

# Gutachten



60594 Frankfurt am Main

Große Rittergasse 50

Az.: 842 K 29/23



## **WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN**

**Grund und Boden, Gebäude,  
Industrie-Gewerbeanlagen, Mieten und Pachten,  
Hotel- und Gaststättenbetriebe**

**Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider**

**öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,  
Mieten und Pachten, Hotel- und Gaststättenbetrieben**

**Arens GmbH  
Friedrich-Ebert-Anlage 36  
60325 Frankfurt a. M.  
Tel.: (069) 2 44 33 30 85**

**Arens GmbH  
Johannesstraße 39  
99084 Erfurt  
Tel.: (0361) 211 51 18  
Fax: (0361) 211 51 23**

**e-mail: [info@arens-gutachten.de](mailto:info@arens-gutachten.de)**

Dieses Gutachten enthält 41 Seiten und 7 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten. Es wurde in dreifacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen: GZ 166/2023

## Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: 842 K 29/23

Unser Zeichen: GZ 166/23

PLZ: 60594 Ort: Frankfurt am Main  
Straße: Große Rittergasse 50

Gemarkung: 1  
Flur: 476  
Flurstück: 128/71  
Größe: 131 m<sup>2</sup>



### Kurzbeschreibung: Kleines Mehrfamilienhaus

befindet sich im Frankfurter Stadtteil Sachsenhausen-Nord, mittelbar am südlichen Mainufer im Ebbelwoi-Viertel, Grundstück ist bebaut mit einem kleinen Mehrfamilienhaus mit insgesamt sechs Wohnungen und zwei Garagenstellplätzen

Wohnhaus: Baujahr ca. 2017, Mauerwerksbau, nicht unterkellert, dreigeschossig, tlw. zweigeschossig und ausgebautes Dachgeschoss

#### Raumaufteilung:

EG: eine Wohnung/Büro mit einem Zimmer, WC, Dusche, Nebenräume (werden aktuell mit als Wohnräume genutzt) Doppelgarage

1./2.OG: je Geschoss zwei Wohnungen mit je Diele, Küchen-/Wohnbereich, Wohnraum, Bad, überwiegend ein Abstellraum

DG: eine Wohnung mit Flur, Wohn-/Küchenbereich, Wohnraum, Abstellraum, WC, Bad

Wohnfläche: ca. 250,80 m<sup>2</sup> gesamt (von ca. 25,00 m<sup>2</sup> bis 48,00 m<sup>2</sup> pro Einheit)

Zustand: überwiegend gut, tlw. Fertigstellungsaufwand/ Instandsetzungen notwendig

Bewertungstichtag: 20.11.2023

Verkehrswert: 1.174.000,00 €

Zubehör Einbauküchen: 5.000,00 €

- a) Die sechs Wohnungen sind vermietet (separates Schreiben).
- b) Das Zubehör wurde im Gutachten bewertet.
- c) Verdacht auf Hausschwammbefall besteht nicht.
- d) Baulasten bestehen lt. schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Frankfurt am Main vom 02.10.2023 nicht.
- e) Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Es wird von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.
- f) Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.
- g) Ein Grenzüberbau ist nicht ersichtlich.
- h) Es befinden sich auf dem Grundstück vermutlich keine Anpflanzungen und Baulichkeiten, die Dritten gehören.
- i) Anschrift und Hausnummer lauten: 60594 Frankfurt am Main  
Große Rittergasse 50
- j) Es handelt sich um ein Flurstück.
- k) Es liegt ein verfristeter Energieausweis vom 12.10.2012 vor.

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>1</b>
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Gegenstand der Wertermittlung, Zweck des Gutachtens	1
1.3	Besichtigung/Wertermittlungsstichtag	1
<b>2.</b>	<b>Wertermittlungsgrundlagen</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b>	<b>4</b>
3.1	Makrostandort	4
3.2	Mikrostandort, öffentliche Anbindung	4
3.3.	Grundbuchrechtliche Angaben	5
3.4	Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand in Anlehnung an § 4 und § 6 ImmoWertV	6
3.4.1	Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete	6
3.4.2	Baurecht	6
3.4.3	Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten	7
3.5	Gebäudebeschreibung	8
3.6	Wohn-/Nutzflächen	19
3.7	Außenanlagen	20
<b>4.</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>21</b>
4.1	Definition des Verkehrswertes	21
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	21
4.3	Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV)	22
4.4	Bodenwert	22
4.4.1	Entwicklungszustand	22
4.4.2	Bodenwertermittlung (§§ 13 - 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26, 40 und 41 ImmoWertV)	23
4.5	Ertragswertverfahren in Anlehnung an §§ 27 – 34 ImmoWertV	25
4.5.1	Vorbemerkungen	25
4.5.2	Makro- und mikroökonomische Ausgangsdaten, Strukturdaten	27
4.5.3	Ertragsansätze	28
4.5.3.1	Angaben zur allgemeinen Marktlage	28
4.5.3.2	Gegenwärtige Mieterträge	29
4.5.3.3	Marktübliche Mieterträge	30
4.5.3.4	Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung an § 32 ImmoWertV)	31
4.5.3.5	Ertragswertberechnung unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktlage	32
4.5.4	Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)	33
4.6	Wertminderung beim bestehen bleiben des Rechtes in Abt. II lfd. Nr. 3	34
<b>5.</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>35</b>

**Anlagen**

Landkarte

Stadtplan

Flurkarte

Luftbild

Bodenrichtwertinformation

Planungsrechtliche Auskunft

Bauunterlagen

## **GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN**

### **1. Vorbemerkungen**

#### **1.1 Auftraggeber**

Amtsgericht Frankfurt, Az.: 842 K 29/23  
- Abteilung Zwangsversteigerung -

#### **1.2 Gegenstand der Wertermittlung, Zweck des Gutachtens**

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 60594 Frankfurt am Main, Große Rittergasse 50, einschließlich der aufstehenden Gebäude und Außenanlagen im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Die Feststellung des Verkehrswertes dient zur Information und Entscheidungsfindung.

Ein Verkehrswert-/Marktwertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrs-/Marktwert des zu bewertenden Objektes.

Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Bewertungsobjekt erzielbaren Preises.

#### **Anmerkung:**

Entsprechend dem Qualitäts- bzw. Wertermittlungsstichtag, in Verbindung mit den Vorgaben der aktuellen ImmoWertV 2021 sowie den Übergangsregelungen dieser Verordnung (§§ 10 (1) und 53 ImmoWertV) und den bisherigen Auswertungen der zuständigen Gutachterausschüsse, erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes auch in Anlehnung an die ImmoWertV 2010.

#### **1.3 Besichtigung/ Wertermittlungsstichtag**

Die für das Gutachten grundlegenden, wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden am Bewertungstag anhand von Planunterlagen bei der Ortsbesichtigung ermittelt.

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der in der Kopfleiste angegebene Tag der Ortsbesichtigung.

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 02.10.2023 zur Ortsbesichtigung am 17.10.2023, 11.30 Uhr eingeladen. Dieser Termin wurde durch die Eigentümerin telefonisch abgesagt. Gleichzeitig wurde als neuer Termin der 31.10.2023 avisiert. Durch ein Büroversehen konnte dieser Termin nicht stattfinden. Mit Schreiben vom 06.11.2023 wurden die Beteiligten daher erneut zum Besichtigungstermin am 20.11.2023, 14.00 Uhr eingeladen. Die Besichtigung des Objektes konnte zu diesem Termin stattfinden.

Zum Ortstermin waren anwesend: Vertreter Eigentümer, tlw. Mieter  
Frau Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider – Gutachterin

## 2. Wertermittlungsgrundlagen

Die Bewertung erfolgt nach den geltenden Bestimmungen zum Zwecke der Verkehrswertermittlung sowie auf der Grundlage folgender Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und maßgeblichen Veröffentlichungen.

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) v. 18.08.1896 in der jeweils geltenden Fassung
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, Stand 10/2022
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in allen 5 Fassungen:
  - BauNVO 62 vom 26.06.1962
  - BauNVO 68 vom 26.11.1968
  - BauNVO 77 vom 15.09.1977
  - BauNVO 86 vom 30.12.1986
  - BauNVO 90 vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021, rechtsverbindlich ab 01.01.2022
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010
- Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.01.2011
- Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012
- Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
- Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015
- der DIN 276 „Kosten im Hochbau“, Juni 1993 und DIN 277, in den aktuellen Fassungen
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Bundesministerium für Verkehr-, Bau und Stadtentwicklung, Sachwertrichtlinie (SW RL) vom 05.09.2012
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 01.04.2004
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis nach Zweiter Berechnungsverordnung) ab 01.03.2006, Aktualisierung vom 01.01.2023



## - Bewertungsliteratur/sonstige Unterlagen

Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln 10. vollständig neu überarbeitete u. erweiterte Auflage 2023
Schmitz/Krings/Dahlhaus/ Meisel	Baukosten 2020/21 Instandsetzung/Sanierung Modernisierung/Umnutzung Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen Essen
Dröge	Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage, Verlag: Luchterhand 2005
Pohnert/Ehrenberg/Haase/Joeris	Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 8. Auflage, IZ Immobilienzeitung 2015
Kröll/Hausmann/Rolf	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag 2015

Gerichtsbeschluss vom 03.08.2023, Auftrag vom  
01.09.2023

Grundbuchauszug von Frankfurt am Main/Bezirk  
31/Blatt 635

Grundstücksmarktbericht 2023 des  
Gutachterausschusses Frankfurt am Main

Gutachterausschuss Frankfurt am Main Bodenrichtwert  
zum 01.01.2022

qualifizierter Mietspiegel Frankfurt am Main 2022

sonstige Unterlagen und Auskünfte durch:  
- Stadtverwaltung Frankfurt am Main vom 02.10.2023

### **3. Grundstücksbeschreibung**

#### **3.1 Makrostandort**

- Frankfurt hat rd. 767.609 Einwohner (per 31.12.2022, lt. Internetseite der Stadt) und ist die größte Stadt Hessens
- ist das Zentrum des Rhein-Main-Gebietes sowie Metropole des Finanz- und Börsenmanagements
- Sitz der Europäischen Zentralbank, Frankfurter Wertpapierbörse und Frankfurter Messe
- sehr gute Verkehrsanbindungen (Verkehrsknotenpunkt Europas) durch ein dichtes Autobahn-, Eisenbahn- und Straßennetz sowie den internationalen Flughafen Frankfurt-Niederrad
- die nächstgelegenen größeren Städte sind Würzburg (ca. 120 km), Köln (ca. 190 km) und Stuttgart (ca. 200 km)

#### **3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung**

- das Bewertungsobjekt befindet sich im Frankfurter Stadtteil Sachsenhausen-Nord, mittelbar am südlichen Mainufer
- unmittelbar in einem verkehrsberuhigten Bereich bzw. in der Fußgängerzone (Ebbelwoi-Kneipenviertel)
- die Umgebungsbebauung ist vorwiegend geprägt von in geschlossener Bauweise errichteten Geschäftshäusern aus historischen Bauzeiten und mit dem Schwerpunkt Gastronomie
- Sachsenhausen hat einen hohen Ausländeranteil und eine relativ hohe Bevölkerungsdichte
- Anbindung an den ÖPNV bieten Straßenbahn- und Bushaltestellen ca. 160 m entfernt, die nächste S-Bahn-Station befindet sich ca. 500 entfernt, am Frankfurter Südbahnhof (ca. 950 m Fußweg) besteht weitere Anbindung an das U-Bahn-Netz bzw. ICE-Anschluss
- Einkaufsmöglichkeiten bestehen durch einen ca. 450 m entfernten Supermarkt
- im Stadtteil können verschiedene Kindertagesstätten und Schulen besucht werden
- die ärztliche Versorgung ist im Stadtteil bestens gesichert
- Topographie  
nahezu eben
- verkehrstechnische Erschließung  
schmale, verkehrsberuhigte, kurze Sackgasse
- innere Erschließung  
Zufahrt bedingt vorhanden
- Versorgung/Entsorgung  
Strom, Wasser, Gas, öffentliche Kanalisation

### 3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Gemarkung: 1

Grundbuchband Blatt 635

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m <sup>2</sup>
1	476	128/71	Große Rittergasse 50		131

Grundbuch:

Abteilung I

Eigentümer: -

Abteilung II

Lasten und Beschränkungen: Eigentumsübertragungsvormerkung  
Zwangsversteigerungsvermerk

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine bekannt

Es lag die Kopie eines beglaubigten Grundbuchauszuges vom 14.08.2023 vor.

### **3.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand (§§ 2; 5 und 11 der ImmoWertV)**

#### **3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete**

Gemäß Internetseite des Regionalverbandes Frankfurt ist das Grundstück im Flächennutzungsplan (Planstand 31.12.2022) als Wohnbaufläche dargestellt. Weiterhin befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes F 1781 (Fluchtlinienplan vom 27.06.1960), der Erhaltungssatzung E41, der Gestaltungssatzung G3 sowie der Stellplatzsatzung, Stellplatzeinschränkung gem. § 3 (Anlage).

Lt. Angaben aus der Bauakte liegt es in einem Vorbehaltsgebiet (aber keine Angaben wofür). Entsprechend der Internetseite der Stadt Frankfurt vom 13.12.2023 befindet sich das Grundstück nicht mehr in einem Vorbehaltsgebiet (Kartenstand 02.05.2023).

#### **3.4.2 Baurecht**

Das aufstehende Gebäude wurde nach diversen Änderungen bzw. einem Neuantrag (Erstantrag 2012 und geänderte endgültige Baugenehmigung aus dem Jahr 2014 sowie zwei Nachträge von 2016) als Neubau baurechtlich genehmigt. Danach wurden fünf Wohnungen und im Erdgeschoss eine Büroeinheit für eine freiberufliche Tätigkeit sowie zwei Garagenstellplätze genehmigt. Die Fertigstellungsbescheinigung der Stadt Frankfurt erfolgte Ende 2016. Es wird unterstellt, dass die Auflagen aus dem Brandschutzkonzept vollumfänglich erfüllt worden sind.

Im Erdgeschoss wurde lt. Baugenehmigung ein Büro mit einem Wohnraum und Sanitäranlagen genehmigt. Tatsächlich werden unter Einbeziehung des geplanten Fahrradabstellraumes, dem Hausanschlussraum sowie dem genehmigten Büroraum mit Sanitärbereich diese Räumlichkeiten als Wohnung bzw. für eine freiberufliche Nutzung (Angaben des Vertreters der Eigentümer) genutzt und ist in sich als Einheit abgeschlossen. Entsprechend der übermittelten Mietenübersicht wurden aber nur die lt. Baugenehmigung angegebenen Flächen im Erdgeschoss vermietet. In der weiteren Berechnung wird nur von den genehmigten Wohn- und Nutzflächen im Erdgeschoss ausgegangen.

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird daher überwiegend die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.

Baulasten bestehen lt. schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Frankfurt vom 02.10.2023 nicht.

Stellplatzverpflichtungen bestehen nicht, lt. der Baugenehmigung ist die Stellplatzverpflichtung erfüllt. Danach wurden vier Stellplätze abgelöst und zwei Stellplätze sind im Erdgeschoss nachgewiesen.

### **3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten**

#### **Abgabenrechtliche Situation**

Es wird von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen.

#### **Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.**

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigem Baugrund ausgegangen.

Altlastenverdachtsflächen sind aufgrund der Unterlagen zur Baugenehmigung nicht gegeben.  
Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

#### **Energieausweis**

Es liegt ein Energieausweis vom 12.10.2012 vor (ist verfristet).

Endenergiebedarf 54,90 kWh/(m<sup>2</sup> a)

Primärenergiebedarf 62,20 kWh/(m<sup>2</sup> a)

### 3.5 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem kleinen Mehrfamilienhaus mit insgesamt sechs Wohnungen und zwei Garagenstellplätzen im Erdgeschoss bebaut.

Es konnten nicht alle Wohnungen besichtigt werden (eine Wohnung im 1.Obergeschoss und beide Wohnungen im 2.Obergeschoss). Durch den Vertreter des Eigentümers wurde angegeben, dass der Ausstattungsstandard dieser nicht besichtigten Wohneinheiten mit den besichtigten Wohnungen unmittelbar in der Ausstattung vergleichbar sind.

Alle Wohnungen wurden danach mit Einbauküchen ausgestattet (bis auf die Wohnung im Erdgeschoss).



Straßenansicht



Straßenansicht



Fassadenansicht

- Baujahr: ca. 2017 lt. Angaben
- Konstruktionsmerkmale: 24er Mauerwerksbau, aufgrund der geschlossenen Bauweise lt. Baugenehmigungsunterlagen bestehen dreiseitige Brandwände entsprechend den gesetzlichen Vorschriften, nicht unterkellert, tragende Innenwände Mauerwerksbau, nichttragende Innenwände Trockenbauweise
- Geschossigkeit: dreigeschossig, tlw. zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss
- Fassade: Vollwärmeschutz (lt. Baubeschreibung 12 cm stark), verputzt, tlw. Farbabweichungen sichtbar (Ursache nicht bekannt)
- Decken: Stahlbetonfertigdecken
- Treppen: zweiläufige Stahlbetontreppe, Holzbelag, Edelstahlgeländer, Treppenhaus, Treppenhauswände massiv, RWA Anlage vorhanden (Funktionsfähigkeit wird unterstellt), Klingelanlage nicht fertiggestellt
- Hausflur: PVC-Hauseingangstür, Eingangsbereich Boden gefliest, tlw. fehlende Sockelleisten
- Dach: Holzkonstruktion, Satteldach, Ziegeleindeckung, Dachgauben mit Eternitschindelverkleidung, Sparrendach mit Sparrendämmung lt. Baubeschreibung, Abholpodest für den 2. Rettungsweg im Dachgeschoss

**- EG:**

**Raumaufteilung:** Hauseingang mit Treppenhaus  
 eine Wohnung mit: Flur, ein Wohnraum, WC, Dusche, Fahrrad-  
 abstellraum soll als Küche genutzt werden, Hausanschlussraum (wird  
 nach Angaben Vertreter des Eigentümers mit von der Wohnung  
 genutzt)  
 Doppelgarage (wird tlw. als Abstellraum von den Mietern genutzt)  
 ein Raum (nicht zugänglich vom Hausflur aus, Tür zur Garage wurde  
 zugemauert, toter Raum)

**Ausstattung:**

**Boden:** Garagenbereich Estrich, Beton, Rampe mit Gefälle und Ablaufrinne  
 (Funktionsfähigkeit wird unterstellt)

Wohnung: Flurbereich, Küche und Sanitärbereiche: Fliesen, Wohnraum  
 Fertigparkett

**Wände:** Garage: verputzt, tlw. begonnene Zwischenwand im Garagenbereich mit  
 dahinterliegenden separaten Wasser- und Heizungsanschlüssen,  
 Wohnbereich überwiegend tapeziert, im Bereich der Therme Putz nicht fertig  
 gestellt

**Decken:** verputzt

**Türen:** PVC-Hauseingangstür, Innentür zur Wohnung: Metall T 30, Innentüren  
 Wohnung Holz, tlw. Glaseinsatz, tlw. PVC, Garagen zwei Rolll Tore, nach  
 Angaben des Vertreters des Eigentümers ist Elektrik defekt und Tore  
 schließen nicht mehr richtig (offensichtlich aufgrund von  
 Vandalismusschäden)

**Fenster:** PVC, elektrische Rollläden

**Verglasung:** Dreifachverglasung

**E-Installation:** unter bzw. über Putz, Wechselsprechanlage in Wohnung

**Sanitär:** Wohnung mit: innen liegendem separaten WC mit Waschtisch, separate  
 Dusche, Boden gefliest, Wände türhoch bzw. deckenhoch gefliest

**Heizung:** Plattenheizkörper, separate Gastherme in Wohnung, E-Durchlauferhitzer  
 vorbereitete Heizleitungen in Garage (sollte ursprünglich einer gewerblichen  
 Nutzung zugeführt werden, wurde aber nicht genehmigt)





Hauseingang



Ansicht Doppelgarage



Rolltor Garage



rückwärtige Ansicht Doppelgarage



Flurbereich zur Büro-/Wohnnutzung Erdgeschoss      Fahrradraum als Küche genutzt



Ansicht Wohn-/Bürobereich Erdgeschoss



Büro-/Wohnraum mit Blickrichtung zur Straße  
Erdgeschoss



Vorraum zu Dusche, WC



separate Sanitärbereiche

**-1. und 2. OG:**

**Raumaufteilung:** je Geschoss zwei Wohnungen mit offenem Dielenbereich mit Küchen- und Wohnbereich, ein weiterer Wohnraum, innen liegendes Bad, je ein Abstellraum (nur die Wohnungen im 1.OG und eine Wohnung im 2.OG)

**Ausstattung:**

**Boden:** Fertigparkett, tlw. gefliest  
**Wände:** verputzt, tapeziert  
**Decken:** verputzt, tapeziert, Deckenhöhe ca. 2,50 m  
**Türen:** Innentüren Holz  
**Fenster:** PVC, elektrische Rollläden  
**Verglasung:** Dreifachverglasung

**E-Installation:** unter Putz, Wechselsprechanlage

**Sanitär:** innen liegendes Bad mit: Wanne, WC, Waschtisch, Boden und Wände gefliest, Handtuchheizkörper, E-Durchlauferhitzer

**Heizung:** Gasetagenheizung, Plattenheizkörper

**EBK:** diverse Unter- und Hängeschränke, Spüle, Geschirrspüler, Ceranfeld, Backofen, Umlufthaube



Flurbereich 1. Obergeschoss



Raumansicht 1. Obergeschoss



Küchenbereich 1. Obergeschoss



Wohnraum



1. Obergeschoss

Gastherme im Abstellraum



Badansichten 1. Obergeschoss

**- DG:**

Raumaufteilung: eine Wohnung mit: offener Flurbereich, ein Wohn- und Küchenbereich, ein Wohnraum, Abstellraum, separates WC, separates Bad

**Ausstattung:**

Boden: Fertigparkett, tlw. gefliest

Wände: verputzt, tapeziert

Decken: verputzt, tapeziert, Deckenhöhe überwiegend ca. 2,50 m, tlw. aufgrund des tlw. durchgehenden Spitzbodenbereiches tlw. sichtbare Balkenlage

Türen: Holz

Fenster: PVC, elektrische Rollläden, tlw. liegende Dachflächenfenster

Verglasung: Dreifachverglasung

E-Installation: unter Putz, Wechselsprechanlage

Sanitär: separates Tageslichtbad mit Eckwanne, Waschtisch, Boden gefliest, Wände tlw. gefliest (nur hinter der Wanne), Handtuchheizkörper, E-Durchlauferhitzer

separates WC mit: WC, Waschtisch, Boden gefliest, Wände tlw. gefliest, Waschmaschinenanschluss

Heizung: Etagengastherme, Plattenheizkörper

- Gesamtzustand: überwiegend gut

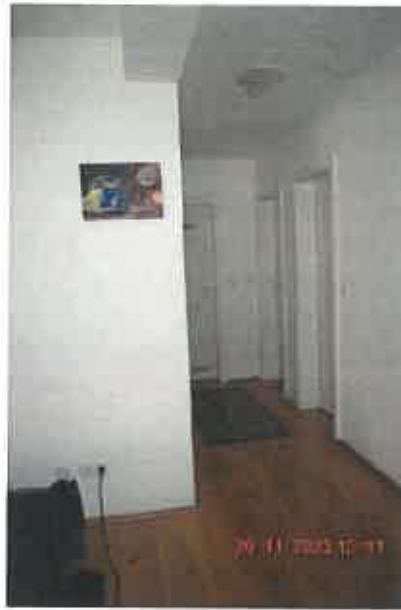


Treppenhaus



Wohnungseingangstür Dachgeschoss





Flurbereich Dachgeschoss



separates Bad/WC Wohnung Dachgeschoss



Wohnbereich Dachgeschoss



Küchenbereich Dachgeschoss



Zimmeransicht Dachgeschoss

**Hinweis:** Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen die Angaben über sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.



### 3.6 Wohn-/Nutzflächen

Die Wohn- und Nutzflächen wurden aus den vorliegenden Bauunterlagen übernommen. Eine Überprüfung der Angaben erfolgte dabei nicht.

Erdgeschoss:

Büro/Wohnbereich:	
WC, Dusche:	5,91 m <sup>2</sup>
Büro:	19,27 m <sup>2</sup>
gesamt:	25,18 m <sup>2</sup>
Fahrrad/Abstellraum (als Küche genutzt):	6,02 m <sup>2</sup>
Anschlussraum (vom Wohnbereich mit genutzt):	6,57 m <sup>2</sup>
Zwischenflur zu diesen Räumen (vom Wohnbereich genutzt):	2,64 m <sup>2</sup>
Parkflächen (Doppelgarage):	46,27 m <sup>2</sup>

1.Obergeschoss:

eine Wohnung:	
Dielenbereich:	5,63 m <sup>2</sup>
Küchenbereich:	5,90 m <sup>2</sup>
Wohnbereich:	14,44 m <sup>2</sup>
Bad:	6,30 m <sup>2</sup>
Abstellraum:	1,66 m <sup>2</sup>
Zimmer:	12,34 m <sup>2</sup>
gesamt:	46,27 m <sup>2</sup>

eine Wohnung:	
Dielenbereich:	4,83 m <sup>2</sup>
Küchenbereich:	6,64 m <sup>2</sup>
Wohnbereich:	16,82 m <sup>2</sup>
Bad:	6,34 m <sup>2</sup>
Abstellraum:	1,58 m <sup>2</sup>
Zimmer:	12,16 m <sup>2</sup>
gesamt:	48,37 m <sup>2</sup>

2.Obergeschoss:

eine Wohnung:	
Dielenbereich:	5,63 m <sup>2</sup>
Küchenbereich:	5,90 m <sup>2</sup>
Wohnbereich:	14,44 m <sup>2</sup>
Bad:	6,30 m <sup>2</sup>
Abstellraum:	1,66 m <sup>2</sup>
Zimmer:	12,34 m <sup>2</sup>
gesamt:	46,27 m <sup>2</sup>

## eine Wohnung:

Flurbereich:	2,48 m <sup>2</sup>
Küchenbereich:	4,32 m <sup>2</sup>
Wohnbereich:	12,47 m <sup>2</sup>
Bad:	4,51 m <sup>2</sup>
Zimmer:	12,93 m <sup>2</sup>
gesamt:	36,71 m <sup>2</sup>

## Dachgeschoss:

## eine Wohnung:

Dielenbereich:	3,13 m <sup>2</sup>
Küchenbereich:	4,38 m <sup>2</sup>
Wohnbereich:	20,36 m <sup>2</sup>
Bad:	2,89 m <sup>2</sup>
WC:	3,23 m <sup>2</sup>
Abstellraum:	1,18 m <sup>2</sup>
Zimmer:	12,83 m <sup>2</sup>
gesamt:	48,00 m <sup>2</sup>

Gegebenenfalls geringfügige Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Gebäudebestand beeinflussen das Endergebnis unwesentlich. Diese Flächenangaben gelten nur für diese Bewertung.

### 3.7 Außenanlagen

Einfriedung: ohne, allseitige Grenzbebauung  
Freiflächen: ohne

## **4. Wertermittlung**

### **4.1 Definition des Verkehrswertes**

Der Verkehrswert wurde nach § 194 BauGB ermittelt.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

### **4.2 Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

In Anlehnung an § 6 (1) ImmoWertV ist das Bewertungsverfahren nach der Art des Grundstückes und der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Das Grundstück ist mit einem kleinen Mehrfamilienhaus bebaut und damit als Renditeobjekt einzustufen.

Ein potenzieller Käufer wird daher bei seiner Kaufpreisbildung nur die kapitalisierte Pacht (Ertragswert) in seine Kalkulation einbeziehen.

Bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise ist im Bewertungsfalle der Verkehrswert auf der Basis des Ertragswertes und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Anmerkung: Beim Gutachterausschuss Frankfurt wurde ein Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung gestellt. Der Gutachterausschuss konnte dabei keine ausreichende Anzahl von mittelbar vergleichbaren Datensätzen selektieren.

Das Vergleichswertverfahren konnte daher nicht durchgeführt werden.

### **4.3 Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV)**

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie entspricht dabei regelmäßig dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) und dem Alter der baulichen Anlagen. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen bzw. unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen.

Unter Berücksichtigung des Baujahres, wird von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 63 Jahren bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ausgegangen.

Insgesamt haben Berücksichtigung gefunden:

- Baujahr/Alter s. oben
- Bauweise, Konstruktionsmerkmale
- durchgeführte oder unterlassene Instandhaltungen
- Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen
- Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnissen
- wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser

### **4.4 Bodenwert**

#### **4.4.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)**

Entscheidend für die „Qualität“ eines Grundstückes ist die „von der Natur der Sache“ her gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstücks bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet.

Aufgrund der Grundstücksbeschreibung, der Lage im städtebaulichen Umfeld und der tatsächlichen Nutzung, ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies ortsüblich erschlossenes Bauland (Mischgebiet) einzustufen.

Definition:

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht.

#### **4.4.2 Bodenwertermittlung (§§ 13 bis 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26,40 und 41 ImmoWertV)**

Der Bodenwert ist vorbehaltlich erheblicher Abweichungen der zulässigen von der tatsächlichen Nutzung sowie Besonderheiten von Grundstücken im Außenbereich und Liquidationsobjekten und ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage von geeigneten Bodenrichtwerten ermittelt werden. Diese sind bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts entsprechend § 9 ImmoWertV anzupassen (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Im vorliegenden Fall liegen keine ausreichenden Vergleichspreise vor, es wird daher auf die Bodenrichtwerte Bezug genommen.

Der, lt. Internetangaben des zuständigen Gutachterausschusses Frankfurt ausgewiesene zonale Bodenrichtwert weist dabei folgende Angaben aus (Anlage):

Bodenrichtwertnummer:	4550 (sehr einfache Lage)
Bodenrichtwert:	2.000,00 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart:	Mischgebiet
ergänzende Nutzungsangabe:	Wohn- und Geschäftshäuser
Geschossflächenzahl:	2,50
Stichtag:	01.01.2022

Im Grundstücksmarktbericht 2023 wurde für das Jahr 2022 keine positive Marktentwicklung bezogen auf den zurückliegenden Zeitraum dieser Bodenrichtwerterhebung eingeschätzt und von einem gleichbleibenden Bodenwertniveau für sehr einfache Lagen (bezogen auf Wohnen) ausgegangen.

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfront: ca. 14 m

Tiefe: ca. 9 m

Die tatsächliche GFZ beträgt rd. 3,70.

Bezogen auf die Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses Frankfurt, ergeben sich folgende Bodenrichtwertanpassungen:

GFZ 2,50:	2,987
GFZ 3,70:	3,763

Somit ergibt sich ein, bezogen auf die qualitative Auslastung des Bewertungsgrundstückes angepasster Bodenwert von:

$$2.000,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad (3,763/2,987) \times 131 \text{ m}^2 \quad = \quad \text{rd.} \quad 330.066,00 \text{ €}$$

Anmerkung: Der Umstand, dass der Bodenrichtwert einen zurückliegenden Zeitraum abbildet, wird indirekt im Ansatz des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt. Weiterhin haben sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen seit Anfang 2022 deutlich verändert (Ukraine-Krieg, hohe Inflation, hohe Finanzierungskosten), so dass eine pauschale lineare Anpassung des zurückliegenden Bodenrichtwertes formal nicht mehr als sachgerecht angesehen wird.

Bei langer wirtschaftlicher Restnutzungsdauer hat der Bodenwert nur einen untergeordneten Einfluss auf den Ertragswert.

## **4.5 Ertragswertverfahren (in Anlehnung an § 27 - 34 ImmoWertV)**

### **4.5.1 Vorbemerkungen**

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren, jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind (Bewirtschaftungskosten, § 32 ImmoWertV).

**Bewirtschaftungskosten** sind die Abschreibungen, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Aus Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt.

- Instandhaltungs-/Verwaltungskosten/Mietausfallwagnis

Die prozentualen Anteile der Bewirtschaftungskosten am Rohertrag werden in Anlehnung an die Erfahrungswerte der Tabelle Rössler/Langner/Simon ohne Betriebskosten bzw. Umlagen ermittelt.

### **Liegenschaftszinssatz**

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als unvergängliches anzusehen ist.

Welcher Zinssatz (Kapitalisierungszinssatz) der Verzinsung zu Grunde zu legen ist, richtet sich nach der durchschnittlichen marktüblichen Verzinsung für die jeweilige Grundstücksart. Die Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und den ihnen entsprechenden Reinerträgen abzuleiten.

Die örtlichen Gutachterausschüsse haben die Kapitalisierungszinssätze empirisch nach den jeweiligen Grundstücksarten zu ermitteln (§ 193 BauGB).

Der so ermittelte Liegenschaftszinssatz ist nach Maßgabe des § 9 ImmoWertV auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz).

Im Grundstücksmarktbericht Frankfurt 2023, bezogen auf das Berichtsjahr 2022, wurden Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser veröffentlicht.

Aufgrund der sich deutlich veränderten makroökonomischen Gegebenheiten, erfolgte dabei eine getrennte Ausweisung für die beiden Halbjahre 2022. Dies war notwendig, da durch den Ukraine-Krieg die Finanzierungskosten sowie Inflationsrate in der 2. Hälfte 2022 stark angestiegen sind. Der Immobilienmarkt hatte einen starken Rückgang der Transaktionsdaten zu verzeichnen.

Bezogen auf das 2. Halbjahr 2022 wurde für einfache bzw. sehr einfache Lagen ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,90 % (Bandbreite 0,90 % bis 3,10 %) angegeben. Dieser Auswertung lagen aber nur sechs Datensätze zu Grunde.

Für das gesamte Jahr 2022 wurde für die einfache bzw. sehr einfache Lage ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,60 % angegeben. Diese Angaben beziehen sich auf ausgewertete Kauffälle der Jahre 2021 und 2022.

Um ein aktuelleres Marktgeschehen abzubilden, hat der Gutachterausschuss Frankfurt die Nettoanfangsrenditen (Verzinsung des Kaufpreises für das erste Jahr) für das Jahr 2022 bezogen auf Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung veröffentlicht.

Danach wurde für das Jahr 2022 für sehr einfache Lagen keine Auswertung angegeben. Bezogen auf einfache Lagen wurde eine Nettoanfangsrendite von 2,50 % (Bandbreite zwischen 2,20 % bis 2,90 %) mit leicht steigender Tendenz gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 für das 2. Halbjahr 2022 ausgewiesen. Dieser Auswertung lagen lediglich 6 Kaufpreise zu Grunde.

Es zeigt sich dabei weiterhin ein deutlicher Rückgang von Kaufvertragsabschlüssen. Ein niedriges Transaktionsvolumen deutet immer auf fallende Kaufpreise hin, da die potenziellen Käufer nicht mehr bereit sind, die Angebotspreise zu akzeptieren.

Unter Berücksichtigung der eingeschätzten Marktmieten, der geringen Wohn- und Nutzflächen, der Struktur der Wohnungen sowie der langen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, aber insbesondere aufgrund der Lage, wird ein marktkonformer Liegenschaftszinssatz von 3,00 % für angemessen berücksichtigt.

Bei dieser Einschätzung werden auch die Angaben des vdp-Index zum 3. Quartal 2023 indirekt berücksichtigt, die einen Anstieg des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes der sieben deutschen Großstädte in Bezug auf Mehrfamilienhäuser berücksichtigt. Danach stieg der Liegenschaftszinssatz durchschnittlich gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rd. 11,90 %.

Neben der Lage und der Höhe der Nettokaltmiete, wird auch die geringe Anzahl der Wohnungen im Objekt, der Neubaustandard sowie die geringe Wohnfläche je Wohneinheit indirekt positiv mit berücksichtigt.

### **Reinertrag**

Der Reinertragsanteil der Gebäude führt, mit dem Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer der Gebäude kapitalisiert, zum Ertragswert der baulichen Anlagen.



#### 4.5.2 Makro- und mikroökonomische Ausgangsdaten, Strukturdaten des Ortes

Die allgemeinen preisbildenden Faktoren für das unmittelbare immobilienwirtschaftliche Umfeld sind als insgesamt gut einzuschätzen.

Die strukturellen Prognosen für den Bereich Kaufkraft, Arbeitsmarkt und Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Frankfurt am Main sind positiv.

Die Arbeitslosenquote im Arbeitsagentur Frankfurt am Main betrug im November 2023 ca. 5,9 %, der einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffernindex liegt bei ca. 110,8 % je Einwohner 2023.

Gemäß Internetseite der Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune vom 27.07.2023, entwickelt sich die Bevölkerung der Stadt Frankfurt am Main wie folgt:

- eingestuft als Demographietyp 7: Großstadt und Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik

Gemäß Zukunftsatlas 2022 für Deutschland, herausgegeben durch das Schweizer Forschungsinstitut Prognos im September 2022 wird die Stadt Frankfurt am Main wie folgt eingestuft:

- sehr hohe Zukunftschancen hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung
- die meisten Indikatoren befinden sich in den vorderen Bereichen (Plätze 5 bis 29), lediglich der Indikator Wohlstand & Soziale Lage befindet sich auf dem Platz 376

#### Stadtteilangaben

Stadtteilprofil Sachsenhausen-Nord, Internetseite der Stadt vom 11.12.2023:

Einwohner:	32.734
Durchschnittsalter:	40,3 Jahre
Ausländer:	25,3 %
Deutsche mit Migrationshintergrund:	21,4 %
Einwohnerentwicklung (5 Jahresvergleich)	+ 1,7 %
Wohnfläche in m <sup>2</sup> je Wohnung:	74,30 m <sup>2</sup>

### 4.5.3 Ertragsansätze

#### 4.5.3.1 Angaben zur allgemeinen Marktlage

Entsprechend den Angaben aus dem Wohnungsmarktbericht der Stadt Frankfurt (Berichtsstand 2019/2021), veröffentlicht im Dezember 2022, wurden folgende Eckdaten veröffentlicht:

- Bevölkerungsprognose 2014 bis 2040: rd. 830.000 Einwohner
- voraussichtlicher Wohnungsbedarf: jährlich 6.700 WE Neubau  
(Stand von 2016)
- Anstieg des Wohnungsbestandes seit 2015 erheblich auf rd. 407.000 Wohnungen in 2020
- Umfrageergebnis 2021 zur Wohnsituation:
  - 81 % wohnen in Mehrfamilienhäusern
  - Wohnfläche je Person ca. 35 m<sup>2</sup>
  - Wohnfläche je Einzelperson ca. 55 m<sup>2</sup>
  - durchschnittliche Nettokaltmiete ca. 10,80 €/m<sup>2</sup>
  - Anteil der Miete am Einkommen rd. 30 %, durchschnittliche Mietbelastung bei Ein-Personen-Haushalten bis ca. 60 % bei den unteren Einkommen
  - Anteil der 1 Personenhaushalte ca. 53 %, aber nur 7,90 % der Wohnungen haben einen Raum, Anteil der Wohnungen mit 3 und mehr Räumen rd. 61 % (Küchen werden als Räume mit gezählt)
- durchschnittliche Angebotsmieten rd. 14,44 €/m<sup>2</sup> in 2020, 2021 mit leicht sinkender Tendenz um rd. 3 %
- es wird eingeschätzt, dass aufgrund der aktuellen Lage (hohe Inflation, deutlich höhere Finanzierungskosten, stark steigende Energiekosten, hohe Baukosten in Verbindung mit der geringen Verfügbarkeit von Bauleistungen aller Art, der Wohnungsneubau 2023 einen Einbruch erleben wird
- dadurch besteht die Annahme, dass die Nettokaltmieten bei den Bestandsobjekten weiter steigen werden, da die Nachfrage nach Mietwohnungen, in Verbindung mit dem geringen Angebot und der positiven Bevölkerungsentwicklung weiter steigen werden

Weitere große Maklerhäuser, Immobilienfinanzierer und einschlägige Analysten geben folgende Ausblicke an (u.a. JLL, UBS, Engels & Völkers):

- sinkende Zahl von Baufertigstellungen im Geschosswohnungsbau und Eigenheimbau, dadurch steigende Mieten in Ballungszentren
- ggf. politische Regulierung des Marktes, aber auch ggf. finanzielle Anreize zur Förderung des Geschosswohnungsbaus möglich
- deutlich sinkende Zahl von Transaktionen, da die Verkäufer auf den hohen Kaufpreisen bisher noch beharren und die Käufer auf günstigere Einstiegspreise hoffen
- mit 52 fertiggestellten Wohnungen je 10.000 EW hat Frankfurt bereits ein hohes Fertigstellungsniveau erreicht, aufgrund des hohen Bevölkerungswachstums reicht dies aber nicht aus um die Nachfrage zu befriedigen, zumal bezahlbare Wohnungen nachgefragt werden, die im Wohnungsneubau nicht gegeben sind
- Medianmietpreise stiegen um rd. 2 % gegenüber dem Vorjahr 2022 und weisen ein Nettomietniveau von rd. 16,20 €/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete auf

Im aktuellen vdp Preisindex 03/2023 (Verband deutscher Pfandbriefbanken) zum dritten Quartal 2023 wurde für die Stadt Frankfurt der höchste Rückgang bei Wohnhäusern und Eigentumswohnungen von rd. 9,10 % gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen. Dies ist der höchste Rückgang unter den sieben Großstädten in Deutschland. Der vdp geht davon aus, dass die Krise auf dem deutschen Immobilienmarkt weiterhin besteht. Hauptursache sind dabei die stark gestiegenen Finanzierungskosten.

Durch den starken Rückgang der Bautätigkeit für Neubauwohnungen in Frankfurt, sind im Gegenzug die durchschnittlichen Nettokaltmieten in Frankfurt weiter gestiegen.

#### 4.5.3.2 Gegenwärtige Mieterträge

Durch den Vertreter des Eigentümers bzw. eines Erwerbers wurde eine Mietenübersicht zur Verfügung gestellt. Die Mietverträge konnten nicht eingesehen werden. Nach Angaben des Erwerbers wurden die Wohnungen mit Einbauküchen vermietet (Wohnung/Büro Erdgeschoss ohne Einbauküche).

Danach stellt sich das Mietvertragsniveau wie folgt dar:

Mietenübersicht Große Rittergasse 50				
Lage der WE	Wohnfläche	monatliche NKM gesamt	monatliche NKM pro m <sup>2</sup>	Mietbeginn
EG	25,18	350,00 €	13,90 €	11/2023
1.OG rechts	48,37	700,00 €	14,47 €	11/2023
1.OG links	46,27	500,00 €	10,81 €	08/2017
2.OG rechts	36,71	750,00 €	20,43 €	12/2022
2.OG links	46,27	600,00 €	12,97 €	08/2017
DG	48,00	850,00 €	17,71 €	02/2023
gesamt	250,80 €	3.750,00 €	15,05 €	

#### 4.5.3.3 Marktübliche Mieterträge

Durch die seit Mitte 2022 stark rückläufige Bautätigkeit im Wohnungsbau, sind die Nachfragemieten deutlich angestiegen.

Die durchschnittlichen Angebotspreise werden aktuell für Wohnungen zwischen 40 m<sup>2</sup> bis 50 m<sup>2</sup> überwiegend mit rd. 17,00 €/m<sup>2</sup> bis 20,00 €/m<sup>2</sup> im Innenstadtbereich in den einschlägigen Immobilienportalen ausgewiesen (ohne Möblierung aber überwiegend mit Einbauküche).

Im Wohnungsmarktbericht der IHK Frankfurt 2022/2023 wird für den Bereich Sachsenhausen gesamt eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 14,50 €/m<sup>2</sup> (Bandbreite zwischen 9,00 €/m<sup>2</sup> bis 19,50 €/m<sup>2</sup>) ausgewiesen.

Im aktuellen vdp-Preisindex für das 3. Quartal 2023 wird ein Mietpreisanstieg gegenüber dem Vorjahresquartal der sieben deutschen Großstädte von rd. 5,90 % bei Neuvertragsmieten angegeben.

Seit 01.06.2022 gilt der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Frankfurt. Frankfurt befindet sich in einem angespannten Wohnungsmarkt, so dass sowohl eine Mietpreisbremse als auch eine Kappungsgrenze gilt.

Die ortsübliche Vergleichsmiete würde danach lt. Online-Rechner zum qualifizierten Mietspiegel Frankfurt 2022 rd. 15,00 €/m<sup>2</sup> betragen.

Unter Berücksichtigung der für Wohnen eher weniger nachgefragten Lage in Alt-Sachsenhausen (am Randbereich des Ebbelwoi-Viertels mit einem hohen Anteil an Vergnügungslokalen mit langen Öffnungszeiten und entsprechenden Lärmbelastungen und höherer Kriminalität), aber auch den nachgefragten kleinteiligen Wohnungen, werden folgende marktkonforme Nettokaltmieten eingeschätzt:

Erdgeschoss:	14,00 €/m <sup>2</sup> eine Wohnung
1.Obergeschoss	14,50 €/m <sup>2</sup> beide Wohnungen
2.Obergeschoss	14,50 €/m <sup>2</sup> eine Wohnung
2. Obergeschoss	15,50 €/m <sup>2</sup> kleinere Wohnung
Dachgeschoss	16,50 €/m <sup>2</sup> eine Wohnung

Für die zwei Garagenstellplätze werden je 100,00 €/Platz nach Fertigstellung als angemessen beurteilt.

**4.5.3.4 Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung an § 32 ImmoWertV)**

Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend der Anlage 3 der aktuellen ImmoWertV (Stand zum 01.01.2023) wie folgt eingeschätzt:

Verwaltungskosten:	Wohneinheit	350,00 €/Einheit
	Stellplatz	45,00 €/Einheit
Instandhaltungskosten:	Wohnung	14,00 €/m <sup>2</sup>
	(höherer Ansatz der Instandhaltungskosten aufgrund der kleinteiligen Wohnungen in Verbindung mit der Lage wird von einer höheren Mieterfluktuation ausgegangen)	
	Stellplatz	100,00 €/Einheit
Mietausfallwagnis:		2,00 %

**4.5.3.5 Ertragswertberechnung unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktlage**

Gebäude	Nutzfläche in m²		€/m²	Ertrag/Monat
EG, eine WE/Büro	ca.	25,18	14,00	352,52 €
1.OG, eine WE	ca.	48,37	14,50	701,37 €
1.OG, eine WE	ca.	46,27	14,50	670,92 €
2.OG, eine WE	ca.	36,71	15,50	569,01 €
2.OG, eine WE	ca.	46,27	14,50	670,92 €
DG, eine WE	ca.	48,00	16,50	792,00 €
Gesamtfläche		250,80		
Garagenstellplätze		2,00	100,00	200,00 €
Monatsertrag				3.956,72 €
Jahresertrag				47.480,64 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten WE	350,00 €	x	6,0	2.100,00 €
Verwaltungsk. Stellpl.	45,00 €	x	2,0	90,00 €
Instandhaltungsk. WE	14,00 €/m²	x	250,80 m²	3.511,20 €
Instandhaltungsk. Stellpl.	100,00 €/Pl.	x	2,00 E	200,00 €
Mietausfallwagnis	47.480,64 €	x	2,0%	949,61 €
Bewirtschaftungskosten				6.850,81 €
Jahresertrag				47.480,64 €
./. Bewirtschaftungskosten				-6.850,81 €
entspricht		14,43 %		
jährlicher Reinertrag				40.629,83 €
./. Bodenwertverzinsung	330.066,00 €	x	3,00 %	-9.901,98 €
Gebäudereinertrag				30.727,85 €
Restnutzungsdauer		63		
Liegenschaftszinssatz		3,00		
Barwertfaktor				28,16
Gebäudeertragswert				865.163,21 €
Bodenwert				330.066,00 €
Ertragswert				1.195.229,21 €
			rd.	1.195.000,00 €
<b>Kennzahlen</b>				
der Ertragswert entspricht	25,17	des Jahresrohertrages		
die Nettoanfangsrendite beträgt	3,48			
Bodenwertanteil am Ertragswert	27,62			
Quadratmeterpreis in €/m²	4.765,67			

#### 4.5.4 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV), Zubehör

Nachfolgend aufgeführte Grundstücksmerkmale sind, soweit diese dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen:

- wirtschaftliche Überalterung
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Baumängel/Bauschäden
- abweichende Erträge von den marktüblich erzielbaren Erträgen
- erhebliche Abweichung der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung

Die aktuelle Nettokaltmiete beträgt inklusive den Einbauküchen (ohne Erdgeschosswohnung) monatlich lt. Mietenübersicht 3.750,00 €. Bezogen auf einen fiktiven Vermietungsanteil von 50,00 € für die Einbauküche je Wohneinheit, beträgt die tatsächliche Nettokaltmiete ohne Einbauküchen und Garagenstellplätze monatlich 3.500,00 € monatlich. Die Differenz zur marktüblichen Nettokaltmiete (3.750,00 €) von rd. 250,00 € monatlich wird über die Dauer von zwei Jahren kapitalisiert. Der Barwertfaktor beträgt dabei rd. 1,91 bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,00 %.

$$(250,00 \text{ €} \times 12) \quad \times \quad 1,91 \quad = \quad \text{rd. } 6.000,00 \text{ €}$$

Die angegebenen fünf Einbauküchen weisen ein Alter von ca. 6 Jahren auf und werden mit einem pauschalen Ansatz von 1.000,00 € je Einbauküche bzw. insgesamt 5.000,00 € als Zubehör berücksichtigt.

Um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu gewährleisten, sind notwendige Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten durchzuführen. In Anlehnung an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020/2021 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung erfolgt daher der grob überschlägliche Ansatz der Sanierungs- und Instandsetzungskosten.

Entsprechend der ImmoWertV, in Verbindung mit aktuellen Rechtsprechungen, führt der Ansatz von vollen Schadensbeseitigungskosten/Fertigstellungskosten zu unplausiblen Verkehrswerten.

Der Ansatz von Fertigstellungs-/Schadensbeseitigungsaufwendungen/Sanierungskosten ist immer im Kontext an die Immobiliennachfragen zu betrachten.

Eine aktuelle bundesweite Expertenbefragung hat diesen Zusammenhang empirisch bewiesen.

Mit steigender bzw. sinkender Immobiliennachfrage reagiert der Markt entsprechend unterschiedlich auf Bauschäden bzw. Aufwendungen zur Fertigstellung/Sanierung/rückständigen Instandhaltung einer Immobilie.

Bei geringer Nachfrage wird ein höherer Prozentsatz von tatsächlichen Aufwendungen vom Markt berücksichtigt, bei höherer oder sehr hoher Nachfrage weniger bzw. überhaupt nicht.

Somit sind die angesetzten Aufwendungen nicht identisch mit tatsächlich zu erwartenden Kosten bei grundhafter Behebung v.g. Schäden/Mängel/Sanierung/Instandhaltung.

Diese Aufwendungen sind ebenfalls bereits um die fiktiven Alterswertminderung bereinigt und entsprechen daher nicht den tatsächlichen notwendigen Aufwendungen.

Im vorliegenden Fall werden Instandsetzungsaufwendungen für die defekten Garagenrolltore, Instandsetzung Klingelanlage, Hauseingang sowie tlw. Restarbeiten an der Fassade als angemessen beurteilt.

Ein pauschaler, anteiliger Ansatz von 15.000,00 € erscheint dafür angemessen.

Somit ergibt sich folgender marktangepasster, objektbezogener Ertragswert:

marktangepasster Ertragswert:		1.195.000,00 €
Abschlag Mindermiete:	-	6.000,00 €
Abschlag Fertigstellungsaufwand/ Instandsetzungen:	-	15.000,00 €
marktangepasster, objektbezogener Ertragswert:		1.174.000,00 €

Dies entspricht einem Quadratmeterpreis von rd. 4.681,00 €/m².

#### **4.6 Wertminderung beim Bestehen bleiben des Rechtes in Abt. II lfd. Nr. 3**

Es besteht eine Auflassungsvormerkung zu Gunsten eines fremden Dritten.

Auflassungsvormerkungen (auch: Eigentumsverschaffungsvormerkungen) sind ein Sicherungsmittel eigener Art (keine Dienstbarkeiten). Sie sichern den Anspruch auf Verschaffung des Eigentums zu Gunsten desjenigen, der sich als Berechtigter aus einem Kaufvertrag oder einem anderen Rechtsgeschäft (z. B. Tausch) mit dem Eigentümer ergibt. Sie hindert den bisherigen, noch im Grundbuch vermerkten Eigentümer, weitere Verfügungen bzgl. des Grundstücks zu treffen, die den Anspruch des Erwerbers auf Verschaffung des Eigentums beeinträchtigen oder vereiteln könnten.

Das bedeutet, dass ein belastetes Grundstück (oder Teil davon) nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden kann und daher auch kein Marktgeschehen für solche Grundstücke besteht. Die Ermittlung eines Verkehrswertes, der aus der Preisbildung im Markt abzuleiten ist, ist daher nicht unmittelbar möglich.

Beim Bestehen bleiben dieses Rechtes kann kein positiver Verkehrswert eingeschätzt werden.



## 5. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist im Bewertungsfalle auf der Basis des Ertragswertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln.

Der Verkehrswert des Grundstückes in 60594 Frankfurt am Main, Große Rittergasse 50 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände mit:

**1.174.000,00 €**

**Zubehör Einbauküchen**

**5.000,00 €**

### Anmerkung:

Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der ImmoWertV vom 14.07.2021 durchgeführt. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z. B. Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen, Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz) wird eine Haftung unsererseits ausgeschlossen. Es wurde sich nur auf die wesentlichen, wertrelevanten Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale bezogen. Der Verkehrswert in diesem Gutachten wurde überschlägig ermittelt. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung wichtig sind.

Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

  
Dorothea Schneider

Frankfurt, 14.12.2023

Öffentlich bestellt und vereidigt von  
der Industrie- und Handelskammer  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken,  
Mieten und Pachten,  
Hotel- und Gaststättenbetriebe











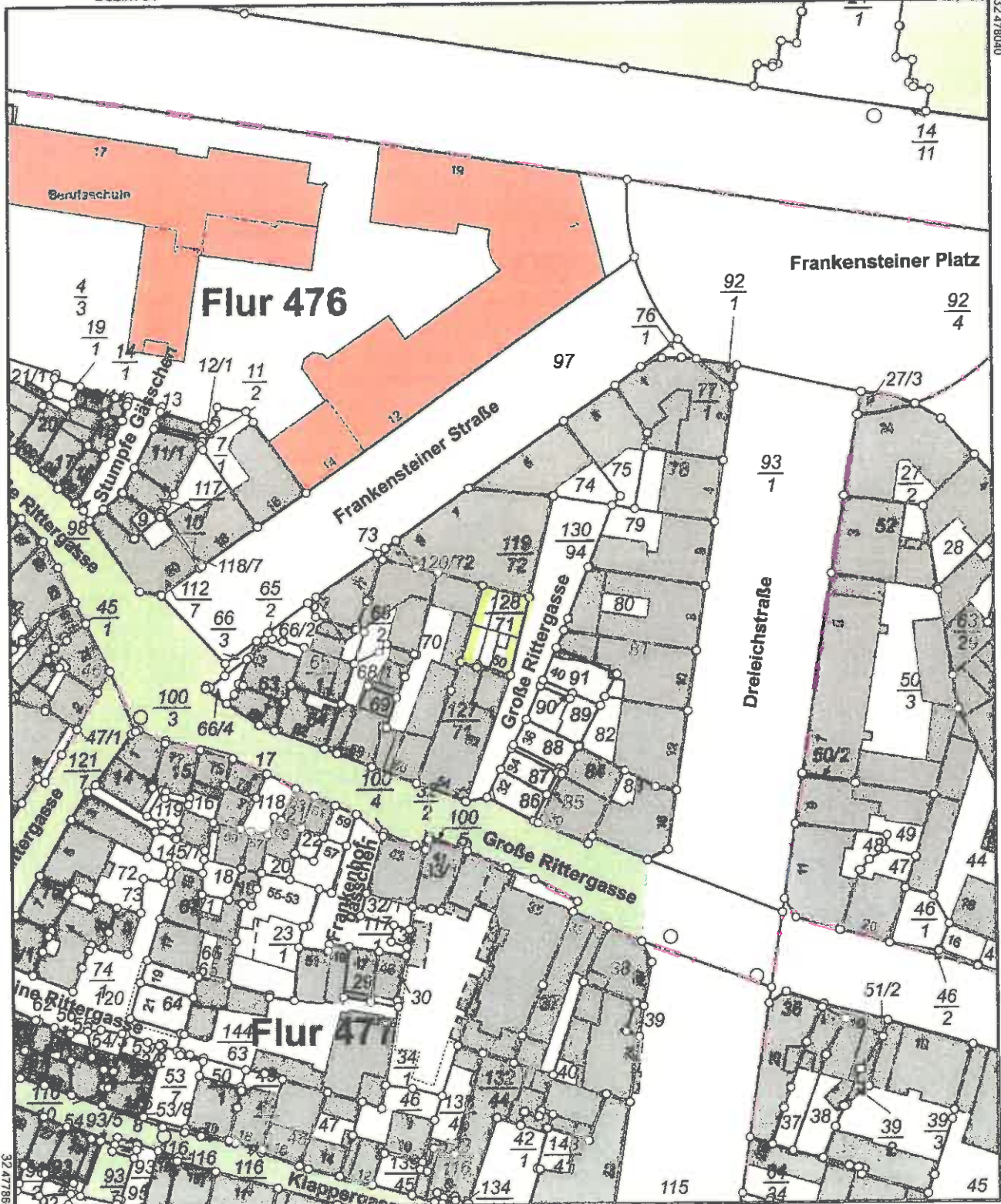


Flurstück: 128/71  
 Flur: 476  
 Gemarkung: Frankfurt  
 Bezirk 31

Gemeinde: Frankfurt am Main  
 Kreis: Kreisfreie Stadt Frankfurt am Main  
 Regierungsbezirk: Darmstadt

5550590

32.478040



5550370

Maßstab 1:1000



Meter









---

**Bau- und Planungsrecht: Abfrageergebnis**

---

**Adresse:** Große Rittergasse 50, 60594 Frankfurt am Main

**Lagekoordinaten:** R: 477951.0 / H: 5550474.1

**Ortsbez.:** 5

**Stadtteil:** Sachsenhausen-N.

**Flurstück:** Frankfurt Bez 31 483, Flur 476, Flurstücknr. 128/71

---

**Bebauungspläne**

---

F1781, rechtsverbindlich

---

**Erhaltungssatzungen**

---

E41, rechtsverbindlich

---

**Gestaltungssatzungen**

---

G3, rechtsverbindlich

---

**Stellplatzsatzung**

---

Stellplatzeinschränkung gem. § 3:

Zone IV, Herstellungspflicht wird beschränkt auf 15 %

---

**PLANUNGSRECHTLICHE BERATUNG**

---

63.52 Andrea Kaps, B 520, (069) 212-34623

# Bauunterlagen



BAUVORHABEN: **NACHTRAG**  
**ERRICHTUNG EINES WOHN- u. GESCHÄFTSHAUSES**  
**MIT 2 STELLPLÄTZEN IM ERDGESCHOSS**  
**GROSSE RITTERGASSE 50**  
**FFM-SACHSENHAUSEN**

BAUHERR:

**HALKO MURIC**

**ELEKTRONSTR. 12a, 65933 FRANKFURT/M**

PLAN: *3. n. d. d. b. b.*  
*Tetradell ausgedruckt*  
*4.9.15*

EG

MASSSTAB:

PLAN-NR.: **101**

DATUM:

**JAN. 2014**

GEZ.:

GEA.:

**Comfort**

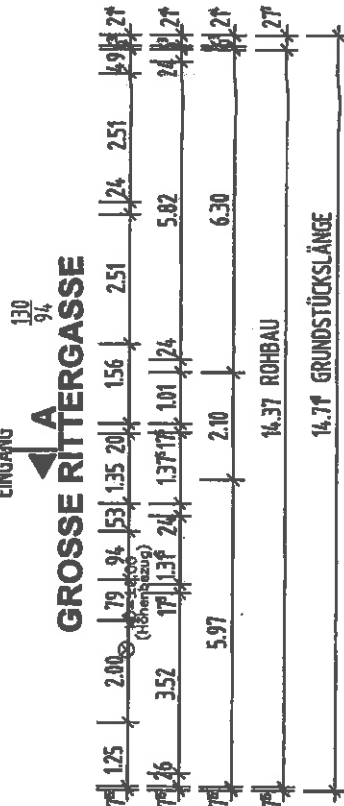
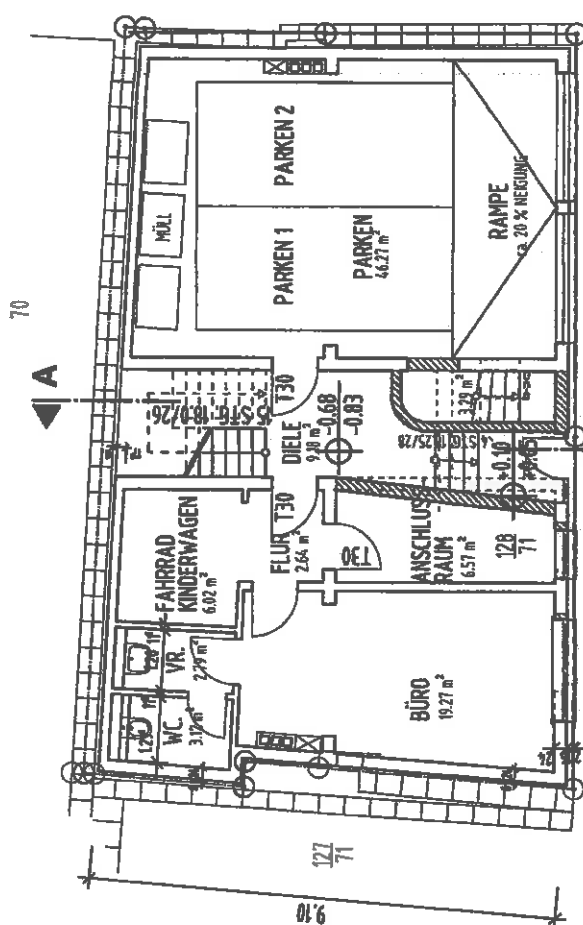
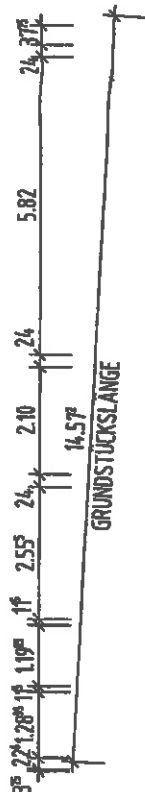
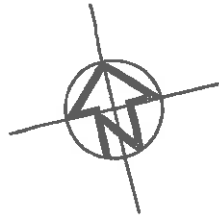
Immobilien und Verwaltungen GmbH  
 Stadtpark Bldg. 07 - 60531 Frankfurt/Main, Tel.: 089 140 70 99 98  
 service@comfort-immobilien.org

Verarbeitet durch:

DIPL. ING. VOLKER RÜCKERT-FLOHR  
 Bolandweg 6 64331 Heilbrunn Handy: 0163-2513300  
 E-Mail: volkermueckert@gmx.de

DER BAUHERR:

DER ARCHTEKT:



NEU  
 ABRUCH  
 BESTAND

**ERDGESCHOSS**

Bearbeitet  
 17. SEP. 2015

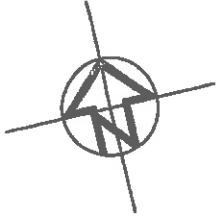
Geprüft nach

☒ § 57 HBO  
☐ § 58 HBO

STADT FRANKFURT AM MAIN  
DER MAGISTRAT  
Baufach

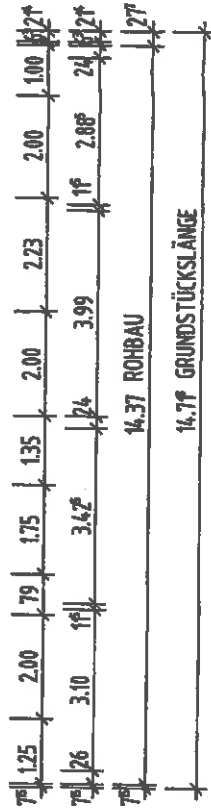
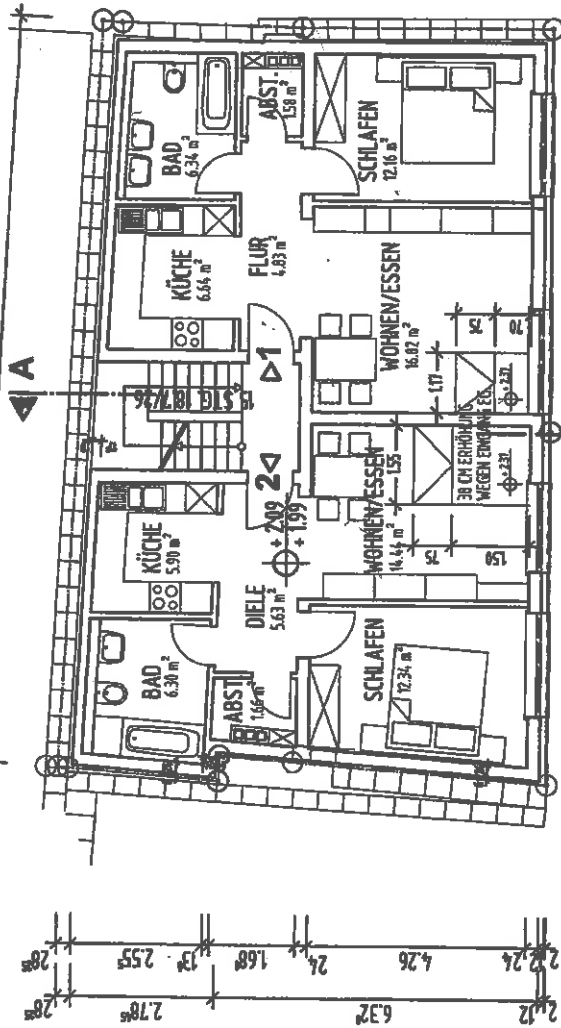
Inventur o. M. v. ... 2.5. APR. 2014.

Inventur o. M. v. ... 2.5. APR. 2014.



14.57 GRUNDSTÜCKSLÄNGE

14.57 GRUNDSTÜCKSLÄNGE



BAUVORHABEN:  
ERRICHTUNG EINES WOHN.-U. GESCHÄFTSHAUSES  
MIT 2 STELLPLÄTZEN IM ERDGESCHOSS  
GROSSE RITTERGASSE 50  
FFM-SACHSENHAUSEN

BAUHERR:  
HALKO MURIC  
ELEKTRONSTR. 12a, 65933 FRANKFURT/M

PLAN:  
1. OG

MASSTAB:  
1:100  
PLAN-NR.:  
102

DATUM:  
FEB. 2014

GEZ.:

GEA.:

**Comfort**

Immobilien und Verwaltungs GmbH  
Seitinger Allee 67 - 65831 Frankfurt/Main, Tel.: 069 / 40 78 98 98  
service@comfort-immobilien.org

vertreten durch:

DIPL. ING. VOLKER RÜCKERT-FLOHR  
Bolandweg 6 64331 Weiterstadt Handy: 0163-2513300  
E-Mail: volkerrueckert@gmx.de

DER BAUHERR:

DER ARCHITEKT:

1. OBERGESCHOSS

Geprüft nach

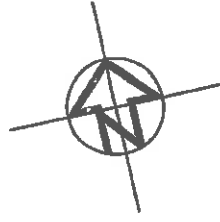
☒ § 57 HBO  
☐ § 58 HBO

STADT FRANKFURT AM MAIN

DER MAGISTRAT  
Bauaufsicht

Frankfurt a. M., den 23. APR. 2014

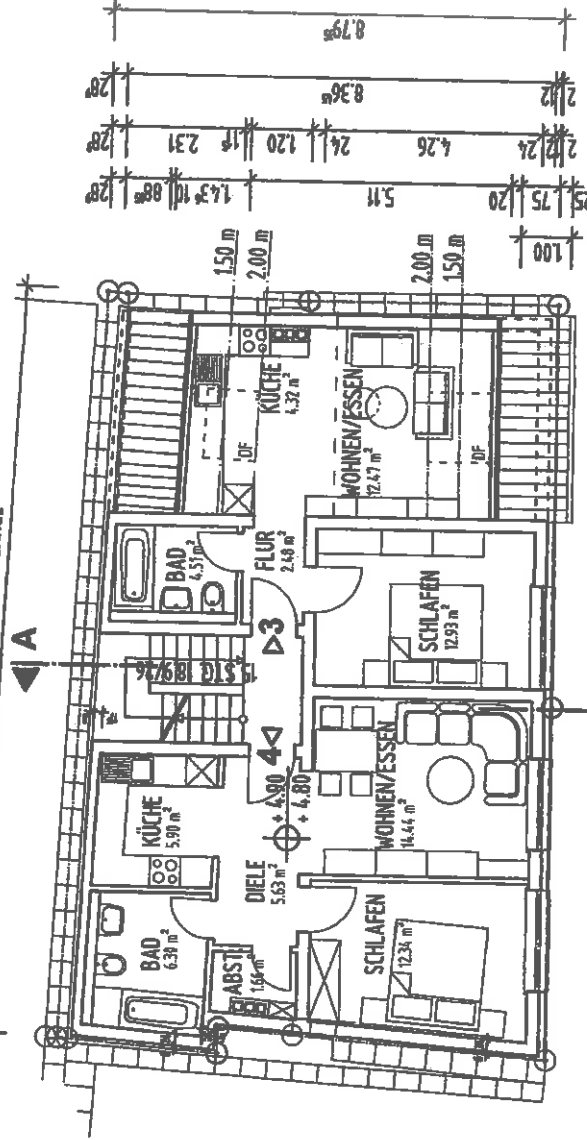
(im Auftrag)



14.57' GRUNDSTÜCKSLÄNGE

14.71' GRUNDSTÜCKSLÄNGE

2.78m 2.75m 1.3m 1.60m 2.4m 4.26m 2.12m 2.22m 2.08m



7m 1.25m 2.00m 79m 1.75m 1.35m 2.00m 1.30m 4.20m  
7m 1.26m 3.10m 11m 3.42m 2.4m 3.06m 2.4m 2.7m  
7m 14.37m ROHBAU  
14.71' GRUNDSTÜCKSLÄNGE

BAUVORHABEN:  
ERRICHTUNG EINES WOHN- u. GESCHÄFTSHAUSES  
MIT 2 STELLPLÄTZEN IM ERDGESCHOSS  
GROSSE RITTERGASSE 50  
FFM-SACHSENHAUSEN

BAUHERR:

HALKO MURIC

ELEKTRONSTR. 12a, 65933 FRANKFURT/M

PLAN:

2. OG

MASSSTAB:

1:100

PLAN-NR.:

103

DATUM:

FEB. 2014

GEZ.:

GEA.:

**Comfort**

Immobilien und Verwaltungs GmbH  
Städter Straße 67 - 65831 Frankfurt/Main, Tel.: 069 / 40 76 99 88  
service@comfort-immobilien.org

vertreten durch:

DIPL. ING. VOLKER RÖCKERT-FLOHR  
Bolandweg 6 64331 Wellerstadt Handy: 0163-2513300  
E-Mail: volknerueckert@gmx.de

DER BAUHERR:

DER ARCHITEKT:

2. OBERGESCHOSS

## HALKO MURIC

**ELEKTRONSTR. 12a, 65933 FRANKFURT/M**

16 Bestandteil des Bescheides

~~B-2014-102-5~~

MASSSTAB:  STADT FRANKFURT AM MAIN  
DER MAGISTRAT Bauaufsicht  
1:100  
PLAN-NR.: 101

**DATUM:**  
**FEB. 2014**

**GFZ:**

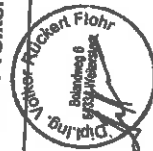
DEZ. 2015

# Comfort

Städinger Betriebs-OF-65831 Frankfurt/Main, Tel.: 039/40 76 99 88  
service@comfort-immobilien.org

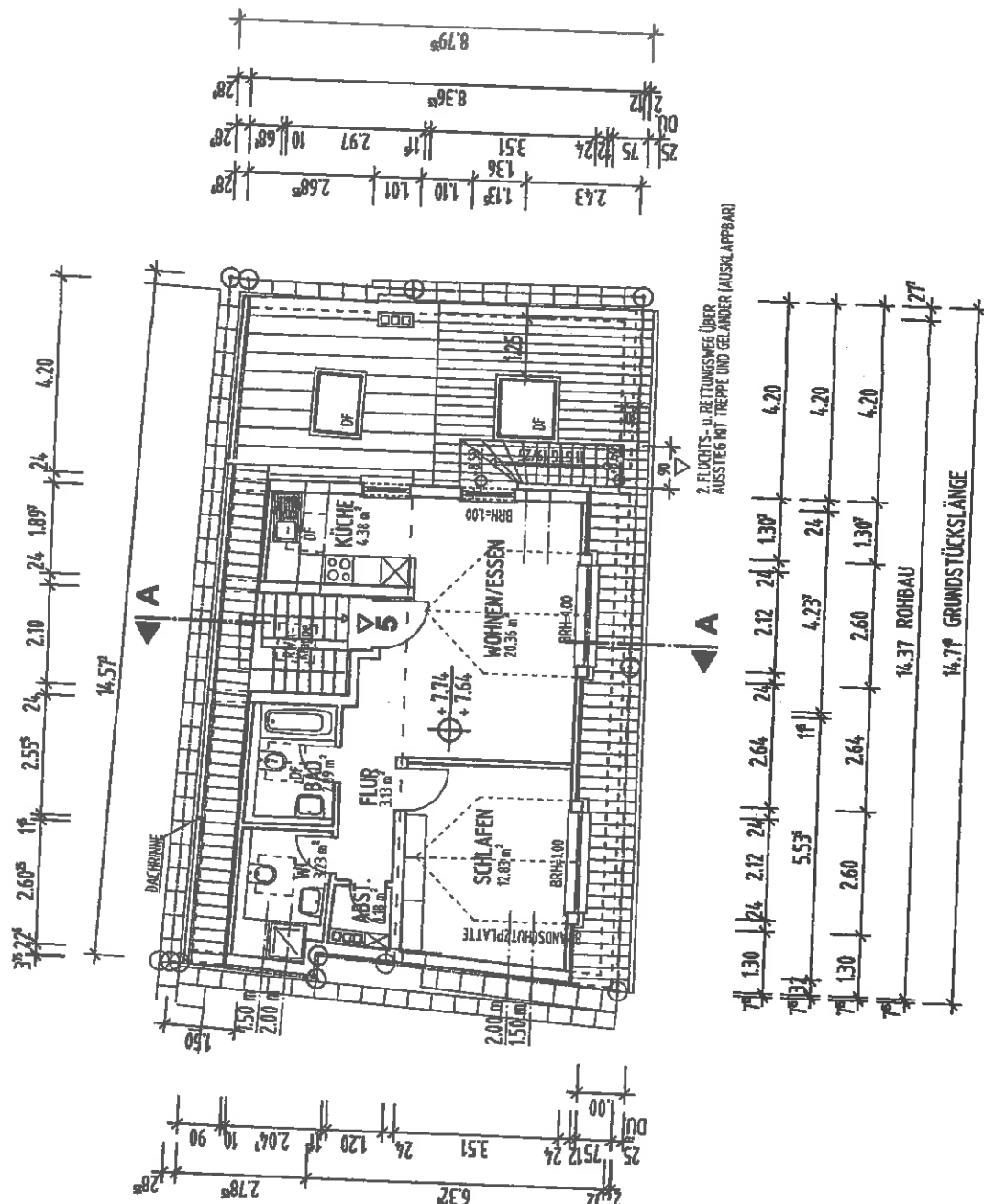
verteuert durch:

DIPL. ING. VOLKER RÜCKERT-FLOHR  
Landweg 6 54331 Weiterstadt Handy: 0183-2513300  
E-Mail: volkermueckert@gmx.de



## DER BAUTHER:

#### DER ARCHITEKT:



# DACHGESCHOS

NEU	ABBRUCH	RESTAND
		

BAUVORHABEN:

ERRICHTUNG EINES WOHN- u. GESCHÄFTSHAUSES

MIT 2 STELLPLÄTZEN IM ERDGESCHOSS

GROSSE RITTERGASSE 50

FFM-SACHSENHAUSEN

BAUHERR:

HALKO MURIC

ELEKTRONSTR. 12a, 65933 FRANKFURT/M

PLAN:

SEITENANSICHT

Bestandteil des Bescheides

B - 2014 - 1 6 2 - 5

STADT FRANKFURT AM MAIN  
DER MAGISTRAT Bauaufsicht

Bestandteil des Bescheides

B - 2014 - 1 6 2 - -

MASSTAB: STADT FRANKFURT AM MAIN  
DER MAGISTRAT Bauaufsicht

1:100 107

DATUM:

FEB. 2014

GEZ:

FEB. 2016

GEA:

Comfort

Immobilien und Verwaltungs GmbH  
Südinger Strasse 67 · 65931 Frankfurt/Main, Tel.: 069 / 40 78 99 88  
service@comfort-immobilien.org

vertreten durch:

DIPL. ING. VOLKER RÜCKERT-FLOHR

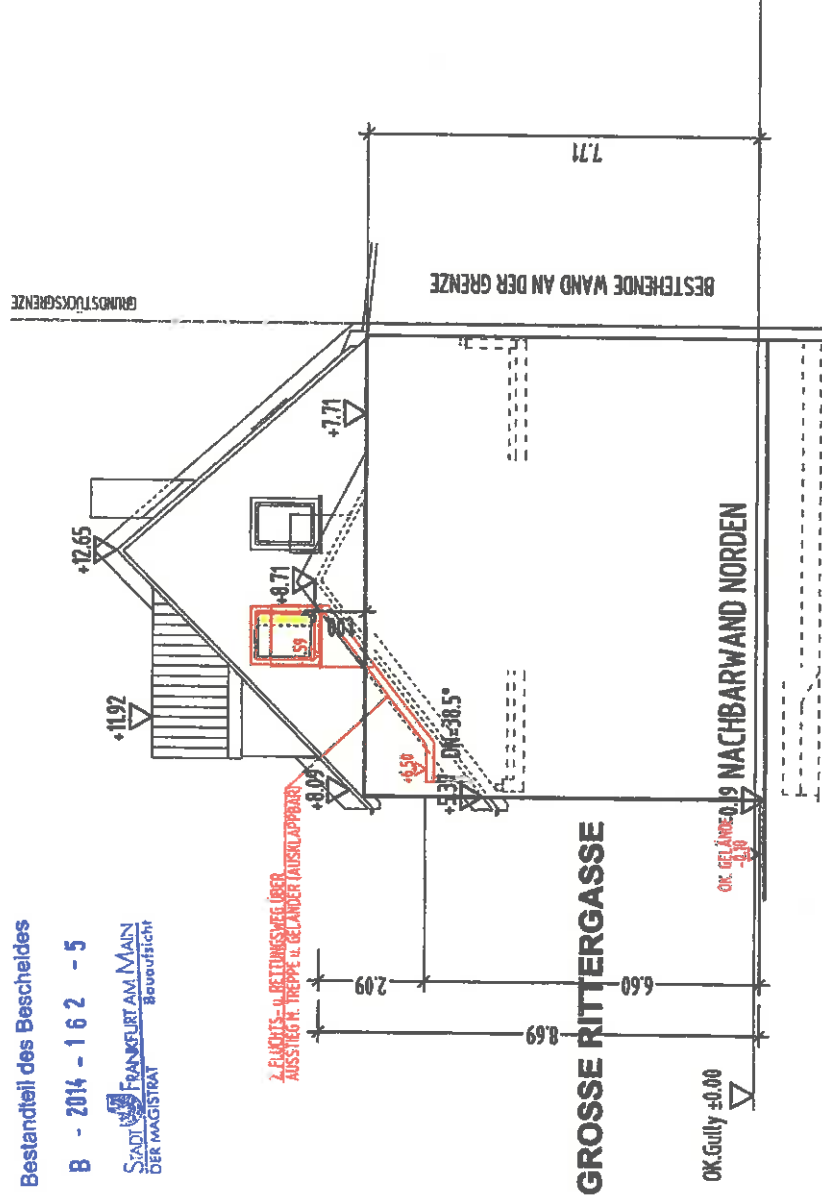
Bolandweg 8 · 64531 Weilrod/Hessen · Handy: 0163-2513300

E-Mail: volkerrueckert@gmx.de



DER BAUHERR:

DER ARCHITECT:



NEU  
ABBRUCH  
BESTAND

SEITENANSICHT