

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



ROST_WOLF PartG mbB

Gluckstraße 27 H, 60318 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 130 238 71, Telefax: +49 69 506 967 87, E-Mail: info@rost-wolf.de; rost-wolf.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch



Zweck	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache	
Objektart	Gewerbereinheit (Laden)	
Adresse	Rohrbachstraße 47, D-60389 Frankfurt am Main	
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main, 842 K 44/23	
Projektnummer / Stichtag	23049_ROH47	18.01.2024
Verkehrswert	<u>210.000, -- EUR</u>	

Ausfertigung Nr.: **Onlineversion**

Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten inkl. 24 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main
Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
Stichtag der Wertermittlung	18.01.2024 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt zur Einheit)
Liegenschaft	Rohrbachstraße 47, D-60389 Frankfurt am Main
Bewertungsgegenstand	76,94/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Gewerbeeinheit Nr. 1
Objektart	Gewerbeeinheit (Laden)
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Stadt Frankfurt am Main, Gemarkung Frankfurt Bezirk 21, Flur 338, Flurstück 16/1; 449 m ²
Baulasten	Keine Eintragungen
Denkmalschutz	Keine Eintragungen
Altflächenkataster	Keine Eintragungen
Baujahr	Ca. 1900
Modernisierungs-Zustand des Sondereigentums	Soweit bekannt, nicht modernisiert
Endenergieverbrauchs-Kennwert	84,7 kWh / (m ² * a)
Nutzfläche	Ca. 64,00 m² (laut Bauakte)
Hausgeld	238,00 € p. M.
Nutzungssituation des Sondereigentums	Leerstehend, nicht vermietet
Werte (vorbehaltlich einer Innenbesichtigung)	Siehe nachfolgende Tabelle

Bewertungsgegenstand	Nettoanfangsrendite [%]	Ertragsfaktor	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Vergleichswert	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Sondereigentum	4,3	18,1	278.080,00 €	-70.000,00 €	208.000,00 €	2.000,00 €	210.000,00 €



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	7
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung	9
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten	10
2.5	Zivilrechtliche Situation.....	10
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen	10
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.6.2	Bauplanungsrecht	11
2.6.3	Bauordnungsrecht	12
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	13
2.8	Vermietungssituation / Mieteinnahmen	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	14
3.2	Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung	15
3.3	Mehrfamilienhaus (Wohn- und Geschäftshaus)	16
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Außenansicht	16
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Gründung, Wände, Decken, Treppen, Dach)	17
3.3.3	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	18
3.3.4	Energetische Eigenschaften	18
3.3.5	Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)	19
3.4	Nebengebäude	19
3.5	Außenanlagen	20
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	20
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	20
4	Beschreibung des Sondereigentums	21
4.1	Raumaufteilung	21
4.2	Nutzfläche	21
4.3	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	22
4.4	Fenster und Türen	22
4.5	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	22
4.6	Zubehör	22
4.7	Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum	23
5	Marktsituation	24
6	Ermittlung des Verkehrswerts.....	26
6.1	Grundstücksdaten.....	26
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	26
6.3	Vergleichswertermittlung	27
6.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	27
6.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	27
6.3.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	29
6.3.4	Vergleichswert	34



6.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	35
6.3.6	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor	36
6.4	Verkehrswert	37
6.5	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungszweck	38
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	39
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	39
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	41
8	Anlagen	42
8.1	Bauzeichnungen	42
8.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	42
8.1.2	Rohrbachstraße 47/ Grundriss Erdgeschoss, gegenständliche Einheit, Gewerbe 1	43
8.1.3	Rohrbachstraße 47 / Teilgrundriss Erdgeschoss, gegenständliche Einheit, Gewerbe 1	44
8.1.4	Rohrbachstraße 47 / Straßenfassade	45
8.1.5	Rohrbachstraße 47 / Gartenfassade	46
8.1.6	Rohrbachstraße 47 / Gebäudeschnitt	47
8.2	Fotos	48
8.2.1	Nördliche Straßenfassade, Blick aus der Straße Richtung Osten	48
8.2.2	Nördliche Straßenfassade, Blick aus der Straße Richtung Südwesten	48
8.2.3	Nördliche Straßenfassade, Blick aus der Straße Richtung Südosten	48
8.2.4	Nördliche Straßenfassade, Blick aus der Straße Richtung Süden	48
8.2.5	Südliche Gartenfassade, Blick vom Flurstück 6/1 Rotlintstraße Richtung Norden	48
8.2.6	Straßenfassade, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg Richtung Süden	48
8.2.7	Südfassade, Blick vom Garten Richtung Norden	49
8.2.8	Südfassade, Blick vom Garten Richtung Nordwesten	49
8.2.9	Ost- und Südfassade, Blick vom Zu- bzw. Ausgang Garten nach oben Richtung Westen	49
8.2.10	Süd- und Ostfassade, Zu- bzw. Ausgang Garten, Blick vom Treppenhaus DG nach unten Richtung Osten	49
8.2.11	Ostfassade, Zu- bzw. Ausgang Garten	49
8.2.12	Garten im südlichen Grundstücksbereich, Blick Richtung Süden	49
8.2.13	Straßenansicht vom Gehweg, Blick Richtung Südosten	50
8.2.14	Straßenansicht vom Gehweg, Blick Richtung Süden	50
8.2.15	Treppenhaus, Flur im Erdgeschoss, Blick zur Hauseingangstür	50
8.2.16	Treppenhaus, Flur im Erdgeschoss, Blick Richtung Zu- bzw. Ausgang Garten	50
8.2.17	Treppenhaus, Zwischenpodest (exemplarisch)	50
8.2.18	Heizungsanlage	50



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: **Gewerbereinheit (Laden)**

Objektadresse: **Rohrbachstraße 47, D-60389 Frankfurt am Main**

Grundbuchangaben: **Grundbuch von Frankfurt Bezirk 22, Blatt 2279, Teileigentumsgrundbuch, vom 02.11.2023**
• Bestandsverzeichnis
Lfd. Nr. 1
76,94 /1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung 1, Flur 338, Flurstück 16/1, Gebäude- und Freifläche, Rohrbachstraße 47, Größe 449 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Gewerbereinheit Nr. 1 des Aufteilungsplans;
das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt (eingetragen Blatt 2279 bis 2293). Im übrigen wird wegen des Gegenstands und des Inhalts und des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 06.05.1988 Bezug genommen.
Der Miteigentumsanteil ist bei der Anlegung dieses Blattes von Blatt 1724 hierher übertragen. Eingetragen am 28.09.1988.

Abteilung I (Eigentümerverzeichnis)

- Hier anonymisiert.

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 4 zu 1:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (...); eingetragen am 02.11.2023.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

- Daten nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend.-

1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck der Gutachtenerstellung: **Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache**

Auftraggeber: **Amtsgericht Frankfurt am Main**
60256 Frankfurt am Main

Aktenzeichen: **842 K 44/23**

Grundlage: **Auftrag vom 29.11.2023, Beschluss vom 26.10.2023**

Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag: **18.01.2024**

Ortsbesichtigung: **18.01.2024**



Herangezogene
Unterlagen,
Erkundigungen,
Informationen:

Grundbuch von Frankfurt Bezirk 22, Blatt 2279, Teileigentumsgrundbuch, vom
02.11.2023 (Quelle: Auftraggeber)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 16.07.2021 (Quelle: Auftraggeber)

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Bauaufsichtsamt Frankfurt am Main vom
25.08.2021 und 27.02.2024 (Quelle: www.bauaufsicht-frankfurt.de)

Bodenrichtwertkarte der Stadt Frankfurt am Main Stand 01.01.2022 (Quelle:
www.geoportal.frankfurt.de)

Akteneinsicht bei der Bauaufsichtsbehörde Frankfurt am Main vom 06.08.2021 sowie
erneute Abfrage über den aktuellen Genehmigungsstand (Bestandsliste vom
16.01.2024)

Vom Grundbuchamt Frankfurt am Main am 03.08.2021 übermittelte Teilungserklärung
vom 06.05.1988 nebst Aufteilungsplan EG

Auskunft der Landesdenkmalbehörde über Denkmalschutz (Quelle:
www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de) vom 27.02.2024

Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation des Stadtplanungsamts Frankfurt
(www.PlanAs-frankfurt.de) vom 17.01.2024

Bescheinigung des Amts für Straßenbau und Erschließung Frankfurt am Main über
Erschließungsbeiträge vom 31.08.2021

Schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts der Stadt Frankfurt am Main vom
26.08.2021

Einzelhandelsmieten aus einer Auswertung von immobilienscout24 / Auswertung von
51 Angebotsmieten im Umkreis des Bewertungsobjekts, Auswertungszeitraum
Q4/2022 bis Q4/2023 (Quelle: www.on-geo.de) sowie eigene Mietpreissammlung

Büroraummierten aus einer Auswertung von immobilienscout24 / Auswertung von 43
Angebotsmieten im Umkreis des Bewertungsobjekts von 1 km, Auswertungszeitraum
Q4/2022 bis Q4/2023 (Quelle: www.on-geo.de) sowie eigene Mietpreissammlung

Demografische Kennziffern:

Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung der Stadt Frankfurt am Main (Quelle:
www.wegweiser-kommune.de)

Gewerbemarktbericht 2023 Gewerbeflächen im IHK-Bezirk Frankfurt am Main (Quelle:
www.frankfurt-main.ihk.de)

HLNUG Lärmviewer Hessen 2022 (Quelle: www.laerm-hessen.de)

Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2023 des Gutachterausschusses für
Immobilienwerte Frankfurt a. M.

Vergleichskaufpreise: Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 24.01.2024 (Quelle:
Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Frankfurt am Main)

German Real Estate Index (GREIX) (Quelle: www.greix.de)



VDP-Immobilienpreisindex (Quelle: <https://www.pfandbrief.de>)

Faktoren zur Bewertung gemäß § 183 fff BewG für den Bereich Frankfurt am Main
2024 (Quelle: www.frankfurt.de)

Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt am Main

Verkehrswertgutachten Rost-Wolf, Amtsgericht Frankfurt a. M. 842 K 2/21 vom
22.09.2021

Eigene Erhebungen

Von der Gläubigerseite
übergebene
Unterlagen: Mail-Schreiben vom 18.12.2023
Enthaltene Lohnkosten in der Jahresabrechnung (Zeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022)
Jahresabrechnung (Zeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022)
Wirtschaftsplan (Zeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023)
Ansichten, Schnitt, Grundriss DG
Protokolle der Eigentümerversammlung 2021-2023
Teilungserklärung (ohne Aufteilungspläne)
Energieausweis (gültig bis 01.07.2029)

Von der Schuldnerseite ---
übergebene
Unterlagen:

1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Beteiligte: Hier anonymisiert

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Anonymisierung: Auftragsgemäß werden Angaben über Personen und Beteiligte in der Internet-Fassung
des Gutachtens anonymisiert. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die
personenbezogenen Daten dem Gericht in einem gesonderten Begleitschreiben
übermittelt worden.

Zutritt: **Der Zutritt zur gegenständlichen Sondereigentumseinheit war zu Ortstermin nicht
möglich. Die angefragten Unterlagen (Mietverträge etc.) wurden vom Eigentümer nicht
übergeben. Die Bewertung erfolgt nach dem äußeren Eindruck sowie auf der Grundlage
der Aktenlage. Möglicherweise hieraus resultierende Ungenauigkeiten gehen nicht zu
Lasten der Sachverständigen.**

Zubehör: Zubehör ist nicht bekannt.

Fiktiv unbelasteter
Verkehrswert: Die im Grundbuch eingetragenen Belastungen sind in der Verkehrswertermittlung im
Zwangsversteigerungsverfahren nicht bewertet worden und nicht im Wert enthalten.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Ort:	Frankfurt am Main
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Einwohnerzahl:	Frankfurt: rd. 767.434 (Stand: 06/2023, www.frankfurt.de)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Rd. 150 km (Luftlinie) nördlich von Stuttgart Rd. 150 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Rd. 35 km (Luftlinie) nordöstlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden
Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets: (wegweiser-kommune.de: Demografie-Bericht, Sozialbericht; statistik.arbeitsagentur.de)	Demografie-Typ 7 „Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 12,2 % (2021) Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre: +3,1 % (Stand: 2021) Durchschnittsalter: 41,1 Jahre Arbeitslosenquote 5,9 % (11/2023, statistik.arbeitsagentur.de) Kaufkraftindex: 110,3 (Stand: 2022) Einzelhandelszentralität: 106,8 (2022) Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2024)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Stadtteil Nordend-Ost Rd. 10,5 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 3,1 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Hauptbahnhof Rd. 2,3 km (Luftlinie) nordöstlich vom „Central Business District“ Rd. 2,0 km (Luftlinie) nördlich vom Main Rd. 1,7 km (Luftlinie) nordöstlich vom Stadtzentrum Rd. 1,0 km (Luftlinie) östlich vom Holzhauspark Rd. 1,7 km (Luftlinie) östlich vom Grüneburgpark Rd. 600 m (Luftlinie) südwestlich vom Günthersburgpark Rd. 100 m (Luftlinie) südwestlich vom Alleenring Straßenlage „Rohrbachstraße“
Lageklassifikation:	Periphere Einzelhandelslage (Stadtteilzentrum) Gehobene Wohnlage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt 2022 Zentrale Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2022
Infrastruktur:	Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Apotheke, Kindertagesstätten, Grundschule, integrierte Gesamtschule, Gymnasien, Kirchen, Bildungs- und Sozialeinrichtungen



Verkehrsanbindung:	<p>KFZ: Rd. 2,2 km (Luftlinie zur Autobahn A 661 (Bad Homburg – Egelsbach), Anschlussstelle Friedberger Landstraße Rd. 2,6 km (Luftlinie) zur Autobahn A 66 (Frankfurt – Wiesbaden), Anschlussstelle Miquelallee, von hier ca. 2 km zum Nordwestkreuz (A 66 / A 5)</p> <p>ÖPNV: Ca. 176 m (4 Minuten) Fußweg zur Haltestelle Tram „Rohrbach/Friedberger Landstraße“, von hier rd. 16 Minuten Fahrzeit zum Hauptbahnhof Frankfurt im 10-Minuten-Takt zu den Hauptverkehrszeiten</p>
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Geschlossene, überwiegend 4- bzw. 5-geschossige Bebauung der Entstehungszeit Beginn und Mitte des 20. Jahrhunderts, teilweise Beginn des 21. Jahrhunderts Vorwiegend Mehrfamilienhausbebauung (Geschosswohnungen), teilweise gewerbliche Nutzungen
Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen)	<p>Straßenseitig: gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022: 70-74 [dB(A)] Hofseitig: gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022: 50-54 [dB(A)]</p> <p>Vergleichswerte für Mischgebiete (Tag / Nacht): Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm¹: 60 / 45 [dB(A)] Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung: 64 / 54 [dB(A)]</p>
Topografie:	Annähernd eben

2.2 Gestalt und Form

Grundstückszuschnitt:	Polygonal, unregelmäßig
Oberfläche:	Annähernd eben
Größte Grundstücksbreite:	Laut Liegenschaftskarte ca. 12,0 m
Größte Grundstückstiefe:	Laut Liegenschaftskarte ca. 45,0 m
Straßenfront:	Laut Liegenschaftskarte ca. 12,0 m
Grundstücksfläche:	Laut Grundbucheintrag 449 m²

2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung:	Öffentliche Erschließung von der Rohrbachstraße
---------------------------	---

¹ TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



Straßenart:	Örtliche Hauptverkehrsstraße mit KFZ- und Straßenbahnverkehr
Straßenausbau:	Ausgebaut, asphaltiert, beidseitig Parkplätze, beidseitig Gehwege, einseitige Baumbepflanzung
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Angeschlossen an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen, Gasversorgung

2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten

Bodenverhältnisse:	Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Es wird von normal tragfähigem Boden ausgegangen.
Altlasten:	Die schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts hat folgenden Inhalt: „die angefragte Liegenschaft ist keine Altlast oder Altlastenverdachtsfläche. In unserer Altstandort-Datenbank sind für das Grundstück Rohrbachstraße 47 keine altlastenrelevanten Vornutzungen registriert. Hinweise auf Altablagerungen oder Verfüllungen von ehemaligen Gruben oder Bombentrümmern liegen uns nicht vor. Ergebnisse von Bodenuntersuchungen sind uns von dem Grundstück derzeit nicht bekannt. (...)“ <i>In der Wertermittlung wird von Bodenqualität ohne Altlastenrelevanz zum Wertermittlungsstichtag ausgegangen.</i>

2.5 Zivilrechtliche Situation

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Siehe 1.1
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Nicht bekannt
Überbau:	Soweit ersichtlich, besteht kein Überbau.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten:	Laut der Internet-Auskunft der Bauaufsichtsbehörde besteht für das Bewertungsgrundstück keine Baulasteintragung .
------------	--



Denkmalschutz: Laut der Internet-Auskunft der Denkmalbehörde steht das Bewertungsgrundstück **nicht unter Denkmalschutz**. Der südöstliche Grundstücksbereich grenzt an die denkmalgeschützte Gesamtanlage 31 (§2 Abs. 3 HDSchG) an.

2.6.2 Bauplanungsrecht

Qualifizierter Bebauungsplan: Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten **Bebauungsplans**. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.

Einfacher Bebauungsplan: Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des **Fluchtlinienplans F 100** vom 20.12.1892.

Grundstückseigenschaften: Das Grundstück besitzt die folgenden Eigenschaften:
 Art der baulichen Nutzung: Gemischt genutztes Grundstück
 Maß der baulichen Nutzung:
 Grundflächenzahl (GRZ): vorhandene Grundstücksausnutzung² hier 0,5
 Geschossflächenzahl (GFZ): vorhandene Grundstücksausnutzung³ hier 2,2
 Geschossigkeit: vorhandene Geschossigkeit hier: 5-geschossig zuzüglich ausgebautes Dachgeschoss
 Bauweise: vorhandene Bauweise hier: geschlossene Bauweise

Erhaltungssatzung: Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich der folgenden **Erhaltungssatzungen E 42 „Nordend II“ vom 04.02.2003 zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart** (gem. § 172 (1) Nr. 1 BauGB)

Auszug aus dem Textteil:

„(...) § 2 Erhaltungsziele

Im Geltungsbereich dieser Satzung soll die städtebauliche Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) erhalten werden.

§ 3 Genehmigungspflicht, Versagungsgründe

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung (§ 172 Abs. 1 BauGB).

(2) Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung und der Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (§ 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs.3 Satz 2 BauGB). (...)

Erhaltungssatzung: Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt ist das Grundstück im Geltungsbereich der **Erhaltungssatzung E50 „Nordend-Mitte“ zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (gemäß §172 (1) Nr. 2 BauGB)** vom 4.12.2018 gelegen.

„(...)

§ 2 Erhaltungsziele

Im Geltungsbereich dieser Satzung soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten werden (§ 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB).

§ 3 Genehmigungspflicht, Versagungsgründe

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung (§ 172 (1) Satz 1 BauGB).

(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus

² GRZ i. S. d. BauNVO 1990

³ GFZ i. S. d. BauNVO 1990



besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Sie ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist

(§ 172 (4) Satz 2 BauGB). Die Genehmigung ist ferner zu erteilen, wenn 1. die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustandes einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestforderungen dient (§ 172 (4) Satz 3 Nr. 1 BauGB), 1a. die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung dient (§ 172 (4) Satz 3 Nr. 1a BauGB). (...)

Stellplatzsatzung: Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich der **Stellplatzsatzung S002** vom 20.02.2020:

Stellplatzeinschränkung: Zone I, Herstellungspflicht wird beschränkt auf 70%

Freiraumsatzung: Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich der **Freiraumsatzung FR001** für bauliche Anlagen und Grundstücksteilflächen vom 10.05.2023.

Vorgartensatzung: Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich der **Vorgartensatzung VG002** für gärtnerische Gestaltung und Vorgärten vom 04.04.1979.

2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand: Inhalt folgende Akten bzw. Vorgänge :

Aktenzeichen	Inhalt	Band	Stadt-archiv	Org.-Knz.	Aktenstandort
B-1947-1539-3	Wiederaufbau des Keller- und Erdgeschosses als 1. Bauabschnitt			30.4.11	
B-1958-2661-3	Wiederaufbau des 1. - 4. Obergeschosses			30.4.11	
B-1959-1926-3	Herstellung einer Ölfeuerungsanlage mit Einbau eines 6000 l Tanks für Heizöl			30.4.11	
B-1989-2690-3	Nutzungsänderung von Laden in Imbiss im Erdgeschoß				Archiv
B-1994-144-3	Wohnungsausbau eines Dachgeschosses				Akte vernichtet
B-2000-1186-3	Fassadenänderung				Archiv
B-2005-81-3	Errichtung einer Balkonanlage mit vier Balkonen für ein Wohn- und Geschäftshaus				Archiv
B-2013-1759-3	Nachträgliche Legalisierung einer Dachgeschosswohnung im Wohn- und Geschäftshaus				Beigefügt zu Akte ...
M-2012-167-3	Dachsanierung und Anbringung einer Aufsparrendämmung im Dachgeschoss an einem Mehrfamilienhaus mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss				Archiv
SG-2008-29-3	Fenstervergrößerung				Archiv
SG-2012-99-3	Dachsanierung und Anbringung einer Aufsparrendämmung im Dachgeschoss an einem Mehrfamilienhaus mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss				Archiv

Anmerkung: Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag genehmigt sind, genehmigungskonform errichtet wurden und dass bei der Errichtung der baulichen Anlagen sämtliche öffentlich-rechtlichen und privat-rechtlichen Vorgaben eingehalten wurden. Es wird davon ausgegangen, dass das Objekt den einschlägigen Vorschriften entspricht und dass einer der



Zweckbestimmung entsprechenden Nutzung der baulichen Anlagen nichts entgegensteht.

Stellplätze: Auf dem Grundstück befinden sich keine Stellplätze.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand Baureifes Land
(Grundstücksqualität):

Beitragsrechtliche Beitragsfrei
Situation:

2.8 Vermietungssituation / Mieteinnahmen

Nutzungs-/ Vermietungssituation: Die gegenständliche Gewerbeeinheit ist nach Angaben der Hausverwaltung ungenutzt und seit mehreren Jahren leerstehend.

Nach Angaben der Hausverwaltung ist die Einheit nicht vermietet.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Vorbemerkungen:

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden 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 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 so weit 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.

Es wird explizit auf das Risiko von möglicherweise vorhandenen, auch baualtersbedingten Bauschäden hingewiesen, die ohne zerstörende Untersuchung auf der Grundlage der Inaugenscheinnahme der sichtbaren Teilbereiche nicht gesichtet und nicht beurteilt werden können. Der Zustand der Baukonstruktion ist überwiegend nicht bekannt.

Der Zutritt zum Gebäude (bis auf das Treppenhaus und Teilbereiche im Keller) wurde zum Ortstermin nicht ermöglicht. Die Bewertung es gegenständlichen Sondereigentums erfolgt nach dem äußeren Eindruck sowie auf der Grundlage der Aktenlage (Bauakte, Grundakte).



3.2 Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche:	Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der aktuellen Baugenehmigung und Geodateninformationen ermittelt.
Maß der baulichen Nutzung:	Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf Grund der ermittelten BGF nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 berechnet. Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) wurde gem. ImmoWertV 21 nach dem Modell der zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu Grunde gelegten Parametern (Gutachterausschuss Frankfurt am Main) berechnet.



Berechnung:

ROH47

Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) und des Maßes der baulichen Nutzung

Grundlage: Bauakte

Gebäude Hausnummer Rohrbastraße. 47	Gebäudeteil	Ansatz	Länge	Breite	BGF- [m²]	Geschosse * Anzahl	Bruttogrundfläche (inkl. Loggien, ohne Balkone + Terrassen) [m²]	Bruttogrundfläche Balkone + Terrassen [m²]
	KG		k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	
	EG	Bauakte						
	Hauptbau Nord		10,48	12,00	125,8	1	125,8	
	Anbau		1,40	3,20	4,5	1	4,5	
	Zwischenbau		4,16	5,30	22,0	1	22,0	
	Hauptbau Süd		7,21	7,30	52,6	1	52,6	
	Terrasse		2,45	5,00	12,3	1		12,3
	1.-4. OG	Bauakte						
	Hauptbau Nord		10,48	12,00	125,8	4	503,0	
	Zwischenbau		4,16	5,30	22,0	4	88,2	
	Hauptbau Süd		7,21	7,30	52,6	4	210,5	
	Balkone	1.-3. OG	1,75	5,00	8,8	3		26,3
	Balkone	1.-4. OG	3,10	1,20	3,7	4		14,9
	DG	Bauakte						
	Hauptbau Nord		10,48	12,00	125,8	1	125,8	
	Zwischenbau	ImmoWertV	4,16	5,30	22,0	0,75	16,5	
	Hauptbau Süd	ImmoWertV	7,21	7,30	52,6	0,75	39,5	

Bruttogrundfläche	EG - DG	1.188,5	53,4
-------------------	---------	---------	------

GRZ I-relevante BGF	EG zuzügl. Balkone 1. OG zuzügl. Terrasse	229,6
GFZ-relevante BGF	EG - 4. OG (ohne Balkone)	1.006,7
WGFZ-relevante BGF	EG - DG (ohne Balkone)	1.188,5
Grundstücksfläche	Grundbuch	449,0
GRZ I		0,5
GFZ		2,2
WGFZ		2,6

3.3 Mehrfamilienhaus (Wohn- und Geschäftshaus)

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Außenansicht

Art des Gebäudes: Ein 5-geschossiges Mehrfamilienhaus mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss mit einem ausgebauten Dachgeschoss und einem Kellergeschoss, 2-seitig angebaut

Anzahl der Wohn-/ Einheiten Es wurde Sondereigentum gebildet an:



gesamt: (laut Teilungserklärung):	9 Wohnungen 1 Gewerbeeinheit 5 Abstell- und Trockenräume im Dachgeschoss (nachträglich in eine Wohnung umgebaut)
Baujahr:	Um 1900
Durchgeführte Modernisierungen: (soweit ersichtlich bzw. gem. Protokoll zur Eigentümerversammlung)	Ca. 2023/2024: Austausch des Wärmeerzeugers Ca. 2021: Einbau isolierverglaster Fenster im Treppenhaus Ca. 2021: Erneuerung der Haus- und Hoftür Ca. 2012: Dachsanierung und Anbringung einer Aufsparrendämmung im Dachgeschoss (laut Bauakte) Ca. 2005: Balkonanbau im 1. bis 3. Obergeschoss Weitere Modernisierungen nicht bekannt
Geplante Modernisierungen: (gem. Protokoll zur Eigentümerversammlung)	Zeitpunkt nicht festgelegt: Trockenlegungsmaßnahme des Kellers (bislang zurückgestellt) Zeitpunkt nicht festgelegt: Sanierung inkl. Dämmung der Fassade (bislang zurückgestellt)
Außenansicht: (laut Besichtigung, Luftbild bzw. Bauakte)	Dach: Satteldach mit roter Dachsteindeckung sowie Mansarden-Walm-Dach mit roter Dachsteindeckung, dunkelgrauer Bitumenschindeldeckung und Bitumendeckung; Dachgauben und Dachflächenfenster Straßenfassade: Außenwände ohne Dämmung, Lochfassade, Putzflächen beige gestrichen, Fenstereinfassungen hellbraun gestrichen; Erdgeschosszone mit weißer Fliesenbekleidung, graue Kunststoff-Rollläden im Erdgeschoss Hauseingangstür: 1-flügelige, dunkelgraue Tür mit Verglasung Hof- und Gartenfassade: Lochfassade, Putz grau, massive Balkone mit Metall-/Kunststoff-Umweh rung, Metallbalkone mit Metallumweh rungen, Fenstereinfassungen in Naturstein rot gestrichen Isolierverglaste weiße Fenster- bzw. Fenstertürelemente

3.3.2 Gebäudekonstruktion (Gründung, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente: (Annahme)	Mauerwerk
Kellerwände:	Kelleraußenwände: massive Ausführung Tragende Kellerinnenwände: massive Ausführung
Umfassungswände: (laut Bauakte)	Massive Ausführung
Treppenhauswände: (laut Bauakte)	Massive Ausführung
Innenwände: (laut Bauakte)	Tragende Innenwände: massive Ausführung Nicht tragende Innenwände: massive Ausführung bzw. leichte Trennwände
Decke über Kellergeschoss:	Stahlträger-/Kappendecke Mauerwerks-Gewölbedecke



Geschossdecken: (Annahme)	Holzbalkendecken
Treppenhaus:	Ein Treppenhaus
Geschosstreppen:	Gerade 2-läufige Treppe mit Zwischenpodest Holzstufen auf massiver Treppenkonstruktion
Erschließungsart:	2-Spanner-Erschließung
Aufzüge:	Kein Personenaufzug vorhanden
Dachkonstruktion: (laut Bauakte)	Holzkonstruktion (Pfettendach)
Dachform:	Satteldach, Dachneigung ca. 45° Mansarden-Walm-Dach, Dachneigung ca. 80 ° bzw. 25 °
Dacheindeckung:	Rote Dachsteindeckung sowie dunkelgraue Schiefer-Schindeldeckung <i>Laut Bauakte:</i> Wärmedämmung
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre in Metall

3.3.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Untergeschoss	Kellerräume, Heizungsraum
Erdgeschoss (laut Aufteilungsplan)	Gewerbeeinheit Nr. 1 - <i>Hier Bewertungsgegenstand</i> - Wohnung Nr. 2
1.-4.Obergeschoss (laut Teilungserklärung)	Wohnungen Nr. 3 bis Nr. 9
Dachgeschoss (laut Teilungserklärung sowie Bauakte)	5 Abstell- und Trockenräume im Dachgeschoss Nachträglich in eine Wohnung umgebaut

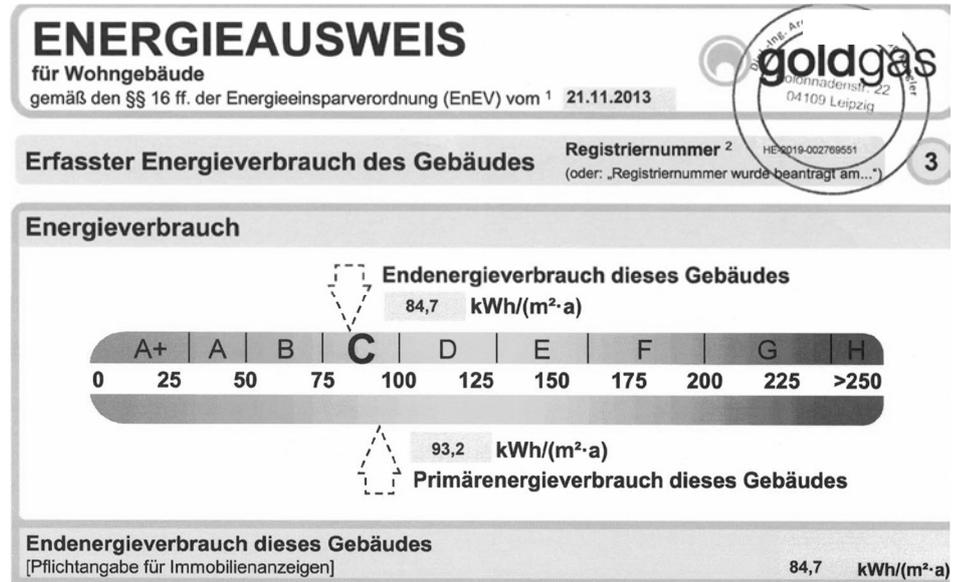
3.3.4 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches:	Gemäß Bauakte: Wärmedämmung als Aufsparrendämmung
Dämmung der Außenwände:	Keine zusätzliche Wärmedämmung vorhanden
Baujahr der Fenster:	Verschiedene Baujahre Treppenhausfenster: Baujahr 2021
Isolierung der Heizungs-/ Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen:	Leitungsdämmung vorhanden
Baujahr des/der Wärmeerzeugers/s:	Baujahr 2023



Endenergieverbrauchs-
Kennwert:

Gemäß Energieausweis: 84,7 kWh / (m² * a)
Vergleichswert Durchschnitt Wohngebäudebestand 150 kWh/(m²*a)



3.3.5 Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)

Belichtung und Besonnung: 3-seitig

Zustand des
gemeinschaftlichen
Eigentums⁴
(soweit ersichtlich):

Keller: Feuchtigkeit im Keller (gem. Protokoll der Eigentümerversammlung 2019),
Mauerwerks-Gewölbedecken mit großflächigen Verfärbungen; Stahlträger der
Kellerdecke korrodiert, Putz der Kellerwände mit großflächigen Abplatzungen
Straßenfassade: verschmutzt, Graffiti im Wand- und Schaufensterbereich;
defekter Teilbereich in der Fliesenbekleidung
Hoffassade: Putz überaltert und verschmutzt, Abplatzungen und Verfärbungen
Balkone: Verfärbungen und Abplatzungen an den Unterseiten,
Balkongeländer-Füllungen mit Farbabplatzungen
Balkon oberhalb des Vorbaus am Haupthaus: Entwässerung schadhaft,
Verfärbungen an den Seitenwänden
Dach: überwiegend modernisierter Zustand
Treppenhaus: überwiegend modernisierter Zustand
Haustechnik: Leitungsdämmung in unbeheizten Kellerräumen in Teilbereichen
überaltert, teilweise defekt
Heizungs- und Warmwasseranlagen: ---

Allgemeinbeurteilung des
Gebäudes:

Soweit ersichtlich, besitzt das Gebäude einen mittleren Gebäudestandard und
befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, teilweise
modernisiertem, teilweise unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand.

3.4 Nebengebäude

Nebengebäude: Kein Nebengebäude ersichtlich

⁴ Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden der Brandschutz und die Fluchtwegsituation des Gebäudes nicht geprüft. Es wird von genehmigtem und
umfangreich funktionstüchtigem Bestand ausgegangen.



3.5 Außenanlagen

Grundstückseinfriedungen (soweit ersichtlich):	Straßenseitige nördliche Grenze: Grenzbebauung Hofseitige, westliche, südliche und östliche Grenzen: Mauer, Maschendrahtzaun
Befestigte Grundstücksflächen:	Mit Pflaster befestigte Flächen und Wege Waschbetonplatten Kiestreifen
Unbefestigte Grundstücksflächen:	Pflanzbeete Rasenfläche
Bepflanzungen:	Baum- und Strauchbepflanzung
Sonstiges:	Befestigter Außensitzplatz Befestigter Mülltonnenabstellplatz Fahrradständer Gartenhütte
Baumängel /Bauschäden / Zustand:	Soweit ersichtlich, baujahresadäquater, insgesamt etwas unterdurchschnittlich gepflegter Zustand

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: (lt. Teilungserklärung):	Laut Teilungserklärung besteht keine Sondernutzungsregelung. Dem gegenständlichen Miteigentumsanteil ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.
Hausgeld:	Die Wohngeldvorauszahlungen für den gegenständlichen Miteigentumsanteil betragen gemäß Wirtschaftsplan 2023 238,00 € p. M.
Instandhaltungsrücklage:	Die Instandhaltungsrücklage beträgt laut Jahresabrechnung per 31.12.2022: 97.155,39 € für das Gesamtobjekt. Hiervon entfallen auf den gegenständlichen Miteigentumsanteil 7.475,14 € .

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Das Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit besitzt ein für eine Blockrandbebauung der Gründerzeit typisches, individuelles Erscheinungsbild. Soweit ersichtlich, befindet es sich in einem baujahresadäquaten, teilweise modernisierten, teilweise instandsetzungsbedürftigen Zustand.



4 Beschreibung des Sondereigentums

Der Zutritt zum zur gegenständlichen Gewerbeeinheit war zum Ortstermin nicht möglich. Die nachfolgenden Beschreibungen erfolgen nach dem äußeren Eindruck bzw. sind Annahmen auf Grund der Bauakte sowie auf Grund eines baujahrestypischen, lagetypischen Standards.

4.1 Raumaufteilung

Lage der Einheit im Gebäude/Orientierung:	Die Gewerbeeinheit befindet sich im Erdgeschoss und wird von der Rohrbachstraße vom Gehweg sowie intern vom Treppenhaus erschlossen. Sie erstreckt sich über einen Teil des Erdgeschosses. Sie ist 2-seitig belichtet und belüftet. Die Schaufensterfront der Gewerbeeinheit ist nach Norden zur Straße ausgerichtet.	
Grundrissgestaltung:	Ladenlokal / 2-Zimmer-Einheit (laut Bauakte) Die Gewerbeeinheit besteht laut Bauakte aus einem Flur, einem Laden, einer Küche, einem WC und einem Büro. Zwischen dem straßenseitigen Laden und dem hofseitigen Bereich der Gewerbeeinheit besteht ein Niveau-Unterschied (4 Treppenstufen). Laut Teilungserklärung ist kein Kellerraum zugeordnet.	
Besonnung / Belichtung / Belüftung:	Es besteht mittlere Besonnung und Belichtung (Orientierung, Geschosslage).	
Eingangsbereich:	Höhendifferenz Straßenniveau / Erdgeschossniveau im Bereich Eingang: eine Eingangsstufe Eingangstür, einflügelig	
Raumtiefe:	Ladenbereich	ca. 4,10 m (laut Bauakte)
Raumhöhe:	Unterkante Rohdecke	ca. 3,35 m (laut Bauakte)
Schaufenster: (Straßenseite)	Brüstungshöhe	ca. 0,50 m
	Fassadenlänge (Straße)	ca. 6,45 m
	Hiervon Schaufensterbreite	ca. 3,65 m
	Schaufensterhöhe	ca. 2,50 m

4.2 Nutzfläche

Nutzfläche: Laut Teilungserklärung⁵ beträgt die Nutzfläche der Einheit wie folgt:
Erdgeschoss, Einheit Nr. 1: ca. 60,13 m² (NF-EG).

Laut Bauakte, letzter genehmigter Stand⁶, beträgt die Nutzfläche wie folgt:
Erdgeschoss, Einheit Nr. 1: **63,76 m² (NF-EG)**

Auf Grund der Tatsache, dass die Einheit, soweit von außen ersichtlich, gemäß Bauakte umgebaut bzw. erweitert worden ist, wird in der Bewertung von der Fläche der Bauakte mit gerundet **64,00 m² (NF-EG)** ausgegangen.

Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt
Die Flächenangaben konnten zum Ortstermin nicht geprüft werden

⁵ Flächenangabe aus der Teilungserklärung vom 06.05.1988

⁶ Flächendarstellung aus der Bauakte vom 20.07.1993, Grundriss Erdgeschoss, siehe Anlage, Ziff. 8.1.3



4.3 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Laden / Büro:

Bodenbeläge: Nicht bekannt

Wandbekleidungen: Nicht bekannt

Deckenbekleidungen: Nicht bekannt

Sanitärräume (WC / Küche):

Bodenbelag: Nicht bekannt

Wandbekleidung: Nicht bekannt

Deckenbekleidung: Nicht bekannt

4.4 Fenster und Türen

Fenster: Straßenseitiges Schaufenster als Metallfenster mit Einfachverglasung (Baujahr ca. 1960er Jahre)
Hofseitige Fenster ein- bzw. mehrflügelige Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dreh-/bzw. Dreh-/Kippbeschlägen, Metallbeschläge (Baujahr ca. 1990er Jahre)

Rollläden: Straßenseitig außen liegende Kunststoffrollläden

Eingangstür: Beschaffenheit nicht ersichtlich (außen liegender Kunststoffrollladen)

Zimmertüren/Innentüren: Nicht bekannt

4.5 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: Nicht bekannt

Heizung: Gaszentralheizung

Warmwasserversorgung: Warmwasserbereitung zentral

Sanitäre Installation: Laut Bauakte: WC, Küche
Beschaffenheit nicht bekannt

4.6 Zubehör

Zubehör: Nicht bekannt
Zubehör ist im Verkehrswert nicht enthalten.



4.7 Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum

Baumängel/Bauschäden: ⁷⁾	Innenräume: nicht besichtigt Haustechnik: nicht besichtigt Möglicherweise vorhandene Baumängel bzw. Bauschäden im Bereich des Sondereigentums sind ohne Innenbesichtigung nicht bekannt. Soweit von außen ersichtlich, befindet sich das Sondereigentum in instandsetzungs- und modernisierungsbedürftigem Zustand.
Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Ohne Innenbesichtigung ist eine allgemeine Beurteilung des Sondereigentums nicht möglich.

7) Siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen.



5 Marktsituation

Stärken / Chancen: Folgende Umstände bezüglich des Wohnungseigentums können als **Stärken bzw. Chancen** identifiziert werden:

Lage in prosperierendem Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Einzelhandel (+)
 Begrenztes Angebot an Gewerbeeinheiten (Ladenlokal, Büro, Praxis) der Größe < 100 m² zur Miete in der näheren Umgebung (Ø +)
 Begrenzte Anzahl an Kaufangeboten von vergleichbaren, kleinen Teileigentumseinheiten mit Lage im Erdgeschoss (Ø +)
 Demografische Entwicklung des Gebiets (Ø +)
 Verkehrsanbindung an den ÖPNV (+)
 Eingang an der Straße und damit verbundene Sichtbarkeit (+)
 Bürgersteig vorgelagert (Ø)
 Kleine Einheit von rd. 64 m² EG-NF und Knappheit an vergleichbaren, kleinen Einheiten zur Miete oder zum Kauf (Ø +)
 Sinnvoll nutzbare Raumbreite von ca. 4,10 m (Ø +)
 Fassadenlänge bzw. Frontlänge/Grundfläche-Verhältnis (Ø +)
 Erscheinungsbild des Mehrfamilienhauses mit Gewerbeeinheit (Ø)
 Zustand des Gemeinschaftseigentums (Ø)

Schwächen / Risiken: Folgende Umstände können als **Schwächen bzw. Risiken** identifiziert werden:

Aktuelle geopolitische Situation in Europa und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)
 Leicht gesunkene Inflation auf hohem Niveau, geschwächte Nachfrage und nachlassende Umsätze am Wohnungs- und Teileigentums-Immobilienmarkt (-)
 Abgeschwächte Konjunktur (-)
 Kaufkraftschwund, gestiegene Hypothekenzinsen, gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)
 Restriktivere Kreditbedingungen (-)
 Zurückhaltende Nachfrage nach Sondereigentum, insbesondere Teileigentum, zum Kauf in Frankfurt am Main (-)
 Gesunkenes Kaufpreisniveau für Sondereigentum in Frankfurt am Main (-)
 Periphere Einzelhandelslage im Stadtteilzentrum (-)
 Mieterfluktuation und zunehmende Leerstände von vergleichbaren Ladenlokalen und Erdgeschoss-Büro-/Praxis-Einheiten in der näheren und mittleren Umgebung vorhanden (--)
 Branchenmix lagebedingt eingeschränkt (Ø -)
 Mäßige Passantenfrequenz, bezogen auf Frankfurter Einzelhandelslagen (-)
 Ausrichtung des Ladenlokals nach Norden, Eingang von Norden (Ø -)
 Kein barrierefreier Zugang (-)
 Unvermieteter Zustand (-)
 Tatsächliche Raumaufteilung im Inneren nicht bekannt (Ø)
 Kein Stellplatz zugeordnet, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum stark begrenzt (-)
 Zustand des Sondereigentums dem äußeren Anschein umfangreich modernisierungsbedürftig und verhältnismäßig große Investition zur Revitalisierung erforderlich (-)



Legende:

(++)	= stark überdurchschnittlich Stärken/Chancen
(+)	= überdurchschnittliche Stärken/Chancen
(Ø+)	= etwas überdurchschnittliche Stärken/Chancen
(Ø)	= durchschnittliche Stärken/Chancen bzw. Schwächen/Risiken
(Ø-)	= etwas überdurchschnittliche Schwächen/Risiken
(-)	= überdurchschnittliche Schwächen/Risiken
(--)	= stark überdurchschnittliche Schwächen/Risiken



6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Grundstücksdaten

Bewertungs- Gegenstand: Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 76,940/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 60389 Frankfurt, Rohrbachstraße 47, verbunden mit dem Sondereigentum an der Gewerbeinheit im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 18.01.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Frankfurt Bezirk 22	2279	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
1	338	16/1	449 m ²

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Verfahrens: Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, welche auf direkten Vergleichskaufpreisen basieren, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Sind die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und wird 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 Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Das maßgebliche Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts ist hier auf Grund der Datensituation das **Vergleichswertverfahren**.

Zusätzlich werden die Nettoanfangsrendite, der Ertragsfaktor und der Gebädefaktor dargestellt.



6.3 Vergleichswertermittlung

6.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Modell: Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

6.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

6.3.2.1 Vergleichskaufpreise (§ 26 ImmoWertV 21)

Vergleichskaufpreise: Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt.



6.3.2.2 Richtwert/Vergleichsfaktor (§ 26 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren: Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

6.3.2.3 Zu-/Abschläge

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.

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge: 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.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): 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), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

Baumängel / Bauschäden: 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 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 Bauschadens-Sachverständigengutachtens notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der (überwiegend von außen erfolgten) in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

6.3.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Grundlage:

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Teileigentums auf der Basis mehrerer, von der Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreise) für Teileigentum ermittelt.

Die Vergleichskaufpreise stammen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Frankfurt am Main vom 24.01.2024.

Die Kaufpreise für Teileigentum wurden in den Jahren 2022 bis 2023 in der näheren und mittleren Umgebung der bewertungsgegenständlichen Teileigentumseinheit in vergleichbaren, zentralen Lagen von Frankfurt am Main in Erdgeschoss-Lagen von Wohn- und Geschäftshäusern realisiert. Aus Gründen des Datenschutzes ist die genaue Lage anonymisiert.

Die Vergleichsobjekte sind in Bezug auf ihre Eigenschaften untereinander sowie in Bezug auf das Bewertungsobjekt verschieden. Zur Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt werden die relativen Kaufpreise an das Bewertungsobjekt angepasst, sofern Daten hierfür vorhanden sind. Im vorliegenden Fall wurden die Vergleichskaufpreise aus den in der Kaufpreissammlung verfügbaren Daten so selektiert, dass bis auf die konjunkturelle Anpassung eine weitere objektspezifische Anpassung nicht vorgenommen wird.

Eine lokale Indexreihe für Teileigentum zur zeitlichen Anpassung der Kaufpreise an die aktuelle Marktlage ist nicht verfügbar. Die zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag erfolgt deshalb wegen der räumlichen und inhaltlichen Nähe des gegenständlichen Teileigentums zu Wohnungseigentum in Frankfurt am Main und für Teileigentum in Wohn- und Geschäftshäusern parallel vollzogenen Marktentwicklungen auf der Grundlage der im Online-Portal German Real Estate Index veröffentlichten Indexreihe (Basis 2000 = 100, lange Indexreihe, Datenfrequenz quartalsweise, Objektart Eigentumswohnungen, stadtweiter Index für Frankfurt am Main; Anpassung der Daten hier: quartalsweise Veränderungen im Bereich IV. Quartal 2021 bis IV. Quartal 2023).



6.3.3.1 Vergleichskaufpreise

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----				
Nutzfläche [m ²]	64,00	99,00	119,00	96,00	44,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----				
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 18.01.2024					
Kaufdatum/Stichtag	18.01.2024	03.2022	04.2022	06.2022	11.2022
zeitliche Anpassung		× 0,87	× 0,84	× 0,84	× 0,87
Vergleichskaufpreis Wertermittlungstichtag [€/m ²]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Nutzfläche [m ²]	64,00	99,00	119,00	96,00	44,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Lage	gehoben	gehobene Lage	gehobene Lage	mittlere Lage	gehobene Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	EG	EG	EG	EG	EG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	unvermietet	unvermietet	vermietet	vermietet	vermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Erstverkauf aus Umw.	Weiterverkauf	Erstverkauf aus Umw.
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	1900	1985	1900	1982	1954
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Wohneinheiten		2	3	1	1
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]					
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]					

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 4)

E159 Lage: Frankfurt Bezirk 13

E259 Lage: Frankfurt Bezirk 14

E359 Lage: Frankfurt Bezirk 21

E459 Lage: Frankfurt Bezirk 21



I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6	7	8
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----				
Nutzfläche [m ²]	64,00	125,00	34,00	76,00	53,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----				
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 18.01.2024					
Kaufdatum/Stichtag	18.01.2024	11.2022	11.2022	01.2023	05.2023
zeitliche Anpassung		× 0,87	× 0,87	× 0,94	× 0,97
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m ²]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Nutzfläche [m ²]	64,00	125,00	34,00	76,00	53,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Lage	gehoben	gehobene Lage	gehobene Lage	gehobene Lage	gehobene Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	EG	EG	EG	EG	EG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	unvermietet	vermietet	vermietet	vermietet	vermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	1900	1957	1957	1956	1900
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Wohneinheiten		k. A.	k. A.	2	1
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]					
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]					

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (5 - 8)

E159 Lage: Frankfurt Bezirk 25

E259 Lage: Frankfurt Bezirk 25

E359 Lage: Frankfurt Bezirk 13

E459 Lage: Frankfurt Bezirk 21



I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		9	10		
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----				
Nutzfläche [m ²]	64,00	60,00	21,00		
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----				
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00		
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 18.01.2024					
Kaufdatum/Stichtag	18.01.2024	07.2023	12.2023		
zeitliche Anpassung		× 0,99	× 1,00	×	×
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m ²]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Nutzfläche [m ²]	64,00	60,00	21,00		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
Lage	gehoben	gehobene Lage	gehobene Lage		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
Geschosslage	EG	EG	EG		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
Vermietung	unvermietet	vermietet	vermietet		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
Teilmarkt	Weiterverkauf	Erstverkauf aus Umw.	Weiterverkauf		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
Baujahr	1900	1959	1922		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
Wohneinheiten		4	k. A.		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]					
Gewicht		1,00	1,00		
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]					

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (9 - 10)

E159 Lage: Frankfurt Bezirk 12

E259 Lage: Frankfurt Bezirk 13



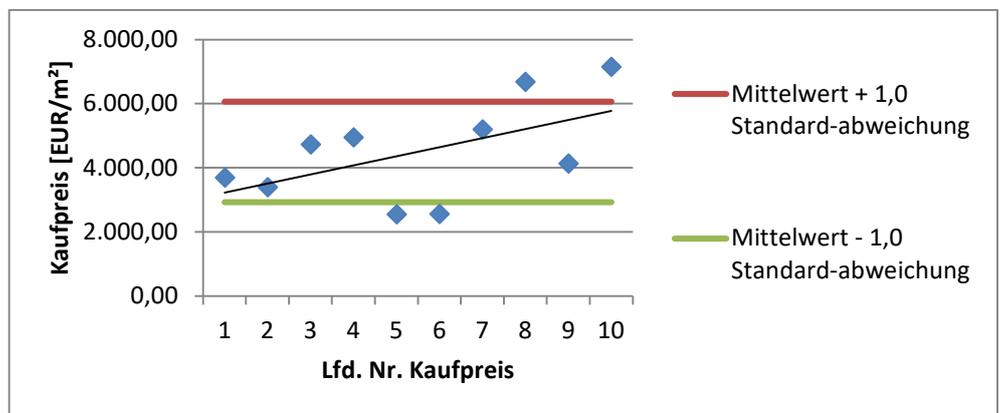
6.3.3.2 Ausschluss von Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

Mittelwertbildung: Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein Mittelwert gebildet. Der Mittelwert beträgt **4.498,71 €/m²**. Die Standardabweichung beträgt 1.567,73 €/m². Der Variationskoeffizient in Höhe von 0,35 lässt auf eine hohe Schwankungsbreite der Kaufpreise schließen.

Ausschluss von Ausreißern: Zum Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten wurde als Ausschlusskriterium das 1,0-fache zentrale Schwankungsintervall (1,0-fache Standardabweichung) gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 2.930,97 €/m² bis 6.066,44 €/m². Vier der angepassten Vergleichswerte/-preise über- oder unterschreiten diese Ausschlussgrenzen (Nr. 5, 6, 8, 10) und werden deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen.

Mittelwert nach Entfernen von Ausreißern: Nach Entfernen der Ausreißer beträgt der Mittelwert rd. **4.344,53 €/m² (Nutzfläche)**, welcher gerundet der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt wird. Der Variationskoeffizient nach Entfernen der Ausreißer in Höhe von 0,17 lässt auf eine mittlere Schwankungsbreite der Kaufpreise schließen.

Darstellung der Vergleichskaufpreise:





Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	26.067,20 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 6,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	4.345,00 €/m²

6.3.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	4.345,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 4.345,00 €/m ²	
Nutzfläche	× 64,00 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 278.080,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 278.080,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 70.000,00 €	
Vergleichswert	= 208.080,00 € rd. 208.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 18.01.2024 mit rd. **208.000,00 €** ermittelt.



6.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): 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 von den Verfahrensbeteiligten etc. mitgeteilt worden sind.

6.3.5.1 Baumängel und Bauschäden

Baumängel und Bauschäden: Betreffend Baumängel und Bauschäden wird auf Ziff. 3.3.5, Ziff. 4.7 und Ziff. 6.3.2.5.1 verwiesen.

Da nach mehrjährigem Leerstand und von außen ersichtlich stark unterdurchschnittlichem baulichem Zustand vor einer möglichen Vermietung Revitalisierungsbedarf der gegenständlichen Sondereigentumseinheit besteht, wird für den Modernisierungs-/ Instandsetzungstau ein Abschlag vorgenommen.

Der Risiko-Abschlag zur Beseitigung des auf Grund des äußeren Eindrucks angenommenen, erheblichen Instandhaltungs- und Modernisierungstaus der Einheit zum Zweck der Erzielung von Mieterträgen wird auf der Grundlage einer prozentualen Schätzung bestimmt.

Die Wertminderung wird unter Berücksichtigung der zurückhaltenden Nachfrage von Kaufinteressierten und den eingeschränkten Vermietungsaussichten einerseits, dem begrenzten Angebot an vergleichbaren Immobilien andererseits, mit **-25 %** des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts in Höhe von **rd. -70.000 €** bemessen. Der Abschlag entspricht rd. 1.090 €/m² EG-Mietfläche.

Die Wertminderung stellt den marktüblichen Einfluss auf den ermittelten vorläufigen Vergleichswert dar und ist nicht gleichzusetzen mit Kosten für die Beseitigung von Baumängeln und / oder Bauschäden bzw. des Instandhaltungstaus oder konkreten Sonderumlagen.

Der ermittelte Wert gilt vorbehaltlich einer Innenbesichtigung.

6.3.5.2 Vermietungssituation

Vermietungssituation: Die Einheit ist nicht vermietet und in dem aktuellen Zustand, soweit von außen ersichtlich, nicht oder nur unter Gewährung größerer finanzieller Zugeständnisse an potenzielle Mietinteressierte vermietbar. Eine wertmäßige Berücksichtigung eventueller Mietabweichungen erfolgt nicht.



6.3.6 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor

ROH47 - GEW01

Nettoanfangsrendite (NAR)				
NAR	=	100	x	$\frac{\text{Marktübl. erzielbarer Reinertrag [EUR]}}{\text{Vergleichswert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$
Jahresreinertrag [EUR]				9.875
Vergleichswert [EUR]				208.000
Erwerbsnebenkosten				10,00%
NAR	=	100	x	$\frac{9.875}{228.800} = 4,3 \%$

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)				
Jahresrohertrag [EUR]				11.520
Ertragsfaktor	=			$\frac{\text{Vergleichswert [EUR]}}{\text{Marktübl. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]}}$
Ertragsfaktor	=			$\frac{208.000}{11.520} = 18,1$

Gebäudefaktor (relativer Kaufpreis)				
Gebäudefaktor	=			$\frac{\text{Vergleichswert [EUR]}}{\text{Nutzfläche [m}^2\text{]}}$
Nutzfläche [m ²]				64,00
Gebäudefaktor [EUR/m ² WF]	=			$\frac{208.000}{64} = 3.250$
Vergleichsfaktor Teileigentum, marktübliche Miete im EG bzw. OG 15 €/m ² , Bodenrichtwertzone laut Geoportal 432X [EUR/m ²]				3.400
(Faktoren nach dem BewG Frankfurt am Main 2024)				



6.4 Verkehrswert

Für das gegenständliche, vor allem zu Renditezwecken prädestinierte Bewertungsobjekt in zentraler Lage in Frankfurt am Main, Stadtteil Nordend-Ost, wird von einer zurückhaltenden Nachfrage durch Marktteilnehmende bei begrenztem Angebot ausgegangen. Der **Verkehrswert für das Teileigentum** wird aus dem Vergleichswert abgeleitet.

Bewertungs- gegenstand	Netto- anfangs- rendite [%]	Ertragsfaktor	Markt- angepasster vorläufiger Vergleichs- wert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücks- merkmale	Vergleichs- wert	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Sondereigentum	4,3	18,1	278.080,00 €	-70.000,00 €	208.000,00 €	2.000,00 €	210.000,00 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **208.000,00 €** ermittelt. Der für das bewertungsgegenständliche Teileigentum ermittelte Vergleichswert entspricht einem relativen Wert von **3.250 €/m²** (EG-Nutzfläche) und ist aus erzielten Kaufpreisen, unter Berücksichtigung des ersichtlichen Instandsetzungs- und Modernisierungsstaus nach jahrelangem Leerstand, abgeleitet worden.

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiere ich mich an den ermittelten Werten und halte unter Berücksichtigung eines Zuschlags zur Rundung, vorbehaltlich einer Innenbesichtigung, auf Grund des äußeren Eindrucks, folgende Werte für die Bewertung zum Stichtag, dem 18.01.2024 für angemessen:

Der Verkehrswert für den 76,940/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in
60389 Frankfurt, Rohrbachstraße 47,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Gewerbeeinheit im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet

Teileigentumsgrundbuch Frankfurt Bezirk 22	Blatt 2279	lfd. Nr. 1
Gemarkung 1	Flur 338	Flurstück 16/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 18.01.2024 mit rd.

210.000 €

in Worten: zweihundertzehntausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige



6.5 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungszweck

Gutachterlich ermittelte Verkehrswerte können nicht das Ergebnis mathematisch exakt berechneter Marktvorgänge sein. Auf Verkehrswerte und Kaufpreise wirken zahlreiche Imponderabilien ein, die aufgrund der Verschiedenheit der Teilmärkte, der Lagen, der Bebauung, des Zustandes etc. letztendlich die Gutachterin zu sachverständigen Annahmen, Vermutungen und Schätzungen veranlassen. Sollte eine der aufgestellten Bedingungen sich als ungültig erweisen, ist das Gutachten zu aktualisieren. Dieses Gutachten entspricht der Marktlage zum angegebenen Stichtag und kann ausschließlich von der Sachverständigen und ausschließlich für den Auftraggeber fortgeschrieben werden.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Außer für den Auftraggeber ist es nicht gestattet, die durch das Gutachten bekannt gewordenen Daten und Informationen zu erheben, zu erfassen, zu organisieren, zu ordnen, zu speichern, anzupassen oder zu verändern, auszulesen, abzufragen, zu verwenden, offenzulegen, zu übermitteln zu verbreiten, abzugleichen, zu verknüpfen, eingeschränkt weiter zu verwenden, zu verarbeiten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens oder einzelner Abschnitte oder Informationen, die dem Gutachten entnommen wurden bzw. durch das Gutachten bekannt geworden sind, durch Dritte ist nicht gestattet. 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. Das Gutachten für das Gericht eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung der gerichtlichen Sachverständigen.



7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

ErbbauRG:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

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 tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch



entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien



7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage 2023
- [2] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 24. Auflage, Essen, 2020
- [3] Simon, Thore; Gilich, Tobias: Wertermittlung von Grundstücken, Werner-Verlag Wolters Kluwer Deutschland GmbH Köln, 6. Auflage 2012
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [7] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018



8 Anlagen

8.1 Bauzeichnungen

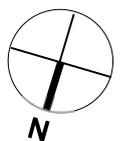
8.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Auftraggeber. Keine Darstellung im Internet.)

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



8.1.2

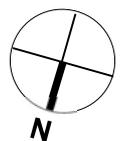
Rohrbachstraße 47/ Grundriss Erdgeschoss, gegenständliche Einheit, Gewerbe 1

(Quelle: Grundakte, Teilungserklärung. Hieraus lassen sich keine Maße ableiten. Keine Darstellung im Internet.)

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



8.1.3

Rohrbachstraße 47 / Teilgrundriss Erdgeschoss, gegenständliche Einheit, Gewerbe 1

(Quelle: Bauakte. Genehmigungsplan. Keine Darstellung im Internet.)

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



8.1.4 Rohrbachstraße 47 / Straßenfassade

(Quelle: Bauakte, Hieraus lassen sich keine Maße ableiten. Keine Darstellung im Internet.)

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



8.1.5 Rohrbachstraße 47 / Gartenfassade

(Quelle: Bauakte, Einheit skizzenhaft eingetragen, hieraus lassen sich keine Maße ableiten. Keine Darstellung im Internet.)

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



8.1.6

Rohrbachstraße 47 / Gebäudeschnitt

(Quelle: Bauakte. Einheit skizzenhaft eingetragen, hieraus lassen sich keine Maße ableiten. Keine Darstellung im Internet.)



8.2 Fotos



Rohrbachstraße 47



Rohrbachstraße 47

8.2.1 Nördliche Straßenfassade, Blick aus der Straße Richtung Osten



Rohrbachstraße 47

8.2.2 Nördliche Straßenfassade, Blick aus der Straße Richtung Südwesten



Rohrbachstraße 47

8.2.3 Nördliche Straßenfassade, Blick aus der Straße Richtung Südosten



Rohrbachstraße 47

8.2.4 Nördliche Straßenfassade, Blick aus der Straße Richtung Süden



8.2.5 Südliche Gartenfassade, Blick vom Flurstück 6/1 Rotlintstraße Richtung Norden

8.2.6 Straßenfassade, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg Richtung Süden



8.2.7 Südfassade, Blick vom Garten Richtung Norden



8.2.8 Südfassade, Blick vom Garten Richtung Nordwesten



8.2.9 Ost- und Südfassade, Blick vom Zu- bzw. Ausgang Garten nach oben Richtung Westen



8.2.10 Süd- und Ostfassade, Zu- bzw. Ausgang Garten, Blick vom Treppenhaus DG nach unten Richtung Osten



8.2.11 Ostfassade, Zu- bzw. Ausgang Garten



8.2.12 Garten im südlichen Grundstücksbereich, Blick Richtung Süden



8.2.13 Straßenansicht vom Gehweg, Blick Richtung Südosten



8.2.14 Straßenansicht vom Gehweg, Blick Richtung Süden

8.2.15 Treppenhaus, Flur im Erdgeschoss, Blick zur Hauseingangstür

8.2.16 Treppenhaus, Flur im Erdgeschoss, Blick Richtung Zu- bzw. Ausgang Garten

8.2.17 Treppenhaus, Zwischenpodest (exemplarisch)

8.2.18 Heizungsanlage