



Dipl.-Ing.

Daniel Arfeller

Büro für Immobilienbewertung

Auftraggeber:

Amtsgericht Frankfurt
Heiligkreuzgasse 34
60313 Frankfurt am Main

Az.: 844 K 8/24

Zweck:

Verkehrswertfeststellung in einem
Zwangsversteigerungsverfahren
zur Aufhebung der Gemeinschaft

Sachverständigenbüro Arfeller
Burgstraße 11 f
60316 Frankfurt am Main

Telefon: 069 48 00 54 15
Telefax: 069 48 00 54 16
E-Mail: info@arfeller.com
Web: www.arfeller.com

Az.: 2405 221
Datum: 08.07.2024

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück
in 60327 Frankfurt am Main (Gutleutviertel), Schönstraße 18

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Frankfurt Bezirk 15</i>	<i>2012</i>	<i>1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Frankfurt Bezirk 15</i>	<i>187</i>	<i>64/3</i>	<i>530 m²</i>



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 19.08.2023 ermittelt mit rd.
2.360.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 72 Seiten inkl. der Anlagen.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Mehrfamilienhaus.....	10
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Dach).....	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	12
3.2.5	Hauseingangsbereich, Treppenhaus.....	12
3.2.6	Kellerausstattung	13
3.2.7	Ausstattungsmerkmale der einzelnen Einheiten	13
3.2.7.1	Wohnung Erdgeschoss links	13
3.2.7.2	Wohnungen 1. Obergeschoss rechts	14
3.2.8	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
3.3	Hinterhaus.....	15
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	15
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Dach).....	15
3.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	16
3.3.4	Hauseingangsbereich, Treppenhaus.....	16
3.3.5	Kellerausstattung	16
3.3.6	Ausstattungsmerkmale der einzelnen Einheiten	17
3.3.7	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	17
3.4	Außenanlagen.....	17
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	18
4.1	Grundstücksdaten	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.3	Bodenwertermittlung	19
4.3.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	19
4.4	Ertragswertermittlung	20
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	21
4.4.3	Ertragswertberechnung	23
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	25

4.5	Vergleichswertermittlung	28
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	28
4.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	28
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	30
4.5.4	Vergleichswertberechnung	32
4.5.5	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors	33
4.6	Sachwertermittlung	34
4.6.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	34
4.6.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	34
4.6.3	Sachwertberechnung	37
4.6.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	38
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	42
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	42
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	42
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	42
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	42
4.7.5	Verkehrswert	43
4.7.6	Wertermittlungsergebnisse	44
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	45
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	45
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	46
5.3	Verwendete fachspezifische Software	46
5.4	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	46
6	Anlagen	47
6.1	Übersichtskarte Bundesrepublik	47
6.2	Straßenkarte	48
6.3	Ortsplan	49
6.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	50
6.5	Fotostandpunkte	51
6.6	Fotos	52
6.7	Pläne	68
6.7.1	Grundriss Erdgeschoss Hinterhaus	68
6.7.2	Grundriss Regelgeschoss Vorderhaus	69
6.7.3	Längsschnitt Vorderhaus	70
6.8	Flächenberechnung	71

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Schönstraße 18 60327 Frankfurt am Main
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Frankfurt Bezirk 15, Blatt 2012, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Frankfurt Bezirk 15, Flur 187, Flurstück 64/3 (530 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Frankfurt Heiligkreuzgasse 34 60256 Frankfurt am Main
	Auftrag vom 22.05.2024 (Datum des Auftragseingangs)
Eigentümer:	zum Zwecke dieser Wertermittlung anonymisiert

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag:	19.08.2023
Qualitätsstichtag:	19.08.2023 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	19.08.2023
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei nur tlw. in Augenschein genommen werden. Das Objekt konnte dabei lediglich teilweise in Augenschein genommen werden. Besichtigt wurden das Kellergeschoss des Hinterhauses, die Einheiten im Erdgeschoss des Hinterhauses, die Wohnung im Obergeschoss links des Hinterhauses, die Wohnung im 1. Obergeschoss rechts des Vorderhauses und die Wohnung im Erdgeschoss links des Vorderhauses sowie das Treppenhaus und der Dachboden.

Hinweis: Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.

Teilnehmer am Ortstermin:

die antragstellende Eigentümerin und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Von der Eigentümerin wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Mietenaufstellung, tlw. Mietverträge;
- Verkaufsexposee von 2005;
- Angabe der Wohnflächen;
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.08.2023.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz;
- Bauzeichnungen (Grundrisse beim Institut für Stadtgeschichte, tlw. Aufmaß);
- Online-Auskunft beim Landesamt für Denkmalpflege vom 07.09.2023;
- Auskünfte der Stadt Frankfurt (bauplanungsrechtliche Situation vom 07.09.2023, Baulastenauskunft vom 14.11.2022);
- Mietspiegel 2022 der Stadt Frankfurt;
- Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt (Vergleichskaufpreise vom 07.09.2023, Immobilienmarktbericht 2022);
- Auskünfte vom 07.09.2023 aus der Online-Bodenrichtwertkarte (www.geoportal.hessen.de) zum 01.01.2022.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- a) **Mieter** oder Pächter sind vorhanden, vereinzelt gibt es Leerstand (nähere Angaben im Anschreiben bzw. auf Seite 9).
- b) Ein **Gewerbebetrieb** im herkömmlichen Sinne ist nicht vorhanden. Ob Gewerbebeanmeldungen bestehen, wurde nicht überprüft.
- c) **Maschinen** und/ oder **Betriebseinrichtungen**, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- d) Verdacht auf **Hausschwamm** oder andere Altlasten besteht nicht.
- e) **Baubehördliche Beschränkungen** und/ oder Beanstandungen bestehen nicht.
- f) Eine **Hausverwaltung** nach § 26 WEG ist nicht vorhanden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Stadt Frankfurt am Main (kreisfrei)
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Frankfurt am Main (ca. 770.000 Einwohner); Stadtteil Gutleutviertel
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Frankfurt am Main Zentrum (ca. 2 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 30 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 40 a (ca. 3 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 5, A 648 (ca. 2 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Frankfurt am Main (ca. 1 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 10 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkern von Frankfurt, Stadtteil Gutleutviertel, unweit des Mains und des Hauptbahnhofs; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergarten, kulturelle Einrichtungen, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn- und Bushaltestelle, S-/U-Bahnhaltestelle, Hauptbahnhof) in unmittelbarer Nähe oder in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage (gemäß Einstufung des Gutachterausschusses)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche, tlw. gewerbliche Nutzungen; überwiegend Blockrandbebauung, 4-5-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	ggf. Bahnverkehr
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

mittlere Breite:	ca. 12,3 m
mittlere Tiefe:	ca. 41 m
Grundstücksgröße:	530 m ²
Bemerkungen:	relativ regelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkmöglichkeiten nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung der Gebäudeteile; eingefriedet durch Mauer
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	vermutlich geschwemmter, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.08.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Frankfurt Bezirk 15, Blatt 2012 folgende Eintragung:

- Insolvenzvermerk.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis-(Erlös)-aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herrschervermerke:

nicht eingetragen

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 13.09.2023 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht gemäß Online-Auskunft beim Landesamt für Denkmalpflege vom 07.09.2023 nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist der Fluchtlinienplan F658 rechtskräftig.

Erhaltungssatzung:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes sind die Erhaltungssatzungen

- E40 (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt) und
- E53 (Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 (1) Nr. 2 BauGB)

rechtsverbindlich.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Der ursprüngliche Bauschein ist wegen eines Brandschadens im Bauarchiv nicht mehr vorhanden. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben und möglich, online eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus (Vorder- und Hinterhaus) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Garagenplätze.

Von der Eigentümerin wurde eine Liste mit Mietannahmen zur Verfügung gestellt. Gemäß Auskunft hätte es keine Mieterhöhungen in den letzten Jahren gegeben. Das Objekt ist bis auf 3 Einheiten im Hinterhaus und eine Einheit im Vorderhaus voll vermietet. Fünf Mietverträge liegen vor. Es handelt sich um normale Wohnraummietverträge mit folgenden Einnahmen:

Wohnung/Einheit	qm	Miete
Hinterhaus Parterre - Leerstand	30	0,00 €
Hinterhaus 1. Stock Links	60	399,00 €
Hinterhaus 1. Stock Rechts - Leerstand	30	0,00 €
Vorderhaus Parterre Links - Leerstand	30	0,00 €
Vorderhaus Parterre Rechts	67	388,00 €
Vorderhaus 1. Stock Links	54	630,00 €
Vorderhaus 1. Stock Rechts	87	811,00 €
Vorderhaus 2. Stock Links	54	800,00 €
Vorderhaus 2. Stock Rechts	87	900,00 €
Vorderhaus 3. Stock Links	54	750,00 €
Vorderhaus 3. Stock Rechts	87	1.050,00 €
Vorderhaus 4. Stock Links	54	780,00 €
Vorderhaus 4. Stock Rechts	87	880,00 €
Garage 1		65,00 €
Garage 2 - Leerstand		0,00 €

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Mehrfamilienhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	zweiseitig angebautes, unterkellertes, fünfgeschossiges Mehrfamilienhaus mit zehn Wohnungen. Das Gebäude wurde als Zweispänner errichtet, der Spitzboden ist nicht ausgebaut. Das Gebäude hat auf der Rückseite einen kurzen Seitenflügel und im Erdgeschoss eine Durchfahrt zum Hof
Baujahr:	ca. 1905 (gemäß Unterlagen)
Fläche:	insg. rd. 651 m ² Wohnfläche (siehe Anlage)
Außenansicht:	Straßenseite verputzt, Sockelbereich mit Sandsteinplatten verkleidet und gestrichen, Graffiti vorhanden; Rückseite insgesamt verklinkert
Modernisierungen:	Modernisierungen tlw. einzeln in den Wohnungen erfolgt; Erneuerung der Fenster; tlw. Erneuerung der Sanitärausstattung, ca. 1989; tlw. Erneuerung der Bodenbeläge; tlw. Thermen erneuert

3.2.2 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Kellerräume, Elektro-Hauptverteilung
Erdgeschoss:	Durchfahrt zum Hof; 1-Zimmer-Wohnung mit Du-Bad (zum Ortstermin in renoviertem Zustand); 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Flur; lichte Raumhöhe: ca. 3,35 m
1. Obergeschoss:	links: 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Flur; rechts: 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Flur; lichte Raumhöhe: ca. 3,35 m
2. Obergeschoss:	links: 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Flur; rechts: 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Flur
3. Obergeschoss:	links: 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Flur; rechts: 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Flur
4. Obergeschoss:	links: 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Flur; rechts: 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Flur
Spitzboden:	Speicher, lichte Raumhöhe bis First ca. 3 m

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Dach)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente (Ziegel)
Kellerwände:	Mauerwerk (Ziegel)
Umfassungswände:	Mauerwerk (Ziegel)
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk (Ziegel)
Geschossdecken:	überwiegend Träger-Kappendecke (Kellerdecke); Holzbalkendecken, in Teilbereichen ggf. Betondecken (Geschossdecken)
Dach:	Satteldach aus Holzkonstruktion, Eindeckung aus Tonziegeln, Aufbauten nicht vorhanden; Regenrinnen und Fallrohr aus Zinkblech; Dämmung zwischen Sparren defekt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Steigleitungen nicht erneuert
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Zustand Fallrohre nicht bekannt
Heizung:	tlw. ältere Gas-Thermen, tlw. ältere Einzelöfen in den Wohnungen
Warmwasser:	dezentral
Elektroausstattung:	einfache Hauptverteilung; tlw. erneuerte Unterverteilung in den Wohnungen; je Wohnung Türöffner mit Gegensprechanlage vorhanden; TV-Kabelanschluss vorhanden; Telefonanschluss vorhanden

3.2.5 Hauseingangsbereich, Treppenhaus

Hauseingangsbereich (außen):	ungepflegter Zustand; seitlicher und hinterer Hauseingang vorhanden
Aufzug:	nicht vorhanden
Durchfahrtstor:	einfaches Holztor, mit Graffiti
Haustüren:	einfache, abgenutzte Tür aus Holz mit Glaseinsatz; einfache Beschläge
Briefkästen:	alte Briefkastenanlage in der Durchfahrt
Klingelanlage:	einfache Klingel- mit Gegensprechanlage, tlw. defekt
Bodenbelag:	Terrazzobelag (Eingangsbereich); Treppenabsätze mit Stragulabelag
Wandbekleidung:	Tapeten mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Putz mit Anstrich
Treppenhaus:	einfache Ausstattung, vernachlässigter Zustand
Geschosstreppen:	Massivtreppe (Kellertreppe); Massivkonstruktion mit Stragula-Belag (Geschosstreppen)
Geländer:	Stahlgeländer
Fenster:	alte Holzfenster mit Einfachverglasung
Wohnungseingangstüren:	einfache Sperrholztüren mit Anstrich
Belichtung TH/Flure:	befriedigend

3.2.6 Kellerausstattung

Keller:	insgesamt baujahresgemäß einfache Ausstattung
Abstellkeller:	einzelne Holzlattenverschläge
Bodenbeläge:	Ziegel oder Beton
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich, tlw. roh; tlw. Ausblühungen und Putzschäden vorhanden
Türen:	Holzlattentüren vorhanden

3.2.7 Ausstattungsmerkmale der einzelnen Einheiten

Die vorhandenen Wohneinheiten sind gemäß Auskunft beim Ortstermin im Wesentlichen gleich ausgestattet, vereinzelt sind teilmodernisierte Wohnungen vorhanden.

Anmerkung:	Es wird davon ausgegangen, dass die nicht besichtigten Wohnungen tlw. einen sehr einfachen Ausstattungsstandard aufweisen und sich in einem einfachen, nicht modernisierten Zustand befinden.
------------	---

3.2.7.1 Wohnung Erdgeschoss links

Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Rollläden vorhanden
Türen:	einfache Wohnungseingangstür zum Treppenhaus aus Sperrholz mit Anstrich; einfache Zimmertüren aus Holz mit Füllungen, entspr. Holzzargen
Elektroausstattung:	erneuerte Ausstattung, je Raum ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen, FI-Schalter vorhanden; Türöffner mit Gegensprechanlage
Sanitäre Installation:	Sanitärausstattung in einfachem Standard; Waschmaschinenanschluss in der Küche; Bad: Dusche, kleines Handwaschbecken, wandhängendes WC, Bj. ca. 2010
Heizung:	Flachheizkörper
Bodenbeläge:	Naturstein (Du-Bad), Parkett (Zimmer)
Wandbekleidungen:	Raufasertapeten mit Anstrich (Zimmer), Naturstein (Du-Bad)
Deckenbekleidungen:	Raufasertapeten mit Anstrich
Allgemeinbeurteilung:	Die Wohnung befindet sich zum Ortstermin in renoviertem Zustand und wurde teilmodernisiert.

3.2.7.2 Wohnungen 1. Obergeschoss rechts

Aufteilung:	3-Zimmerwohnung mit Bad, Küche, Flur
Modernisierungen:	1994 Fenster, ca. 2000 Elektroausstattung, ca. 2000 Sanitärausstattung
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung, Bj. ca. 1994, tlw. Rollläden vorhanden; Fensterbänke innen aus Holzwerkstoffen, außen aus Aluminium
Türen:	einfache Wohnungseingangstür zum Treppenhaus aus Sperrholz mit Anstrich; einfache Zimmertüren aus Holz mit Füllungen, entspr. Holzzargen
Elektroausstattung:	erneuerte Ausstattung, je Raum ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen, FI-Schalter vorhanden; Türöffner mit Gegensprechanlage
Sanitäre Installation:	Sanitärausstattung in einfachem Standard; Waschmaschinenanschluss in der Küche; Bad: Wanne, Waschbecken, Stand-WC, Pissoir, Handtuchwärmekörper, Bj. ca. 2000
Heizung:	veraltete Wohnungstherme, Flachheizkörper
Bodenbeläge:	Naturstein (Küche, Bad), Laminat (Zimmer)
Wandbekleidungen:	glatter Putz mit Anstrich (Zimmer), Naturstein, ca. 2 m hoch (Bad)
Deckenbekleidungen:	glatter Putz mit Anstrich
Allgemeinbeurteilung:	Die Wohnung wurde in Teilbereichen modernisiert. Die Ausstattung hat einen einfachen Standard. Es besteht üblicher Renovierungsbedarf.

3.2.8 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besondere Bauteile:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht Gegenstand dieser Wertermittlung
Bauschäden und Baumängel:	zahlreiche, baujahresbedingte Kleinmängel vorhanden; Dämmung im Spitzboden defekt; Graffiti auf Fassade; rückseitige Fassade tlw. schadhaft (Auswaschungen, defekt Fugen)
Grundrissgestaltung:	weitestgehend baujahresentsprechend, zweckmäßig; Zuschnitt tlw. ungünstig (z.B. Badezimmer)

Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist in Anbetracht des Baujahres nicht befriedigend (unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand mit Instandhaltungsstau). Modernisierungen wurden teilweise vorgenommen. Das Treppenhaus ist renovierungsbedürftig. Die besichtigten Wohnungen haben einen entsprechend einfachen Ausstattungsstandard. Es wird von einem allgemeinen Modernisierungs-, Sanierungs- und Renovierungsbedarf ausgegangen.

3.3 Hinterhaus

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	einseitig angebautes, unterkellertes, zweigeschossiges Wohnhaushaus mit Gewerbeeinheit (Werkstatt), 2 Garagen und Wohnung im EG, sowie 2 Wohnungen im OG. Ursprünglich war ein weiteres Geschoss vorhanden, das zum Ortstermin nicht mehr existiert.
Baujahr:	ca. 1905 (gemäß Unterlagen)
Fläche:	insg. rd. 183 m ² Nutz- und Wohnfläche EG-OG (siehe Anlage)
Außenansicht:	Hofseite verputzt (Wärmedämmverbund)
Modernisierungen:	Modernisierungen in den letzten Jahrzehnen nicht bekannt

3.3.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Dach)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente (Ziegel)
Kellerwände:	Mauerwerk (Ziegel)
Umfassungswände:	Mauerwerk (Ziegel)
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk (Ziegel)
Geschossdecken:	überwiegend Träger-Kappendecke (Kellerdecke); Trägerdecken (Geschossdecken)
Dach:	Flachdach (Notdach), Abdichtung aus Bitumenbahnen; Anbau mit einfachem Blechdach

3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Heizung:	tlw. ältere Gas-Thermen, tlw. keine Heizung (Gewerbe EG links); Flachheizkörper ohne Thermostatventile
Warmwasser:	dezentral
Elektroausstattung:	insgesamt überalterte Elektroausstattung; je Raum ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen, FI-Schalter nicht vorhanden

3.3.4 Hauseingangsbereich, Treppenhaus

Hauseingangsbereich (außen):	ungepflegter Zustand; seitlicher und hinterer Hauseingang vorhanden
Haustüren:	einfache Tür aus Holz mit Glaseinsatz, einfache Beschläge
Bodenbelag:	Natursteinplatten
Wandbekleidung:	Natursteinplatten, halbhoch; Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Putz mit Anstrich
Treppenhaus:	einfache Ausstattung, vernachlässigter Zustand
Geschosstreppen:	Treppe aus Betonstufen (Geschosstreppen); Stahlgeländer
Fenster:	alte Holzfenster mit Einfachverglasung
Wohnungseingangstüren:	einfache Sperrholztüren mit Anstrich

3.3.5 Kellerausstattung

Keller:	insgesamt einfache Ausstattung
Abstellkeller:	tlw. Holzlattenverschläge
Bodenbeläge:	Beton
Wandbekleidungen:	roh, tlw. Ausblühungen und Putzschäden vorhanden
Türen:	tlw. Holzlattentüren vorhanden

3.3.6 Ausstattungsmerkmale der einzelnen Einheiten

Anmerkung:	Es wird davon ausgegangen, dass alle Wohnungen einen sehr einfachen Ausstattungsstandard aufweisen und sich in einem nicht modernisierten Zustand befinden.
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Rollläden vorhanden; Stahlfenster mit Einfachverglasung (Werkstatt EG)
Türen:	einfache Wohnungseingangstür zum Treppenhaus aus Sperrholz mit Anstrich; einfache Zimmertüren aus Holz mit Füllungen, entspr. Holzzargen; Stahltür zur Gewerbeeinheit im EG; Holzflügeltore (Garage)
Sanitäre Installation:	Sanitärausstattung in einfachem Standard; Bad: Wanne, Waschbecken, WC: Stand-WC mit Spülkasten, Bj. ca. 1985
Bodenbeläge:	Fliesen (Bad), Teppich (Zimmer)
Wandbekleidungen:	Tapeten (Zimmer), Fliesen (Bad)
Deckenbekleidungen:	Styroporplatten oder Putz mit Anstrich

3.3.7 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Einrichtungen/Bauteile:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	zahlreiche, baujahresbedingte Kleinmängel vorhanden; Wohnung OG links mit eingerissener Trennwand
Grundrissgestaltung:	individuell
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist nicht zufriedenstellend. Die besichtigten Einheiten haben einen entsprechend einfachen Ausstattungsstandard. Es besteht ein allgemeiner Modernisierungs-, Sanierungs- und Renovierungsbedarf. Die Wohnungen im EG und OG links befinden sich zum Orts-termin in einem abgewohnten und sanierungsbedürftigem Zustand. Es bestehen Mängel. Die Werkstatt müsste zum wirtschaftlichen Nutzen vorbereitet werden.

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Einfriedung (Grenzmauer), Fläche für Fahrräder, einfache, erneuerungsbedürftige Hofbefestigung (mit Beton befestigt), hinter dem Hinterhaus verwilderte Gartenanlagen vorhanden, Hausdurchfahrtstor aus Holz. Nebengebäude: Garage in sehr einfachem Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 60327 Frankfurt am Main, Schönstraße 18, zum Wertermittlungstichtag 19.08.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Frankfurt Bezirk 15	2012	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Frankfurt Bezirk 15	187	64/3	530 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV/21).

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es sich bei dem Bewertungsobjekt es sich um ein Renditeobjekt („Zinshaus“) handelt. *Das Ertragswertverfahren wird daher als vorrangiges Wertermittlungsverfahren gewählt.*

Unterstützend können zur Bewertung auch das Ertrags- und/oder das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Vergleichswertverfahren

Wohnhäuser können mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert-(und preis-)bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall möglich, weil hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist. *Das Vergleichswertverfahren wird daher stützend angewendet.*

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden. Dies gilt für das hier zu bewertende Objekt nicht (kein Sachwertobjekt). Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV/21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt. *Das Sachwertverfahren ist ein anschauliches Verfahren und wird daher zusätzlich angewendet.*

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **4.600,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	2,5

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	19.08.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	2,1
Grundstücksfläche (f)	=	530 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.08.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für Anpassung)		=	4.600,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	19.08.2023	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	4.600,00 €/m ²	
GFZ	2,5	2,1	× 0,89	E2
Fläche (m ²)	keine Angabe	530	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	4.094,00 €/m²	
Fläche		×	530 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	2.169.820,00 € rd. 2.170.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.08.2023 **2.170.000,00 €**.

4.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1: Der Gutachterausschuss führt keinen unterjährigen Index. Gemäß Einschätzung des Sachverständigen werden sich die Bodenpreise aufgrund der wirtschaftlichen Situation (stark gestiegene Baukosten, gestiegene Finanzierungskosten) bis zur nächsten Feststellung stagnierend bis fallend verhalten, daher wird hier keine Anpassung vorgenommen.

E2: Die Umrechnung von der WGFZ des BRW-Grundstücks auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten. Ermittlung des Anpassungsfaktors:

	GFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	2,10	1,61
Vergleichsobjekt	2,50	1,81

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,89**.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen. Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen. Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Der Liegenschaftszinssatz hat demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnen EG li.	32,00		-	0,00	0,00
	2	EG re.	67,00		5,79	388,00	4.656,00
	3	1.OG li.	51,00		12,35	630,00	7.560,00
	4	1.OG re.	87,00		9,32	811,00	9.732,00
	5	2.OG li.	51,00		15,69	800,00	9.600,00
	6	2.OG re.	87,00		10,34	900,00	10.800,00
	7	3.OG li.	51,00		14,71	750,00	9.000,00
	8	3.OG re.	87,00		12,07	1.050,00	12.600,00
	9	4.OG li.	51,00		15,29	780,00	9.360,00
	10	4.OG re.	87,00		10,11	880,00	10.560,00
Hinterhaus	11	Gewerbe EG	40,00		-	0,00	0,00
	12	Einheit EG	30,00		-	0,00	0,00
	13	Garage EG		2,00	-	65,00	780,00
	14	Wohnen 1.OG li.	60,00		-	0,00	0,00
	15	Wohnen 1.OG re.	30,00		13,30	399,00	4.788,00
Summe			811,00	2,00		7.453,00	89.436,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnen EG li.	32,00		14,18	453,76	5.445,12
	2	EG re.	67,00		11,02	738,34	8.860,08
	3	1.OG li.	51,00		11,95	609,45	7.313,40
	4	1.OG re.	87,00		10,32	897,84	10.774,08
	5	2.OG li.	51,00		11,95	609,45	7.313,40
	6	2.OG re.	87,00		10,32	897,84	10.774,08
	7	3.OG li.	51,00		11,95	609,45	7.313,40
	8	3.OG re.	87,00		10,32	897,84	10.774,08
	9	4.OG li.	51,00		11,95	609,45	7.313,40
	10	4.OG re.	87,00		10,32	897,84	10.774,08
Hinterhaus	11	Gewerbe EG	40,00		12,00	480,00	5.760,00
	12	Einheit EG	30,00		12,00	360,00	4.320,00
	13	Garage EG		2,00	85,00	170,00	2.040,00
	14	Wohnen 1.OG li.	60,00		11,35	681,00	8.172,00
	15	Wohnen 1.OG re.	30,00		14,62	438,60	5.263,20
Summe			811,00	2,00		9.350,86	112.210,32

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -22.774,32 € ab**. Dies liegt hauptsächlich an den nicht vermieteten Einheiten. Setzt man hier die Sollmiete an ergibt sich eine Soll-Ist-Miete von insg. 113.133,12 €, was der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete in etwa entspricht. 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).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		112.210,32 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	17.923,76 €
jährlicher Reinertrag	=	94.286,56 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,00 % von 2.170.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-	65.100,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	29.186,56 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 19 Jahren Restnutzungsdauer	×	14,324
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	418.068,29 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	2.170.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	2.588.068,29 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	2.588.068,29 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	172.200,00 €
Ertragswert	=	2.415.868,29 €
	rd.	2.420.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohrertrags 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 aus dem Mietspiegel der Stadt Frankfurt 2022, als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohrertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
• Wohnen	Wohnungen (Whg.)	12 Whg. × 297,00 €	3.564,00 €
• Gewerbe		3,0 % vom Rohrertrag	363,60 €
Instandhaltungskosten		13,50 €/m ²	10.948,50 €
Mietausfallwagnis			
• Wohnen		2,0 % vom Rohrertrag	2.001,81 €
• Gewerbe		4,0 % vom Rohrertrag	484,80 €
Betriebskosten		0,50	561,05 €
Summe			17.923,76 €

Liegenschaftszinssatz

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

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

Das ca. 1905 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwerttrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 3,5 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	0,0	1,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,0	
Summe		2,5	1,0	

Ausgehend von den 3,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1905 = 118 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 118 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 19 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (19 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 19 Jahre =) 51 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 51 Jahre =) 1972. Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 19 Jahren und
 - ein fiktives Baujahr 1972
- zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten/ Modernisierungen	-172.200,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Vermietbarmachung (keine Vollsanierung) der Einheiten Hinterhaus EG links, EG rechts, OG links -97.000,00 € • Entfernen und Räumen einzelner Bauteile und Müll -8.000,00 € • Beseitigung von Kleinmängeln -7.200,00 € • Energetisches Modernisierungsrisiko (Erneuerung einzelner Thermen, Dämmung Dachboden Vorderhaus) -60.000,00 € 	
Summe	-172.200,00 €

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor). Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis mehrerer vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt aus den Jahren 2022 bis 2023) für Mehrfamilienhäuser im Wiederverkauf ermittelt. Es liegen 10 Vergleichsobjekte aus vergleichbaren Lagen wie die des Bewertungsobjekts vor. Zudem weisen die Vergleichsobjekte ähnliche Eigenschaften auf wie das Bewertungsobjekt (Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksfläche, Ausstattungsstandard usw.).

Auswertung der Kaufpreise:

Nr.	Objektart	(tats.) Baujahr	ASS	Grundstücksfläche (m ²)	Bodenrichtwert (€/m ²)	Wohn-/Nutzfläche (m ²)	Kaufdatum	bereinigter realisierter Verkaufspreis (€)	realisierter Verkaufspreis (€/m ² WF)
1	WGH	1915	3,4	328	1.700 €	663	18.10.2022	2.050.089,00 €	3.092,14 €
2	WGH	1880	1,2	353	5.000 €	600	31.10.2022	932.270,00 €	1.553,78 €
3	MFH	1909	2,1	621	2.700 €	714	28.11.2022	2.860.000,00 €	4.005,60 €
4	MFH	1908	1,6	449	5.400 €	660	23.11.2022	2.180.008,00 €	3.303,04 €
5	MFH	1903	2,8	267	900 €	659	15.12.2022	1.257.853,00 €	1.908,73 €
6	MFH	1910	2,0	394	2.300 €	508	23.02.2023	1.300.000,00 €	2.559,06 €
7	MFH	1967	2,4	795	1.100 €	632	10.03.2023	2.010.000,00 €	3.180,38 €
8	WGH	1920	1,9	404	1.200 €	432	21.04.2023	1.088.070,00 €	2.518,68 €
9	WGH	1892	2,2	270	2.600 €	892	13.06.2023	3.000.000,00 €	3.363,23 €
10	WGH	1892	2,2	779	1.400 €	730	18.07.2023	1.330.000,00 €	1.821,92 €
10	D.-S.	1910	2,2	466	2.430 €	649	06.02.2023	1.800.829,00 €	2.774,78 €

Abkürzungen

WF	= Wohnfläche
GF	= Grundstücksfläche
MFH	= Mehrfamilienhaus
ASS	= Ausstattungsstandard

Ausschlussprobe

Um ungewöhnliche Ausreißer aus der Tabelle zu erkennen, wird eine Probe mit einer Spanne von +/-30% vorgenommen:

oberer Grenzwert	+	30,00%	3.607,21 €
Durchschnittswert (€/m²)			2.774,78 €
unterer Grenzwert	-	30,00%	1.942,34 €

Vier Vergleichskaufpreise (gelb markiert) liegen außerhalb der ermittelten Spanne. Die Auswertung wird erneut ohne Ausreißer vorgenommen:

Nr.	Objektart	(tats.) Baujahr	ASS	Grundstücksfläche (m ²)	Bodenrichtwert (€/m ²)	Wohn-/Nutzfläche (m ²)	Kaufdatum	bereinigter realisierter Verkaufspreis (€)	realisierter Verkaufspreis (€/m ² WF)
1	WGH	1915	3,4	328	1.700 €	663	18.10.2022	2.050.089,00 €	3.092,14 €
2	MFH	1908	1,6	449	5.400 €	660	23.11.2022	2.180.008,00 €	3.303,04 €
3	MFH	1910	2,0	394	2.300 €	508	23.02.2023	1.300.000,00 €	2.559,06 €
4	MFH	1967	2,4	795	1.100 €	632	10.03.2023	2.010.000,00 €	3.180,38 €
5	WGH	1920	1,9	404	1.200 €	432	21.04.2023	1.088.070,00 €	2.518,68 €
6	WGH	1892	2,2	270	2.600 €	892	13.06.2023	3.000.000,00 €	3.363,23 €
6	D.-S.	1919	2,3	440	2.383 €	631	16.02.2023	1.938.027,83 €	3.070,55 €

Ausschlussprobe

Um weitere ungewöhnliche Ausreißer aus der Tabelle zu erkennen, wird eine erneut Probe mit einer Spanne von +/-30% vorgenommen:

oberer Grenzwert	+	30,00%	3.991,71 €
Durchschnittswert (€/m²)			3.070,55 €
unterer Grenzwert	-	30,00%	2.149,38 €

Oben ausgewertete Vergleichskaufpreise liegen innerhalb der Spanne, daher kann die Auswertung ohne weitere Ausreißer angesetzt werden.

Die Vergleichswerte beziehen sich auf Grundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von 440 m², zudem haben die Gebäude ein durchschnittliches (fiktives) Baujahr von 1981 und eine durchschnittliche Wohnfläche von 631 m². Der baujahresgemäße Ausstattungsstandard wird gemäß Angaben des Gutachterausschusses mit durchschnittlich 2,3 angegeben. Den Gebäuden wird ein üblicher Unterhaltungszustand unterstellt. Es zeigt sich, dass ein m²-Wohnfläche durchschnittlich mit rd. 3.071 €/m² gehandelt wurde. Daher wird dieser Wert für die Vergleichswertermittlung angesetzt und an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

Da die tatsächlichen Eigenschaften der Vergleichsobjekte nicht bekannt sind, kann deren Zustand nur als üblich angehalten werden. Tatsächlich abgeleitete Umrechnungskoeffizienten liegen nur tlw. vor bzw. können aufgrund des unbekanntes Zustands nur tlw. angewendet werden. Vorzunehmende Zu-/Abschläge können daher nur aufgrund des üblichen Marktverhaltens geschätzt werden.

Angaben zur Lage:

Die Lage der Vergleichsobjekte ist mit der Lage des Bewertungsobjektes bedingt vergleichbar. Bei den Vergleichsobjekten überwiegt die Lageeinstufung „mittlere Lage“, jedoch ist aufgrund des höheren Bodenrichtwerts des Bewertungsobjekts die Lage besser einzustufen als die durchschnittliche Lage bei den Vergleichsobjekten. Diese liegen in folgenden Straßen:

Assenheimer Straße, Mulanskystraße, Sindlinger Straße, Liebknechtstraße, Mainzer Landstraße, Weserstraße.

Nähere Angaben zur Lage der Vergleichsobjekte werden aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht.

4.5.4 Vergleichswertberechnung

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis des zuvor festgestellten Vergleichsfaktors ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	3.071,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	06.02.2023	19.08.2023	× 0,98	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Wohnfläche [m ²]	631	810	× 1,00	E2
Grundstücksgröße [m ²]	440	530	× 1,00	E3
Bodenwert [€/m ²]	2.383	4.600	× 1,10	E4
Baujahr	1919	1905	× 1,00	E5
Ausstattungsstandard	2,3	2,0	× 0,98	E6
RND [Jahre]	28	19	× 0,95	E7
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor		=	3.082,11 €/m ²	
Ermittlung des Vergleichswerts				Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor			3.082,11 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ			0,00 €/m ²	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor		=	3.082,11 €/m ²	
Wohnfläche [m ²]		×	810,00 m ²	
vorläufiger Vergleichswert		=	2.496.509,10 €	
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)			0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert		=	2.496.509,10 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale		-	172.200,00 €	E8
Vergleichswert		=	2.324.309,10 € rd. 2.320.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 19.08.2023 mit rd. **2.320.000,00 €** ermittelt.

4.5.5 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

E01: Stichtag

Aufgrund des derzeit stagnierenden bis eher rückläufigen Marktverhaltens (u.a. aufgrund weiter gestiegener Zinsen) wird eine geringfügige Stichtags-Anpassung vorgenommen, die mit 2% geschätzt wird.

E02: Wohnfläche

Die durchschnittliche Wohnfläche der Vergleichsobjekte liegt etwas niedriger als die Wohn-/Nutzfläche des Bewertungsobjekts. Eine Anpassung ist jedoch nicht erforderlich.

E03: Grundstücksgröße

Da die Berechnung über die Wohn- und Nutzfläche durchgeführt wird, ist der Einfluss der Grundstücksgröße zu vernachlässigen (das Verhältnis von Grundstücksfläche zu Wohn-/Nutzfläche ist beim Bewertungsobjekt sowie bei den Vergleichsobjekten annähernd gleich).

E04: Bodenwert

Die Lage-Differenz des Bodenrichtwertes der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekt wird mit einem Zuschlag von rd. 10% berücksichtigt.

E05: Baujahr

Das durchschnittliche Baujahr der Vergleichsobjekte und das Baujahr des Bewertungsobjekts weicht voneinander ab. Aufgrund des Gesamtalters wird die Differenz in den Baujahren als nicht wesentlich eingeschätzt bzw. in der Restnutzungsdauer berücksichtigt. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

E06: Ausstattungsstandard

Der vermeintlich bessere Ausstattungsstandard der Vergleichsobjekte gegenüber dem Bewertungsobjekt wird aufgrund des Gesamtalters des Objekts und der Vergleichsobjekte mit 2% berücksichtigt.

E07: Restnutzungsdauer

Die durchschnittliche RND der Vergleichsobjekte weicht von der RND des Bewertungsobjekts um 9 Jahre ab. Führt man die Ertragswertberechnung mit einer 9 Jahre längeren RND durch, ergibt sich ein um etwa 5% höherer Wert. Die Anpassung wird daher mit 5% berücksichtigt.

E07: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Anmerkung: Es werden nur unmittelbar erforderliche Maßnahmen in Ansatz gebracht, da davon ausgegangen wird, dass sich die Vergleichsobjekte in einem ähnlichen, durchschnittlichen Unterhaltungszustand befinden und sonstige, ggf. in näherer Zukunft noch anstehende Maßnahmen schon in den Kaufpreisen berücksichtigt sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten/ Modernisierungen	-172.200,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Vermietbarmachung (keine Vollsanierung) der Einheiten Hinterhaus EG links, EG rechts, OG links -97.000,00 € • Entfernen und Räumen einzelner Bauteile und Müll -8.000,00 € • Beseitigung von Kleinmängeln -7.200,00 € • Energetisches Modernisierungsrisiko (Erneuerung einzelner Thermen, Dämmung Dachboden Vorderhaus) -60.000,00 € 	
Summe	-172.200,00 €

4.6 Sachwertermittlung

4.6.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.6.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors, also den an das konkrete Wertermittlungsobjekt und die zum Wertermittlungstichtag vorliegenden allgemeinen Wertverhältnisse angepassten Sachwertfaktor.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.6.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienhaus	Hinterhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	669,00 €/m ² BGF	713,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	1.219,00 m ²	391,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	-69.695,75 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	815.511,00 €	209.087,25 €
Baupreisindex (BPI) 19.08.2023 (2010 = 100)	x	177,9/100	177,9/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.450.794,07 €	371.966,22 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		19 Jahre	19 Jahre
• prozentual		72,86 %	72,86 %
• Faktor	x	0,2714	0,2714
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	393.745,51 €	100.951,63 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		494.697,14 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	4.946,97 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	499.644,11 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	2.170.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	2.669.644,11 €
Sachwertfaktor	x	0,93
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	2.482.769,02 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	172.200,00 €
Sachwert	=	2.310.569,02 €
	rd.	2.310.000,00 €

4.6.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); bei der BGF z. B.

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

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	

Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	670,00	100,0	670,00
3	765,00	0,0	0,00
4	915,00	0,0	0,00
5	1.105,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 670,00 gewogener Standard = 2,0			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt. Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 670,00 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Ø Wohnungsgröße × 0,97

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

• zweiseitiger Anbau × 0,98

• Geschosshöhe × 1,05

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 669,40 €/m² BGF

rd. 669,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Hinterhaus

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser
Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	660,00	0,0	0,00
2	720,00	100,0	720,00
3	825,00	0,0	0,00
4	985,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			720,00
gewogener Standard =			2,0

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 720,00 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- einseitig angebaut × 0,99

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 712,80 €/m² BGF
rd. 713,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Hinterhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (prozentual, -25,00 %)	-69.695,75 €
Summe	-69.695,75 €

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten u.a. Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 1,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (494.697,14 €)	4.946,97 €
Summe	4.946,97 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten/ Modernisierungen	-172.200,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Vermietbarmachung (keine Vollsanierung) der Einheiten Hinterhaus EG links, EG rechts, OG links -97.000,00 € • Entfernen und Räumen einzelner Bauteile und Müll -8.000,00 € • Beseitigung von Kleinmängeln -7.200,00 € • Energetisches Modernisierungsrisiko (Erneuerung einzelner Thermen, Dämmung Dachboden Vorderhaus) -60.000,00 € 	
Summe	-172.200,00 €

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung (Vergleichswerte, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Das Sachwertverfahren ist ein anschauliches Verfahren und wird insbesondere von Banken und Finanzbehörden gerne verwendet. Das Sachwertverfahren wurde daher zusätzlich durchgeführt.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **2.420.000,00 €**,
der **Vergleichswert** mit rd. **2.320.000,00 €** und
der **Sachwert** mit rd. **2.310.000,00 €** ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,40 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichswertverfahren in Form von 6 hinreichend vergleichbaren Verkaufswerten zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen. Insgesamt erhalten somit

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

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

das Vergleichswertverfahren das Gewicht = 1,00.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[2.310.000,00 \text{ €} \times 0,400 + 2.420.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 2.320.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 2,400 = \text{rd. } 2.360.000,00 \text{ €}$.

4.7.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 60327 Frankfurt am Main (Gutleutviertel), Schönstraße 18,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Frankfurt Bezirk 15</i>	<i>2012</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Frankfurt Bezirk 15</i>	<i>187</i>	<i>64/3</i>

wird zum Wertermittlungstichtag 19.08.2023 mit rd.

2.360.000 €

in Worten: zwei Millionen dreihundertsechzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Frankfurt am Main, den 8. Juli 2024

Dipl.-Ing. Daniel Arfeller

4.7.6 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Mehrfamilienhausgrundstück**
Flur **187** Flurstücksnummer **64/3**in **Frankfurt am Main, Schönstraße 18**
Wertermittlungstichtag: **19.08.2023**

Bodenwert					
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	4.094,34	530,00	2.170.000,00
Summe:			4.094,34	530,00	2.170.000,00

Objektdaten							
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Mehrfamilienhaus	1.219	651	1905	70	19	
Gesamtfläche	Hinterhaus	391	160	1905	70	19	

Wesentliche Daten					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	112.210,32	17.923,76 € (15,97 %)	3,00	0,93	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	2.675,71 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-212,33 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	2.909,99 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	21,03
Verkehrswert/Reinertrag:	25,03

Ergebnisse	
Ertragswert:	2.420.000,00 € (105 % vom Sachwert)
Sachwert:	2.310.000,00 €
Vergleichswert:	2.320.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	2.360.000,00 €
Wertermittlungstichtag	19.08.2023

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] aktueller Immobilienmarktbericht des Amtes für Bodenmanagement

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 01.01.2023) erstellt.

5.4 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

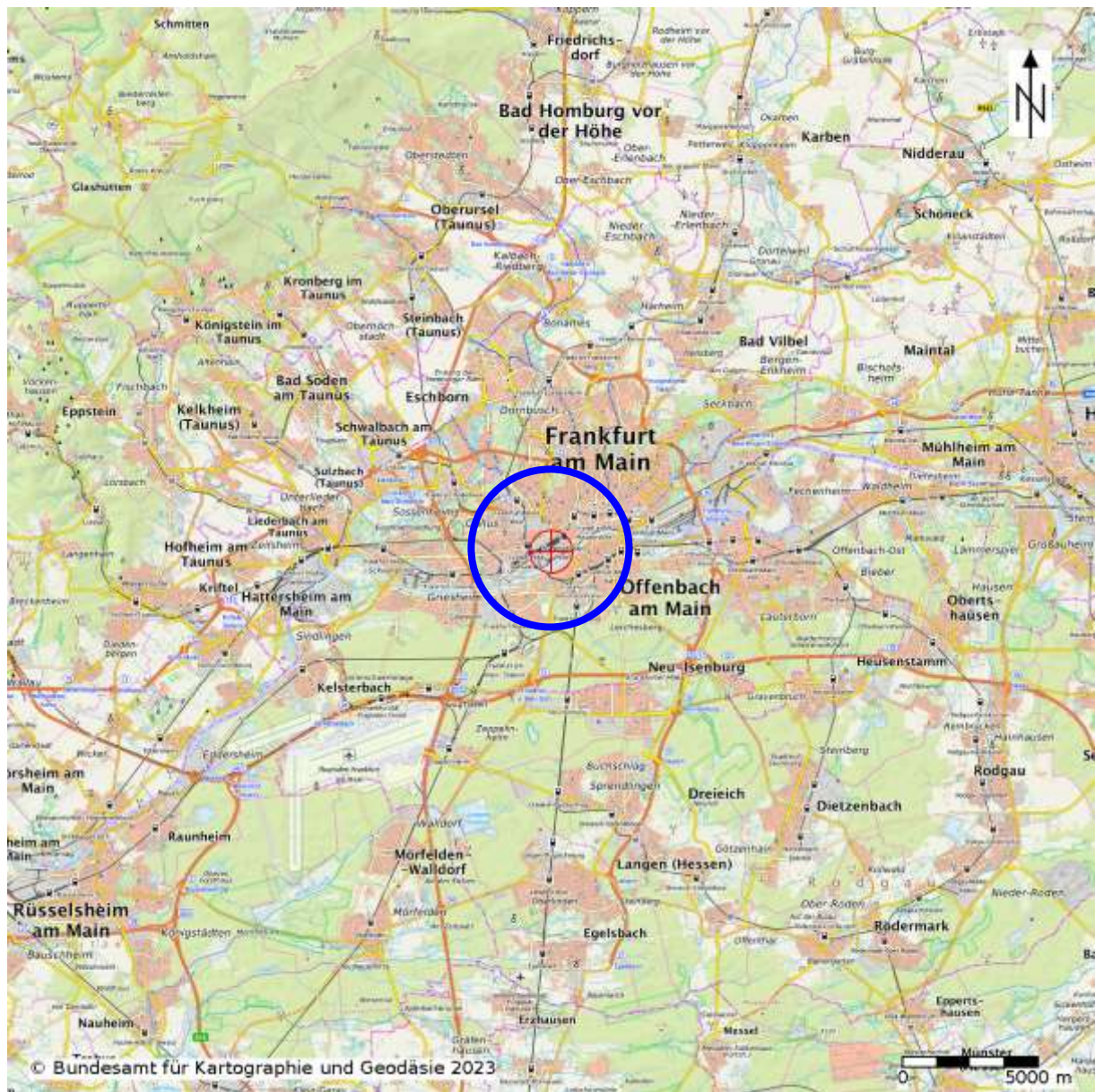
Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht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

6 Anlagen

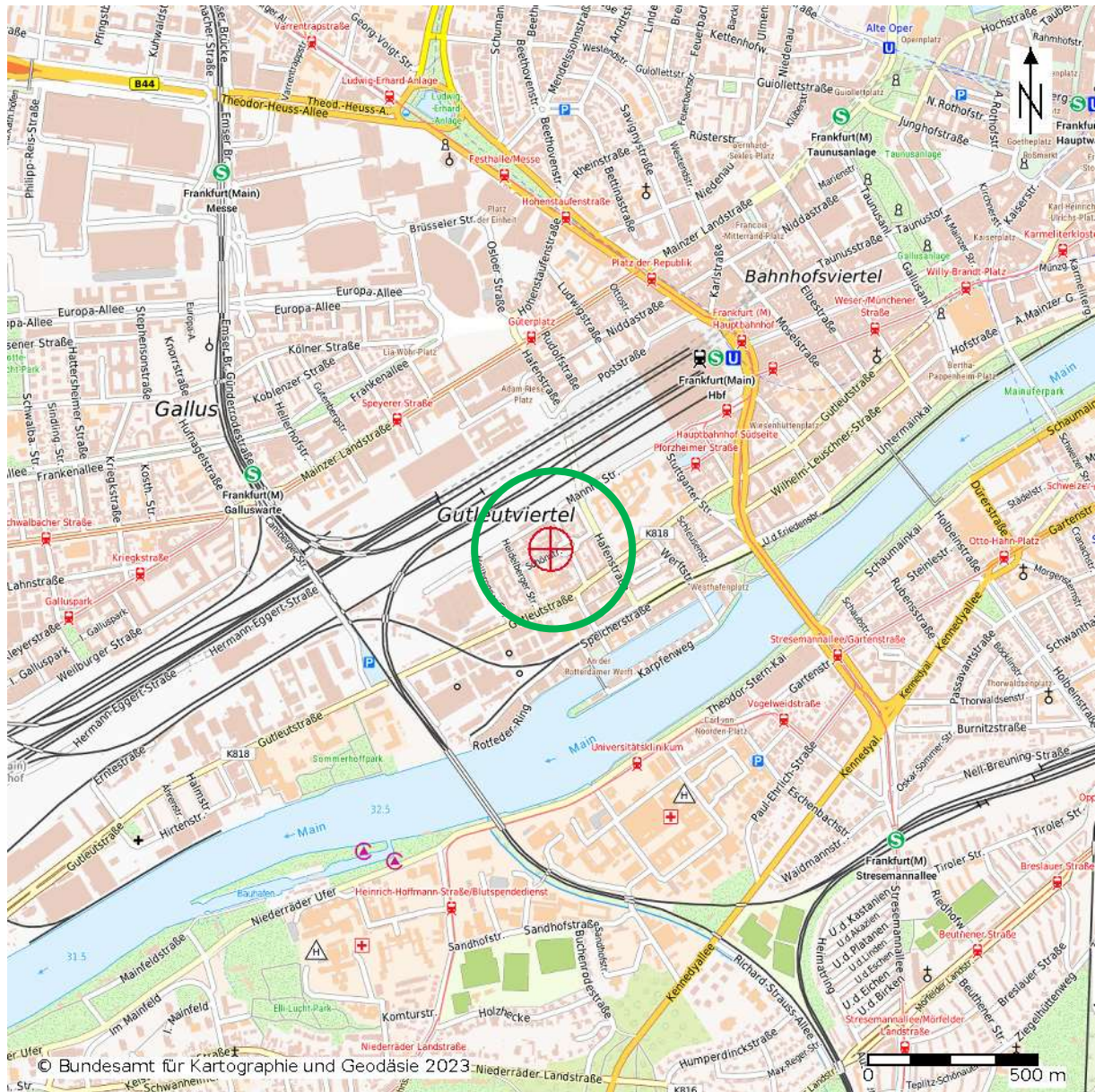
6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik



6.2 Straßenkarte

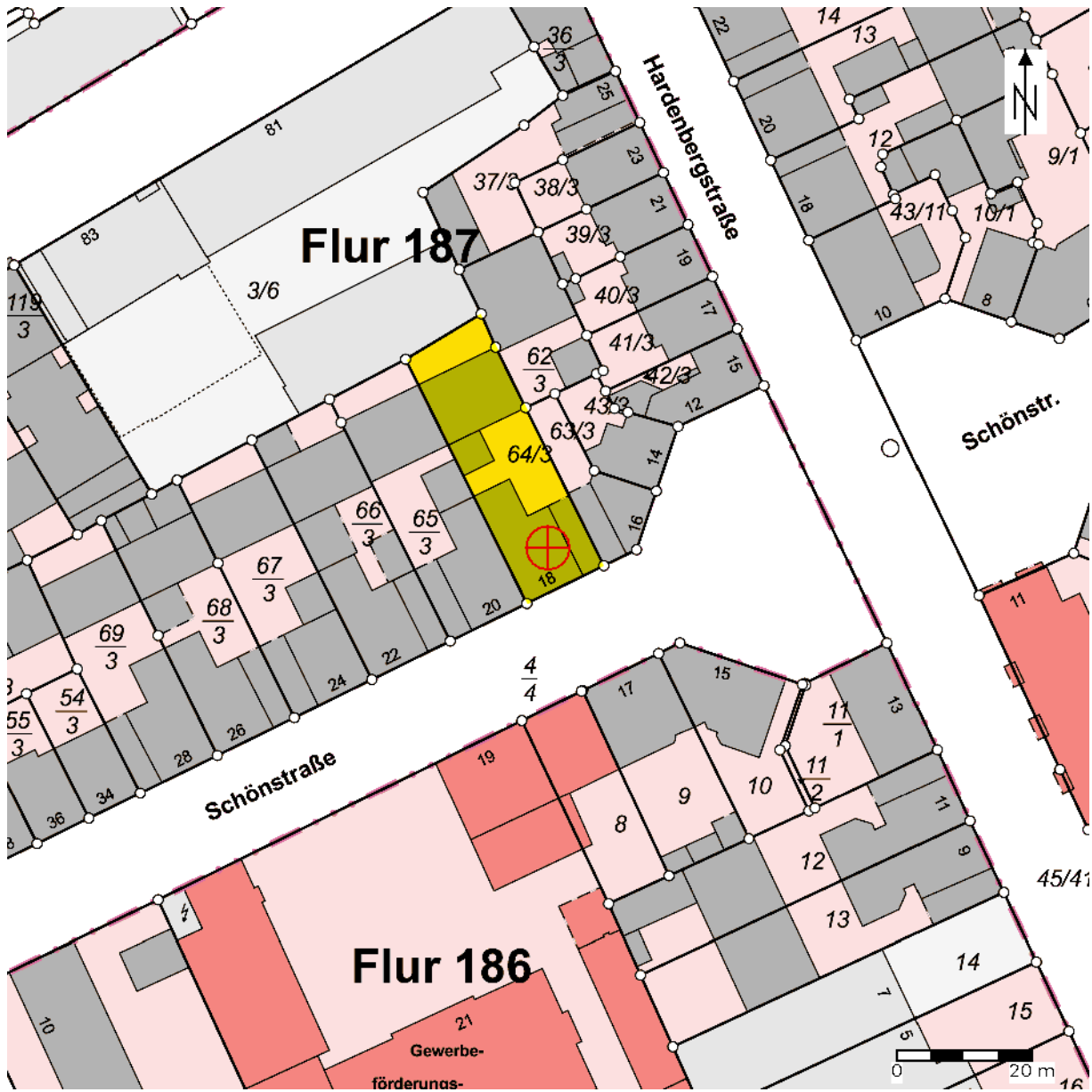


6.3 Ortsplan



6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

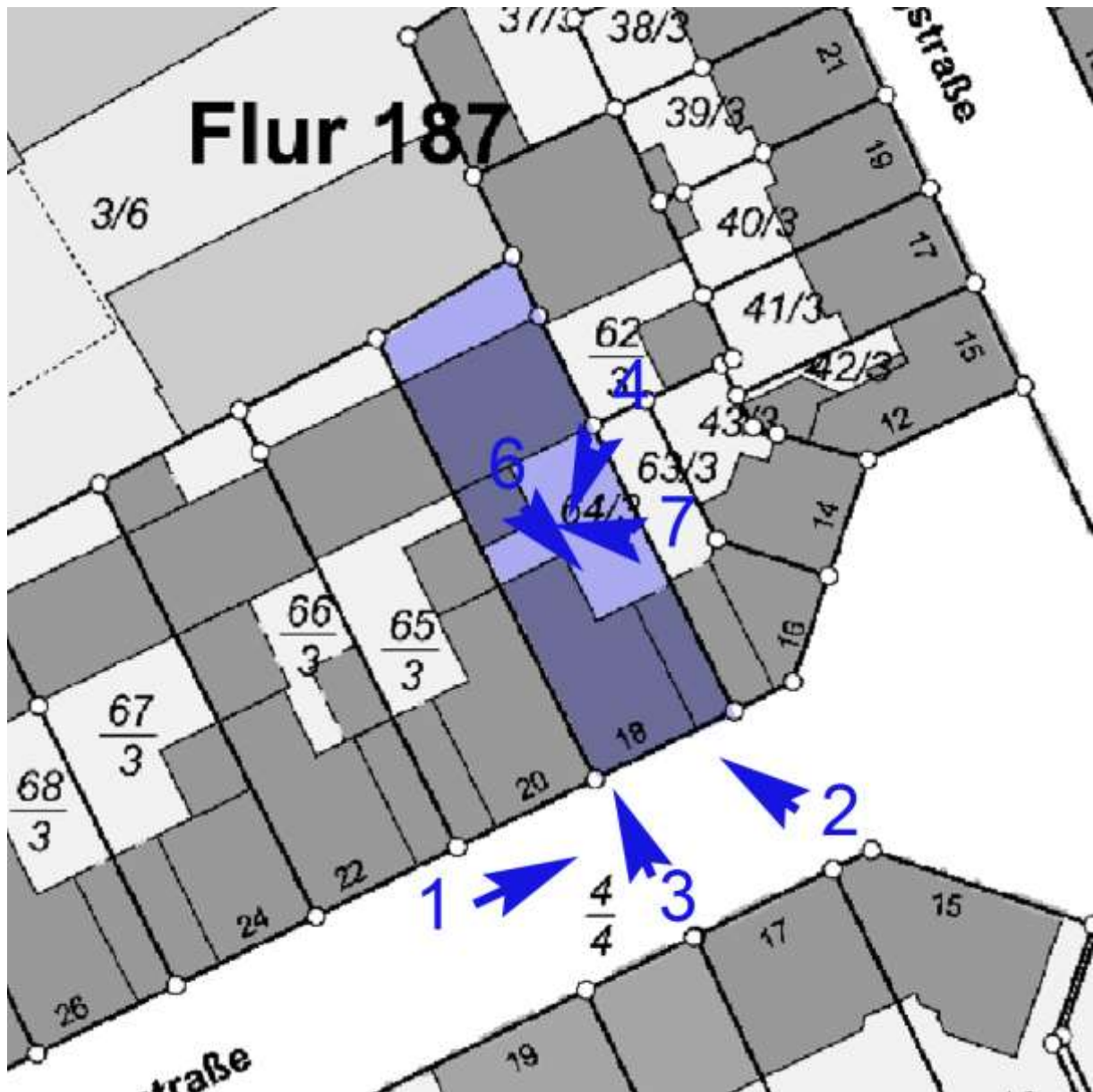
ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt markiert



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

6.5 Fotostandpunkte

ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt und Fotostandpunkte markiert



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

6.6 Fotos



1 Umgebung, Lage in der Straße



2 Straßenansicht



3 Frontansicht



4 Rückansicht





5 Zustand Hoffläche, abzutragende Bauteile



6 Zustand Hoffläche, Fahrrad-Stellplatzfläche



7 einfache Garage (abzutragen)



8 a Eingangstür Vorderhaus



8 b Eingangsbereich Erdgeschoss



9 Treppenhaus



10 Dachboden



11 a Küche Einzimmerwohnung Erdgeschoss links 11 b Bodenübergang



12 Du-Bad Einzimmerwohnung Erdgeschoss links



13 a Einzimmerwohnung Erdgeschoss links



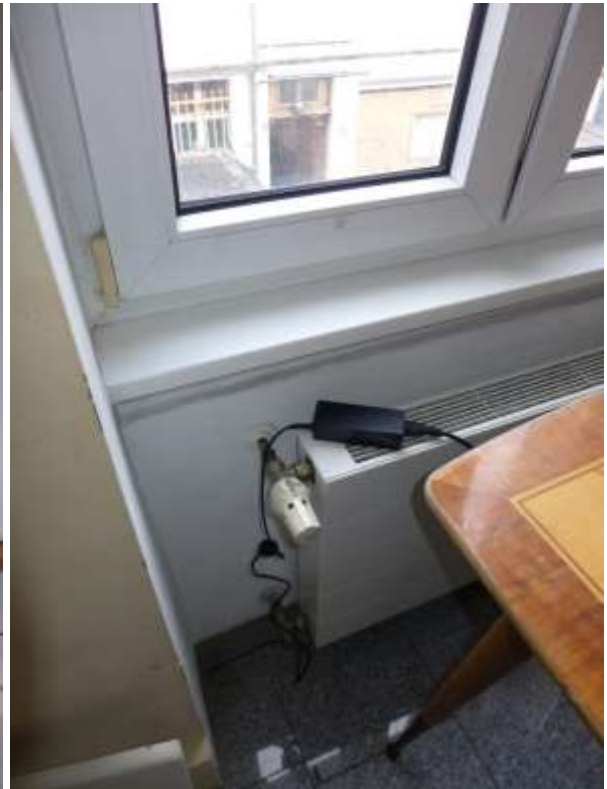
13 b Heizung Erdgeschoss links



14 erneuerte Elektroverteilung Einzimmerwohnung Erdgeschoss links



15 a Heizung Obergeschoss rechts



15 b Fenster/Heizung Obergeschoss rechts



16 erneuerte Elektroverteilung Wohnung Obergeschoss rechts



17 Zustand Durchfahrt Vorderhaus



18 Hofansicht Hinterhaus



19 Dachaufsicht Hinterhaus mit Ausgang



20 Garage Hinterhaus



21 a Hauseingang Hinterhaus



21 b Treppenhaus Hinterhaus



22 a Werkstatt Hinterhaus EG links



22 b Werkstatt Hinterhaus EG links



23 a Einheit Hinterhaus EG rechts



23 b Einheit Hinterhaus EG rechts



24 a hinterer Ausgang Hinterhaus



24 b Treppenhaus Hinterhaus



25 a Wohnung Hinterhaus OG links



25 b Wohnung Hinterhaus OG links



26 a Bad Hinterhaus OG links



26 b Zimmer Hinterhaus OG links



27 a Heizung Hinterhaus OG links



27 b WC Hinterhaus OG links



28 a Leitungsschaden Hinterhaus OG links



28 b Anbau an Hinterhaus im EG



29 a Keller Hinterhaus



29 b Keller Hinterhaus



30 a Keller Hinterhaus



30 b Keller Hinterhaus



31 a WC Hinterhaus Einheit EG links



31 b korrodierte Eisenträger

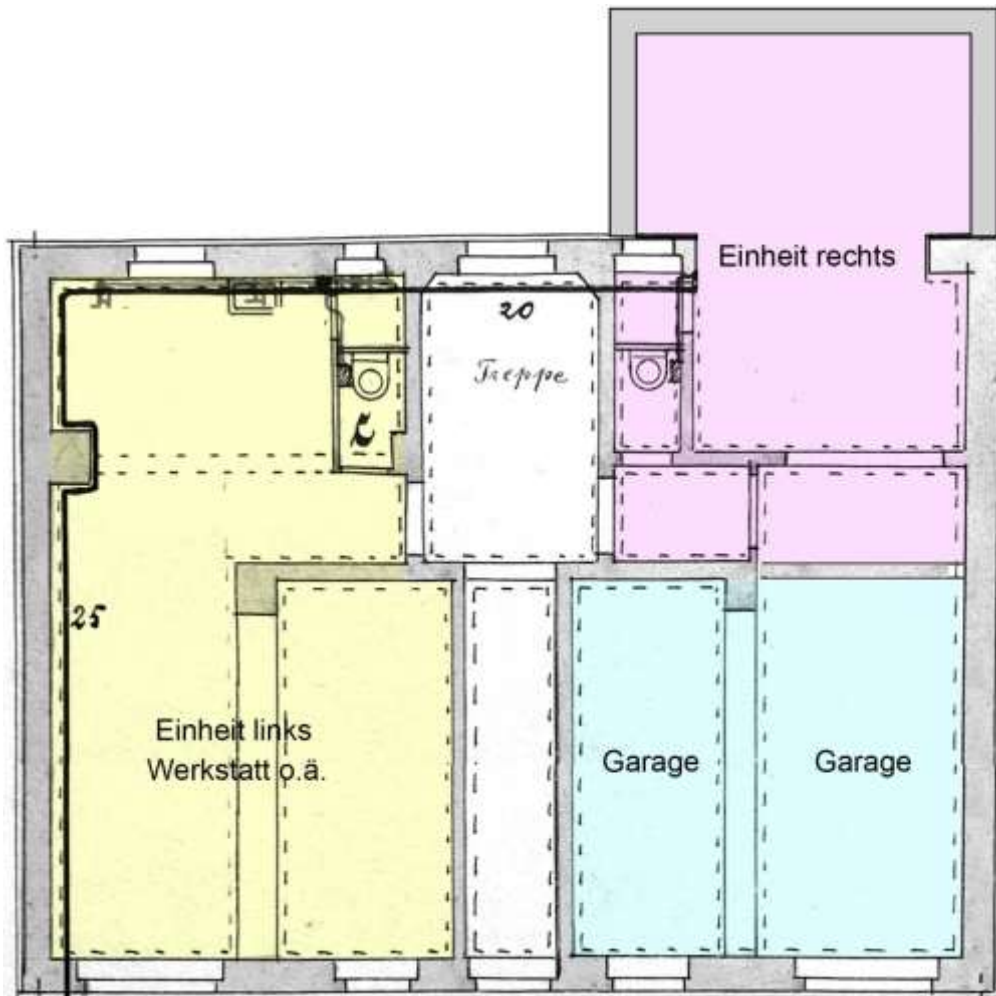


32 Fenster Hinterhaus Einheit EG links

6.7 Pläne

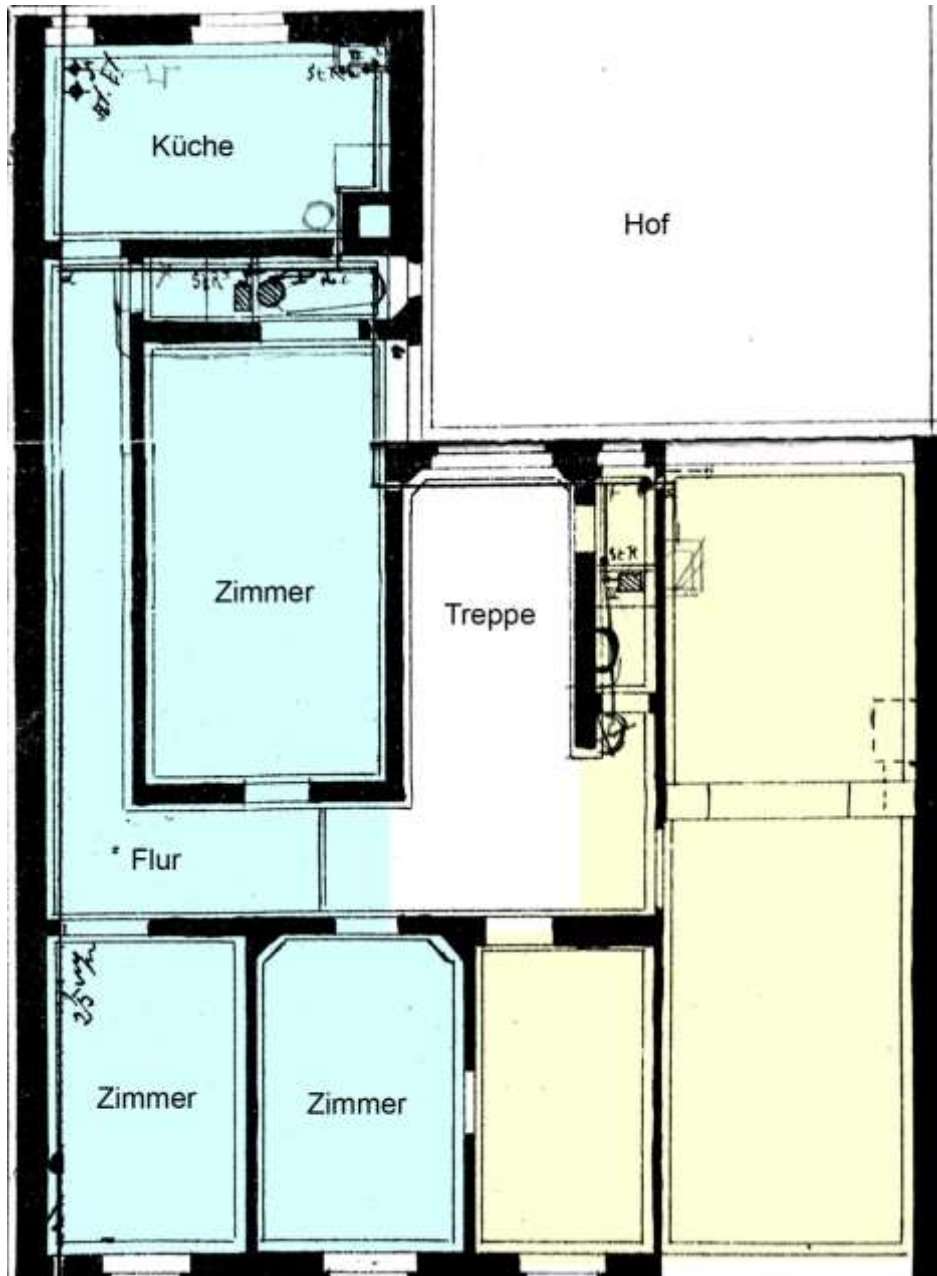
6.7.1 Grundriss Erdgeschoss Hinterhaus

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



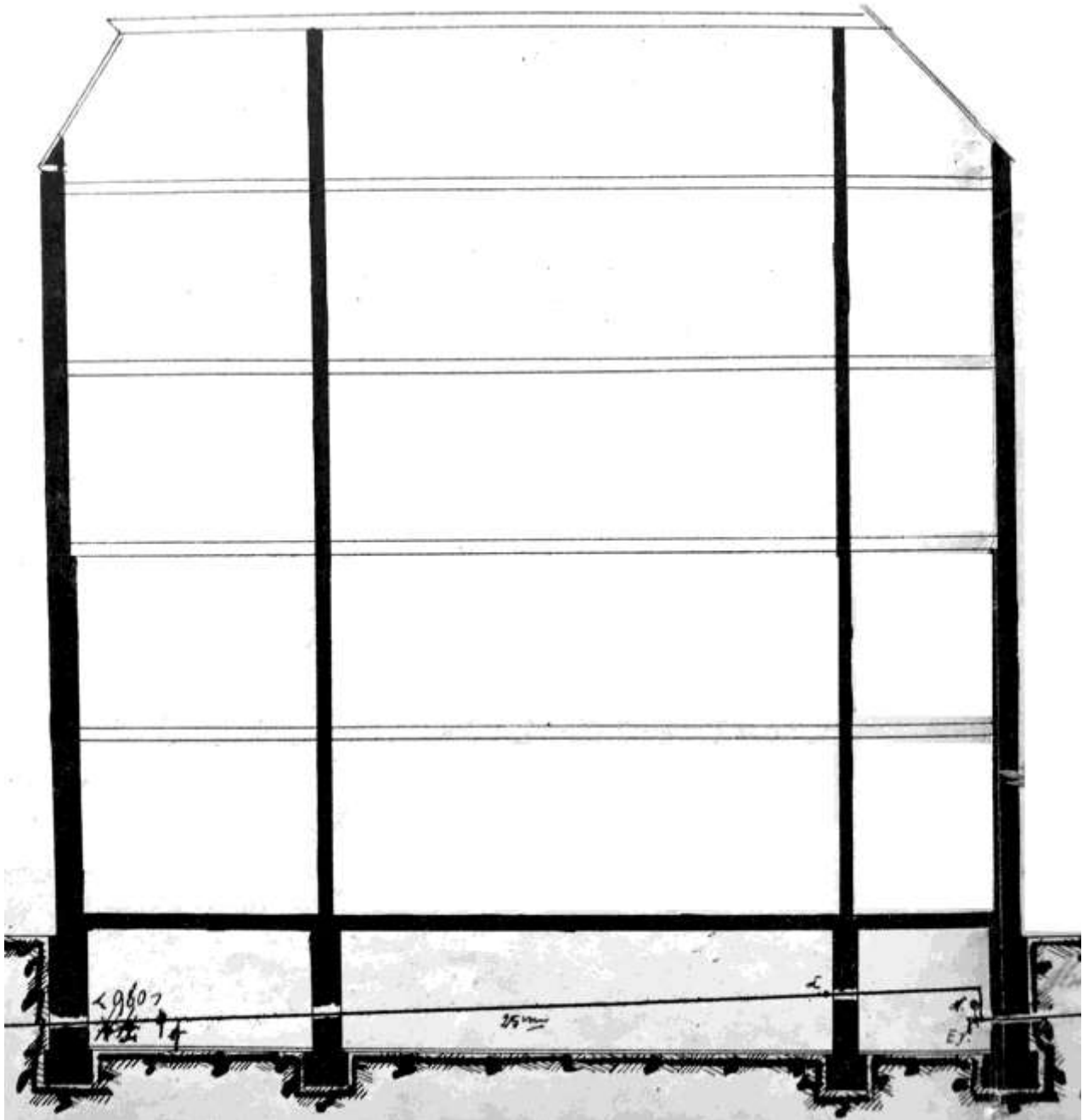
6.7.2 Grundriss Regelgeschoss Vorderhaus

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



6.7.3 Längsschnitt Vorderhaus

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



6.8 Flächenberechnung

Die Flächenberechnung wurde auf Grundlage der vorhandenen Pläne durchgeführt, Abweichungen möglich.

Geschoss	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Brutto-Fläche (m ²)	Faktor	Netto-Fläche (m ²)
Kellergeschoss						
	Pauschal ca.					130,00
	Summe Nutz-/Technikfläche KG					130,00
Wohnung Erdgeschoss links						
	Pauschal ca.					32,00
	Summe Wohnfläche EG links					32,00
Wohnung Erdgeschoss rechts						
	Pauschal ca.					67,00
	Summe Wohnfläche EG rechts					67,00
Wohnung 1. Obergeschoss links						
	Pauschal ca.					51,00
	Summe Wohnfläche OG links					51,00
Wohnung 1. Obergeschoss rechts						
	Pauschal ca.					87,00
	Summe Wohnfläche OG rechts					87,00
Wohnung 2. Obergeschoss links						
	Pauschal ca.					51,00
	Summe Wohnfläche 2. OG links					51,00
Wohnung 2. Obergeschoss rechts						
	Pauschal ca.					87,00
	Summe Wohnfläche 2. OG rechts					87,00
Wohnung 3. Obergeschoss links						
	Pauschal ca.					51,00
	Summe Wohnfläche 3. OG links					51,00
Wohnung 3. Obergeschoss rechts						
	Pauschal ca.					87,00
	Summe Wohnfläche 3. OG rechts					87,00
Wohnung Dachgeschoss links						
	Pauschal ca.					51,00
	Summe Wohnfläche DG links					51,00
Wohnung Dachgeschoss rechts						
	Pauschal ca.					87,00
	Summe Wohnfläche DG					87,00
Summe EG-DG						651,00
Wohnfläche gesamt						ca. 651,00

Einheit	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Brutto-Fläche (m ²)	Faktor	Netto-Fläche (m ²)
Hinterhaus						
Kellergeschoss						
KG	Pauschal ca.			80,00	1,000	80,00
	Summe Nutzfläche					80,00
Gewerbe Erdgeschoss						
EG	Raum inkl.	4,750	5,300	25,18	0,970	24,42
	Nebenräume	4,750	3,750	17,81	0,970	17,28
		-0,700	0,750	-0,53	0,970	-0,51
		2,400	0,240	0,58	0,970	0,56
	Treppe ca.	-1,000	2,000	-2,00	0,970	-1,94
	Summe Nutzfläche					39,81
Garage Erdgeschoss						
EG	Garage	4,750	5,150	24,46	0,970	23,73
	Summe Nutzfläche					23,73
Einheit Erdgeschoss rechts						
EG	Flur	1,750	1,260	2,21	0,970	2,14
	WC	0,850	1,350	1,15	0,970	1,11
	Raum	2,750	1,260	3,47	0,970	3,36
	Raum 2	3,600	2,350	8,46	0,970	8,21
	Anbau EG			14,50	0,970	14,07
	Kammer	0,850	0,900	0,77	0,970	0,74
	Summe Nutzfläche					29,63
Wohnung Obergeschoss links						
OG	Pauschal ca.					60,00
	Summe Wohnfläche					60,00
Wohnung Obergeschoss rechts						
OG	Pauschal ca.					30,00
	Summe Wohnfläche					30,00
Summe EG-OG Hinterhaus inkl. Garage						183,16
Wohn-/Nutzfläche gesamt						ca. 183,00
Summe EG-OG Vorder- und Hinterhaus inkl. Garage						834,16
Wohn-/Nutzfläche gesamt						ca. 834,00