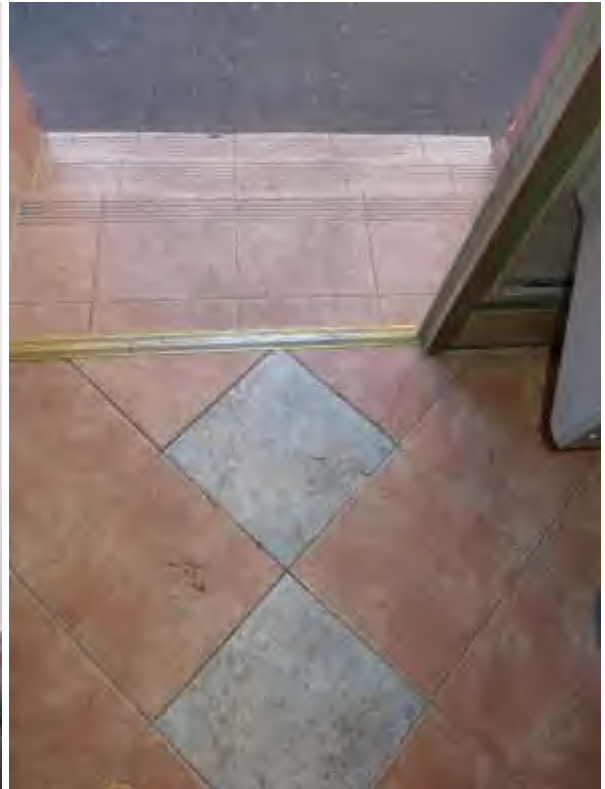
7 Freifläche Innenhof



8 Südseite



9 a Eingangsbereich



9 b Detail Boden



10 a Tür zum Innenhof



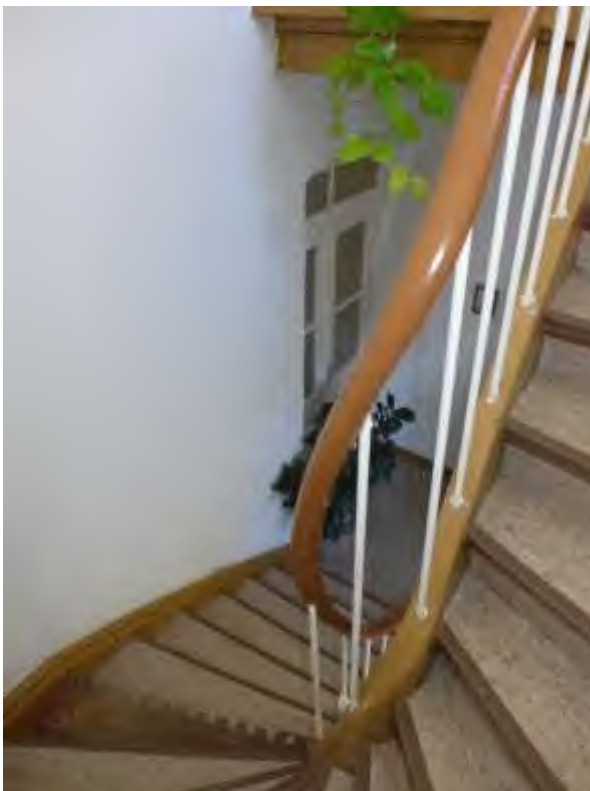
10 b Treppe Erdgeschoss



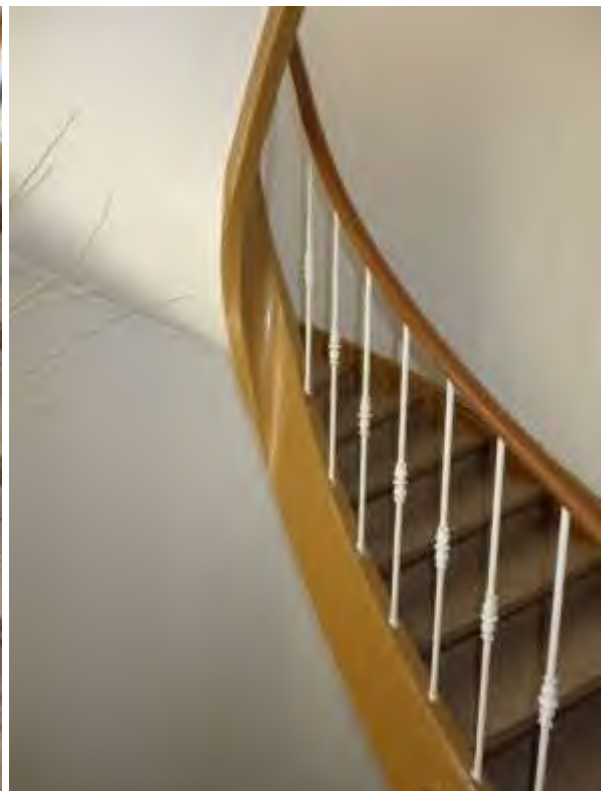
11 a Flur Eingangsbereich



11 b Fassade Hofeingang

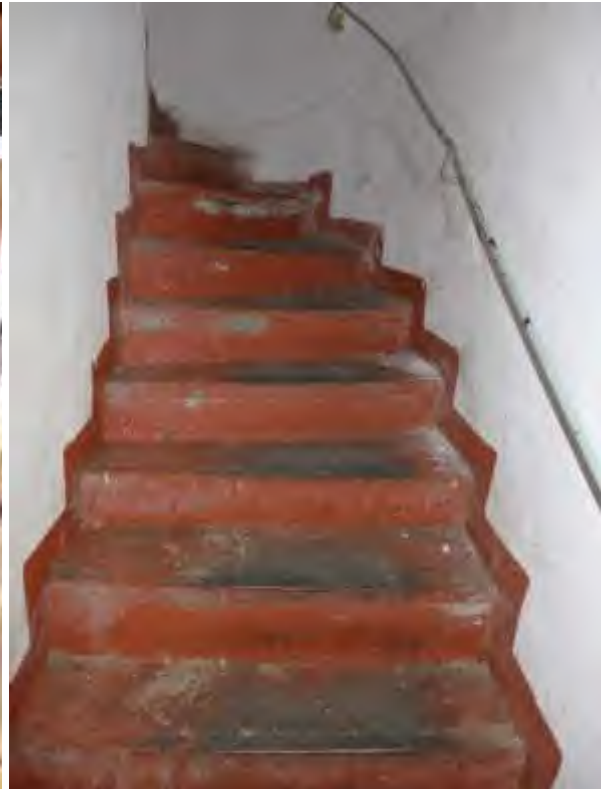


12 Treppenhaus





13 a Keller



13 b Kellertreppe



14 Keller





15 Keller



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



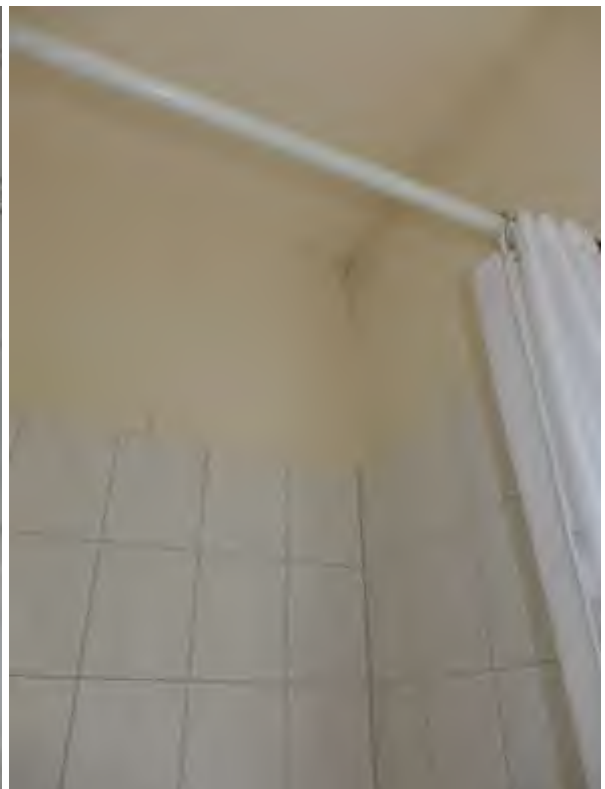
27 a Küche Wohnung 1. OG rechts



27 b Therme Wohnung 1. OG rechts



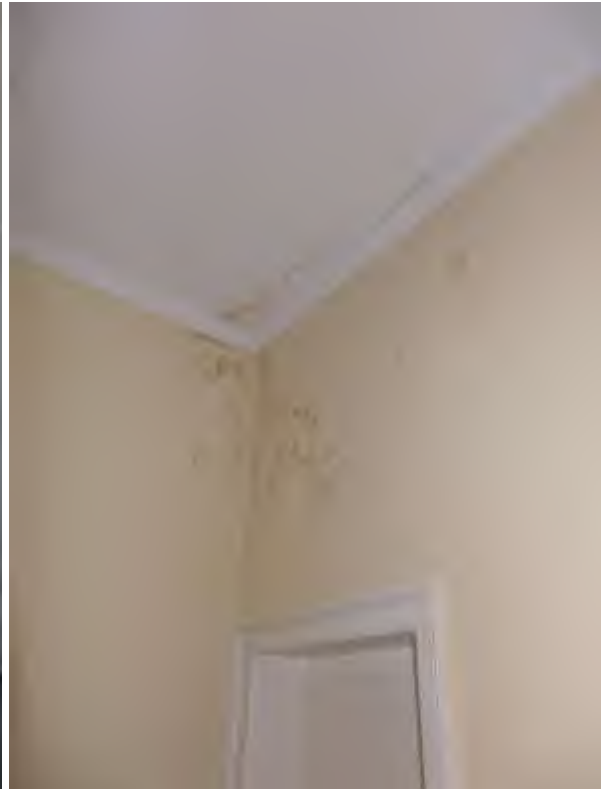
28 a Dusch-Bad Wohnung 1. OG rechts



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



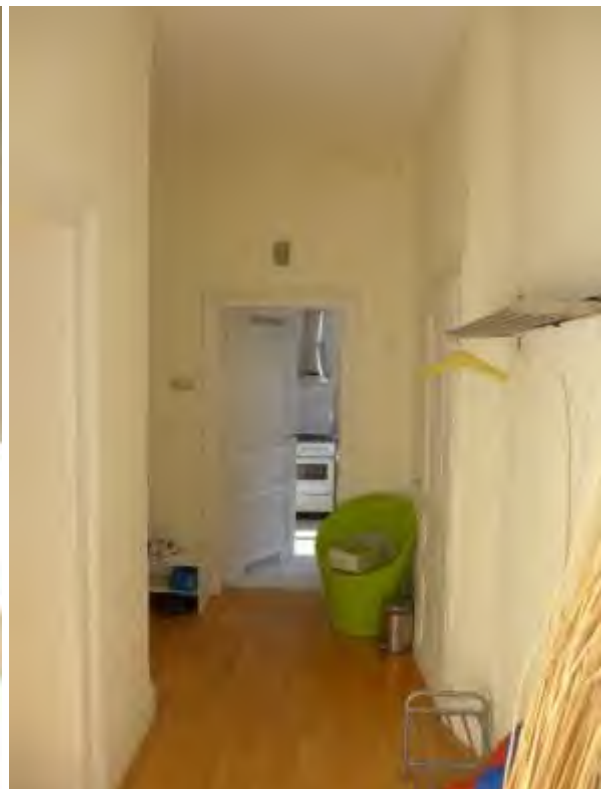
31 a Dusche Wohnung 2. OG links



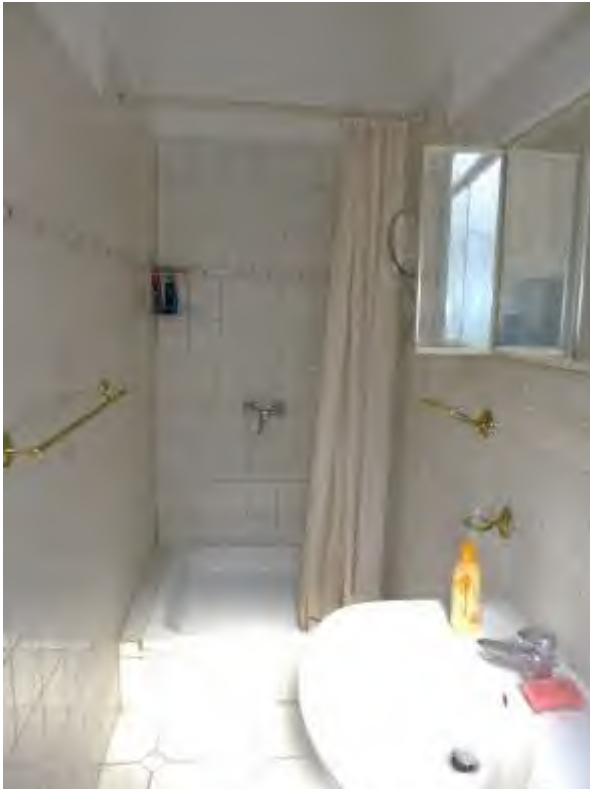
31 b WC Wohnung 2. OG links



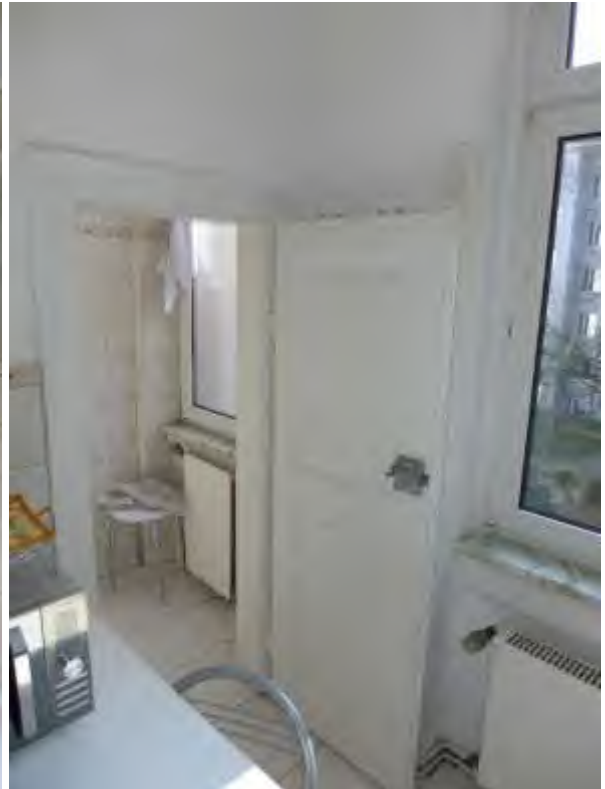
32 a Flur Wohnung 2. OG rechts



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



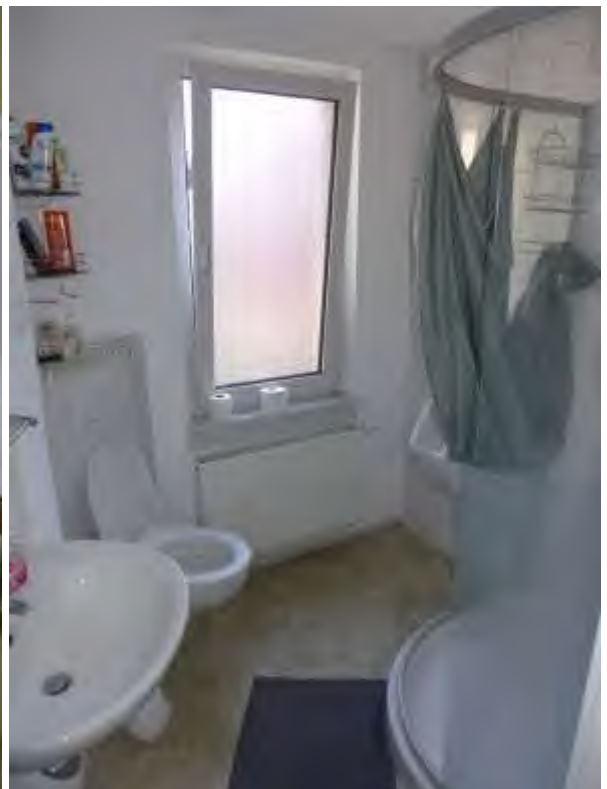
37 a Bad Wohnung 3. OG rechts



38 b Elektroverteilung Wohnung 3. OG rechts



38 a Elektroverteilung Wohnung 4. OG links



38 b Du-Bad Wohnung 4. OG links



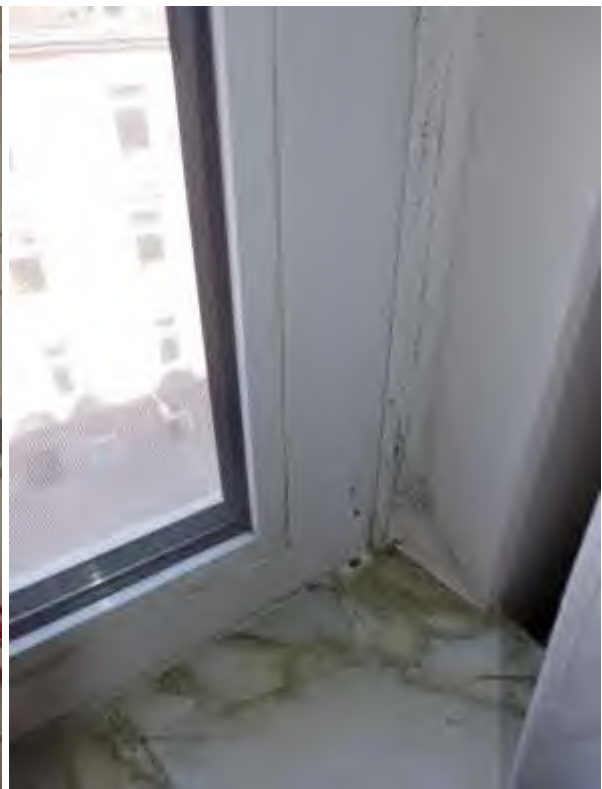
39 a Bad Wohnung 4. OG rechts



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



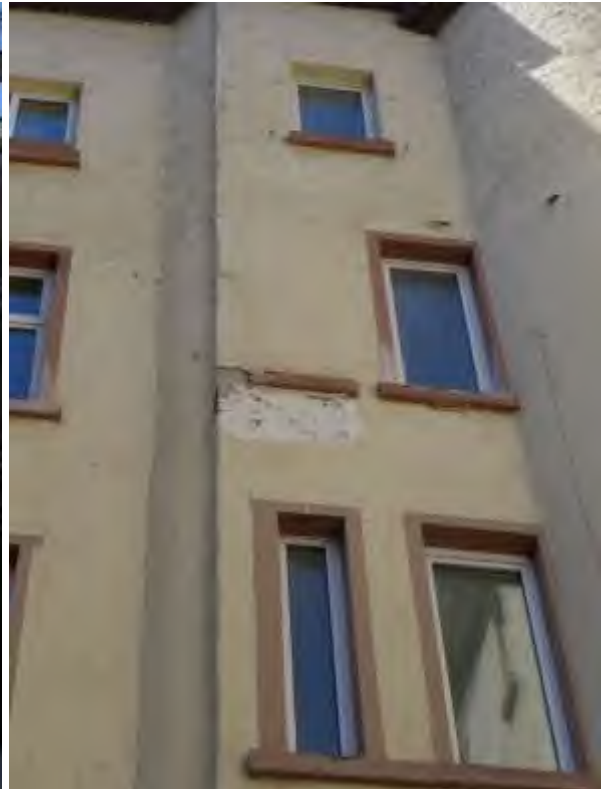
42 a Fassadenschäden, Graffiti



42 b Fassadenschäden



43 a Fassadenschäden



43 b Fassadenschäden



44 a Fassadenschäden, Klima-Splitt-Gerät

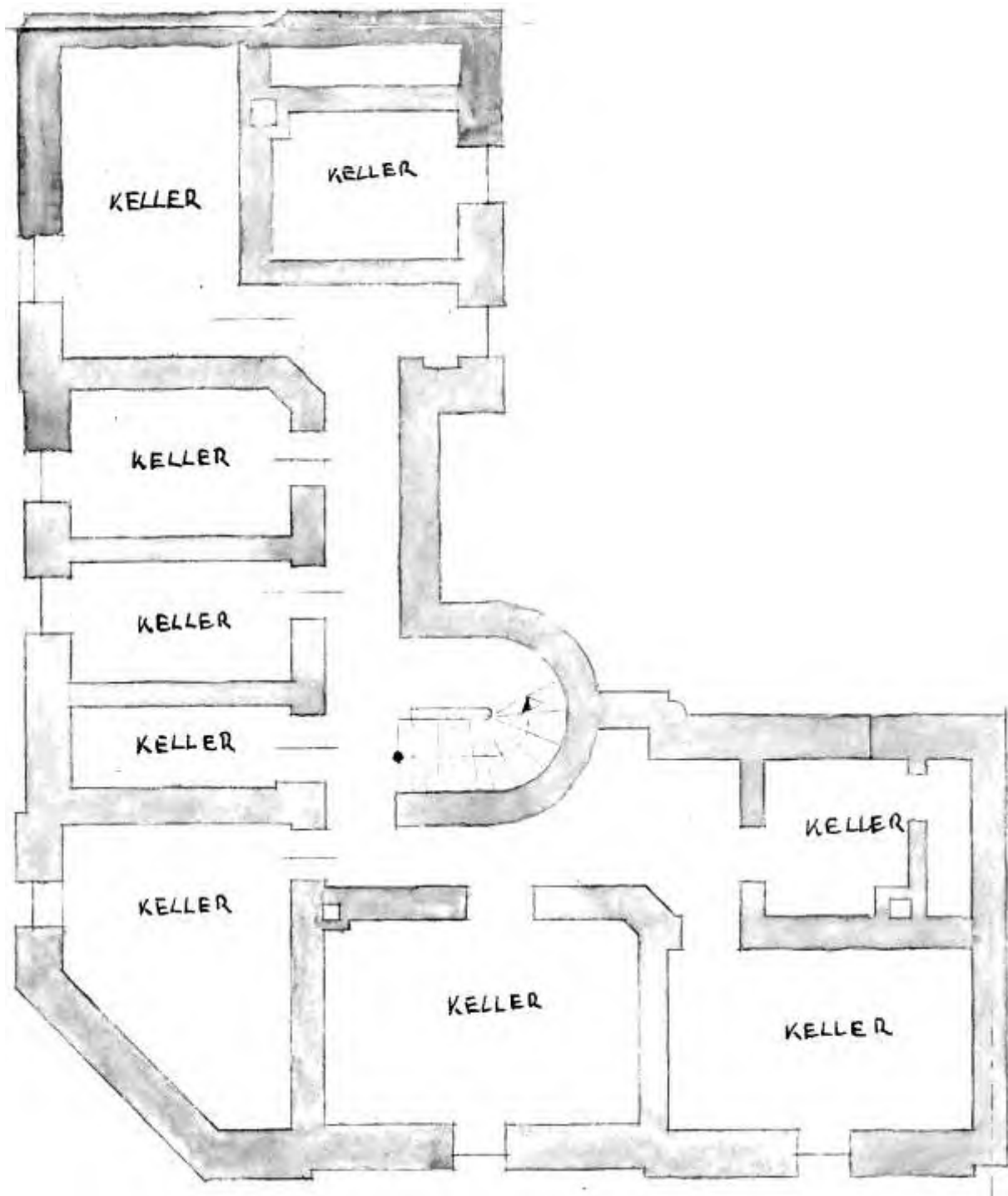


44 b Fassadenschäden

6.7 Pläne

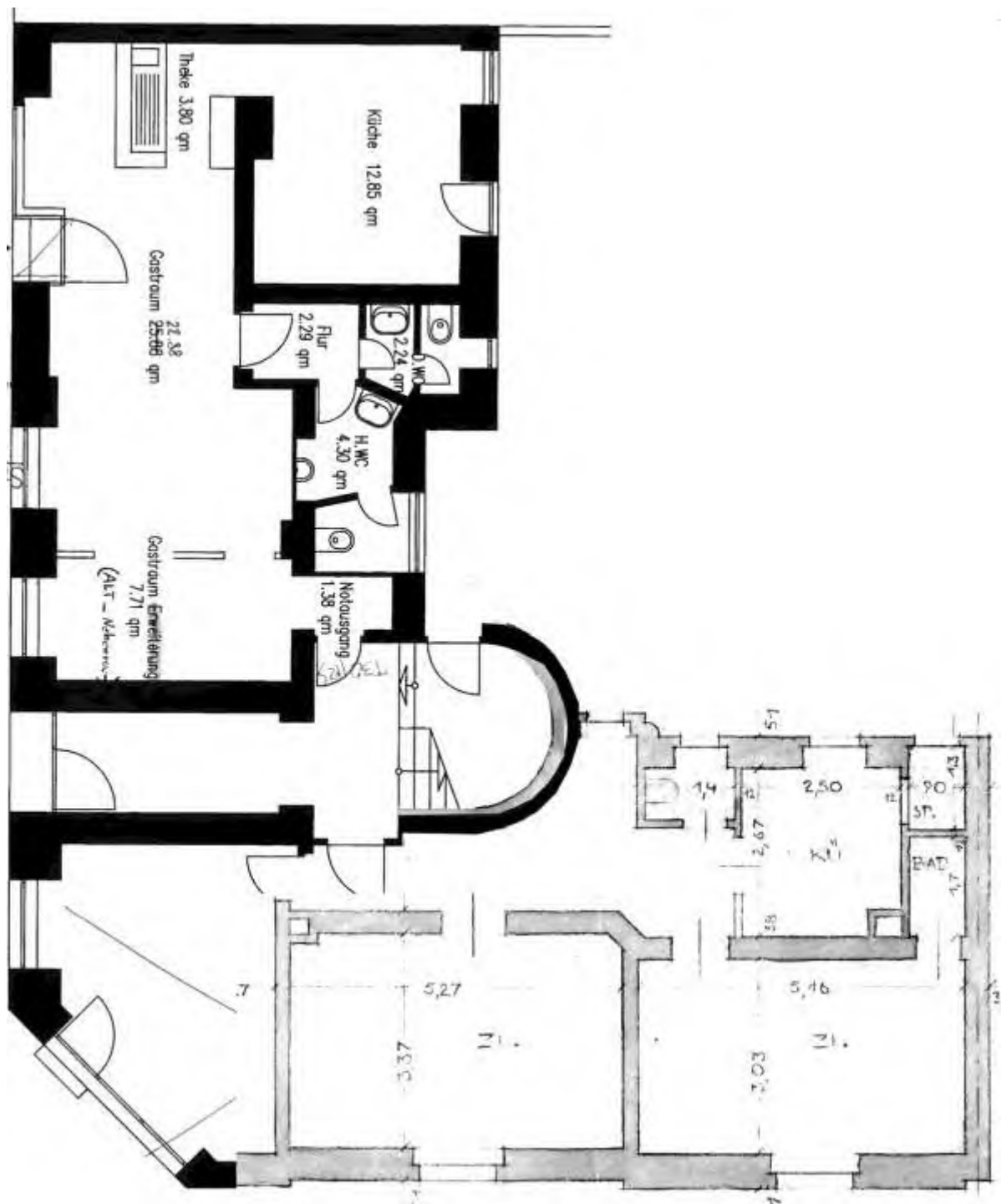
6.7.1 Grundriss Kellergeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



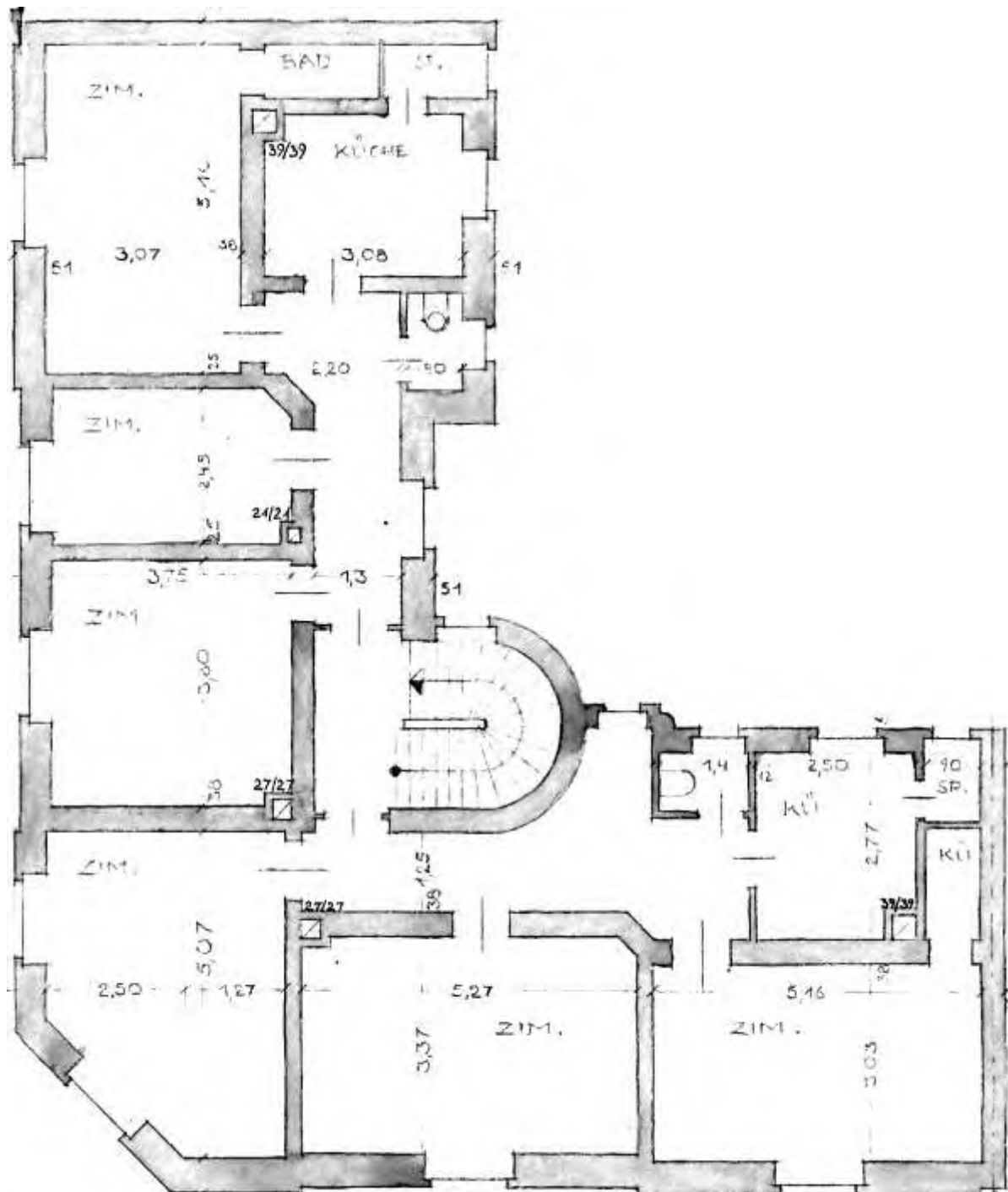
6.7.2 Grundriss Erdgeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



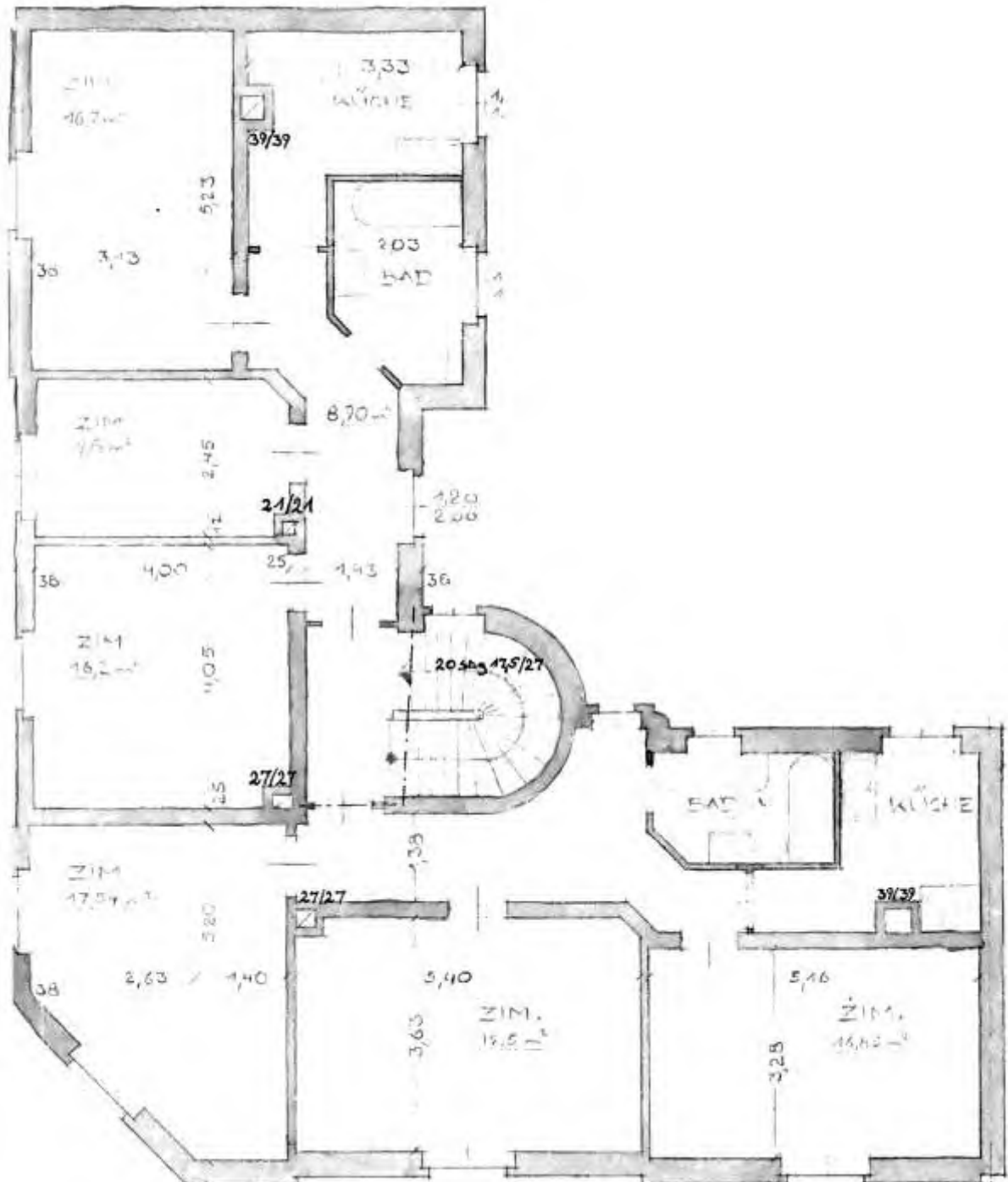
6.7.3 Grundriss 1. Obergeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



6.7.4 Grundriss 2. Obergeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



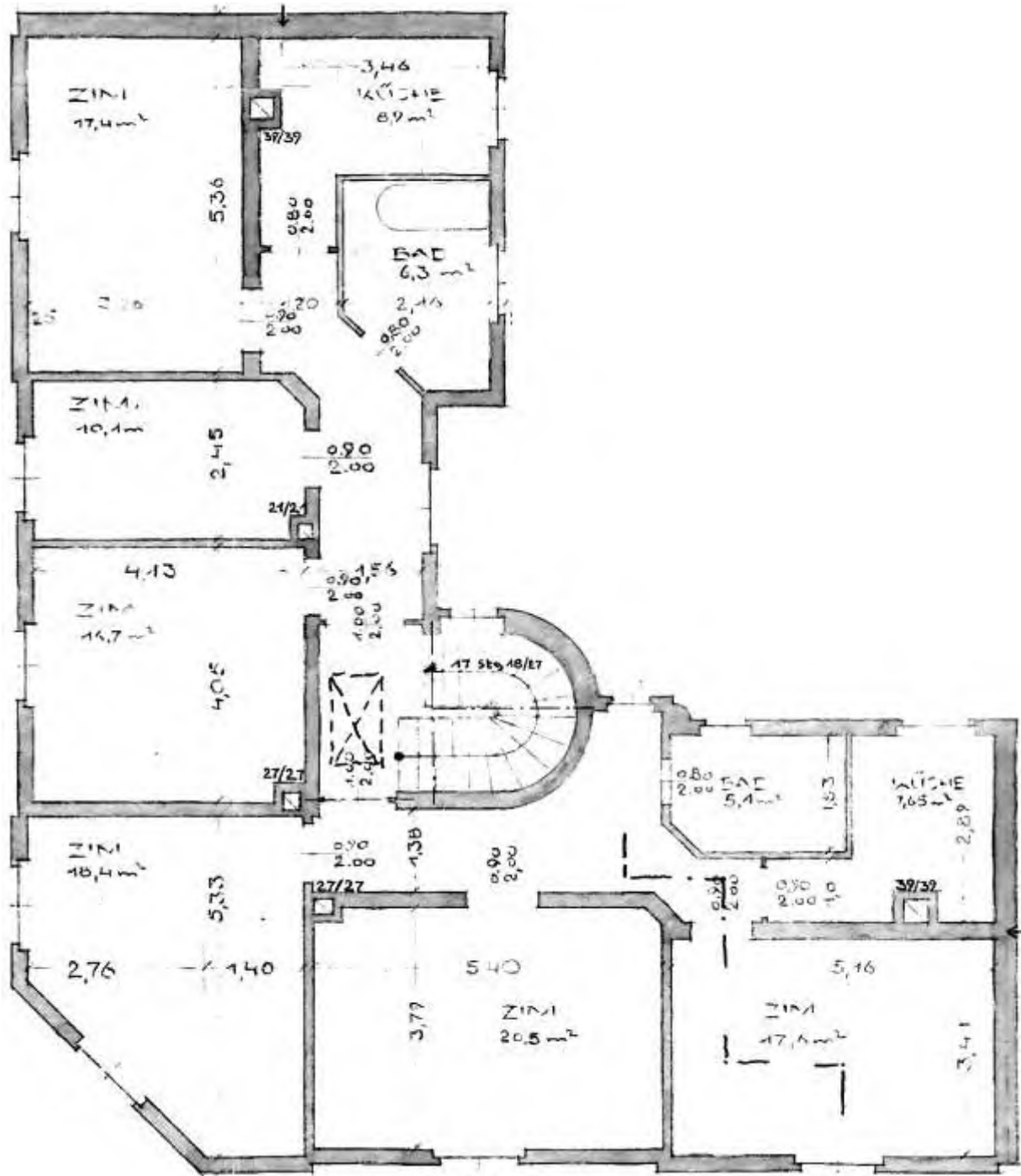
6.7.5 Grundriss 3. Obergeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



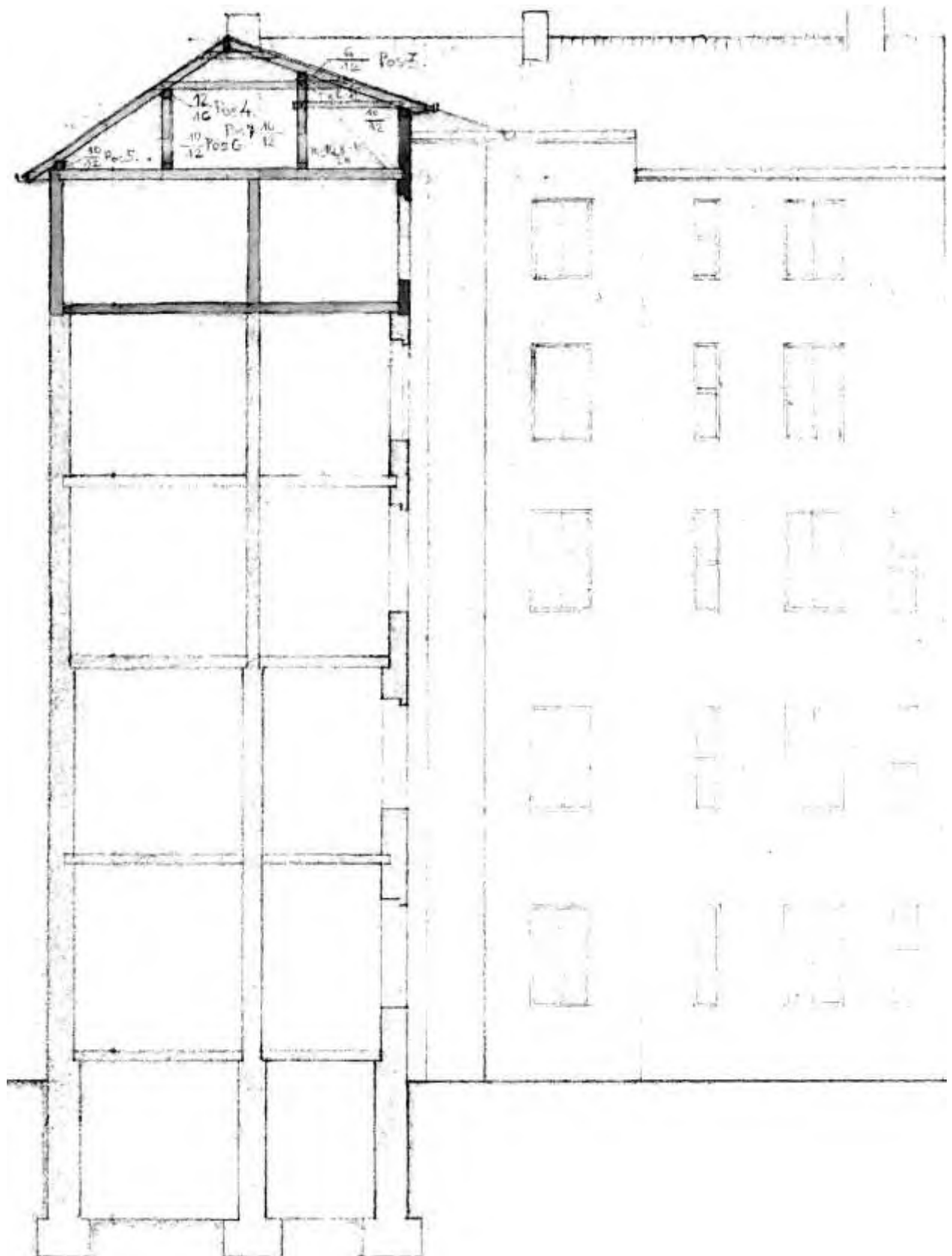
6.7.6 Grundriss 4. Obergeschoss

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 (m²)	Faktor	Netto-Fläche (m²)
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
	Gastraum			22,88	1,000	22,88
	Gastraum			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 (m²)	Faktor	Netto-Fläche (m²)
---------	------	-----------	------------	--------------------	--------	-------------------

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 (m²)	Faktor	Netto-Fläche (m²)
---------	------	-----------	------------	--------------------	--------	-------------------

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 (m²)	Faktor	Netto-Fläche (m²)
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