

GUTACHTEN 22-07-08 F/Z

zur Ermittlung des Marktwertes des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks
Waldschulstraße 55 in 65933 Frankfurt am Main, Stadtteil Griesheim.



Gesamteindruck. Straßenfassade zur Waldschulstraße.

Hinweise:

Teilweise sind Textpassagen und Informationen, aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz, unleserlich markiert oder gelöscht. Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden.

Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen und Veröffentlichungen gleich welcher Art (auch auszugsweise) bedürfen der Genehmigung des Autors des Gutachtens.

Auftraggeber:

Amtsgericht Frankfurt am Main, Aktenzeichen: **844 K 7/22**

Autor des Gutachtens:

Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder



von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Erich Finder, Dipl.-Ing. Architekt
Martin-May-Straße 7
D-60594 Frankfurt am Main
USt.-ID-Nr.: DE 182 462 447

Fon 49. (0) 69.60 60 77 74
Fax 49. (0) 69.60 60 77 75
info@finder-frankfurt.de
www.finder-frankfurt.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN	4
1.1 Voraussetzungen zu dieser Wertermittlung	5
1.2 Haftung	6
1.3 Salvatorische Klausel	6
1.4 Datenschutz	6
2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	6
2.1 Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung	6
2.2 Informationsquellen	7
2.3 Wertrelevante Lagefaktoren	8
2.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten	9
2.5 Mieten und Mietverträge	10
2.6 Grundbuchauszug	11
2.7 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen	11
2.8 Baulasten	11
2.9 Altlastenankunft	12
2.10 Grundstücksgestalt und Topografie	12
2.11 Abgabenrechtliche Verhältnisse	12
2.12 Baugenehmigung	12
2.13 Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins	13
2.14 Energieausweis	15
2.15 Brandschutz	15
2.16 Liegenschaftskennwerte	16
3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	17
3.1 Art des Gegenstandes der Wertermittlung	17
3.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs	17
3.3 Umstände des Einzelfalls	17
3.4 Ertragswertverfahren	17
3.5 Plausibilitätsbetrachtung	17
4 WERTERMITTLUNG	18
4.1 Bodenwert	18
4.2 Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer	20
4.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	20
4.4 Ertragswertverfahren	22
4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)	24
4.6 Kauffälle aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Frankfurt am Main	31

4.7	Immobilienangebote	33
4.8	Auszüge aus dem Immobilienmarktbericht Frankfurt 2022	34
5	PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG UND SWOT-ANALYSE	36
5.1	Plausibilitätsbetrachtung	36
5.2	Swot-Analyse (Gesamtbeurteilung)	36
6	MARKTWERTABLEITUNG	37

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	40
Anlage II	Lageplan	41
Anlage III	Fotodokumentation	42
Anlage IV	Planunterlagen	58
Anlage V	Polizeiliche Verfügung aus dem Jahr 1911 zum Dachgeschossausbau	64
Anlage VI	Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	65
Anlage VII	Erschließungsbeitragsbescheinigung	66
Anlage VIII	Altlastenauskunft des Umweltamtes	68
Anlage IX	Energieausweis	69
Anlage X	Aufstellung Gasetagenheizungen	74

Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich X sind aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz in der vorliegenden Gutachtenversion gelöscht.

Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

Autor des Gutachtens	Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder
Lage	Waldschulstraße 55 in 65933 Frankfurt am Main, Stadtteil Griesheim.
Bewertungsgegenstand	Grundstück bebaut mit einem zweiseitig angebauten Mehrfamilienhaus mit neun Wohneinheiten.
Auftraggeberin	Amtsgericht Frankfurt am Main.
Auftrag und Zweck des Gutachtens	Ermittlung des im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft - unter den Voraussetzungen zu der vorliegenden Wertermittlung, siehe Ziffer 1.1 im Gutachten.
Eigentümer/in	Lfd. Nr. 2a-e: [anonymisiert] - jeweils zu 1/5 -
Mietstatus	Vollständig vermietet, siehe auch Ziffer 2.5 im Gutachten.
Ortstermin	01. Juni 2022 in Anwesenheit der Mieter / Bewohner und: Hausverwaltung: [anonymisiert] Sachverständiger: Herr Finder Mitarbeiter des SV: Herr Zimmermann (Dipl. SV DIA)
Wertermittlungstichtag	01. Juni 2022, Zeitpunkt des Ortstermins.
Qualitätsstichtag	01. Juni 2022, Zeitpunkt des Ortstermins. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitäts- dem Wertermittlungstichtag.
Grundstücksgröße	Flurstück 159/9 305 m²
Baujahr	Ca. 1908 nach Bauakte.
Wohnfläche	Gesamt ca. 435 m² ohne Wohneinheit im Dachgeschoss, siehe auch Ziffer 2.16.3 des Gutachtens. 537 m² inkl. nicht genehmigter Wohneinheit im Dachgeschoss, siehe Ziffer 2.16.3 des Gutachtens.
PKW-Stellplätze	Auf dem zu bewertenden Flurstück sind keine PKW-Stellplätze vorhanden.
Bautenzustand	Wohneinheiten im gepflegten Zustand. Im Bereich des Treppenhauses besteht Renovierungsbedarf. Am Kellerabgang und auch im Treppenhaus teils massive Risschäden vorhanden. Nach Auskunft der Hausverwalterin seien die Risse am Kellerabgang neu aufgetreten aufgrund des Neubauvorhabens zur Westseite. Im Kellergeschoss teils stark abgesandete Lagerfugen im Sichtmauerwerk der Wände.

	Die Hinterhoffassade weist multiple Riss- und Putzschäden auf, die Sandsteingesimse bröckeln teilweise ab. Eine Fassadensanierung wird notwendig werden.
Energetischer Bautenzustand	Ein Energieausweis ist dem Gutachten als Anlage IX beigelegt. Ein Wärmedämmverbundsystem ist nicht vorhanden. Die Fenster stellen sich als Kunststofffenster mit Isolierverglasung unterschiedlichen Baujahres dar – überwiegend älteren Datums. Die Gasthermen in den Wohnungen sind unterschiedlichen Baujahres, siehe Aufstellung der Hausverwaltung unter Anlage X im Gutachten.
Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)	> Sicherheitsabschlag: Fassadensanierung: ./ 50.000 € > Sicherheitsabschlag: Herbeiführen einer Baugenehmigung für die Wohneinheit im Dachgeschoss: ./ 120.000 €
Marktwert*	rund 1.300.000 € bis 1.500.000 € ausgewiesen mit 1.400.000 €

***Hinweis zur Marktwertableitung**

Die Wohneinheit im Dachgeschoss ist zum Wertermittlungsstichtag nicht genehmigt, siehe Ausführungen unter Ziffer 2.12 „Baugenehmigung“.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Marktwertgutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft). Eine sonstige anderweitige Verwertung durch Dritte, (z. B. zu Beleihungszwecken), auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers des Gutachtens nicht gestattet.

1.1 VORAUSSETZUNGEN ZU DIESER WERTERMITTLUNG

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen des Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Fachunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzungen des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch den Sachverständigen.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben

und bezahlt sind. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können nach der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in der vorliegenden Wertermittlung kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

1.2 HAFTUNG

Der Gutachter haftet nur für vorsätzlich und grob fahrlässig verursachte Schäden. Darüberhinausgehende Schadensersatzansprüche sind ausgeschlossen. Dieser Sachverständigenauftrag begründet keine Schutzpflicht zugunsten Dritter. Eine vertragliche oder vertragsähnliche Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten ist - auch im Wege der Abtretung - ausgeschlossen. Vorstehende Wertermittlung genießt Urheberrecht, sie ist nur für den/die Auftraggeber/in bestimmt und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenauftrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der/die Auftraggeber/in und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenauftrag und dieser Wertermittlung gegenseitig Rechte geltend machen.

1.3 SALVATORISCHE KLAUSEL

Sollte eine der vorgenannten Regelungen unwirksam sein bleiben die anderen wirksam.

1.4 DATENSCHUTZ

Unter Berücksichtigung der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) sind im vorliegenden Gutachten die Namen von Eigentümern, Mietern, Ansprechpartner, etc. anonymisiert. Der Auftraggeberseite, Amtsgericht Frankfurt am Main, ist ein separates Datenblatt mit allen notwendigen Namen zur Verfügung gestellt.

2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

2.1 RECHTSGRUNDLAGEN IN DER JEWELIS AKTUELLEN FASSUNG

Je nach Immobilientypus und Bewertungsauftrag sind nicht alle Gesetze, Verordnungen oder Richtlinien anwendbar.

BauGB – Baugesetzbuch

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

BauNVO – Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung

Verordnung über die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

Hinweis zur ImmoWertV

Zum 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getreten. Es handelt sich hierbei um eine Fortschreibung und Erweiterung der ImmoWertV 2010. Die bisherigen Wertermittlungsverfahren bleiben erhalten. Die Verfahrensstrukturen sind im Wesentlichen gleichbleibend. Änderungen sind u. a. bei Begrifflichkeiten und Formulierungen eingetreten.

WertR – Wertermittlungsrichtlinien

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

BRW-RL – Bodenrichtwertlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts

EW-RL – Ertragswertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts

SW-RL – Sachwertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts

VW-RL – Vergleichswertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts

HBO – Hessische BauordnungWoFIV – Wohnflächenverordnung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

EnEV – Energieeinsparverordnung

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

WEG – Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

2.2 INFORMATIONSMQUELLEN

- Amtsgericht Frankfurt am Main: Auftrag vom 25.04.2022, Beschluss vom 02.03.2022, Grundbuchauszug, Lageplan.
- Ortstermin.
- Hausverwaltung: Energieausweis, Mietaufstellung, Regelgeschossgrundriss, Dachgeschossgrundriss, Aufstellung Gasgeräte / Gasetagenheizungen.
- Gutachterausschuss Frankfurt am Main: Bodenrichtwert, Kaufpreisfälle, Immobilienmarktbericht 2022.
- Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse 2021/22.
- Frankfurter Mietpreisspiegel 2020.
- Stadt Frankfurt am Main - Bauamt: Planungsrecht (planAS: online Planungsauskunftssystem der Stadt Frankfurt), Baulastenauskunft, Bauakteneinsicht im Bauaktenarchiv.
- Stadt Frankfurt am Main: Altlastenauskunft, Erschließungsbeitragsbescheinigung.
- Angebotsresearch: ImmobilienScout.

2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN

Lage	Einfache Wohnlage im Stadtteil Griesheim.
Umliegende Bebauung	4-geschossige Mehrfamilienhäuser teilweise augenscheinlich mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss.
Verkehrslage/Entfernungen	Straßenbahnhaltestelle Waldschulstr.: < 500 m Innenstadt Hauptwache (per Rad): ca. 6 km Frankfurt Hauptbahnhof (per Rad): ca. 5 km A3, Anschlussstelle Kelsterbach: ca. 9 km Flughafen Frankfurt International: ca. 11 km
Infrastruktur	Frankfurt am Main bietet die Infrastruktur eines großstädtischen Ballungsraumes. Versorgungseinrichtungen für den alltäglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar. Der weitere Bedarf kann in der Innenstadt Frankfurts gedeckt werden.
Pkw-Stellplatz	Im öffentlichen Straßenraum, ruhender Verkehr, sind Pkw-Stellplätze nur in begrenzter Anzahl vorhanden. Die zu bewertende Liegenschaft verfügt über keine eigenen Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück.
Erschließung	Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden.
Himmelsrichtung	Die Liegenschaft wird von der Ostseite aus erschlossen. Die Belichtung der Wohnungen erfolgt über Ost- und West.
Benachbarte, störende Betriebe	Klassische störende Betriebe (wie beispielsweise Werkstatt, Schreinerei, Lackiererei) sind im direkten Umfeld nicht vorhanden.
Lärmimmissionen	Überdurchschnittliche Lärmimmissionen, die über das typische Maß einer Großstadt hinaus gehen, wurden während des Ortstermins nicht festgestellt.

2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung in Frankfurt am Main

Einwohner in Frankfurt: ca. 753.626 (Stand 31.12.2021)
 Stadtteil Griesheim: ca. 23.009 (Stand 31.12.2021)

Nach den demographischen Statistiken der Bertelsmann Stiftung wird für die Stadt Frankfurt am Main in der Zeit von 2012 – 2030 eine relative Bevölkerungsentwicklung von plus 14,2 % prognostiziert (zum Vergleich: Hessen: + 1,8 %; Offenbach am Main + 7,7 %, Main-Taunus-Kreis + 5,1 %, Landkreis Offenbach + 4,9 %, Wiesbaden + 5,4 %, Bad Homburg vor der Höhe + 7,3 %).

Quellen: <http://www.frankfurt.de>

<http://www.wegweiser-kommune>

www.wikipedia.org

2.4 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Tatsächliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung: Mehrfamilienhaus mit neun Wohneinheiten.
 Bauweise: Beidseitig angebaut.
 Anzahl der Geschosse: Kellergeschoss, Erdgeschoss, III Obergeschosse, zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss.

Zulässige Nutzung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des nachfolgend aufgeführten, rechtsverbindlichen Bebauungsplans:

Bebauungsplan-Plan Nr.:	B333
Titel:	Gemarkung Griesheim Kastanienstraße I
Inkrafttreten:	03.10.1978
Art der baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohnen (WA)
Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse	IV als Höchstwertfestsetzung
Bauweise	geschlossen
Maß der baulichen Nutzung:	Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,2
Baulinien / Baugrenzen	Baulinie zur Straßenflucht
BauNVO:	In der Fassung von 1977
[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]	
Quelle: Planauskunftssystem der Stadt Frankfurt am Main, https://planas.frankfurt.de/	

2.4.1 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Quelle: Planungsauskunftssystem der Stadt Frankfurt.

2.4.2 Denkmalschutz

Gemäß Datenbank des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen steht die zu bewertende Liegenschaft nicht unter Denkmalschutz.

2.4.3 Bodenordnungsverfahren

Im vorliegenden Grundbuchauszug sind keine Eintragungen bezüglich Bodenordnungsverfahren vorhanden. Weitere Nachforschungen bzgl. Bodenordnungsverfahren wurden nicht durchgeführt.

2.5 MIETEN UND MIETVERTRÄGE

Die Mietverträge liegen dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor. Folgende Mietaufstellung, Stand 05-2022, wurde seitens der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt:

Lage	Mieter	Zimmer (ohne Kü, Bad)	Größe m²	Nutzung	Mietvertrag vom zum	Staffelmiete	monatl. Netto- Miete	mtl. NK/HZK	Gesamt
EG links		3	68	Wohnung	vom 10.06.2011 zum 16.06.2011	07/12-07/16 Monat/jährlich 5,00 €	585,00	155,00	740,00
EG rechts		1	28	Wohnung	vom 25.06.2013 zum 16.07.2013	08/14-08/19 Monat/jährlich 5,00 €	370,00	55,00	425,00
I. OG links		2	48	Wohnung	vom 10.06.2021 zum 01.07.2021	STM 07/2022 - 07/2027 Monat/jährlich 5,00 €	420,00	100,00	520,00
I. OG rechts		3	65	Wohnung	vom 19.07.2013 zum 01.08.2013	08/14-08/20 Monat/jährlich 10,00 €	655,00	125,00	780,00
II. OG links		2	48	Wohnung	vom 29.11.2019 zum 01.12.2019	01/21-01/25 Monat/jährlich 10,00 €	500,00	85,00	585,00
II. OG rechts		3	65	Wohnung	vom 25.10.2021 zum 01.11.2021	STM 11/2022 - 11/2028 Monat/jährlich 10,00 €	630,00	120,00	750,00
III. OG links		2	48	Wohnung	vom 08.07.2016 zum 01.09.2016	09/17-09/21 Monat/jährlich 5,00 €	455,00	80,00	535,00
III. OG rechts		3	65	Wohnung	vom 03.12.2012 zum 01.02.2013	02/15-02/21 Monat/alle 2 J. 10,00 €	490,00	135,00	625,00
IV. OG		4 1/2	98	Wohnung	vom 27.08.2020 zum 01.10.2020	10/21-10/25 Monat/jährlich 15,00 €	1025,00	180,00	1.205,00
Gesamt:			533,00				5.130,00 €	1.035,00 €	6.165,00 €

Die Wohnungen 1. OG links, 2. OG links und rechts und die Wohnung im Dachgeschoss weisen zum Wertermittlungsstichtag noch laufende Staffelmietvereinbarungen auf.

Anmerkung des Sachverständigen:

Im Erdgeschoss entspricht die Bezeichnung „rechts“ = Nord und „links“ = Süd.

Im 1. OG bis 3. OG entspricht die Bezeichnung „rechts“ = Süd und „links“ = Nord, siehe auch Flächenaufstellung unter Ziffer 2.16.3 des Gutachtens.

2.6 GRUNDBUCHAUSZUG

2.6.1 Bestandsverzeichnis

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

2.6.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)

Bis auf die Anordnung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft sind keine Eintragungen geführt.

2.6.3 Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden (Abteilung III)

Etwaige Eintragungen in Abteilung III bleiben bei der vorliegenden Wertermittlung unberücksichtigt.

2.7 NICHT EINGETRAGENE RECHTE UND BELASTUNGEN

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt und es wurden diesbezüglich keine Untersuchungen und Nachforschungen angestellt.

2.8 BAULASTEN

Für das zu bewertende Grundstück bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis, siehe auch Anlage VI im Gutachten.

2.9 ALTLASTENAUSKUNFT

Für das zu bewertende Flurstück besteht nach Altlastenauskunft des Umweltamtes vom 02.06.2022 kein Altlastenverdacht, siehe auch Anlage VIII.

2.10 GRUNDSTÜCKSGESTALT UND TOPOGRAFIE

Das Grundstück weist annähernd eine rechteckige Grundstücksgestalt auf. Mittig knickt das Flurstück geringfügig nach Süden ab, siehe auch Lageplan unter Anlage II des Gutachtens. Die Topografie ist eben.

2.11 ABGABENRECHTLICHE VERHÄLTNISSE

Nach schriftlicher Auskunft des Amtes für Straßenbau und Erschließung vom 07.06.2022 sind für die Erschließungsanlage Waldschulstraße keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten. Zukünftige Abgaben sind nicht auszuschließen, siehe Anlage VII im Gutachten.

2.12 BAUGENEHMIGUNG

Die im Bauaktenarchiv eingesehenen Grundrisspläne weisen einen Grünstempel datiert mit 02.07.1908 auf.

Das Dachgeschoss ist als Trockenspeicher deklariert. Eine Nutzungsänderung in Wohnen oder Baugenehmigung zum Dachgeschossausbau liegt in der Bauakte nicht vor.

Gemäß polizeilicher Verfügung aus dem Jahr 1911 wurde der damalige Ausbau zum „dauernden Aufenthalt von Menschen“ untersagt.

Nach Rücksprache mit der Hausverwaltung liegen dort ebenfalls keine Unterlagen bezüglich des o.a. Sachverhaltes vor.

Zugleich ist auch eine nachträgliche Genehmigung nicht gänzlich auszuschließen. Verbindliche Aussagen lassen sich jedoch nur über eine Bauvoranfrage oder Bauantrag bei der zuständigen Bauaufsicht klären.

Marktteilnehmer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden in jedem Fall positiv auf die ausgebaute Fläche im Dachgeschoss respektive eine zusätzliche Wohneinheit reagieren. Vorgenannter Sachverhalt ist bei der Marktwertableitung berücksichtigt.

Wertung

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung werden zwei Ertragswertszenarien aufgezeigt:

Ertragswertszenario 1 exkl. Wohneinheit im Dachgeschoss

Ertragswertszenario 2 inkl. Wohneinheit im Dachgeschoss und Kostenansatz, (grobe Kostenschätzung), für Brandschutzmaßnahmen (Stichwort II. Rettungsweg, rauchdichte Wohnungseingangstüren, ggf. RWA Anlage etc.), Kosten für Nutzungsänderung / Baugenehmigung / Stellplatzablässe u.a.

2.13 BAUBESCHREIBUNG UND PROTOKOLL DES ORTSTERMINS

Hinweis

Die nachstehende Gebäudebeschreibung enthält Angaben und beschreibt Merkmale nur insoweit, wie es für die Wertermittlung von relevantem Einfluss ist.

Über eventuell verdeckt liegende Schäden und Baumängel kann keine Aussage getroffen werden. Eine eingehende Untersuchung auf Baumängel und Bauschäden ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Hierzu sind gegebenenfalls entsprechende Fachgutachten einzuholen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung / Installation (Heizung, Elektroinstallationen, Wasserversorgung, Dichtigkeit der Leitungssysteme, usw.) wurde vom Unterzeichner des Gutachtens nicht geprüft. Im Rahmen der Wertermittlung wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Datum des Ortstermins:

01. Juni 2022

Technische Festlegung der Himmelsrichtung:

Waldschulstraße = Ostseite

Allgemein

Grundstück bebaut mit einem beidseitig angebauten Mehrfamilienhaus aus der Gründerbauzeit, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, drei Obergeschossen und zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss. Bis auf das Dachgeschoss mit einer Wohneinheit ist die Liegenschaft als Zweispänner ausgeführt.

Fassade

Sockelbereich Naturstein, darüber Putzfassade und Sandsteingesimse. Eine Vielzahl an Risschäden sichtbar – insbesondere angrenzend zu den Fensterbänken / Sandsteingesimsen. Die Hinterhoffassade zur Westseite ist stark sanierungsbedürftig. Multiple Riss- und Putzschäden vorhanden. Teilweise bröckeln die Sandsteingesimse ab / Ausbrüche sichtbar. Sanierungsbedarf.

Dach

Zur Ostseite / Straßenseite 4 Gauben mit Eternit verkleidet, Dachdeckung augenscheinlich Eternitziegel. Aufgrund der Baualtersklasse ist eine Asbestbelastung nicht auszuschließen und eher wahrscheinlich.

Dachdeckung zur Westseite Bitumenziegel, Gauben hier auch seitlich mit Bitumen verkleidet.

Dachentwässerung augenscheinlich funktionstüchtig.

Treppenhaus

Schöner alter Fliesenboden Hauseingangsbereich. Zweiläufige Holztreppe. Starke Abnutzungsspuren im Holz-Treppenbelag. Risschäden an den Wänden sichtbar. Wohnungseingangstüren alte Holzrahmentüren. Ältere Kunststoffenster mit Isolierverglasung im Treppenhaus.

Wohnung DG

Wände/Decke Raufasertapete, in den Zimmer Laminatböden. Ältere Kunststoffenster mit Isolierverglasung. Plattenheizkörper mit Thermostatventil, ohne Wärmemengenzähler. Innentüren einfache Holzblatttüren in Stahlzarge. Die Wohnungen werden über Gasetagenheizungen beheizt (hier im DG ältere Vailant Gastherme im Badezimmer). Elektrounterverteilung wurde mal modernisiert mit FI Schalter.

Küche zum Hinterhof gelegen: Bodenbelag Fliesen.

Separates, innenliegendes WC: wurde modernisiert mit separater Kaltwasseruhr.

Badezimmer: Einbauwanne, WC, Waschmaschinenanschluss, Gastherme, Dachflächenfenster wurde mal modernisiert.

Flurbereich: Bodenbelag Fliesen.

Wohnung 3.OG Nord

Wohnung wurde mal teilmodernisiert. Ältere Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus dem Jahr 1982 nach Rahmenstempel. Innentüren noch alte ansprechende Holztüren mit alten Griffgarnituren. Wände/Decke: Raufasertapete. Elektrounterverteilung wurde mal modernisiert.

Küche: Fliesenboden großformatig

Einfaches Duschbadezimmer angrenzend zur Küche.

Flur und Wohnräume Bodenbelag Laminat.

Wohnung 3. OG Süd

Wohnung in renoviertem Zustand. Wände/Decke: Raufasertapete. Ältere Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Küche zur Straßenseite: Bodenbelag Fliesen, Gastherme neueren Datums, Plattenheizkörper.

Duschbadezimmer angrenzend zur Küche.

Flur: Bodenbelag Fliesen.

Separates WC vorhanden.

Wohnung 2.OG Süd

Wohnung im renovierten gepflegten Zustand. Wohnräume: Holzfertigparkettboden in Eichenoptik. Im Flurbereich Vinylboden.

Überwiegend ansprechende alte Holzrahmentüren mit alten Griffgarnituren.

Kunststofffenster mit Isolierverglasung neueren Datums, nach Rahmenstempel Baujahr 2020.

Elektrounterverteilung modernisiert.

Badezimmer zur Hinterhofseite: Wandhängendes WC, Waschtisch, Einbauwanne, großformatig Tür hoch gefliest. Gesamtes Bad modernisiert und gepflegt.

Küche zum Hinterhof gelegen, Einbauküche mieterseits eingebaut, Gastherme neueren Datums.

Wohnung 2. OG Nord

Wohnräume mit Fertigparkett oder Laminat in Eichenoptik. Fenster: ältere Kunststofffenster mit Isolierverglasung Baujahr 1982 nach Rahmenstempel.

Wände/Decke Raufaser. Innentüren: Alte Holzblatttüren in Holzfutter.

Gastherme neueren Datums.

Flur: Bodenbelag Vinylboden.

Küche: großformatige Fliesen.

Badezimmer wurde mal modernisiert, Waschtisch, bodenstehendes WC.

Wohnung 1.OG Nord

Ausstattung insgesamt wie die Wohnung im 2. OG Nord.

Wohnung EG Süd

Wände/Decke Raufaser, Bodenbelag Laminat. Elektrounterverteilung wurde mal modernisiert mit FI-Schalter.

Tageslichtbadezimmer wurde mal modernisiert. Fliesenboden, Wände in Teilbereichen gefliest.

Wandhängendes WC, Einbauwanne, Waschtisch, Plattenheizkörper. Wohnung im gepflegten Zustand.

Wohnung EG Nord

1-Zimmer Wohnung mit Küche und Frankfurter Bad mit Einbauwanne von der Küche aus zugänglich, separates WC zum Flurbereich.

Im Wohnraum noch ein Gaseinzelofen vorhanden. Wände/Decke: Raufaser, Bodenbelag: Teppichboden. Küche mit Fliesen ausgestattet. Junkers Gastherme älteren Datums in der Küche installiert. Kunststofffenster mit Isolierverglasung und manuell betriebenen Rollläden.

Kellergeschoss

Massive Risschäden an der Decke und Zugang zum Keller.

Laut Hausverwalterin sehen die Risse neu eingetreten aufgrund des Neubauvorhabens zur Westseite.

Keller überwiegend in Sichtmauerwerk.

Sehr starke Absandungen in den Lager- und Stoßfugen sichtbar.

Am außenliegenden Kellerzugang im Bereich der Westfassade massive Putzschäden, Handlungsbedarf besteht (siehe Ausführungen zur Fassade).

Weiterführend sind das Wertermittlungsobjekt und der Bautenzustand in den Anlagen zum Gutachten beschrieben.

2.14 ENERGIEAUSWEIS

Ein Energieausweis ist dem Gutachten als Anlage IX beigelegt. Ein Wärmedämmverbundsystem ist nicht aufgebracht. Die Gasthermen innerhalb der einzelnen Wohnungen sind unterschiedlichen Baujahres, siehe auch Aufstellung der Hausverwaltung unter Anlage X.

2.15 BRANDSCHUTZ

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Marktwertgutachten und nicht um ein Brandschutz- oder Bausubstanzgutachten. Im Rahmen der Marktwertermittlung wurden keine brandschutztechnischen Überprüfungen seitens des Sachverständigen durchgeführt.

Zugleich werden für eine nachträgliche Genehmigung / Nutzungsänderung der Wohneinheit im Dachgeschoss brandschutztechnische Investitionen notwendig werden (Stichwort II. Rettungsweg, rauchdichte Wohnungseingangstüren, ggf. RWA Anlage etc.).

Aufgrund der hohen Anforderungen an den Brandschutz lassen sich abschließende Aussagen jedoch nur durch die Erstellung eines Brandschutzkonzeptes durch eine entsprechende Fachfirma treffen.

2.16 LIEGENSCHAFTSKENNWERTE

2.16.1 Flurstückfläche

Flurstück 159/9

305 m²

2.16.2 Maß der baulichen Nutzung / WGFZ-Ermittlung im baulichen Ist-Zustand

Das Maß der baulichen Nutzung wurde anhand der vorliegenden Planunterlagen mit Maßketten mit ca. 2,3 ermittelt. Nach §16 Abs. 4 ImmoWertV und nach Vorgaben des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt sind ausbaufähige oder zu Wohnzwecken ausgebaute Dachgeschosse mit 75% des darunterliegenden Geschosses bei der Berechnung der W-GFZ zu berücksichtigen.

Das Kellergeschoss ist für die Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (W-GFZ) nicht anrechenbar.

2.16.3 Wohnfläche

Seitens der Hausverwaltung wurde eine Mietaufstellung mit Wohnflächenangaben zur Verfügung gestellt.

Während des Ortstermins wurden exemplarisch zwei Wohneinheiten in einem Regelgeschoss (3. OG) und die beiden Wohnungen im Erdgeschoss mittels Laserdistanzmessgerät in Anlehnung an die WoFIV aufgemessen. Die Abweichung zwischen örtlichem Aufmaß und Mietaufstellung beträgt <0,1%).

Die Wohneinheit im Dachgeschoss wurde am Ortstermin mit rund 105 m² aufgemessen. Aufgrund von Möblierung und der Grundrissgestalt mit vielfältigen Dachschrägen sind Maßungenaugkeiten nicht gänzlich auszuschließen. Nach Mietaufstellung der Hausverwaltung beträgt die Wohnfläche im Dachgeschoss rund 98 m². Es wird der Mittelwert aus Mietaufstellung und Aufmaß herangezogen. Im Rahmen der Wertermittlung werden die Wohnflächenangaben aus der Mietaufstellung der Hausverwaltung wie folgt herangezogen:

Lfd. Nr.	Lage	Wohnfläche nach Mietaufstellung	Anmerkung
1	EG Nord	28 m ²	
2	EG Süd	68 m ²	
3	1. OG Nord	48 m ²	
4	1. OG Süd	65 m ²	
5	2. OG Nord	48 m ²	
6	2. OG Süd	65 m ²	
7	3. OG Nord	48 m ²	
8	3. OG Süd	65 m ²	
9	Dachgeschoss	102 m ²	Mittelwert aus Aufmaß und Mietaufstellung
Summe exkl. DG ca.		435 m²	
Summe inkl. DG ca.		537 m²	

Die o.a. Berechnung erfolgt computergestützt, so dass bei manueller Nachrechnung Rundungsdifferenzen auftreten können. Die o. a. Wohnflächen dienen nur der Verkehrswertermittlung im vorliegenden Gutachten und sind nicht für etwaige Mietänderungsverlangen, Grundsteuerangaben oder Ähnliches heranzuziehen.

3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Nach den Vorschriften der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) ist zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert) das Vergleichswertverfahren, einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 ImmoWertV). Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

3.1 ART DES GEGENSTANDES DER WERTERMITTLUNG

Der Gegenstand der Wertermittlung sowie seine wertrelevanten Merkmale wurden in den vorherigen Abschnitten beschrieben. Das zu bewertende Grundstück ist mit einem beidseitig angebauten Mehrfamilienhaus mit neun Wohneinheiten bebaut.

3.2 GEPFLOGENHEITEN DES GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSVERKEHRS

Das Vergleichswertverfahren ist bei der Bewertung von bebauten Grundstücken das aussagekräftigste Wertermittlungsverfahren. Voraussetzung ist, dass eine hinreichende Vergleichbarkeit zu den jeweiligen Vergleichsobjekten hergestellt werden kann. Es liegen gut vergleichbare Kauffälle von Mehrfamilienhäusern vor. Eine hinreichende Anzahl an direkt vergleichbaren Kauffällen für eine Bewertung ausschließlich im Vergleichswert ist nicht gegeben. Das zu bewertende Objekt ist als Renditeobjekt anzusehen. Renditeobjekte werden i. d. R. auf Grundlage des Jahresrohertrags über das Ertragswertverfahren bewertet. Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Marktwert durch Anwendung des Ertragswertverfahrens unter Heranziehung marktspezifischer Veröffentlichungen aus dem aktuellen Immobilienmarktbericht Frankfurt ermittelt.

Die vorliegenden Kaufpreisfälle dienen der Plausibilitätsbetrachtung bei der Marktwertableitung.

3.3 UMSTÄNDE DES EINZELFALLS

Besondere Umstände des Einzelfalls, die ein Abweichen von den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs rechtfertigen würden, sind für das Bewertungsobjekt nicht erkennbar.

3.4 ERTRAGSWERTVERFAHREN

Im Ertragswertverfahren, wie es in der ImmoWertV normiert ist, hängt der resultierende Ertragswert im Allgemeinen von folgenden Eingangsgrößen ab:

Rohertrag (Nettokaltmiete), (nicht umlegbare) Bewirtschaftungskosten, Wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlage, Liegenschaftszinssatz, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Bodenwert.

3.5 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

Anhand von Veröffentlichungen im Immobilienmarktbericht und anhand von Kauffällen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Frankfurt am Main.

4 WERTERMITTLUNG

4.1 BODENWERT

ImmoWertV 2021, § Allgemeines zur Bodenwertermittlung

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;

2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;

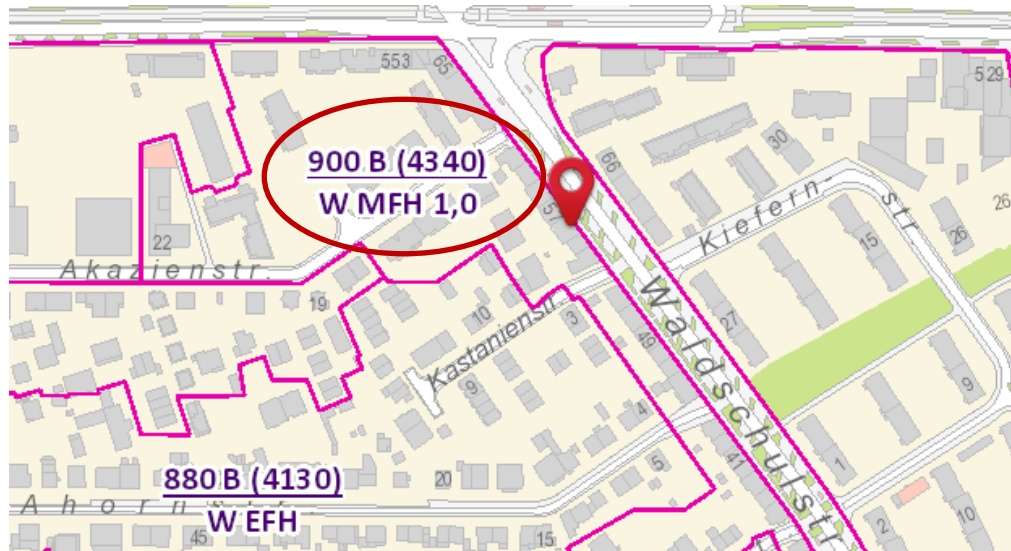
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

4.1.1 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss Frankfurt am Main weist zum 01. Januar 2022 für den Bereich des Bewertungsobjektes folgenden Bodenrichtwert für Mehrfamilienhäuser aus:

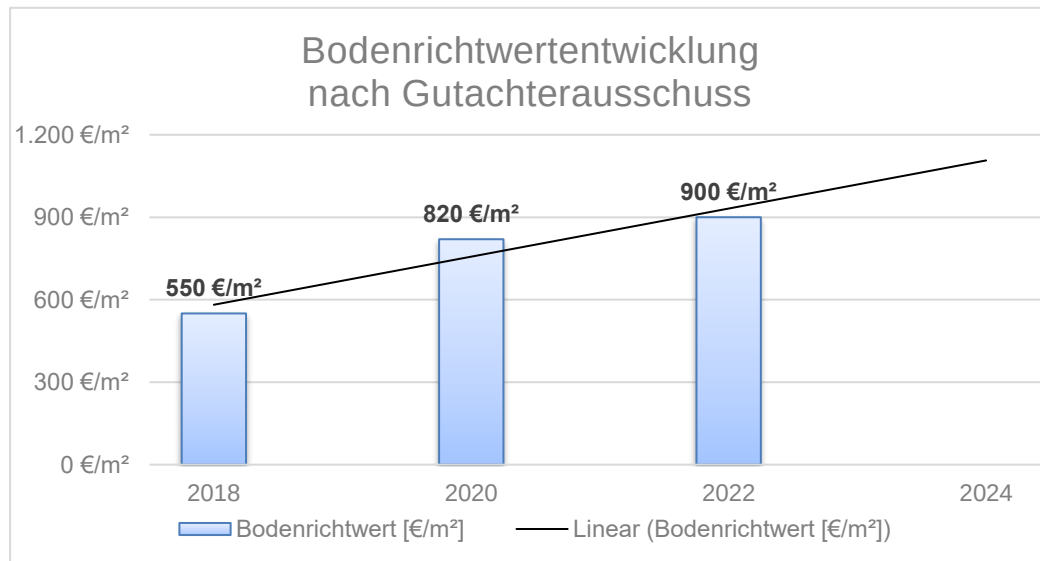
- 900 €/m² für Wohnbauflächen, Mehrfamilienhäuser in einfacher Lage, W-GFZ* = 1,0

*W-GFZ = Wertrelevante Geschossflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung.



© Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Liz.-Nr. 623-1716

4.1.2 Bodenrichtwertentwicklung



Jährliche Preissteigerung des Bodenrichtwertes Zeitraum 01/2020 bis 01/2022: Ø = rd. +5% p.a.

Jährliche Preissteigerung des Bodenrichtwertes Zeitraum 01/2018 bis 01/2022: Ø = rd. +13% p.a.

4.1.3 Bodenwertermittlung

Für den zu bewertenden Bereich liegen für eine Bodenwertableitung nicht ausreichend Kauffälle von vergleichbaren, unbebauten Grundstücken vor.

Die Bodenwertermittlung erfolgt unter Heranziehung des Bodenrichtwerts.

Lage

Innerhalb der maßgebende Bodenrichtwertzone weist das bewertungsgegenständliche Grundstück keine Lagevor- oder Lagenachteile auf, die einen Zu- oder Abschlag rechtfertigen würden.

Konjunkturelle Anpassung

Der Bodenrichtwert ist zum Stichtag 01.01.2022 ausgewiesen. Die Liegenschaftszinssätze für das Ertragswertverfahren sind auch auf Basis der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt. Im Rahmen einer modellkonformen Wertermittlung erfolgt keine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes.

Maß der baulichen Nutzung (W-GFZ)

Die herangezogene Bodenrichtwertzone ist für Mehrfamilienhäuser bei einer mittleren W-GFZ von 1,0 abgestellt. Aufgrund der baulichen Ausnutzung mit einer vorhandenen W-GFZ des Bewertungsobjekts mit ca. 2,3 (siehe Ziffer 2.16.2) ist eine Anpassung an ein abweichendes Maß der baulichen Nutzung notwendig. Eine Anpassung an das abweichende Maß der baulichen Nutzung erfolgt mit Umrechnungskoeffizienten aus dem Immobilienmarktbericht Frankfurt 2022.

Bodenwertableitung

Umrechnungskoeffizient für:	WGfZ	ca.	2,30	=	1,710	Baulicher Ist-Zustand
	WGfZ		1,00	=	1,000	Nach Bodenrichtwert
<u>Angepasster Bodenwert</u>						
Bodenrichtwert bei WGfZ	1,0	x	Umrechnungskoeff.	x	Wertfaktoren	= angepasster Bodenwert
900 €/m ²		x	1,710	/	1,000	x 1,00 = rund 1.539 €
<u>Bodenwert des Grundstücks</u>						
Grundstücksgröße		x	Bodenwert			= Bodenwert des Grundstücks
305 m ²		x	1.539 €/m ²			= rund 469.000 €

4.2 WIRTSCHAFTLICHE GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

4.3 ALTER, GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

4.3.1 Alter

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Ursprungsbaujahr:

ca. 1908

Bewertungsstichtag:

Mai 2022

Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag nach Ursprungsbaujahr:

rund 114 Jahre

4.3.2 Gesamtnutzungsdauer

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Für eine systemkonforme Ertragswertberechnung mit den Liegenschaftszinssätzen aus dem Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses wird eine Gesamtnutzungsdauer über 70 Jahren herangezogen - abweichend der ImmoWertV 2021 mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

4.3.3 Restnutzungsdauer

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Abweichend von der ImmoWertV 2021 wird die Ableitung der Restnutzungsdauer zwecks Systemkonformität nicht mit dem neuen Modellansatz ermittelt, sondern nach Vorgaben im Immobilienmarktbericht der Stadt Frankfurt am Main.

Die Liegenschaft respektive die Wohneinheiten wurden in Teilbereichen modernisiert, siehe auch Protokoll des Ortstermins. Die Dachdeckung zur Hinterhofseite wurde mal erneuert. Die Fassade zur Hinterhofseite ist abgängig, eine Fassadenrenovierung wird notwendig.

Die Bewertung der durchgeführten Maßnahmen erfolgt in Anlehnung an die Anlage 4 der Sachwertrichtlinie: Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden unter Berücksichtigung der Feststellungen während des Ortstermins.

Durchgeführte Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen	max. Punkte	Bewertungs-objekt
Dacherneuerung	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände / Fassadenrenovierung*	4	2
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Bodenbeläge**	2	1
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestalt***	2	1
Summe	20	8,5

*Unter Berücksichtigung des Kostenansatzes zur Fassadenrenovierung der Hinterhoffassade.

**Innerhalb der einzelnen Wohneinheiten.

***Teils Umbau der Frankfurter Bäder

ÜBERSICHT MODERNISIERUNGSGRAD

0 - 1 Punkt	= nicht modernisiert
4 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	= überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	= umfassend modernisiert

	Modernisierungsgrad (GND 70 Jahre)				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
Gebäudealter	angepasste Restnutzungsdauer				
≥ 70 Jahre	11	19	28	38	49
60 Jahre	14	21	30	40	50
50 Jahre	20	25	33	42	51
40 Jahre	30	32	37	45	53
30 Jahre	40	40	43	49	55
20 Jahre	50	50	51	54	58
10 Jahre	60	60	60	60	62
0 Jahre	70	70	70	70	70

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts mit rund **29 Jahren** zum Ansatz gebracht.

4.4 ERTRAGSWERTVERFAHREN

ImmoWertV 2021, § 28 Allgemeines Ertragswertverfahren:

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

- 1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und*
- 2. dem Bodenwert.*

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

4.4.1 Rohertrag

ImmoWertV 2021, § 31 Reinertrag; Rohertrag:

(1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

4.4.1.1 Vertraglich vereinbarter Mietzins

Nach Mietaufstellung der Hausverwaltung bestehen zum Wertermittlungsstichtag respektive Stand 05/2022 folgende Mieteinnahmen:

Lfd. Nr.	Lage	Wohnfläche nach Mietaufstellung	Monatliche Netto-Kaltmiete	Staffelmietvereinbarung	entspricht in €/m ² -WoFl.
1	EG Nord	28 m ²	370 €		13,21 €/m ²
2	EG Süd	68 m ²	585 €		8,60 €/m ²
3	1. OG Nord	48 m ²	420 €	bis 07/2027: +5 € p.M/p.a.	8,75 €/m ²
4	1. OG Süd	65 m ²	655 €		10,08 €/m ²
5	2. OG Nord	48 m ²	500 €	bis 01/2025: +10 € p.M/p.a.	10,42 €/m ²
6	2. OG Süd	65 m ²	630 €	ab 11/2022 bis 11/2028: +10 € p.M/p.a.	9,69 €/m ²
7	3. OG Nord	48 m ²	455 €		9,48 €/m ²
8	3. OG Süd	65 m ²	490 €		7,54 €/m ²
9	Dachgeschoss	102 m ²	1.025 €	bis 10/2025: +15 € p.M/p.a.	10,05 €/m ²
Summe ca.		537 m²	5.130 €		Ø 9,55 €/m²

4.4.1.2 Wohnungsmarktbericht 2021/2022 der IHK und Frankfurter Immobilienbörse

Preise in Euro	von	bis	Schwerpunkt
Griesheim, Nied			
Eigentumswohnungen (m ²)	2.500	5.800	3.900
Reihenhäuser Doppelhaushälften	175.000	520.000	325.000
Einfamilienhäuser Größere Doppelhaushälften	235.000	620.000	400.000
Wohnungsmieten (m ²)	8,50	14,50	10,50
Jahresmietfaktor	18	25	22

4.4.1.3 Mietpreisangebote Wohnen

Quelle: immobilenscout24.de

Selektionskriterien: Lage: Waldschulstraße 65933 Umkreis 2 km; Wohnfläche: 40 - 80 m²; Baujahr: bis 1945; nicht möbliert, keine WGs, kein Co-Living, keine Zwischenmiete, Stand: 06/2022:

Angebotsspanne: 10,55 bis 15,67 €/m² (stark abhängig vom Modernisierungsgrad und Ausstattungsstandard).

Es liegen keine vergleichbaren Mietangebote von Altbauwohnungen im Stadtteil Griesheim zum Zeitpunkt der Recherche vor. Die recherchierten Angebotsmieten weisen überwiegend eine höherwertige Ausstattung auf und es handelt sich um Neuvermietungen teils auch Erstbezug nach Kernsanierung.

4.4.1.4 Frankfurter Mietspiegel 2022

Nachfolgend wird beispielhaft die Miete nach Mietspiegel Frankfurt 2022 für jeweils eine Wohnung mit 48 m² und 65 m² mit modernisiertem Bad aufgezeigt:

	48 qm	65 qm
Basisnettomiete €/m ² :	10,07	9,09
Modernisiertes Standardbad:	0,97	0,97
Einfache Wohnlage:	- 0,40	-0,40
Summe	10,64 €/m ²	9,66 €/m ²
Wie o.a. ohne mod. Bad	9,67 €/m ²	8,69 €/m ²

4.4.1.5 Jahresrohertrag für die Ertragswertermittlungen

Die Ist-Mieten nach Mietaufstellung der Hausverwaltung mit Ø 9,55 €/m²-WoFl. werden unter Berücksichtigung der Wohnlage und Ausstattung der Wohneinheiten als marktüblich bewertet.

Die Wohnungen 1. OG links, 2. OG links und rechts, sowie für die Wohnung im DG (Ertragswertberechnung 2) weisen zum Wertermittlungsstichtag noch laufende Staffelmietvereinbarungen auf, siehe Mietaufstellung der Hausverwaltung unter Ziffer 4.4.1.1 Die nächste Mieterhöhung nach Staffelmietvereinbarung wird für die Wohnung 1. OG links bereits im Juli 2022 fällig.

Im Rahmen der Ertragswertberechnung wird der Rohertrag inkl. der kommenden Mieterhöhung für die o.a. Wohnungen wie folgt zum Ansatz gebracht:

Lfd. Nr.	Lage	Wohnfläche nach Mietaufstellung	Monatliche Netto-Kaltmiete	entspricht in €/m ² -WoFl.
1	EG Nord	28 m ²	370 €	13,21 €/m ²
2	EG Süd	68 m ²	585 €	8,60 €/m ²
3	1. OG Nord	48 m ²	425 €	8,85 €/m ²
4	1. OG Süd	65 m ²	655 €	10,08 €/m ²
5	2. OG Nord	48 m ²	510 €	10,63 €/m ²
6	2. OG Süd	65 m ²	640 €	9,85 €/m ²
7	3. OG Nord	48 m ²	455 €	9,48 €/m ²
8	3. OG Süd	65 m ²	490 €	7,54 €/m ²
Summe für Ertragswert 1		435 m²	4.130 €	Ø 9,49 €/m²
9	Dachgeschoss	102 m ²	1.040 €	10,20 €/m ²
Summe für Ertragswert 2		537 m²	5.170 €	Ø 9,63 €/m²

Durch die Staffelmietvereinbarungen bestehen weiterhin für die o.a. Wohnungen gesicherte Mietsteigerungspotentiale. Vorgenannter Sachverhalt ist bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt ist.

4.5 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE (B.O.G.)

ImmoWertV2021: § 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beibringt.

(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

4.5.1 Bauschäden und überdurchschnittlicher Instandsetzungsbedarf

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Gebrauchtimmoblie und nicht um einen Neubau. Die vorliegenden Kauffälle zwecks Plausibilitätsprüfung und die seitens des Gutachterausschusses herangezogenen Immobilien zur Ableitung von Marktindikatoren (wie beispielsweise Liegenschaftszinssatz) sind ebenfalls Gebrauchtimmobilien, welche kleinere Instandsetzungs- oder Modernisierungsdefizite aufweisen.

Überdurchschnittlicher Instandsetzungsbedarf besteht im Bereich der Fassaden – insbesondere der Hinterhoffassade zur Westseite. Eine Vielzahl an Risschäden sind sichtbar – insbesondere angrenzend zu den Fensterbänken / Sandsteingesimsen. Die Hinterhoffassade zur Westseite ist stark sanierungsbedürftig. Multiple Riss- und Putzschäden vorhanden. Teilweise bröckeln die Sandsteingesimse ab / Ausbrüche sichtbar.



Fassade Gesamteindruck.



Sockelbereich zur Nordseite.

Wertung

Im Rahmen der Wertermittlung wird ein Sicherheitsabschlag über 50.000 € ausgewiesen und bei den Wertermittlungen berücksichtigt. In der Handakte des Sachverständigen liegt eine überschlägige Kostenschätzung vor.

4.5.2 Nachträgliche Genehmigung der Wohneinheit im Dachgeschoss

Der Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken ist nicht genehmigt, siehe Ausführungen unter Ziffer 2.12 des Gutachtens.

Zugleich ist auch eine nachträgliche Genehmigung / Nutzungsänderung nicht gänzlich auszuschließen. Dabei werden brandschutztechnische Investitionen notwendig werden (Stichwort II. Rettungsweg, rauchdichte Wohnungseingangstüren, ggf. RWA Anlage etc.). Aufgrund der hohen Anforderungen an den Brandschutz lassen sich abschließende Aussagen jedoch nur durch die Erstellung eines Brandschutzkonzeptes durch eine entsprechende Fachfirma treffen.

Darüber hinaus werden weitere Kosten für Nutzungsänderung / Baugenehmigung / Stellplatzablöse u.a. fällig werden.

Im Rahmen der Wertermittlung wird für das Ertragswertszenario 2 ein Sicherheitsabschlag zur Herbeiführung einer Baugenehmigung für die Wohneinheit im Dachgeschoss mit rund 120.000 € zum Ansatz gebracht. Vorgenannter Sicherheitsabschlag beruht auf einer überschlägigen Kostenschätzung für die o.a. Maßnahmen, wie Erstellung eines II. Rettungsweges, rauchdichte Wohnungseingangstüren, ggf. RWA Anlage, die in der Handakte des Sachverständigen vorliegt.

Hinweis zu den unter b.o.G. aufgeführten Kostenansätzen

Es wird darauf hingewiesen, dass sich verbindliche Aussagen zu Baukosten nur durch das Einholen entsprechender Angebote von Fachfirmen / Sanierungskonzepten treffen lassen. Insbesondere aufgrund der aktuellen Lage mit hohen Baustoffpreisen und Rohstoffknappheit lassen sich Baukosten derzeit kaum längerfristig kalkulieren und sind starken Schwankungen ausgesetzt.

4.5.3 Liegenschaftszinssatz

ImmoWertV 2021, § 21 (2): Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienwohnhäuser mit reiner Wohnnutzung:

Gutachterausschuss Frankfurt am Main
IMMOBILIENMARKTBERICHT 2022

3.8.3.2 Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung

(bebaute Grundstücke, MFH (Mietwohnung), geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Daten: 2020 und 2021)

Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittlere Wohnfläche [m²]
sehr gut	13	2,7	0,6	4,5	2,4	1,3	33	625
gehoben	66	2,2	0,5	3,7	2,2	0,8	32	562
mittel	79	1,9	0,3	3,7	1,9	0,8	33	820
einfach/ sehr einfach	27	1,5	0,1	3,1	1,5	0,9	32	337

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Basis der Bodenrichtwerte 2022 gerechnet!

Die Regel „je besser die Lage, je niedriger der Liegenschaftszinssatz“ trifft im Allgemeinen auch in Frankfurt am Main zu. Da teilweise, vor allem in besseren Lagen, auch Mieten bezahlt werden, die über den aktuellen ortsüblichen Mieten liegen, trägt diese Tatsache mit dazu bei, dass die Erträge dieser Immobilien ein höheres Risiko (höheren Liegenschaftszinssatz) aufweisen. Im Liegenschaftszinssatz schlägt sich auch die Mietsteigerungsfähigkeit der jeweiligen Immobilie nieder.

(Quelle: Immobilienmarktbericht für den Bereich Frankfurt am Main 2022; Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen)

Wertung objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

ImmoWertV 2021, § 33: objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2¹ ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1² zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3³ an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der Gutachterausschuss weist 2022 für Mehrfamilienhäuser in einfacher Wohnlage einen Liegenschaftszinssatz im Mittel von 1,5% aus, bei einer Standardabweichung von 0,9, was einer Spanne von 0,6% bis 2,4% entspricht. Der Median ist mit 1,5% ausgewiesen.

Die Auswertung des Gutachterausschusses für die einfache und sehr einfachen Lagen basiert auf 27 Kauffällen mit einer mittleren Restnutzungsdauer von 32 Jahren und einer mittleren Mietfläche von 337 m².

Ableitung

Unter Berücksichtigung

- des vorliegenden Mietniveaus mit Mietsteigerungspotential und gesicherten Mieterhöhungen durch Staffelmietvereinbarungen
- der Wohnlage
- der vorliegenden, gut vergleichbaren Kaufpreisfälle
- der Marktentwicklung (die Werte aus dem Marktbericht 2022 beziehen sich auf das Jahr 2020 und 2021; es besteht weiterhin hohe Nachfrage bei geringem Angebot; Liegenschaftszinssatz fällt) wenngleich auch eine gewisse Unsicherheit der Marktteilnehmer aufgrund steigender Finanzierungskosten zu beobachten ist, siehe auch Ausführungen unter Ziffer 4.6.1 „Marktanpassung der Kauffälle“.

wird der objektspezifische Liegenschaftszinssatz unterhalb des o.a. Mittelwertes mit 0,75 bis 1,25 % bewertet und mit dem Mittelwert von **1,0%** im Bereich der Standardabweichung zum Ansatz gebracht.

¹ § 21 (2) Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

² §9 (1) Kaufpreise sowie weitere Daten wie insbesondere Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts nach Maßgabe der Sätze 2 und 3 berücksichtigt werden können. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind, um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

³ §9 (2) Zur Wertermittlung sind solche Kaufpreise und andere Daten wie beispielsweise Mieten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann angenommen werden, wenn die Kaufpreise und anderen Daten erheblich von den Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen.
(3) Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist ihre Eignung nach Absatz 1 Satz 1. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

4.5.4 Ertragswertberechnungen

4.5.4.1 Ertragswertberechnung 1 exkl. der Wohneinheit im Dachgeschoss

Bodenwert:	469.000 €		
Jahresrohertrag:	49.560 €		
Markttüblich erzielbare Nettomiete	€/Monat absolut	Ø €/m²-WoFl.	WoFl.
Wohnen	4.130 €	9,49 €/m²	435 m²
Σ	4.130 €		435 m²
Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten*:	17,9%	des Jahresrohertrages	
Liegenschaftszinssatz:	1,00%		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	29 Jahre		
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.):</u>			
> Sicherheitsabschlag Fassadensanierung	-50.000 €		
Nettomiete/Monat		4.130 €	/Monat
Jahresnetto Mieteinnahmen = Monatsmiete x	12	49.560 €	/Jahr
Bewirtschaftungskosten, nicht umlegbar	17,9%	-8.851 €	/Jahr
Grundstücksreinertrag		40.709 €	/Jahr
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag			
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz	1,00%	-4.690 €	
Anteil des Gebäudes am Reinertrag		36.019 €	/Jahr
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (in Jahren)	29		
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	25,07		
Gebäudeertragswert		902.845 €	
Bodenwert		469.000 €	
Vorläufiger Ertragswert		1.371.845 €	
△ €/m²-Wohnfläche rund		3.154 €	
n-facher-Jahresrohertrag		27,7	
Nettoanfangsrendite (Reinertrag/Ertragswert zzgl. 10% Erwerbsnebenkosten)		2,7%	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)		-50.000 €	
Ertragswert inkl. b.o.G.		1.321.845 €	
Rundung		1.320.000 €	
△ €/m²-Wohnfläche rund		3.034 €	

*Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten nach Ertragswertrichtlinie (EW-RL): Mietausfallwagnis: 2 % des Jahresrohertrages; Instandhaltungskosten: 12 €/m²-Mietfläche p.a., Verwaltungskosten: 299 €/Wohneinheit p.a., nicht umgelegte Betriebskosten: 0,5% des Jahresrohertrages.

Hinweis

Für eine systemkonforme Wertermittlung mit Marktdaten nach Immobilienmarktbericht sind die nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten nach Vorgabe der EW-RL zum Ansatz gebracht. Die realen Kosten können deutlich abweichen.

4.5.4.2 Ertragswertberechnung 2 inkl. der Wohneinheit im Dachgeschoss

Bodenwert:	469.000 €		
Jahresrohertrag:	62.040 €		
Marktgüblich erzielbare Nettomiete	€/Monat absolut	Ø €/m²-WoFl.	WoFl.
Wohnen	5.170 €	9,63 €/m²	537 m²
Σ	5.170 €		537 m²
Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten*:	17,2%	des Jahresrohertrages	
Liegenschaftszinssatz:	1,00%		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	29 Jahre		
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.):			
> Sicherheitsabschlag: Fassadensanierung	-50.000 €		
> Sicherheitsabschlag: Herbeiführen einer Baugenehmigung für die WE im DG, siehe Ziffer 4.5.2	-120.000 €		
Nettomiete/Monat		5.170 €	/Monat
Jahresnetto Mieteinnahmen = Monatsmiete x	12	62.040 €	/Jahr
Bewirtschaftungskosten, nicht umlegbar	17,2%	-10.686 €	/Jahr
Grundstücksreinertrag		51.354 €	/Jahr
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag			
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz	1,00%	-4.690 €	
Anteil des Gebäudes am Reinertrag		46.664 €	/Jahr
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (in Jahren)	29		
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	25,07		
Gebäudeertragswert		1.169.670 €	
Bodenwert		469.000 €	
Vorläufiger Ertragswert		1.638.670 €	
△ €/m²-Wohnfläche rund		3.052 €	
n-facher-Jahresrohertrag		26,4	
Nettoanfangsrendite (Reinertrag/Ertragswert zzgl. 10% Erwerbsnebenkosten)		2,8%	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)		-170.000 €	
Ertragswert inkl. b.o.G.		1.468.670 €	
	Rundung	1.470.000 €	
△ €/m²-Wohnfläche rund		2.737 €	

*Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten nach Ertragswertrichtlinie (EW-RL): Mietausfallwagnis: 2 % des Jahresrohertrages; Instandhaltungskosten: 12 €/m²-Mietfläche p.a., Verwaltungskosten: 299 €/Wohneinheit p.a., nicht umgelegte Betriebskosten: 0,5% des Jahresrohertrages.

Hinweis

Für eine systemkonforme Wertermittlung mit Marktdaten nach Immobilienmarktbericht sind die nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten nach Vorgabe der EW-RL zum Ansatz gebracht. Die realen Kosten können deutlich abweichen.

4.6 KAUFFÄLLE AUS DER KAUFPREISSAMMLUNG DES GUTACHTERAUSSCHUSSES FRANKFURT AM MAIN

Selektionskriterien:

Teilmarkt/Objektart bebaute Grundstücke/Normalfall; **Reg.-Nr. (Jahr):** 2019:2022; **Zur Auswertung / Bewertung geeignet:** ja; **Grundbuchbezirk:** 54|56; **Baujahr:** <1945; **insgesamt:[m² WF]** 300:800

Unter Berücksichtigung der o. a. Selektionskriterien wurden 10 Kauffälle seitens des Gutachterausschusses übersendet. Die Kauffälle wurden mittels Luftbildern und Lageplänen ausgewertet. Ein Kauffall (Ifd. Nr. 9) mit einer überdurchschnittlichen Grundstücksgröße von 1.610 m² wurde bereinigt.

Lfd. Nr.	Lage*	Kaufdatum		Grundstücksgröße*	Mietfläche	Baujahr	Gebäude- typ**	BRW 01/2022 €/m² / WGFZ / Wohnlage	Kaufpreis absolut	Kaufpreis marktan- gepasst***	entspricht in €/m² Mietfläche	entspricht in €/m² Grundstück
1	August-Bebel-Str.	2/	2020		1908	MFH	860 € / 0,8 / e	1.236.000 €	1.385.033 €			
2	In der Krümm	4/	2020		1905	MFH	880 € / 1,0 / e	600.000 €	666.901 €			
3	Luthmerstraße	8/	2020		1907	MFH	650 € / 0,8 / e	840.000 €	918.600 €			
4	Bolongarostraße	12/	2020		1914	MFH	990 € / 1,0 / e	1.000.000 €	1.075.930 €			
5	Eichenstraße	12/	2020		1909	MFH	900 € / 1,0 / e	1.260.000 €	1.355.672 €			
6	Linkstraße	1/	2021		1898	MFH	860 € / 0,8 / e	899.000 €	963.336 €			
7	Waldschulstraße	5/	2021		1910	MFH	900 € / 1,0 / e	1.690.000 €	1.781.730 €			
8	Eichenstraße	6/	2021		1909	MFH	900 € / 1,0 / e	1.150.000 €	1.207.500 €			
9	Griesh. Stadtweg	11/	2021		1912	MFH	860 € / 0,8 / e	1.200.000 €	1.234.644 €			
10	Sauerstraße	12/	2021		1913	MFH	860 € / 0,8 / e	1.425.000 €	1.460.190 €			
	Mittelwert		2021	482 m²	386 m²	1909	MFH		1.130.000 €	1.204.954 €	3.121 €/m²	2.501 €/m²
	Mittelwert bereinigt um lfd. Nr. 9		2020	356 m²	386 m²	1908	MFH		1.122.222 €	1.201.655 €	3.114 €/m²	3.372 €/m²
	Bewertungsobjekt			305 m²	435 m² exkl. DG 537 m² inkl. DG	1908	MFH	900 € / 1,0 / e				
Plausibilitätswert, basierend auf bereinigten Kauffällen						exkl. WE im DG			inkl. WE im DG			
Vorläufiger Plausibilitätswert bezogen auf €/m²-WoFl.						2.908 €/m²			2.908 €/m²			
Marktangepasster Plausibilitätswert bezogen auf €/m²-WoFl.						3.114 €/m²			3.114 €/m²			
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale						-50.000 €			-170.000 €			
Plausibilitätswert bezogen auf das Bewertungsobjekt						rund 1.300.000 €			rund 1.500.000 €			
entspricht in €/Mietfläche						2.989 €			2.793 €			

*Die Hausnummern, Flurstücke und Grundstücksflächen der Kauffälle sind dem Unterzeichner des Gutachtens bekannt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind diese in der Tabelle nicht aufgeführt bzw. anonymisiert.

**Gebäudetypus: MFH = Mehrfamilienhaus, WuG = Wohn- und Geschäftshaus

***Ableitung der Marktanpassung siehe nachfolgende Ziffer 4.6.1.

Wertung

Die bereinigten Kauffälle weisen bezogen auf die marktangepassten Kaufpreise in €/m²-WoFl. eine Bandbreite von 2.105 bis 4.569 €/m²-WoFl. auf, im Mittel 3.198 €/m². Vorgenannte Auswertung beruht auf 9 Kaufpreissfällen.

Bezogen auf Lage, Baujahr, Mietfläche und Baualtersklasse sind die bereinigten Kauffälle mit dem Bewertungsobjekt gut vergleichbar.

Auf Grundlage der bereinigten Kauffälle lässt sich ein Plausibilitätswert bezogen auf €/m²-WoFl. nach Marktanpassung auf den Wertermittlungstichtag und b.o.G. von rund 1.300.000 € exkl. der Wohneinheit im Dachgeschoss und rund 1.500.000 € inkl. der Wohneinheit im Dachgeschoss ableiten.

4.6.1 Marktanpassung der Kauffälle

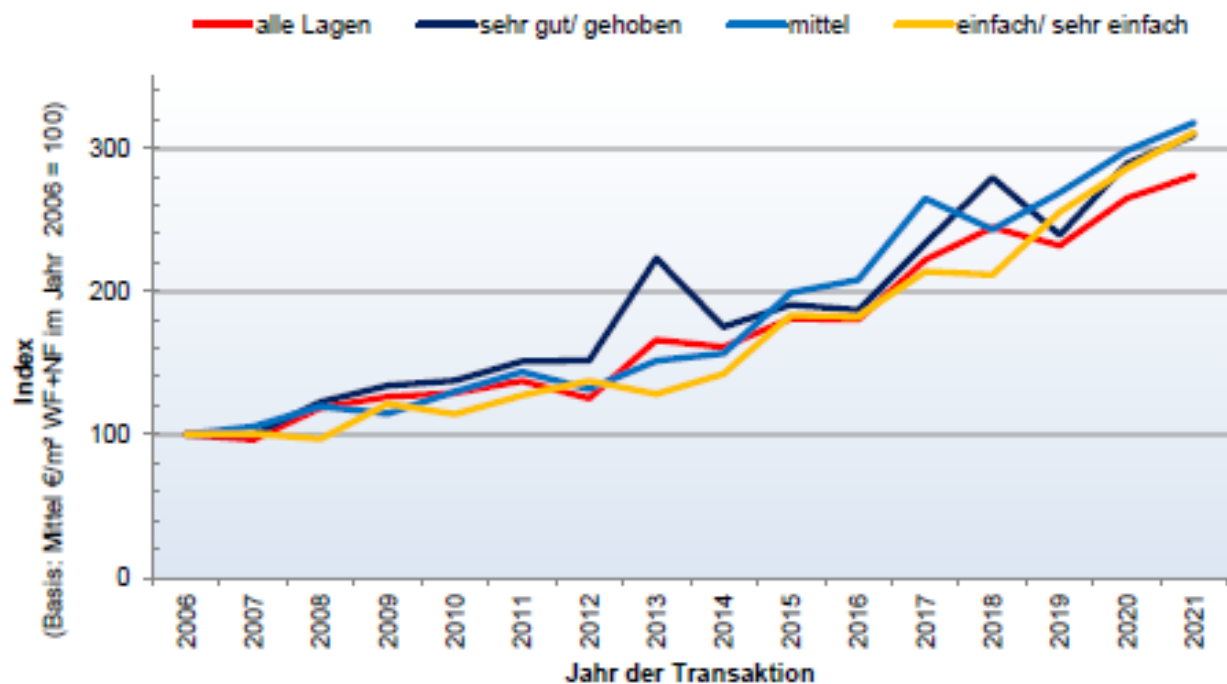
Indizes für Mehrfamilienhäuser nach Immobilienmarktbericht Frankfurt 2022

3.8.1.3.1 Mehrfamilienhäuser Altbau (Baujahr bis 1949)

	Lage			
	alle	sehr gut/ gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
2006	100	100	100	100
2007	96	100	105	100
2008	118	123	119	97
2009	126	134	114	121
2010	129	137	130	114
2011	137	151	144	127
2012	125	152	132	137
2013	166	223	151	128
2014	161	175	156	142
2015	181	191	199	183
2016	180	187	208	182
2017	222	233	265	214
2018	244	279	243	211
2019	232	239	269	255
2020	265	289	298	285
2021	281	309	318	311

Der Index für Mehrfamilienhäuser mit Baujahr bis 1949 wird maßgeblich von Objekten mit Baujahren vor 1918 bestimmt. Eine Aufteilung der Baujahresklassen in „vor 1919“ und „1919 bis 1949“ ist nicht möglich, da der Stichprobenumfang für Baujahre zwischen 1919 und 1949 sehr gering ist.

Der Indexwert für die sehr gute/ gehobene Lage in 2013 wird durch einige extrem hohe Kaufpreise (Werte über 10.000 €/m² WF + NF) beeinflusst. In 2019 wird der Index für die sehr gute/ gehobene Lage durch einen hohen Anteil von Liegenschaften außerhalb des Innenstadtbereiches beeinflusst.



Preissteigerung für einfache/sehr einfache Lagen im Zeitraum 2020 bis 2021: = ca. +9% p.a.

Bodenrichtwertentwicklung

Jährliche Preissteigerung des Bodenrichtwertes Zeitraum 01/2020 bis 01/2022: Ø = rd. +5% p.a.

Preisentwicklung für Wohnungseigentum Baualtersklasse bis 1918 im Stadtteil Griesheim und Nied nach Immobilienmarktbericht Frankfurt 2021/2022

Ø Kaufpreis in €/m ² -WoFl. im Jahr 2019:	keine Daten
Ø Kaufpreis in €/m ² -WoFl. im Jahr 2020 (6 Kauffälle):	2.720 €/m ²
Ø Kaufpreis in €/m ² -WoFl. im Jahr 2021 (3 Kauffälle):	4.890 €/m ²
Preisentwicklung für ETWs im Zeitraum 2019 bis 2020:	= rd. +80% p.a.

Die o.a. Auswertung mit nur 3 vergleichsweise hochpreisigen Kauffällen im Jahr 2021 ist nicht aussagekräftig zur Ableitung einer Marktentwicklung.

Wertung

Die o.a. Marktentwicklungen beruhen auf Daten der letzten Jahre, die von einem starken Preisanstieg für Wohnimmobilien aufgrund der Niedrigzinspolitik der EZB, mit einem hohen Nachfrageüberhang nach Sachwerten, geprägt waren. Durch die seit Jahresbeginn vergleichsweise stark gestiegenen Hypothekenzinsen und das Kriegsgeschehen in der Ukraine mit weitreichenden Folgen, insbesondere für die europäische Wirtschaft, kann von einer allgemeinen Verunsicherung der Marktteilnehmer gesprochen werden.

Die zu bewertende Liegenschaft ist als Renditeobjekt für Kapitalanleger von Interesse. Nach wie vor befindet sich viel Kapital am Markt und Sachwerte verlieren aufgrund der hohen Inflation auch derzeit nicht an Bedeutung. Zugleich kann die Marktentwicklung der letzten Jahre nicht linear fortgeschrieben werden.

Eine Marktanpassung der Kauffälle wird anhand der Bodenrichtwertentwicklung und der Preisindizes für MFH Altbau in einfacher / sehr einfacher Lage für den Zeitraum 2020 - 2021 mit ca. +5 bis 9% p.a. ausgewiesen und aufgrund des vorgenannten Sachverhaltes am unteren Ende der Spanne mit +5% zum Ansatz gebracht.

4.7 IMMOBILIENANGEBOTE

Quelle: immobilenscout24.de

Selektionskriterien: Mehrfamilienhäuser; Anlageobjekte Lage: Waldschulstraße 65933 im Umkreis von 1 km; Stand 06/2022; kein Erbbaurecht, Baualtersklasse 1890 bis 1945, Wohnfläche 300 bis 600 m²

Umkreis 1km: Keine Angebote

Umkreis 2km:



NEU Saniertes und modernisiertes 3 ...

© Griesheim, Frankfurt am Main

1.299.000 €	325,13 m²	10	500 m²
Kaufpreis	Wohnfläche	Zl.	Grundstück

Keller Gäste-WC

3-Familienhaus, nicht direkt vergleichbar, Baujahr 1912. Angebotspreis entspricht 3.995 €/m²-WoFl.



MFH Baujahr 1906 im Stadtteil Nied, Angebotspreis entspricht 4.140 €/m²-WoFl.

4.8 AUSZÜGE AUS DEM IMMOBILIENMARKTBERICHT FRANKFURT 2022

Quelle: Immobilienmarktbericht für den Bereich Frankfurt am Main 2022; Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen.

Ertragsfaktoren

3.8.5.1 Restnutzungsdauer 25 Jahre und länger

Fälle	Mittelwert	Minimum	Maximum	Median	Standardabweichung	Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]
Mehrfamilienhäuser (Wohnen)							
91	32,9	18,3	47,7	33,1	7,1	33	589
Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)							
57	31,0	17,4	43,9	31,2	6,6	33	725
Büro- und Verwaltungsgebäude							
16	26,2	20,1	30,6	26,3	3,6	38	12.523

Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]

Lage	Mehrfamilienhäuser (Wohnen)	Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)	Büro- und Verwaltungsgebäude
Sehr gut	5,5	12,3	37,5
Gehoben	38,5	21,1	12,5
Mittel	36,3	42,1	18,8
Einfach	18,7	14,0	18,8
Sehr einfach	1,1	10,5	12,5

© Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Liz.-Nr. 623-1716

Nettoanfangsrenditen

3.8.8.1.3 Mehrfamilienhäuser – reines Wohnen

(90%-Stichprobe. bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, Mehrfamilienhaus, Daten: 2021)

Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Durchschnittl. bereinigter Kaufpreis pro m² WF/NF [€/m²]
sehr gut	5	1,6	1,1	2,0	1,6	0,4	7.118
gehoben	37	1,9	0,5	2,8	2,0	0,5	5.337
mittel	35	2,1	0,2	3,6	2,1	0,8	3.834
einfach	16	2,4	0,8	4,1	2,4	0,9	3.199
sehr einfach	1	..	..	..	..	..	..

© Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Liz.-Nr. 623-1716

Gebäundefaktoren**Gebäundefaktoren nach Lagen**

Anzahl	Mittelwert [€/m ² Wohn- fläche]	Minimum [€/m ² Wohn- fläche]	Maximum [€/m ² Wohn- fläche]	Median [€/m ² Wohn- fläche]	Standard- abweichung	Ø Rest- nutzungs- dauer [Jahre]	Ø Wohn- fläche [m ²]
Sehr gute Lage							
5	7.118	6.038	8.736	6.534	1.121	32	552
Gehobene Lage							
40	4.835	2.745	8.326	4.559	1.270	31	556
Mittlere Lage							
37	3.740	1.961	6.087	3.655	906	31	463
Einfache Lage							
17	3.024	2.010	3.995	2.970	597	32	435
Sehr einfache Lage							
1	..	..	..	..	..	..	..

	Prozentuale Verteilung in den Baujahren [%]					
	bis 1918	1919- 1949	1950- 1977	1978- 1990	ab 1991 ohne Neubau	Neubau
Sehr gute Lage	40,0	20,0	40,0	0,0	0,0	0,0
Gehobene Lage	55,0	5,0	40,0	0,0	0,0	0,0
Mittlere Lage	45,9	16,2	35,1	2,7	0,0	0,0
Einfache Lage	88,2	5,9	5,9	0,0	0,0	0,0
Sehr einfache Lage	..	..	..	..	..	..

5 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG UND SWOT-ANALYSE

5.1 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

Nachfolgend werden die ermittelten Ergebnisse aus dem Ertragswert mit den Veröffentlichungen im Immobilienmarktbericht und den Kauffällen gegenübergestellt:

	Immobilienmarktbericht FFM 2022			Ertragswert exkl. WE DG und b. o. G.*
	Minimum	Mittelwert	Maximum	
Ertragsfaktoren Mehrfamilienhäuser	18,3	32,9	47,7	27,7
Gebäudedefaktor (€/m ² Mietfläche, einfache Lage)	2.010 €/m ²	3.024 €/m²	3.995 €/m ²	3.154 €/m²
Nettoanfangsrendite Mehrfamilien- häuser in einfacher Lage (reines Wohnen)	0,80%	2,40%	4,10%	2,70%
	Kaufpreisfälle bereinigt			
Kaufpreisfälle in €/m ² Wohnfläche, bereinigt	2.021 €/m ²	3.114 €/m²	4.442 €/m ²	3.154 €/m²

*Das Ertragswtergebnis ist zur Plausibilitätsbetrachtung anhand von Veröffentlichungen aus dem Immobilienmarktbericht ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abgebildet.

5.2 SWOT-ANALYSE (GESAMTBURTEILUNG)

SWOT

Strengths = Stärken, weakness = Schwächen, opportunities = Chancen, threats = Risiken

Die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken werden nachfolgend stichpunktartig aufgeführt.

Stärken

- Großer Nachfragedruck nach Wohnraum in Frankfurt und der Metropolregion.
- Nachgefragte Baualterklasse / Altbau aus der Gründerbauzeit.
- Weitere Wohneinheit im Dachgeschoss mit gutem Mietertrag – insbesondere, wenn eine nachträgliche Genehmigung erzielt werden sollte - gleichzeitig besteht hier ein Risiko siehe unten.

Schwächen

- Instandsetzungsbedarf im Bereich der Fassade mit derzeit schwer kalkulierbarem Kostenaufwand.

Chancen

- Mietsteigerungspotential und gesicherte Mietsteigerungen durch vereinzelte Staffelmietvereinbarungen.
- Renditestarke Kapitalanlage.

Risiken

- Der Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken ist nicht genehmigt. Eine Nutzungsänderung liegt nicht vor. Aufgrund der hohen Grundstücksausnutzung im Ist-Zustand kann nicht ausgeschlossen werden, dass unter Berücksichtigung des Planungsrechts eine nachträgliche Genehmigung der Wohneinheit im Dachgeschoss versagt wird.
- Politische Risiken wie Mietpreisbremse oder Mietendeckelung.
- Unsicherheit der Marktteilnehmer aufgrund stark gestiegener Finanzierungskosten.

6 MARKTWERTABLEITUNG

Definition Verkehrswert/Marktwert gemäß §194 BauGB:

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)

- | | |
|--|--------------|
| 1. Sicherheitsabschlag: Fassadensanierung | ./ 50.000 € |
| 2. Sicherheitsabschlag: Herbeiführen einer Nutzungs-
änderung / Baugenehmigung für die Wohneinheit im
Dachgeschoss | ./ 120.000 € |

Ertragswert 1 exkl. Wohneinheit im Dachgeschoss inkl. b.o.G. (1.)

rund 1.320.000 €
 $\triangleq$ 3.034 €/m²-WoFl.
 NAR* vor b.o.G.: 2,7%

Ertragswert 2 inkl. Wohneinheit im Dachgeschoss inkl. b.o.G. (1. und 2.)

rund 1.470.000 €
 $\triangleq$ 2.737 €/m²-WoFl.
 NAR* vor b.o.G.: 2,8%

*NAR = Nettoanfangsrendite (Reinertrag / Ertragswert zzgl. 10% Erwerbsnebenkosten)

Plausibilitätswert auf Grundlage von Kauffällen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses unter Berücksichtigung der b. o. G.

rd. 1.300.000 € exkl. DG
 $\triangleq$ 2.989 €/m² WoFl.
 und
 rd. 1.500.000 € inkl. DG
 $\triangleq$ 2.793 €/m² WoFl.

Auf Grundlage der o. a. Wertermittlungsergebnisse wird der Marktwert mit **rund 1.300.000 € bis 1.500.000 €** bewertet und mit rund 1.400.000 € ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für die Liegenschaft Waldschulstraße 55 in 65933 Frankfurt am Main, Stadtteil Griesheim, der

Marktwert

im Juni 2022 mit **- 1.400.000 € -** in Worten: eine Million vierhunderttausend Euro.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Marktwertgutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung, auch auszugsweise, durch Dritte (z. B. zu Beleihungszwecken) ist ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers des Gutachtens nicht gestattet.

Das Gutachten beinhaltet 74 Seiten inklusive X Anlagen und wurde in digitaler Ausfertigung im PDF-Format ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 08.07.2022

.....

Erich Finder

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	40
Anlage II	Lageplan	41
Anlage III	Fotodokumentation	42
Anlage IV	Planunterlagen	58
Anlage V	Polizeiliche Verfügung aus dem Jahr 1911 zum Dachgeschossausbau	64
Anlage VI	Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	65
Anlage VII	Erschließungsbeitragsbescheinigung	66
Anlage VIII	Altlastenauskunft des Umweltamtes	68
Anlage IX	Energieausweis	69
Anlage X	Aufstellung Gasetagenheizungen	74

Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich X sind aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz in der vorliegenden Gutachtenversion gelöscht.

Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr

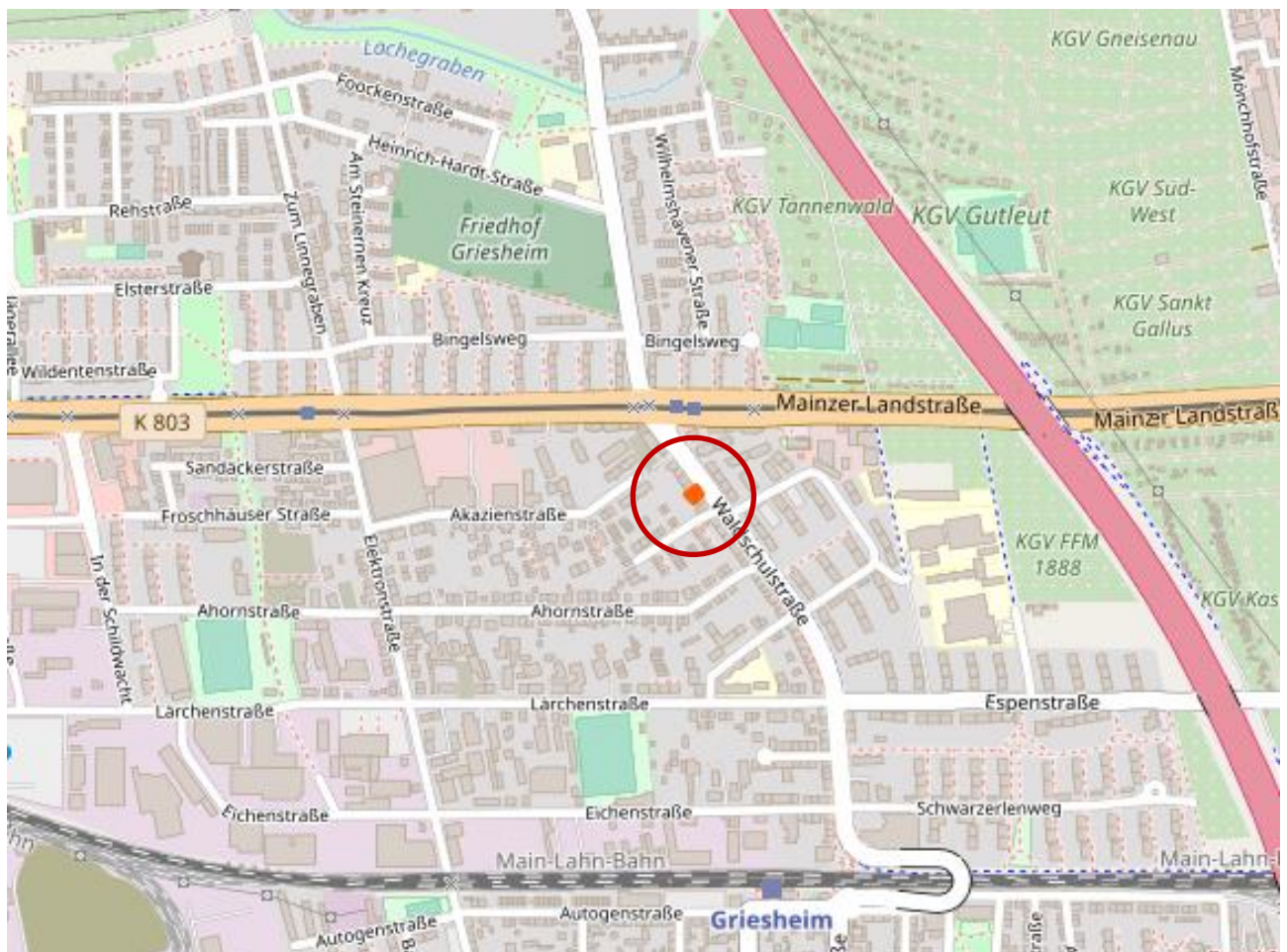
Anlage I Stadtplanauszug

Makrolage



Quelle: openstreetmap.org

Mikrolage



Quelle: openstreetmap.org

Anlage II Lageplan

Lageplan

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Technische Festlegung der Himmelsrichtung: Waldschulstraße = Ostseite

Anlage III Fotodokumentation

1) Gesamteindruck.



2) Wie vor.



3) Hinterhoffassade.



4) Die Hinterhoffassade weist Sanierungsbedarf auf. Multiple Riss- und Putzschäden.



5) Wie vor. Teilweise bröckeln die Sandsteingesimse ab.



6) Kellerabgang.



7) Rückwärtiger Grundstücksbereich zur Westseite.



8) Hauseingangsbereich mit innen liegendem Briefkasten.



9) Kellergeschoss Elektrozähler.



10) Zugang zu den Kellerabstellräumen.



11) Absandung der Lagerfugen am Kellerzugang.



12) Wohnung EG Nord: Küche.



13) Wohnraum mit Gaseinzelofen.



14) Elektrounterverteilung.



- 15) Badezimmer / Frankfurter Bad angrenzend zur Küche.



- 16) Wohnung EG Süd: Badezimmer.



17) Küche mit Gastherme.



18) Elektrounterverteilung.



- 19) Treppenhaus / Wohnungseingangstüren beispielhaft.



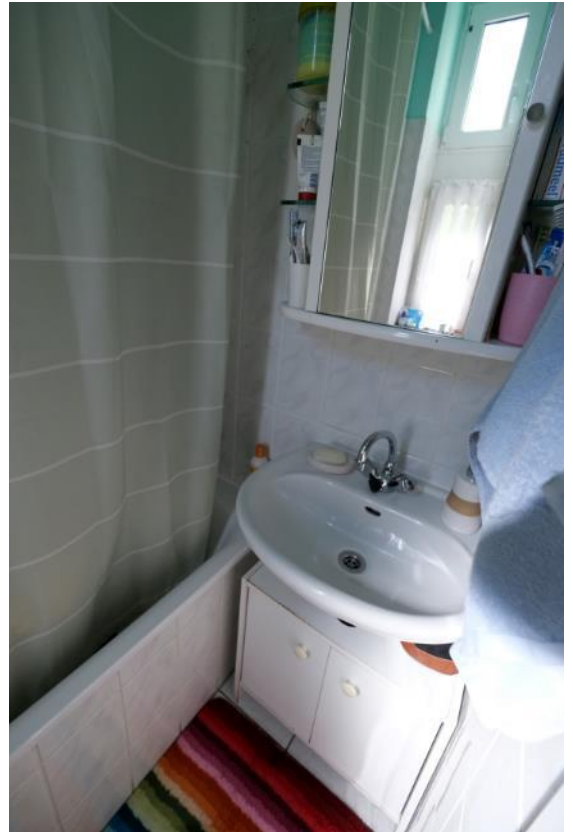
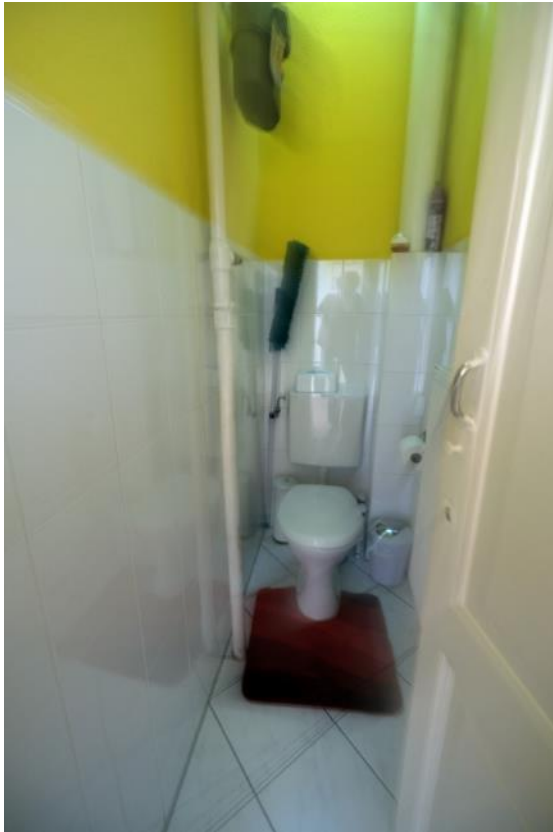
- 20) Wohnung 1 OG Nord: Badezimmer.



- 21) Elektrounterverteilung.



- 22) Wohnung 1. OG Süd: Separates WC (links) und Badezimmer (rechts).



- 23) Wohnung 2. OG Nord: Badezimmer.



24) Wie vor.



25) Wohnung 2. OG Süd: Modernisiertes Badezimmer.



26) Küche mit modernisierter Gastherme.



27) Modernisierte Elektrounterverteilung.



28) Wohnung 3. OG Süd: Flurbereich beispielhaft.



29) Küche mit Gastherme.



30) Modernisierte Elektrounterverteilung.



31) Modernisiertes separates WC.



32) Wohnung 3. OG Nord: Separates WC.



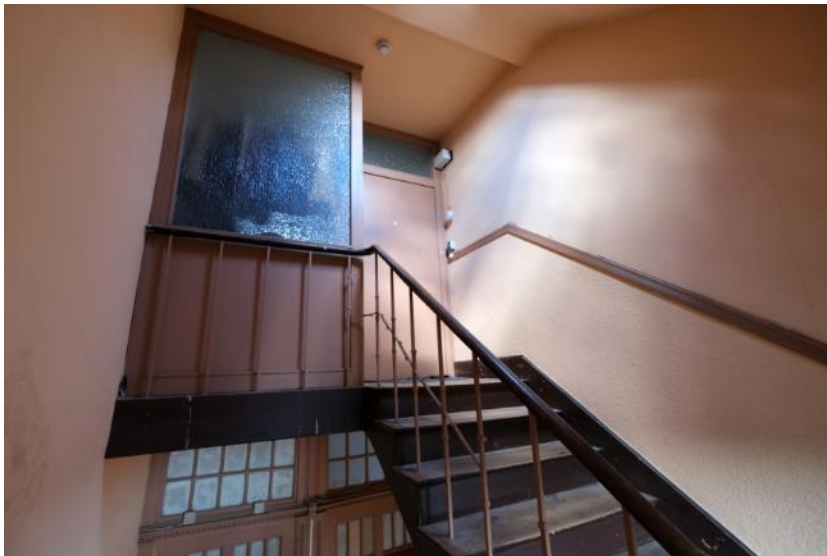
33) Modernisierte Elektrounterverteilung.



34) Küche mit Gastherme.



35) Treppenhaus / Zugang zum Dachgeschoss.



36) Wohnung Dachgeschoss: Flurbereich.



37) Modernisierte Elektrounterverteilung.



38) Modernisiertes Badezimmer.



39) Gastherme.



40) Gäste-WC.



41) Alte Dachdeckung zur Ostseite / Straßenseite.



42) Erneuerte Dachdeckung zur Westseite / Hinterhofseite.

