

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 zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft	
Objektart	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Theodor-Storm-Straße 7, 60431 Frankfurt am Main	
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main, 844 K 3/23	
Projektnummer / Stichtag	23008_THE07	17.03.2023
Verkehrswert	<u>1.200.000,-- EUR</u>	

Ausfertigung Nr.: **Onlineversion**

Dieses Gutachten besteht aus 48 Seiten inkl. 18 Anlagen mit insgesamt 7 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 zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft
Stichtag der Wertermittlung	17.03.2023 (Ortsbesichtigung)
Liegenschaft	Theodor-Storm-Straße 7, 60431 Frankfurt am Main
Bewertungsgegenstand	Hof- und Gebäudefläche, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus
Objektart	Mehrfamilienhaus
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Ginnheim, Flur 7, Flurstück 377/15, Hof- und Gebäudefläche; 407 m²
Baulasten	Eintragung vorhanden
Denkmalschutz	Keine Eintragungen
Altflächenkataster	Keine Eintragungen
Baujahr	Ca. um 1925
Modernisierungszustand	Teilweise modernisiert
Endenergiebedarfskennwert	Kein Energieausweis vorliegend
Bruttogrundfläche	Ca. 602,00 m ² (BGF)
Wohnfläche	Ca. 285,00 m² (WF)
Anzahl der Wohnungen	3 Wohnungen
Vermietungszustand	Wohnung EG: vermietet Wohnung 1.OG: vermietet Wohnung Mansardengeschoss: vermietet
Wert	Siehe nachfolgende Tabelle

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



Bewertungs-gegenstand	Bodenwert	Netto-anfangs-rendite [%]	Ertrags-faktor	Besondere objekt-spezifische Grund-stücks-merkmale	Ertragswert (maßgebliches Verfahren)	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Hof- und Gebäudefläche, bebaut	967.000,00 €	2,3	34,0	-3.650,00 €	1.180.000,00 €	20.000,00 €	<u>1.200.000,00 €</u>



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	7
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	8
2	Grund- und Bodenbeschreibung	9
2.1	Lage.....	9
2.1.1	Großräumige Lage	9
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	9
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung	10
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten	11
2.5	Zivilrechtliche Situation.....	11
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen	11
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	11
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.6.2	Bauplanungsrecht	11
2.6.3	Bauordnungsrecht	12
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
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	Gebäude	15
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	15
3.3.2	Wohn-/Nutzfläche.....	17
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach).....	18
3.3.4	Grundrissgestaltung	18
3.3.5	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	19
3.3.6	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	19
3.3.7	Fenster und Türen.....	20
3.3.8	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	20
3.3.9	Energetische Eigenschaften	20
3.3.10	Zubehör	21
3.3.11	Baumängel und Bauschäden, Zustand der Gebäude	21
3.4	Außenanlagen	22
4	Marktsituation	23
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	24
5.1	Grundstücksdaten.....	24
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	24
5.3	Bodenwertermittlung	25
5.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	25
5.3.2	Bodenrichtwert mit Definition des nutzungskonformen Bodenrichtwertgrundstücks.....	25
5.3.3	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	26
5.3.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	26
5.3.5	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	27
5.4	Ertragswertermittlung	27
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	27
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	28
5.4.3	Ertragswertberechnung.....	30
5.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	31



5.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	34
5.4.6	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor	37
5.5	Verkehrswert	38
5.6	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urberschutz und zum Verwendungszweck	39
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	40
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	40
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	41
7	Anlagen	42
7.1	Bauzeichnungen	42
7.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	42
7.1.2	Grundriss Erd- bzw. Regelgeschoss	43
7.1.4	Straßenansicht von Osten	44
7.1.5	Ansicht Nord / Gebäudeschnitt	44
7.2	Baulastauskunft	45
7.2.1	Baulastauskunft / Seite 1 von 2 (Quelle: Bauaufsicht. Keine Veröffentlichung im Internet.)	45
7.2.2	Baulastauskunft / Seite 2 von 2	46
7.3	Fotos	47
7.3.1	Ostfassade, Blick von der Kreuzung Ecke Paul-Heyse-Straße Richtung Nordwesten	47
7.3.2	Ost- und Nordfassade, Blick von der -Straße Richtung Südwesten	47
7.3.3	Nord- und Westfassade, Blick vom Nachbarflurstück 7/15 Richtung Süden	47
7.3.4	Westfassade, Blick vom Garten Richtung Osten	47
7.3.5	Ostfassade, Blick von der Straße Richtung Westen	47
7.3.6	Ost- und Nordfassade, Blick vom Gehweg Richtung Südwesten	47
7.3.7	Hauseingang an der Nordfassade, Blick Richtung Süden	48
7.3.8	Kellereingang an der Westfassade zum Garten, Blick Richtung Osten	48
7.3.9	Weg von der Straße zum Hauseingang und Garten, Blick Richtung Osten	48
7.3.10	Terrasse im 1. Obergeschoss Blick Richtung Nordosten	48
7.3.11	Garten im westlichen Grundstücksbereich, Blick Richtung Nordwesten	48
7.3.12	Garten im westlichen Grundstücksbereich, Blick Richtung Westen	48



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Hof- und Gebäudefläche, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Theodor-Storm-Straße 7, D-60431 Frankfurt am Main
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Ginnheim, Blatt 4168 Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1, Gemarkung 44, Flur 7, Flurstück 377/15, Hof- und Gebäudefläche, Theodor-Storm-Straße 7, 407 m².
	Abteilung I: Eigentümer: - <i>Hier anonymisiert</i> -
	Abteilung II: Lasten und Beschränkungen: Lfd. Nr. 5 zu 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (...); eingetragen am 27.01.2023. - <i>Hier nicht wertbeeinflussend</i> -
	Abteilung III: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden - <i>Eintragungen nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend.</i> -

1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft
Auftraggeber:	Amtsgericht Frankfurt am Main 60256 Frankfurt am Main
Aktenzeichen:	844 K 3/23
Grundlage:	Auftrag vom 23.02.2023, Beschluss vom 24.01.2023
Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag:	17.03.2023
Ortsbesichtigung:	17.03.2023
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuch von Ginnheim, Blatt 4168 vom 27.01.2023 Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 17.03.2023 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Bauaufsichtsamt Frankfurt am Main vom 01.03.2023



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

Akteneinsicht bei der Bauaufsicht Frankfurt am Main vom 07.03.2023

Auskunft der Landesdenkmalbehörde über Denkmalschutz
(www.denkweb.denkmalpflege-hessen.de) vom 01.03.2023

Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des
Stadtplanungsamts Frankfurt (www.PlanAs-frankfurt.de) vom 01.03.2023

Bescheinigung des Amts für Straßenbau und Erschließung Frankfurt am Main über
Erschließungsbeiträge vom 06.03.2023

Schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts der Stadt Frankfurt am Main vom
02.03.2023

Wohnraummieten: Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2022,
Wohnungsmarktbericht Frankfurt 2021/22 – Wohnen im IHK-Bezirk Frankfurt am
Main, Angebotsmieten von Immobilienportalen (www.immobilienscout24.de)

Demografische Kennziffern: Demografiebericht der Bertelsmann-Stiftung der
Kommune Frankfurt am Main (www.wegweiser-kommune.de), Gewerbemarktbericht
2021 IHK Frankfurt am Main

Demografische Kennziffern: Demografiebericht der Bertelsmann-Stiftung der
Kommune Frankfurt am Main (www.wegweiser-kommune.de), Gewerbemarktbericht
2022 IHK Frankfurt am Main

HLNUG Lärmviewer Hessen (www.laerm-hessen.de)

Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2022 des Gutachterausschusses für
Immobilienwerte Frankfurt a. M.

Vergleichskaufpreise: Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 21.03.2023 (Quelle:
Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Frankfurt am Main)

Faktoren nach dem Bewertungsgesetz, Gutachterausschuss Frankfurt am Main 2023

Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt am Main

Eigene Erhebungen

Von der Antragsteller-
seite übergebene
Unterlagen: ---

Von der Antrags-
gegenseite überge-
bene Unterlagen: Verkehrswertgutachten aus 2017

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 zu dem Gebäude und den Wohnungen wurde zum Ortstermin ermöglicht. Die angefragten Unterlagen (Mietverträge etc.) wurden eigentümerseits (bis auf ein Verkehrswertgutachten aus 2017) nicht übergeben. Hieraus resultierende mögliche Ungenauigkeiten gehen nicht zu Lasten der Sachverständigen. Die Wohn-/Nutzflächen wurden stichprobenartig auf Plausibilität geprüft.
- 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. 764.400 (Stand: 2022, www.frankfurt.de)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Ca. 150 km (Luftlinie) nördlich von Stuttgart Ca. 150 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Ca. 35 km (Luftlinie) nordöstlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden
Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets:	Laut Demografiebericht „Demografietyt 7: Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 12,9 % (2020) Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre: 4,3 % (2020) Durchschnittsalter: 40,9 Jahre (2020) Arbeitslosenquote: 5,9 % (02/2023, statistik.arbeitsagentur.de) Kaufkraftindex: 110,7 (2021) Einzelhandelszentralität: 105,7 (2021) Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2022)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Stadtteil Ginnheim Rd. 10,0 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 4,6 km (Luftlinie) nördlich vom Frankfurter Hauptbahnhof Rd. 4,4 km (Luftlinie) nordwestlich der Frankfurter Innenstadt Rd. 1,9 km (Luftlinie) südöstlich vom „Nordwestzentrum“ Rd. 1,3 km (Luftlinie) nordöstlich vom „Volkspark Nidda“ Rd. 1,2 km (Luftlinie) südöstlich der „Nidda“ Rd. 200 m (Luftlinie) nördlich der „Marie-Bittorf Anlage“ Straßenlage Theodor-Storm-Straße
Lageklassifikation:	Gehobene Wohnlage laut Bodenrichtwertkarte 2022 Geoportal Hessen Gehobene Wohnlage laut Mietspiegel Frankfurt 2022
Infrastruktur:	Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Apotheken, Kindertagesstätten, Tankstellen, Kirchen, Grundschule Umkreis von ca. 1.000 m (Luftlinie): Weiterführende Schulen, Berufsschule, Gymnasien, Hotels, Bildungs- und Sozialeinrichtungen



Verkehrsanbindung:	<p>KFZ: Rd. 2,0 km (Luftlinie) zur A 661 (Bad Homburg - Egelsbach), Anschlussstelle Frankfurt-Eckenheim, von hier ca. 5,2 km zum Bad Homburger Kreuz (A 661 / A 5)</p> <p>ÖPNV: Rd. 634 m (10 Minuten) Fußweg zur Haltestelle „Frankfurt (Main) Hügelstraße“, von hier rd. 16 Minuten Fahrzeit mit einem Umsteigehalt „Frankfurt (Main) Hauptwache“ zum Hauptbahnhof, im 5- bis 10-Minuten-Takt zu den Hauptverkehrszeiten</p>
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	<p>Offene und geschlossene, 2-geschossige Bebauung der Entstehungszeit Anfang des 20. Jahrhunderts sowie 3- bis 4-geschossige Bebauung Mitte und Ende des 20. Jahrhunderts</p> <p>Vorwiegend Wohnnutzungen, teilweise gewerbliche Nutzungen</p>
Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen)	<p>Gartenseitig, gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: 45-49 [dB(A)] Straßenseitig, gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: 50-54 [dB(A)]</p>
Topografie:	Annähernd eben

2.2 Gestalt und Form

Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig, polygonal
Oberfläche:	Annähernd eben
Mittlere Grundstücksbreite:	Laut Liegenschaftskarte ca. 15,0 m
Mittlere Grundstückstiefe:	Laut Liegenschaftskarte ca. 25,0 m
Straßenfront:	Laut Liegenschaftskarte ca. 12,0 m
Grundstücksfläche:	Laut Grundbucheintrag 407 m²

2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung:	Öffentliche Erschließung von der Theodor-Storm-Straße
Straßenart:	Nebenstraße
Straßenausbau:	Ausgebaut als Straße, asphaltiert, 2-seitig gepflasterter Gehweg, Parkplätze 1-seitig, Einbahnverkehr
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:
„das von Ihnen angefragte Grundstück ist keine Altlast oder Altlastenverdachtsfläche. In unserer Altstandort-Datenbank sind für die Liegenschaft Theodor-Storm-Straße 7 keine altlastenrelevanten Vornutzungen registriert. Hinweise auf Altablagerungen oder Verfüllungen von ehemaligen Gruben und Bombentrümmern liegen uns nicht vor. Ergebnisse von Bodenuntersuchungen sind uns von dem Grundstück derzeit nicht bekannt. (...)“

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 eine **Baulasteintragung**.
Siehe Ziff. 7.2

Denkmalschutz: Laut der Internet-Auskunft der Denkmalbehörde steht das Bewertungsgrundstück **nicht unter Denkmalschutz**.

2.6.2 Bauplanungsrecht

Qualifizierter
Bebauungsplan: Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich eines qualifizierten **Bebauungsplans NW 62b Nr. 1** vom 21.06.1977 (Baunutzungsverordnung 1968).

Festsetzungen im
Bebauungsplan: Es bestehen folgende Festsetzungen für das Bewertungsgrundstück:
• Art der baulichen Nutzung: **WR** Reines Wohngebiet
• Maß der baulichen Nutzung:
Grundflächenzahl (GRZ): **0,3**
Vorhandene Grundstücksausnutzung¹ hier: **0,3**

¹ GRZ laut Bauakte, i. S. d. BauNVO 1968, siehe hierzu Ziff. 3.2



Geschossflächenzahl (GFZ):	0,9
Vorhandene Grundstücksausnutzung ² hier:	0,9
Geschossigkeit:	III
Vorhandene Geschossigkeit hier:	3-geschossig
• Bauweise:	o
Vorhandene Bauweise hier:	offen
• Baulinie	
• Keine textlichen Festsetzungen	

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

2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand: Folgender Genehmigungsstand wurde von der Bauaufsicht Frankfurt am Main für das bewertungsgegenständliche Grundstück mitgeteilt:

- B-2018-685-4: „Ausbau Dachgeschoss zu einer Wohneinheit mit Errichtung einer Gaube an einem Mehrfamilienhaus, Verlängert bis zum **25.07.2023**“

Der Antrag ist ausgesetzt. Es ist noch kein Baubeginn erfolgt.

- B-2017-416-4: „Ausbau Dachgeschoss zu einer Wohneinheit mit Errichtung einer Gaube an einem Mehrfamilienhaus“

Der Antrag ist versagt.

Stellplätze: Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich **keine KFZ-Stellplätze**.

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.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land

Beitragsrechtliche Situation: Beitragsfrei

² GFZ laut Bauakte, i. S. d. BauNVO 1968, siehe hierzu Ziff. 3.2



2.8 Vermietungssituation / Mieteinnahmen

- Vermietungssituation: **Die Mietverträge konnten nicht eingesehen werden.**
- Erdgeschoss: Laut Angaben einer am Ortstermin teilnehmenden Eigentümerin wird die Wohnung im Erdgeschoss von einem Familienmitglied bewohnt. Die **Miete** für die Wohnung Erdgeschoss ist nach ihren Angaben **nicht bekannt**.
- 1.Obergeschoss: Laut Angaben einer am Ortstermin teilnehmenden Eigentümerin wird die Wohnung im 1. Obergeschoss von ihr bewohnt. Die **monatliche Nettokaltmiete** beträgt nach ihren Angaben seit 2018 **700,00 EUR** zuzüglich 150,00 Nebenkostenvorauszahlung.
- Mansardengeschoss: Laut Angaben einer am Ortstermin teilnehmenden Eigentümerin ist die Wohnung im Mansardengeschoss (2. Obergeschoss) **vermietet**. Nach Angaben des Mieters beträgt die **monatliche Nettokaltmiete** seit 2018 **1.200,00 EUR** zuzüglich 150,00 EUR Nebenkostenvorauszahlung. Nach seinen Angaben ist eine Mieterhöhung im Gespräch.



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 soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

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 zu dem Gebäude und den Wohnungen wurde zum Ortstermin ermöglicht. Die Bewertung erfolgt nach dem besichtigten Eindruck sowie auf der Grundlage der Aktenlage (Bauakte).



3.2 Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche: Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der Bauakten ermittelt.

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf Grund der ermittelten BGF nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968 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: THE07
Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) und des Maßes der baulichen Nutzung

Grundlage: Bauakte

Drei-familien-haus	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	BGF- [m ²]	Geschosse * Anzahl	Bruttogrundfläche (ohne Balkone + Terrassen) [m ²]	Bruttogrund-Balkone+ Terrassen [m ²]
	KG	Bauakte	131,25	1,00	131,25	
	EG	Bauakte	131,25	1,00	131,25	
	1.OG	Bauakte	127,40	1,00	127,40	
	Terrasse	Bauakte	3,85	1,00		3,85
	MG	Bauakte	127,40	1,00	127,40	
	DG	Bauakte	85,01	1,00	85,01	
Bruttogrundfläche					602,3	3,8

GRZ-relevante BGF	MFH EG	131,3
GFZ-relevante BGF	MFH EG, 1.OG, MG, DG	386,1
WGFZ-relevante BGF	MFH EG, 1.OG, MG, DG * 0,75	449,8
Grundstücksfläche	Flur 7; Flurstück 377/15	407,0
GRZ I	BauNVO 1968	0,3
GFZ	BauNVO 1968	0,9
WGFZ	ImmoWertV 21 (hier: BauNVO 1977)	1,1

3.3 Gebäude

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: 1-seitig angebautes, 3-geschossiges **Mehrfamilienhaus** mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie Unterkellerung, giebelseitige Grenzbebauung

Baujahr: Ca. 1925
 (Annahme)

Modernisierungen: • Zeitpunkt nicht bekannt (älteren Datums): Erneuerung der Dachdeckung
 (laut Bauakte, Angaben der • ca. 1999 Einbau isolierverglaster Fenster
 Eigentümerin bzw. soweit • ca. 2018 Erneuerung der Elektroinstallation im Erdgeschoss
 ersichtlich) • ca. 2018 Fertigparkett im Erdgeschoss



- ca. 2018 Fliesen in der Küche im Erdgeschoss
- ca. 2018 Bad im Erdgeschoss
- ca. 2018 Teilmodernisierung des Bads im 1. Obergeschoss
- ca. 2018 Gastherme im Keller für die Einheit im Erdgeschoss
- ca. 2018 Teil-/Erneuerung der Elektroinstallation / Zählerschrank im KG
- ca. 2018: Abdichtung einer Kelleraußenwand
- weitere Modernisierungen nicht bekannt

Außenansicht:

- Dach: Mansarddach mit zwei Spitzgiebeln und Gauben, dunkelgraue Schieferschindeldeckung des Dachs und der Gauben
- Fassaden: Glattputz, beigefarbener Anstrich, straßenseitiger Erker im Erdgeschoss, Terrasse mit Metallgeländer im Obergeschoss, Fensterbänke massiv braun bzw. grau gestrichen, straßenseitige Klapppläden braun gestrichen; Sockel verputzt und braun gestrichen
- Fenster: weiße Kunststofffenster, Rollläden im Erdgeschoss
- Türen: 1-flügelige Hauseingangstür in Holzbauweise, braun, teilweise mit verglasten Feldern, 2-flügelige Tür in Holzbauweise zum Garten, teilweise mit verglasten Feldern, grau gestrichen



3.3.2 Wohn-/Nutzfläche

Vorbemerkung: Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Stichprobenartig wurden Maße geprüft. Die Wohn-/Nutzfläche³ wird auf der Grundlage des Grundrisses des von der Antragsgegnerin überreichten Verkehrswertgutachtens aus dem Jahr 2017 für die Wertermittlung berechnet (siehe folgende Tabelle).

Wohn-/Nutzfläche:

THE 07

Wohnflächenberechnung

Grundlage: Grundriss EG, Antragsgegner/in

Dreifamilienhaus

EG	Raumbezeichnung	Netto- grund- fläche [m ²]	Flächen- faktor	Wohn- fläche [m ²]
	Küche	12,23	1,00	12,2
	Zimmer	16,90	1,00	16,9
	Zimmer	15,84	1,00	15,8
	Zimmer	18,70	1,00	18,7
	Zimmer	19,88	1,00	19,9
	Vorplatz / Flur	10,00	1,00	10,0
	Bad / WC	4,64	1,00	4,6
	abzgl. Abstellraum / Küche	1,50	-1,00	-1,5
	abzgl. Kamin	0,03	-1,00	0,0
	Abstellraum / Küche	1,27	1,00	1,3
Wohn-/Nutzfläche				98

OG	Raumbezeichnung	Netto- grund- fläche [m ²]	Flächen- faktor	Wohn- fläche [m ²]
	Küche	12,23	1,00	12,2
	Zimmer	16,90	1,00	16,9
	Zimmer	15,84	1,00	15,8
	Zimmer	14,85	1,00	14,9
	Zimmer	19,88	1,00	19,9
	Vorplatz / Flur	10,00	1,00	10,0
	Bad / WC	4,64	1,00	4,6
	abzgl. Abstellraum / Küche	1,50	-1,00	-1,5
	abzgl. Kamin	0,03	-1,00	0,0
	Abstellraum / Küche	1,27	1,00	1,3
	Terrasse	3,85	0,25	1,0
Wohn-/Nutzfläche				95

MG (Mansard- geschoss)	Raumbezeichnung	Netto- grund- fläche [m ²]	Flächen- faktor	Wohn- fläche [m ²]
	Küche	12,23	1,00	12,2
	Abzüglich Dachschräge	0,70	-0,50	-0,4
	Zimmer	16,90	1,00	16,9
	Abzüglich Dachschräge	0,88	-0,50	-0,4
	Abzüglich Dachschräge	0,64	-0,50	-0,3
	Zimmer	15,84	1,00	15,8
	Abzüglich Dachschräge	0,88	-0,50	-0,4
	Abzüglich Dachschräge	0,82	-0,50	-0,4
	Zimmer	14,85	1,00	14,9
	Zimmer	19,88	1,00	19,9
	Abzüglich Dachschräge	0,75	-0,50	-0,4
	Vorplatz / Flur	10,00	1,00	10,0
	Bad / WC	4,64	1,00	4,6
	abzgl. Abstellraum / Küche	1,50	-1,00	-1,5
	abzgl. Kamin	0,03	-1,00	0,0
	Abstellraum / Küche	1,27	1,00	1,3
	Abzüglich Dachschräge	0,20	-0,50	-0,1
Wohn-/Nutzfläche				92

MFH Summe				285
------------------	--	--	--	------------

³ Die Bezeichnung erfolgt hier nach der tatsächlichen Nutzung als „Wohnfläche“ bzw. als „Wohnung“ etc., auch wenn ggf. für diese Räume die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Wohnräume derzeit nicht erfüllt sind.



3.3.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente: (Annahme)	Beton
Kellerwände: (Annahme)	Außenwände: Mauerwerk Innenwände tragend: Mauerwerk
Umfassungswände: (Laut Grundriss EG)	Außenwände: Mauerwerk, d = ca. 28 cm
Sonstige tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Mauerwerkswände, d = ca. 20 cm bzw. ca. 26 cm
Nicht tragende Innenwände: (Laut Grundriss EG)	Leichte Trennwände
Decke über Kellergeschoss:	Flachdecke als Mischkonstruktion Stahlträger/ Beton
Geschossdecken: (Annahme)	Holzbalkendecke
Kellertreppe:	1-läufige gerade Treppe in massiver Ausführung
Geschosstreppen:	2-läufige gerade Holztreppe mit Zwischenpodest mit ¼-gewendeltem An- und Austritt im Podestbereich
Aufzug:	Nicht vorhanden
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Mansarddach, Neigung ca. 80° und ca. 35°
Dacheindeckung:	Schieferdeckung
Kamin:	Mauerwerkskamin/e
Dachrinnen und Fallrohre:	Metall

3.3.4 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung:	Treppenhaus mit 1-Spanner-Erschließung Wohnräume erschlossen von der zentralen Diele
Belichtung und Besonnung:	3-seitig



3.3.5 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Kellerräume
Erdgeschoss:	Wohnung (4 Zimmer)
1. Obergeschoss:	Wohnung (4 Zimmer)
Mansardengeschoss:	Wohnung (4 Zimmer)

3.3.6 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Keller:

Bodenbeläge:	Spanholzplatten
Wandbekleidungen:	Mauerwerkswände mit Anstrich bzw. Putz, gestrichen
Deckenbekleidung:	Flachdecke Stahlträger/ Beton mit Anstrich

Treppenhaus:

Bodenbeläge:	EG: Fliesenbelag Oberhalb EG: Holzstufen
Wandbekleidungen:	Tapete, gestrichen Wandseitige Profilleiste, gestrichen
Deckenbekleidung:	---

Wohnräume:

Bodenbeläge:	Laminat bzw. Fertigparkett bzw. Holzdielen
Wandbekleidungen:	Putz oder Tapete, gestrichen
Deckenbekleidung:	Putz oder Tapete, gestrichen

Küchen:

Bodenbeläge:	Fliesen bzw. Laminat
Wandbekleidungen:	Fliesenspiegel, Tapete
Deckenbekleidung:	Putz oder Tapete, gestrichen



Bäder:

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidung:	Fliesen 3- bzw. 4-seitig
Deckenbekleidung:	Tapete bzw. Putz, gestrichen, teilweise Deckenverkleidung

3.3.7 Fenster und Türen

Fenster:	Ein- bzw. zweiflügelige Fenster und Fenstertür aus Kunststoff, weiß Isolierverglasung Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge, teilweise abschließbare Fenstergriffe Rollläden Holzfenster (Treppenhaus) Metall-Dachluken (Dachgeschoss)
Türen:	Fenstertür aus Kunststoff, weiß Isolierverglasung Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge
Hauseingangstüren:	1-flügelige Hauseingangstür in Holz mit verglasten Feldern, braun 2-flügelige Tür zum Garten als in Holz mit verglasten Feldern, grau
Kellertüren:	Holzbrettertüren
Wohnungs- eingangstüren:	1-flügelige Holzkassettentüren mit Verglasung, Holzzargen, gestrichen, Metallbeschläge 1-flügelige Holzwerkstofftür, Holzwerkstoffzarge, beschichtet, Metallbeschläge im Mansardengeschoss
Zimmertüren:	Holzkassettentüren teilweise mit Verglasung, Holzzargen, Metallbeschläge

3.3.8 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: (Annahme)	Je Raum 1-Lichtauslass und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz, teilweise auf Putz, Sicherungen und einheitsweise Unterverteilungen nicht ersichtlich
Heizung und Warmwasser- versorgung:	Gaseinzelofenheizungen pro Wohneinheit
Sanitäre Installation:	Wohnungen: Dusch- bzw. Badewannen, Waschbecken, WC; Küchen mit Spülenanschluss

3.3.9 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten	Nicht vorhanden
--	-----------------



Aufenthaltsraum bzw. des Daches:

Dämmung der Außenwände: Keine zusätzliche Wärmedämmung

Baujahr der Fenster: Ca. 1999 und älteren Baujahres

Baujahr der / des Wärmeerzeuger/s: Älteren Baujahres
2018 - Gastherme für das EG

Energieverbrauchs-kennwert: Kein Energieausweis vorliegend
Energieverbrauch des Gebäudes: kWh / (m² * a) nicht bekannt

Leitungs-dämmung in unbeheizten Räumen: Teilweise nicht vorhanden

3.3.10 Zubehör

Zubehör: Nicht vorhanden

3.3.11 Baumängel und Bauschäden, Zustand der Gebäude

Bauschäden und Baumängel⁴ (soweit ersichtlich) / Zustand:

- Keller: Feuchtigkeit im Boden und Wandbereichen, teilweise großflächig abplatzende Putze und Farben
- Sockel: Putzabplatzungen und Haarrisse
- Fassade: in Teilbereichen Verfärbungen und Verschmutzungen, Putzabplatzungen und Haarrisse, Geländer an Terrasse teilweise korrodiert
- Fenster: Farbabplatzungen an Klappläden, Riss in Treppenhausfensterscheibe, Farbanstrich des Holzfensters überaltert
- Haustür: ertüchtigungsbedürftig
- Terrasse: Terrassenbelag auf Erker überaltert
- Dach: Dachdeckung in Teilen bemoost, Traufverschalung mit abplatzenden Farbbeschichtungen
- Haustechnik: Leitungs-dämmung nicht fachgerecht ausgebildet
- Treppenhaus: punktuell Farbabplatzungen
- Wohnung 1. OG: Laminat in der Küche punktuell schadhaft, Verfärbung in der Küche im Bereich Wand / Decke (ehem. Wasserschaden)
- Wohnung 2. OG (Mansardgeschoss): Decke leicht durchhängend, punktuell Verfärbung und lose Tapete im Bereich einer Gauben-Innenseite (Raumecke / Decke)
- Dachraum: Bodenbelag teilweise verworfen bzw. lose, Verfärbungen im Bereich der Kamine

Beurteilung des Gesamtzustands: Soweit ersichtlich, befindet sich das Gebäude in baujahresadäquatem, teilweise modernisiertem, durchschnittlich gepflegtem Gesamtzustand mit Instandsetzungsbedarf in Teilbereichen sowie Modernisierungsbedarf in Teilbereichen (Heizungsinstallation) in mittlerer Zukunft.

⁴ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



3.4 Außenanlagen

Straßenseitiger Bereich: Grundstückseinfriedungen: Mauersockel mit Metallgittergeländer, Metalltor an massiven Pfosten
Befestigte Grundstücksbereiche: Waschbetonplatten
Unbefestigte Grundstücksbereiche: Bäume, Büsche, Sträucher und Rasen

Gartenseitiger Bereich: Grundstückseinfriedungen: Maschendrahtzaun
Befestigte Grundstücksbereiche: Betonflächen, Betonsteinplatten
Unbefestigte Grundstücksbereiche: Bäume, Büsche, Sträucher und Rasen
Sonstiges: Rampe zum Kellereingang

Baumängel und Bauschäden: Bodenbeläge mit Rissen, uneben und überaltert
Hauseingangsstufen punktuell schadhaft

Zustand: Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in durchschnittlich gepflegtem Zustand mit Instandsetzungsbedarf in Teilbereichen.



4 Marktsituation

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

Frankfurt am Main als eine der hochpreisigen Städte Deutschlands im Bereich Wohnen (+)
 Lage des Grundstücks in prosperierendem Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Wohnraum (+)
 Demografische Entwicklung des Gebiets nach rückläufiger Entwicklung ab 2020 seit 2021 wieder leicht ansteigend (Ø +)
 Nachfrage nach Wohnhäusern zum Kauf in Frankfurt (Ø +)
 Nachfrage nach Mietwohnungen in Frankfurt (+)
 Gehobene Wohnlage innerhalb von Frankfurt (+)
 Nachgefragte, durchgrünte, locker bebaute Wohnlage (+)
 Begrenztes Kaufangebot an Wohnhäusern in einem Umkreis von 1 km (+)
 Stabil hohes und kontinuierlich gestiegenes Mietniveau in Frankfurt (+)
 Infrastrukturangebot in der näheren Umgebung (+)
 Grundstücksfreifläche (Ø)
 Grundstücksausnutzung (Ø)
 1-Spanner-Erschließung (Ø +)
 4-Zimmer-Wohnungen in nachgefragter Wohnungsgröße (Ø +)
 3-seitige Orientierung der Wohnungen (Ø +)
 Nicht ausgebautes Dachgeschoss vorhanden (Ø +)
 Terrasse im 1. Obergeschoss vorhanden (Ø +)

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

Aktuelle geopolitische Situation in Europa und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)
 Gestiegene Inflation, Kaufkraftschwund, steigende Hypothekenzinsen und damit verbundene zurückhaltende Nachfrage nach Wohnimmobilien (-)
 Kaufpreisniveau für Wohnimmobilien in Frankfurt leicht rückläufig (Ø -)
 Vorhandenes Mietangebot von Wohnungen in 1 km Umkreis (Ø)
 Mieteinnahmen nicht abschließend bekannt (-)
 Baulast (Ø)
 Bauordnungsrechtliche Genehmigungssituation Ausbau Dachgeschoss (Ø)
 Energetische Eigenschaften (Ø)
 Erschließung der Geschosse ohne Aufzug (Ø)
 Erschließung der Wohnung im Erdgeschoss mit Überwindung von Stufen (Ø -)
 Keine Garagen bzw. PKW-Stellplätze auf dem Grundstück (-)
 Baulicher und Modernisierungszustand des Gebäudes (Ø)
 Durchschnittlich gepflegter Gesamteindruck der Liegenschaft (Ø)

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



5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Bewertungs- Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute
gegenstand: Grundstück in 60431 Frankfurt, Theodor-Storm-Straße 7 zum Wertermittlungsstichtag
17.03.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Ginnheim	4168	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
44 (Ginnheim)	7	377/15	407 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Die Abfrage bei der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschuss hat
Verfahrens: ergeben, dass eine ausreichende Anzahl an Kaufpreisen von Vergleichsobjekten zwar
verfügbar ist, die Vergleichsobjekte jedoch nicht hinreichend mit dem Bewertungsobjekt
übereinstimmen. Das maßgebliche Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts ist somit
nicht das Vergleichswertverfahren.

Auf Grund der Datensituation und entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen
Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der
Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist
der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts
vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu
ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im
Vordergrund steht. Weiterhin werden die Nettoanfangsrendite, der Ertragsfaktor und
der Gebädefaktor dargestellt.



5.3 Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung: Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der nutzungskonforme⁵ Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des nutzungskonformen Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

5.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Das Bewertungsgrundstück ist gemäß der Bodenrichtwertkarte innerhalb der nachfolgenden Bodenrichtwertzone gelegen:

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Zone 4120 (gehobene Lage)) **1.200,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche) EFH/ZFH (Ein-/Zweifamilienhäuser)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	keine Angabe
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Der Bodenrichtwert für sachwertorientierte Wohnbauflächen (Ein-/Zweifamilienhäuser) ist für die ausgeübte Nutzung als ertragswertorientierte Wohnbaufläche (Mehrfamilienhäuser) nichtzutreffend. Es ist der nutzungskonforme Bodenrichtwert für Wohnbaufläche (Mehrfamilienhäuser) zu Grunde zu legen.

5.3.2 Bodenrichtwert mit Definition des nutzungskonformen Bodenrichtwertgrundstücks

In der nachfolgenden Bodenwertermittlung wird der nutzungskonforme Bodenrichtwert, der für die südwestlich benachbarte Richtwertzone ausgewiesen ist, als zutreffend beurteilt und angesetzt.

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Zone 4320 (gehobene Lage)) **2.500,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche) MFH (Mehrfamilienhäuser)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

⁵ Siehe Ziff. 5.3.1 und 5.3.2



Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,2
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

5.3.3 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	17.03.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche) MFH (Mehrfamilienhäuser)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,1
Grundstücksfläche (f)	=	407 m ²

5.3.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	2.500,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	17.03.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Zone 4320 (gehobene Lage)	Zone 4120 (gehobene Lage)	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche) MFH	W (Wohnbaufläche) MFH	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	2.500,00 €/m ²
WGFZ	1,2	1,1	× 0,95	E1
Fläche (m ²)	keine Angabe	407	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	2.375,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	2.375,00 €/m ²
Fläche	×	407 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	966.625,00 € rd. 967.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2023 insgesamt **967.000,00 €**.



5.3.5 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Die Umrechnung von der WGFZ des BRW-Grundstücks auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

WGFZ Richtwertgrundstück: 1,2 => 1,111

WGFZ Bewertungsgrundstück: 1,1 => 1,055

WGFZ-Umrechnungskoeffizient = $1,055 / 1,111 = \text{rd. } 0,95$

5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Modell:

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

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

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

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

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

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



5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

5.4.2.1 Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Rohertrag: Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

5.4.2.2 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

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

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

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

5.4.2.4 Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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



Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

Restnutzungsdauer: Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

5.4.2.6 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).

5.4.2.6.1 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-Sachverständigen 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.

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

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



5.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnung EG	98,00		-	k. A.	k. A.
	2	Wohnung 1. OG	95,00		-	700,00	8.400,00
	3	Wohnung 2. OG	92,00		-	1.200,00	14.400,00
Summe			285,00	-		1.900,00	22.800,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnung EG	98,00		10,09	988,82	11.865,84
	2	Wohnung 1. OG	95,00		8,58	815,10	9.781,20
	3	Wohnung 2. OG	92,00		11,80	1.085,60	13.027,20
Summe			285,00	-		2.889,52	34.674,24

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	34.674,24 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 5.095,35 €
jährlicher Reinertrag	= 29.578,89 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,00 % von 967.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 19.340,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 10.238,89 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 26 Jahren Restnutzungsdauer	× 20,121
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 206.016,71 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 967.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 1.173.016,71 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 1.173.016,71 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 3.650,00 €
Ertragswert	= 1.176.666,71 €
	rd. 1.180.000,00 €



5.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

5.4.4.1 Wohnflächen

Wohnflächen: Die von mir auf der Grundlage eines Grundrisses in Ergänzung mit stichprobenartigen örtlichen Maßen ermittelten Wohnflächen bzw. sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

5.4.4.2 Rohertrag

Rohertrag: Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- für die Wohnungen aus dem qualifizierten Mietspiegel⁶ der Stadt Frankfurt am Main 2022

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

5.4.4.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten: Die vermierterseits zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt, die in dem Bestimmungsmodell verwendet worden sind, welches der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	894,00
Instandhaltungskosten	----	11,70	3.334,50
Mietausfallwagnis	2,00	----	693,48
Betriebskosten	0,50	----	173,37
Summe			5.095,35 (ca. 15 % des Rohertrags)

⁶ Siehe hierzu Ziff. 5.4.5.2



5.4.4.4 Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssatz: Gemäß Immobilienmarktbericht für Frankfurt am Main 2022 wurde der **Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung** in gehobener Lage aus 66 Kauffällen aus 2020 und 2021 für Objekte mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 562 m² und einer mittleren Restnutzungsdauer von 32 Jahren mit durchschnittlich 2,2 % (Standardabweichung: +/- 0,8-%-Punkte) bei einem Minimum von 0,5 % und einem Maximum von 3,7 % abgeleitet.

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Das gegenständliche Mehrfamilienhaus besitzt eine geringere Wohnfläche und eine kürzere Restnutzungsdauer, somit ist der Liegenschaftszinssatz zu abzusenken. Gegenüber stehen konjunkturell bedingte Risiken, wonach der Liegenschaftszinssatz etwas anzuheben ist. Insgesamt wird der Liegenschaftszinssatz für das gegenständliche Objekt auf durchschnittlichem, etwas erniedrigtem Niveau innerhalb des Korridors (0,5 % bis 3,7 %) situiert und am unteren Rand der -0,25-fachen Standardabweichung vom Mittelwert für Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung mit rd. **2,0 %** bestimmt und im Ertragswertverfahren angesetzt.

5.4.4.5 Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer: Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser ist der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes mit rd. 70 Jahren zu Grunde gelegt worden.

5.4.4.6 Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer: Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden bzw. wenn das Objekt sich in einer wirtschaftlich prosperierenden Lage mit künftigen Renditeerwartungen befindet. Gemäß ImmoWertV21 wird das Modell angewandt, welches auch der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu Grunde liegt. Nach Angaben des Gutachterausschusses Frankfurt am Main ist bei der Auswertung der Kaufpreise zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes als Untergrenze für die wirtschaftliche Restnutzungsdauer 25 Jahre zu Grunde gelegt worden.

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher



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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell der ImmoWertV 21 angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das um 1925 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

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

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1925 = 98 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 98 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 26 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (26 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 26 Jahre =) 44 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 44 Jahren =) 1979.



Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 26 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1979

zugrunde gelegt.

5.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere
objektspezifische
Grundstücksmerkmale
(BOG):

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

5.4.5.1 Baumängel und Bauschäden

Baumängel und
Bauschäden:

Betreffend Baumängel und Bauschäden wird auf Ziff. 5.4.2.6.1 sowie Ziff. 3.3.11 verwiesen.

Bei der Bewertung eines Werteinflusses von vorhandenen Baumängeln bzw. Bauschäden ist zu berücksichtigen, dass eine Nachfrage nach vergleichbaren Mehrfamilienhäusern zu Renditezwecken in Frankfurt am Main besteht, während das Angebot von in dieser Lage begrenzt ist. Eine mögliche Wertminderung wegen des baulichen Zustands stellt lediglich einen marktüblichen Einfluss auf den ermittelten vorläufigen Ertragswert dar und ist nicht gleichzusetzen mit Kosten für die Beseitigung von Baumängeln und / oder Bauschäden.

Insgesamt wird der Zustand der Immobilie als baujahrestypisch bewertet. Gesondert zu berücksichtigende Werteeinflüsse wegen Baumängeln bzw. Bauschäden bestehen für die Renditeimmobilie nicht. Gleichwohl ist in näherer bis mittlerer Zukunft von Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf in Teilbereichen auszugehen.

5.4.5.2 Mietabweichungen

Mietabweichungen:

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Berechnung siehe nachfolgende Tabelle



THE07

Mietabweichungen

MFH		WHG EG 98 m ² (Nr. 1)						
	Wohnraum- te* zum Stichtag p. M.	Wohnraum- te zum Stichtag p. a.	Markt-üblich erzielbare Miete p. a.	Differenz p. a.	Barwertfaktor zur Kapitalisierung (3 J. 2,0 %)	Kapitalisierte Differenz	Ab-zinsungs- faktor gem. Anl. (x J., 2,0 %)	Barwert
Nettokaltmiete zum Stichtag	nicht bekannt	nicht bekannt	11.865,84	k. A.	2,88	k. A.	1,00000	k. A.
Mietsituation	WHG							

MFH		WHG 1. OG 95 m ² (Nr. 2)						
	Wohnraum- te* zum Stichtag p. M.	Wohnraum- te zum Stichtag p. a.	Markt-üblich erzielbare Miete p. a.*	Differenz p. a.	Barwertfaktor zur Kapitalisierung (3 J. 2,0 %)	Kapitalisierte Differenz	Ab-zinsungs- faktor gem. Anl. (x J., 2,0 %)	Barwert
Nettokaltmiete zum Stichtag		700,00	8.400,00	9.781,20	-1.381,20			
Annahme: 1. Anpassung sofort		805,00	9.660,00	9.781,20	-121,20	2,88	-349,06	1,00000
Annahme: 2. Anpassung in drei Jahren		815,10	9.781,20	9.781,20	0,00			
Mietsituation	WHG							-349,06

MFH		WHG 2. OG 92 m ² (Nr. 3)						
	Wohnraum- te zum Stichtag p. M.	Wohnraum- te zum Stichtag p. a.	Markt-üblich erzielbare Miete p. a.*	Differenz p. a.	Barwertfaktor zur Kapitalisierung (3 J. 2,0 %)	Kapitalisierte Differenz	Ab-zinsungs- faktor gem. Anl. (x J., 2,0 %)	Barwert
Nettokaltmiete zum Stichtag		1.200,00	14.400,00	13.027,20	1.372,80	2,88	3.953,66	1,00000
Annahme: Vertragsfortbestand drei Jahre								
Mietsituation	WHG							3.953,66

Gesamt								3.604,61
---------------	--	--	--	--	--	--	--	-----------------

* Tatsächliche Miete unterschreitet Mietspiegelmiete; Marktüblich erzielbare Miete = Mietspiegelmiete, Anpassung gemäß gesetzlich zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten i. S. d. § 558 BGB innerhalb von drei Jahren je max. 15 % bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (=Mietspiegelmiete)

** Tatsächliche Miete übersteigt die Mietspiegelmiete; Marktüblich erzielbare Miete = Tatsächliche Miete, bei wesentlicher Überschreitung jedoch gekappt bei Mietspiegelmiete + 20 % (Wesentlichkeitsgrenze)

5.4.5.3 Baulast

Baulast:

Für die bestehende, belastende Baulast zur gemeinsamen Nutzung eines Revisionsschachts mit dem Nachbargrundstück besteht für das renditeorientierte Grundstück kein gesondert zu berücksichtigender Werteeinfluss.



5.4.5.4 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen	3.650,00 €
• Nr. 2, Wohnung 1. OG	-350,00 €
• Nr. 3, Wohnung 2. OG	4.000,00 €
Summe	3.650,00 €



5.4.6 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor

THE07

Nettoanfangsrendite (NAR)	
NAR	$= 100 \times \frac{\text{Marktüb. erzielbarer Reinertrag [EUR]}}{\text{Ertragswert (EUR) zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$
Jahresreinertrag [EUR]	29.579
Ertragswert [EUR]	1.180.000
Erwerbsnebenkosten	10,00%
NAR	$= 100 \times \frac{29.579}{1.298.000} = 2,3 \%$
Nettoanfangsrendite Mehrfamilienhäuser, reines Wohnen, gehobene Lage (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2022)	
	1,9 % (0,5 - 2,8 %)

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)	
Jahresrohertrag [EUR]	34.674
Ertragsfaktor	$= \frac{\text{Ertragswert [EUR]}}{\text{Marktüb. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]}}$
Ertragsfaktor	$= \frac{1.180.000}{34.674} = 34,0$
Ertragsfaktor Mehrfamilienhäuser, reines Wohnen, alle Lagen (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2022)	
	= 32,9 (18,3 - 47,7)

Gebäudefaktor (relativer Kaufpreis)	
Gebäudefaktor	$= \frac{\text{Ertragswert [EUR]}}{\text{Wohnfläche [m}^2\text{]}}$
Wohnfläche [m ²]	285,00
Gebäudefaktor [EUR/m ² WF]	$= \frac{1.180.000}{285} = 4.140$
Gebäudefaktor Mehrfamilienhäuser, reines Wohnen, nach Baujahren, Baujahr 1919-1949	
	3.501
Gebäudefaktor Mehrfamilienhäuser, reines Wohnen, nach Lagen, gehobene Lage (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2022)	
	4.835



5.5 Verkehrswert

Zusammenfassung:

Für das gegenständliche, zu Renditezwecken prädestinierte Bewertungsobjekt in Frankfurt am Main, Stadtteil Ginnheim wird von einer vorhandenen Nachfrage durch Marktteilnehmer bei begrenztem Angebot ausgegangen.

Die Verfahren haben folgende Ergebnisse:

Bewertungs-gegenstand	Bodenwert	Netto-anfangs-rendite [%]	Ertrags-faktor	Besondere objekt-spezifische Grund-stücks-merkmale	Ertragswert (maßgebliches Verfahren)	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Hof- und Gebäudefläche, bebaut	967.000,00 €	2,3	34,0	-3.650,00 €	1.180.000,00 €	20.000,00 €	<u>1.200.000,00 €</u>

Der aus dem maßgeblichen Verfahren (Ertragswertverfahren) abgeleitete Wert beträgt **1.180.000 EUR**. Aus einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sind mir zwölf Transaktionen von Zwei-, Drei- und Mehrfamilienhäusern des Baujahres 1902-1936 (im Mittel 1917) aus den Jahren 2021 und 2022 aus sehr guter, gehobener und mittlerer Lage aus der mittleren Umgebung des Bewertungsobjekts in den Frankfurter Stadtteilen Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, bekannt. Nach einer Lageanpassung sowie Entfernen eines Ausreißers beträgt die Spanne der getätigten Kaufpreise 2.783 bis 9.210 EUR/m² (im Mittel 5.073 EUR/m²). Der für das gegenständliche Objekt ermittelte Ertragswert ist mit **4.140 EUR/m²** (Wohnfläche) etwas unterhalb des Mittelwerts im Bereich des häufigsten Wertes einzuordnen (häufigster Wert: sechs angepasste Vergleichskaufpreise im Bereich 3.000 bis 5.000 EUR/m²).

Verkehrswert:

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 folgende Werte für die Bewertung zum **Stichtag, dem 17.03.2023**, für angemessen:

Der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 60431 Frankfurt, Theodor-Storm-Straße 7

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ginnheim	4168	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
44 (Ginnheim)	7	377/15

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2023 mit rd.

1.200.000 €

in Worten: eine Million zweihunderttausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige



5.6 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.



6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 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)

Erbbaurecht:

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

6.2 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, 8. Auflage 2018
- [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



7 Anlagen

7.1 Bauzeichnungen

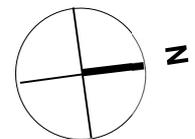
7.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online. Keine Veröffentlichung 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



7.1.2 Grundriss Erd- bzw. Regelgeschoss

(Quelle: Antragsgegnerin. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)



7.1.4 Straßenansicht von Osten

(Quelle: Bauaufsicht. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)

7.1.5 Ansicht Nord / Gebäudeschnitt

(Quelle: Bauaufsicht Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)



7.2 Baulastauskunft

7.2.1 Baulastauskunft / Seite 1 von 2

(Quelle: Bauaufsicht. Keine Veröffentlichung 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



7.2.2 Baulastauskunft / Seite 2 von 2

(Quelle: Bauaufsicht. Keine Veröffentlichung im Internet.)



7.3 Fotos



7.3.1 Ostfassade, Blick von der Kreuzung Ecke Paul-Heyse-Straße Richtung Nordwesten



7.3.2 Ost- und Nordfassade, Blick von der -Straße Richtung Südwesten



7.3.3 Nord- und Westfassade, Blick vom Nachbarflurstück 7/15 Richtung Süden



7.3.4 Westfassade, Blick vom Garten Richtung Osten



7.3.5 Ostfassade, Blick von der Straße Richtung Westen



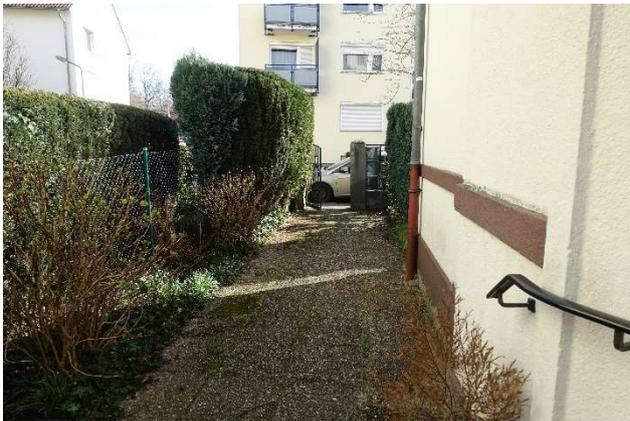
7.3.6 Ost- und Nordfassade, Blick vom Gehweg Richtung Südwesten



7.3.7 Hauseingang an der Nordfassade, Blick Richtung Süden



7.3.8 Kellereingang an der Westfassade zum Garten, Blick Richtung Osten



7.3.9 Weg von der Straße zum Hauseingang und Garten, Blick Richtung Osten



7.3.10 Terrasse im 1. Obergeschoss Blick Richtung Nordosten



7.3.11 Garten im westlichen Grundstücksbereich, Blick Richtung Nordwesten



7.3.12 Garten im westlichen Grundstücksbereich, Blick Richtung Westen