

GUTACHTEN 23-07-14 F/WS

zur Ermittlung des Marktwertes des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks
Zehnmorgenstraße 2 / Eschersheimer Landstraße 580 in 60433 Frankfurt am Main, Stadtteil
Eschersheim.



Gebäudeecke Nordwest

Hinweise:

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

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

Auftraggeber:

Amtsgericht Frankfurt am Main, Aktenzeichen: **844 K 10/22**

Autor des Gutachtens:

Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder



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

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

Fon 49. (0) 69.60 6077 74
Fax 49. (0) 69.60 6077 75
info@finder-frankfurt.de
www.finder-frankfurt.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN	4
1.1 Hinweise zu dieser Wertermittlung	5
1.2 Voraussetzungen zu dieser Wertermittlung	6
1.3 Gewährleistung	6
1.4 Haftung	6
1.5 Datenschutz	7
1.6 Salvatorische Klausel	7
2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	7
2.1 Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung	7
2.2 Informationsquellen	8
2.3 Wertrelevante Lagefaktoren	8
2.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten	10
2.5 Mieten und Mietverträge	11
2.6 Grundbuchauszug	12
2.7 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen	13
2.8 Baulasten	13
2.9 Altlastenauskunft	13
2.10 Grundstücksgestalt und Topografie	13
2.11 Abgabenrechtliche Verhältnisse	13
2.12 Baugenehmigung	14
2.13 Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins	14
2.14 Energieausweis und energetischer Bautenzustand	17
2.15 Brandschutz	17
2.16 Liegenschaftskennwerte	18
3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	19
3.1 Art des Gegenstandes der Wertermittlung	19
3.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs	19
3.3 Umstände des Einzelfalls	19
3.4 Ertragswertverfahren	19
3.5 Plausibilitätsbetrachtung	19
4 WERTERMITTLUNG	20
4.1 Bodenwert	20
4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)	23
4.3 Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer	25
4.4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	25

4.5	Ertragswertverfahren.....	27
4.6	Plausibilitätsbetrachtung	33
5	MARKTWERTABLEITUNG	42

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug.....	45
Anlage II	Lageplan und Schrägluftbild	46
Anlage III	Fotodokumentation	48
Anlage IV	Planunterlagen	60
Anlage V	Auszug aus dem Baulastenverzeichnis.....	61
Anlage VI	Altlastenauskunft	62
Anlage VII	Erschließungsbeitragsbescheinigung.....	63

Hinweis:

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

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

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

Autor des Gutachtens	Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder
Lage	Eschersheimer Landstraße 580 / Zehnmorgenstraße 2 in 60433 Frankfurt am Main, Stadtteil Eschersheim.
Bewertungsgegenstand	Grundstück bebaut mit einem freistehenden Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten.
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main.
Auftrag und Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Marktwerts zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft unter Berücksichtigung der Hinweise und den Voraussetzungen zu der vorliegenden Wertermittlung, siehe Ziffer 1.1 und 1.2 im Gutachten.
Eigentümer	<u>In Erbengemeinschaft</u> Lfd. Nr. 3.1: [anonymisiert] Lfd. Nr. 3.2: [anonymisiert]
Tatsächliche Nutzung	Wohnen.
Zulässige Nutzung	Mutmaßlich Wohnen.
Mietstatus zum Wertermittlungsstichtag	Augenscheinlich vollständig vermietet. Klingelschilder und Briefkästen sind mit vielfachen Namen versehen. Seitens der Eigentümer wurden keine Angaben zur Mietsituation getätigt.
Ortstermine	<u>21. März 2023 in Anwesenheit von Bewohnern und:</u> Sachverständiger: Herr Finder Mitarbeiter des SV: Herr Dipl.-Ing. Schmidt <u>05. Juni 2023 in Anwesenheit von Bewohnern und:</u> Sachverständiger: Herr Finder Mitarbeiter des SV: Herr Dipl.-Ing. Schmidt Zum Zeitpunkt der beiden o.g. Ortstermine waren weder die Antragstellerinnen noch der Antragsgegner vor Ort. Zu drei von acht Wohneinheiten, sowie zum Dachstuhl konnte kein Zugang erwirkt werden.
Wertermittlungsstichtag	05. Juni 2023, Zeitpunkt des zweiten Ortstermins.
Qualitätsstichtag	05. Juni 2023. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitäts- dem Wertermittlungsstichtag.
Grundstücksgröße gemäß Grundbucheintragung	Flurstück 180/2pp: 254 m ²
Baujahr	Vor 1945. Das Ursprungsbaujahr ist im Detail nicht bekannt.

Mietflächen	Ca. 450 m ² aufgeteilt auf acht Wohneinheiten. Siehe auch Flächenaufstellung und Hinweise dazu unter Ziffer 2.16.3 des Gutachtens.
PKW-Stellplätze	Ein Außenstellplatz (entlang der Südfassade kann ein Fahrzeug funktional parkiert werden).
Bautenzustand	Ungepflegter, teilweise desolater Bautenzustand. Eine laufende Instandhaltung ist nicht erkennbar. Die Fassaden weisen teilweise umfangreiche Putz- und Risschäden und in den Sockelbereichen Feuchtigkeitsschäden auf, teilweise Graffitiverschmutzung. Die Haustüre mit integrierter Klingel- und Briefkastenanlage ist erneuerungsbedürftig. Das Treppenhaus ist sanierungsbedürftig, teilweise fehlen Fensterflügel, Absturzgefahr besteht aufgrund der fehlenden Fenster. Deutliche Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss. Warmwasser und Heizung seien nach Auskunft der Mieter seit rund einem Jahr nicht mehr vorhanden respektive nicht funktionstüchtig. Ein Leitungs-/Wasserschaden sei zudem in den oberen Stockwerken eingetreten, durch abfließendes Wasser seien mehrere Bereiche im Gebäude durchfeuchtet worden. Die o. a. Schäden sind lediglich die sichtbaren Hauptschäden.
Energetischer Bautenzustand	Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner nicht vor. Eine energetische Sanierung hat bisher nicht stattgefunden.
Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)	Sicherheitsabschlag für den unbekanntem Bautenzustand bei 3 von 8 Wohnungen und für überdurchschnittlichen Instandsetzungsbedarf: ./ 212.000 €
Marktwert*	rund 1.100.000 € bis 1.300.000 € ausgewiesen mit 1.200.000 €

*Siehe Hinweise zur Marktwertableitung unter Ziffer 1.1. im Gutachten.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

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

1.1 HINWEISE ZU DIESER WERTERMITTLUNG

Unbekannter Bautenzustand von 3 Mieteinheiten

Ein Zugang zu 3 Mieteinheiten konnte nicht erwirkt werden. Für den unbekanntem Bautenzustand wurde ein Sicherheitsabschlag berücksichtigt, siehe hierzu Ziffer 4.2 ff im Gutachten.

Unbekannte Mietsituation

Informationen zur Mietsituation liegen nicht vor, siehe hierzu Ziffer 2.5 im Gutachten.

1.2 VORAUSSETZUNGEN ZU DIESER WERTERMITTLUNG

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanz- oder Bodengutachten! Es werden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- und Deckenflächen werden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Es werden keine Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. getroffen.

Es sind daher im Rahmen des MarktWertgutachtens Aussagen dazu, ohne weitere Untersuchungen von entsprechenden Fachunternehmen / Fachingenieuren, unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzungen des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch den Sachverständigen.

Mitteilungen zu öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, werden vom Auftragnehmer nicht eingeholt und können vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt werden. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können nach der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in dieser Wertermittlung kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

1.3 GEWÄHRLEISTUNG

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb einer angemessenen Zeit nachgebessert oder schlägt die Nachbesserung fehl, kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrags (Wandelung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen. Alle Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden.

1.4 HAFTUNG

Schadensersatzansprüche bei leicht fahrlässigem Verschulden des Sachverständigen sind ausgeschlossen, soweit nicht Leben, Körper und Gesundheit verletzt werden, worauf auch im Gutachten des Sachverständigen hingewiesen werden darf. Die Haftung für leichte Fahrlässigkeit des Sachverständigen ist zeitlich begrenzt auf die Dauer von 4 Jahren und beginnt mit dem Zugang des Gutachtens.

Das Gutachten darf zur Vorlage an andere Personen als dem Auftraggeber ohne ausdrückliche Zustimmung des Sachverständigen nicht verwendet werden. Das Gutachten soll gegenüber dritten Personen auch keine rechtliche Verbindlichkeit entfalten, wofür der Auftraggeber durch Einhalten des Verbotes der Weitergabe an Dritte Sorge trägt. Vorstehende Wertermittlung genießt Urheberrecht, sie ist nur für die Auftraggeberin bestimmt und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Sachverständige darf in seinem Gutachten auf das Verbot der Weitergabe an Dritte hinweisen.

Erfüllungsort für die Gutachtertätigkeit ist der Büro Sitz des Sachverständigen, wo die schriftliche Ausarbeitung des Gutachtens erfolgt.

1.5 DATENSCHUTZ

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

1.6 SALVATORISCHE KLAUSEL

Sollten einzelne Bestimmungen der vorgenannten Regelungen jetzt oder später, ganz oder teilweise nicht rechtswirksam sein, oder ihre Rechtswirksamkeit nachträglich verlieren, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt.

2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

2.1 RECHTSGRUNDLAGEN IN DER JEWELNS AKTUELLEN FASSUNG

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

BauGB – Baugesetzbuch

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

BauNVO – Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung

Verordnung über die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

Hinweis zur ImmoWertV

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

WertR – Wertermittlungsrichtlinien

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

BRW-RL – Bodenrichtwertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts

EW-RL – Ertragswertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts

SW-RL – Sachwertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts

VW-RL – Vergleichswertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts

HBO – Hessische Bauordnung

WoFIV – Wohnflächenverordnung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

EnEV – Energieeinsparverordnung

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

WEG – Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

2.2 INFORMATIONSMQUELLEN

- Ortstermin.
- Amtsgericht FFM: Auftrag und Beschluss, Grundbuchauszug.
- Gutachterausschuss Frankfurt am Main: Bodenrichtwert, Kaufpreisfälle, Immobilienmarktbericht 2023.
- Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse 2022/23.
- Frankfurter Mietpreisspiegel 2022.
- Stadt Frankfurt am Main: Planungsrecht (planAS: online Planungsauskunftssystem der Stadt Frankfurt), Baulastenauskunft, Altlastenauskunft, Erschließungsbeitragsbescheinigung, Bauaktenarchiv.
- Angebotsresearch: ImmobilienScout.

2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN

Lage	Gehobene Wohnlage (gem. Mietspiegel) im Stadtteil Eschersheim, nordwestlich der Innenstadt von Frankfurt am Main.
Umliegende Bebauung	Heterogene Bebauungsstruktur: entlang der Bahngleise zahlreiche Neubauten von Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern. Zur Nord-, Ost- und Südseite kleinere Mehrfamilienhäuser mit zwei- bis drei Vollgeschossen älteren Baujahres, zur Westseite Neubau mit fünf Vollgeschossen.
Verkehrslage/Entfernungen	ÖPNV-Bahnhof Eschersheim: < 200 m Frankfurt Innenstadt, Hauptwache: ca. 5,6 km A661 Anschlussstelle Kalbach-Riedberg: ca. 3,1 km Flughafen Frankfurt International: ca. 19 km
Infrastruktur	Versorgungseinrichtungen für den alltäglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar. Der weitere Bedarf kann in der Innenstadt Frankfurts gedeckt werden. Frankfurt am Main bietet die Infrastruktur eines großstädtischen Ballungsraumes.
Pkw-Stellplatz	Im öffentlichen Straßenraum, ruhender Verkehr, sind Pkw-Stellplätze nur in begrenzter Anzahl vorhanden. Das Bewertungsobjekt verfügt über einen Außenstellplatz (entlang der Südfassade kann ein Fahrzeug funktional parkiert werden).

Erschließung	Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden.
Himmelsrichtung	Die Wohnungen werden überwiegend von Nord- und Westseite belichtet. Die Südfassade ist geschlossen/Brandwand.
Benachbarte, störende Betriebe	Klassische störende Betriebe (wie beispielsweise Werkstatt, Schreinerei, Lackiererei) wurden während des Ortstermins nicht festgestellt.
Lärmimmissionen	Überdurchschnittliche Lärmimmissionen, welche über den normalen Geräuschpegel eines innerstädtischen Raumes hinausgehen, wurden während des Ortstermins nicht festgestellt.

2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung in Frankfurt am Main

Einwohner in Frankfurt: ca. 764.141 (Stand 30.06.2022)
 Stadtteil Eschersheim: ca. 15.301 (Stand 31.12.2022)

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

Quellen: <http://www.frankfurt.de> <http://www.wegweiser-kommune> www.wikipedia.org

Bevölkerungsvorausberechnung für FFM bis 2040

Bevölkerungs- gruppe	Bevölkerung am 31.12.2014	Vorausberechnete Bevölkerung zum 31.12.				
		2017	2020	2025	2030	2040
Einwohner/innen mit Hauptwohnung insgesamt	708 543	742 859	764 091	793 644	810 085	829 773
28 Eschersheim	14 823	15 011	15 370	17 070	16 999	17 263

Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen / Frankfurt am Main

2.4.1 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Des Weiteren gelten für das zu bewertende Grundstück folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

Adresse: Zehnmorgenstraße 2, 60433 Frankfurt am Main	
Lagekoordinaten: R: 475484.0 / H: 5556366.0	
Ortsbez.: 9	
Stadtteil: Eschersheim	
Flurstück: Eschersheim Bez 45 491, Flur 9, Flurstücknr. 180/2	
Bebauungspläne	
B282, rechtsverbindlich	
Stellplatzsatzung	
Stellplatzeinschränkung gem. § 3: Zone III, Herstellungspflicht wird beschränkt auf 30 %	

Quelle: Planungsauskunftssystem der Stadt Frankfurt.

2.4.2 Denkmalschutz

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

2.4.3 Bodenordnungsverfahren

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

2.5 MIETEN UND MIETVERTRÄGE

Seitens der Antragstellerinnen und des Antragsgegners wurden keine Informationen oder Verträge zu den Mietverhältnissen zur Verfügung gestellt. In einem Telefongespräch mit der Antragstellerin zu 1 wurde mitgeteilt, dass Ihr diesbezüglich keine Unterlagen vorliegen.

An Briefkästen und Klingelschildern sind zahlreiche Namen mutmaßlich unterschiedlicher Nationalitäten aufgeführt.

Seitens des Sachverständigen wurde das Amt für Wohnungswesen kontaktiert, ob hier ggf. Förderungen vorliegen oder das Amt die Mieten entrichtet. Nach E-Mail-Auskunft eines Sachbearbeiters des Amtes für Wohnungswesen vom 15.05.2023: „*Werden keine Fördermittel für die angefragte Liegenschaft gewährt*“.

Die Mieterträge und Mietkonditionen der offensichtlich komplett bewohnten Liegenschaft sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

2.6 GRUNDBUCHAUSZUG

2.6.1 Bestandsverzeichnis

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

2.6.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Die Eintragungen mit lfd. Nr. 1 und 2 in Abteilung II des vorliegenden Grundbuchs bleiben bei der Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens unberücksichtigt.

2.6.3 Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden (Abteilung III)

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

2.7 NICHT EINGETRAGENE RECHTE UND BELASTUNGEN

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

2.8 BAULASTEN

Für das zu bewertende Grundstück bestehen nach digitaler Abfrage bei der Bauaufsicht vom 27.03.2023 keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis, siehe auch Anlage V im Gutachten.

2.9 ALTLASTENAUSKUNFT

Nach Altlastenauskunft des Umweltamtes vom 30.03.2023 ist *das angefragte Grundstück keine Altlast oder Altlastenverdachtsfläche. Für das Grundstück sind keine altlastenrelevante Vornutzungen registriert. Hinweise auf Altablagerungen oder Verfüllungen von ehemaligen Gruben oder Bombenrichtern liegen nicht vor.* Ergebnisse von Bodenuntersuchungen liegen dem Umweltamt von der Fläche nicht vor, siehe auch Anlage VI des Gutachtens.

Erkenntnisse oder Hinweise, die einen konkreten Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen begründen, liegen nicht vor.

Ein vollkommener Ausschluss des Vorhandenseins von Altablagerungen ist nur auf der Grundlage von flächendeckenden Untersuchungen und Erstellung eines Bodengutachtens möglich.

2.10 GRUNDSTÜCKSGESTALT UND TOPOGRAFIE

Das Grundstück weist eine funktionale, an ein Rechteck erinnernde Grundstücksgestalt auf, siehe Anlage II des Gutachtens. Die Grundstücksbreite in Ost-West-Richtung beträgt im Mittel ca. 14 m und die Grundstückstiefe in Nord-Süd-Richtung im Mittel ca. 18 m. Topographisch gesehen ist das Grundstück annähernd eben.

2.11 ABGABENRECHTLICHE VERHÄLTNISSE

Nach schriftlicher Auskunft des Amtes für Straßenbau und Erschließung vom 28.03.2023 sind für die Erschließungsanlage Zehnmorgenstraße / Eschersheimer Landstraße keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten, siehe auch Anlage VII des Gutachtens. Zukünftige Abgaben sind nicht auszuschließen.

2.12 BAUGENEHMIGUNG

Seitens der Eigentümerseite wurden keine Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Das Archiv wurde während des 2. Weltkrieges zerstört und die dortigen Bauakten sind verbrannt. Die ursprünglich genehmigte Nutzung des Gebäudes ist dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt, mutmaßlich Wohnnutzung.

Planunterlagen liegen nicht vor, weder das Bauaktenarchiv noch das Stadtarchiv/Karmeliterkloster (Entwässerungspläne) verfügen darüber.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass das bewertungsgegenständliche Wohnhaus in der am Ortstermin angetroffenen Art, Umfang und Ausführung von den zuständigen Behörden genehmigt ist oder geduldet wird.

2.13 BAUBESCHREIBUNG UND PROTOKOLL DES ORTSTERMINS

Hinweis

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

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

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung / Installation (Heizung, Elektroinstallationen, Wasserversorgung, Dichtigkeit der Leitungssysteme, usw.) konnte vom Unterzeichner des Gutachtens nicht geprüft werden. Dies liegt nicht im Fachgebiet des Autors des vorliegenden Gutachtens.

Datum des Ortstermins:	1. Ortstermin: 21. März 2023 2. Ortstermin: 05. Juni 2023
Technische Festlegung der Himmelsrichtung:	Zehnmorgenstraße = Nordseite

Allgemein

Grundstück bebaut mit einem freistehenden und als Zweispänner ausgeführten Mehrfamilienhaus mit insgesamt acht Wohneinheiten - bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, zwei Obergeschossen, ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden.

AUSSENBEGEHUNG

Hauseingangsbereich

Desolater Zustand. Provisorische Hauseingangstür mit integrierter Klingelanlage und aufgesetzten Briefkästen steht offen und ist erneuerungsbedürftig. Am Eingangspodest ist der Bodenbelag ausgebrochen und erneuerungsbedürftig.

Hinterhof

Bodenbelag: Waschbetonplatten. Umfangreiche Sperrgut-Ansammlung. Ein Pkw ohne Kennzeichen ist abgestellt.

Fassade

Ungedämmte Putzfassade mit verklinkertem Sockelbereich. Massive Putzschäden im unteren Bereich, auch der Sockel ist stark beschädigt. Teilweise sind die Sandsteingesimse an den Fenstern erneuerungsbedürftig. Graffiti-Verschmutzung in Teilbereichen vorhanden.

Dach

Die Dachschrägen sind augenscheinlich mit Eternitschindeln verkleidet, die darüberliegende Dachdeckung ist nicht bekannt. **Ein Dachlukenfenster zur Südseite stand zum 2. Ortstermin offen, siehe nachfolgendes Foto.**



INNENBEGEHUNG

Treppenhaus

Renovierungs- und Sanierungsbedarf besteht. Verwahrloster Zustand. Zweiläufige Holzterrasse mit elastischem Bodenbelag, abgängiger Zustand. An den Zwischenpodesten fehlen zwei Fenster. Die Wohnungseingangstüren sind teilweise eingetreten.

Wohnung EG Nord

Allgemein

Drei-Zimmer-Wohnung mit Flur, Küche und Tageslichtbadezimmer. Renovierungsbedürftig. Leichte Sporenbildung hinter Möbeln sichtbar. Einfachste Ausstattung. Veraltete Kunststoffenster.

Flurbereich

Sockelleisten und Türleisten nicht vorhanden. Augenscheinlich Feuchteschäden, auch an der Wohnungseingangstür.

Küche

Bodenbelag: Fliesen. Feuchtigkeitsschaden linkerhand des Heizkörpers.

Wohnung EG Süd

Allgemein

Drei-Zimmer-Wohnung mit Flur, Küche und Tageslichtbadezimmer.

Badezimmer

Wurde mal modernisiert. Einfache Ausstattung. Bodenbelag: Fliesen. Wände: ca. türhoch gefliest. Fliesenschäden vorhanden.

Wohnung OG I Nord

Allgemein

Vermutlich Drei-Zimmer-Wohnung mit Flur, Küche und Tageslichtbadezimmer. Ein Zugang zur Wohneinheit war nicht möglich.

Wohnung OG I Süd

Allgemein

Vermutlich Drei-Zimmer-Wohnung mit Flur, Küche und Tageslichtbadezimmer. Ein Zugang zur Wohneinheit war nicht möglich.

Wohnung OG II Nord

Allgemein

Drei-Zimmer-Wohnung mit Flur, Küche und Tageslichtbadezimmer.

Wohnräume

Bodenbelag: Laminat. Wände/Decke: Raufasertapete. Nach Auskunft der Bewohnerin seien die Fenster nicht mehr funktionstüchtig.

Badezimmer

Wurde mal modernisiert. Bodenbelag: Fliesen. Wände: gefliest. Sanitäre Ausstattung: Einbauwanne, Waschtisch, wandhängendes WC. Der Waschtisch ist austauschbedürftig.

Wohnung OG II Süd

Allgemein

Drei-Zimmer-Wohnung mit Flur, Küche und Tageslichtbadezimmer. In der Küche: Feuchtigkeitsschaden linkerhand des Heizkörpers.

Badezimmer

Nicht modernisiert: Bodenbelag: Mosaikfliesen. Wände: ca. türhoch blau gefliest.

Wohnung DG Nord

Allgemein

Drei-Zimmer-Wohnung mit Flur, Küche und Tageslichtbadezimmer. Dachgeschosswohnung aufgrund der Mansardendachausführung nur sehr geringe Dachschrägen vorhanden.

Badezimmer

Wurde mal modernisiert. Bodenbelag: Fliesen. Wände: gefliest bis zur Dachschräge. Sanitäre Ausstattung: Waschtisch, Einbauwanne, wandhängendes WC.

Wohnung DG Süd

Allgemein

Vermutlich. Drei-Zimmer-Wohnung mit Flur, Küche und Tageslichtbadezimmer.

Die Wohnungseingangstür stand offen, aber kein Bewohner reagierte auf Klopfen und Klingeln. Ein Zugang zur Wohneinheit war nicht möglich. Flurbereich: Bodenbelag: Fliesen. Elektrosicherungskasten stand offen, nicht modernisiert. Wohnungseingangstür ohne Griffgarnitur.

Hinweise zum Bauzustand und den Bewohner

Nach Auskunft einer Mieterin sei ein Leitungsschaden im Haus vorhanden gewesen und über mehrere Etagen Wasser abgeflossen. Heizung und Warmwasser würden seit rund einem Jahr nicht mehr funktionieren. Die Kinder seien aufgrund dessen oftmals krank.

Renovierungsbedarf besteht in allen besichtigten Wohnungen.

Mehrmals sei im Haus schon die Polizei gewesen aufgrund von Streitigkeiten.

Kellergeschoss

Allgemein

Einläufige massive Treppe. Deutliche Feuchtigkeitsschäden am Kellerabgang. Der Keller ist mit Unrat, Müll und Lagergut verstellt. Vielfältige, deutliche Feuchtigkeitsschäden vorhanden. Korrosionsschäden an den Stahlträgern vorhanden. Teilweise fehlen Fenster, Vergitterung ist gleichfalls nicht vorhanden.

Haustechnik

Veraltete Gaszentralheizung mit Warmwasserspeicher. Warmwasser und Heizung sind nach Auskunft der Bewohner nicht funktionstüchtig.

Dachstuhl

Ein Zugang zum Dachstuhl war nicht möglich. Der Bauzustand (Stichwort Dachgebälk oder Dämmung) ist nicht bekannt.

Weitergehend ist die Liegenschaft in den Anlagen des Gutachtens beschrieben und dokumentiert.

2.14 ENERGIEAUSWEIS UND ENERGETISCHER BAUTENZUSTAND

Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor.

Energetischer Bauzustand

Eine energetische Sanierung hat bisher nicht stattgefunden. Ein Wärmedämmverbundsystem ist nicht installiert.

2.15 BRANDSCHUTZ

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

2.16 LIEGENSCHAFTSKENNWERTE

2.16.1 Flurstückfläche

Flurstück 180/2pp (Bezeichnung nach Grundbuchauszug)

254 m²

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

Das Maß der baulichen Nutzung wurde und anhand eines digitalen Lageplans überschlägig ermittelt.

	Geschossfläche ca.
Erdgeschoss	167 m ²
Obergeschoss I	167 m ²
Obergeschoss II	167 m ²
Dachgeschoss zu 75 % nach Vorgabe Gutachterausschuss	125 m ²
Gesamt, ca.	626 m ²
Grundstücksgröße	254 m ²
W-GFZ, gerundet	2,5

2.16.3 Mietfläche

Eine Flächenaufstellung oder Planunterlagen liegen dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor. Während des Ortstermins wurden Wohneinheiten in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung mit einem Laserdistanzmessgerät (Fabrikat Leica) überschlägig aufgemessen. Für die beiden Wohnungen im Dachgeschoss wurde aufgrund der Dachschrägen des Mansarddachs ein 5-prozentiger Abschlag zur jeweils der darunter liegenden Wohnung zum Ansatz gebracht.

	Anmerkung	Mietfläche ca.
Erdgeschoss Nord	örtliches Aufmaß	58,6 m ²
Erdgeschoss Süd	analog zu OG II Süd	54,3 m ²
Obergeschoss I Nord	analog zu OG II Nord	60,0 m ²
Obergeschoss I Süd	analog zu OG II Süd	54,3 m ²
Obergeschoss II Nord	örtliches Aufmaß	60,0 m ²
Obergeschoss II Süd	örtliches Aufmaß	54,3 m ²
Dachgeschoss Nord	analog zu OG II Nord (und überschlägig 5 % Abschlag für geringe Dachschrägen)	57,0 m ²
Dachgeschoss Süd	analog zu OG II Süd (und überschlägig 5 % Abschlag für geringe Dachschrägen)	51,6 m ²
Gesamt, ca.		450,1 m²

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

3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

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

3.1 ART DES GEGENSTANDES DER WERTERMITTLUNG

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

3.2 GEPFLOGENHEITEN DES GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSVERKEHRS

Das Vergleichswertverfahren ist bei der Bewertung von bebauten Grundstücken das aussagekräftigste Wertermittlungsverfahren. Voraussetzung ist, dass eine hinreichende Vergleichbarkeit zu den jeweiligen Vergleichsobjekten hergestellt werden kann. Eine hinreichende Anzahl an direkt vergleichbaren Kauffällen für eine Bewertung ausschließlich im Vergleichswert ist liegt nicht vor.

Das zu bewertende Objekt ist als klassisches Renditeobjekt anzusehen. Renditeobjekte werden i. d. R. auf Grundlage des Jahresrohertrags über das Ertragswertverfahren bewertet.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Marktwert durch Anwendung des Ertragswertverfahrens unter Heranziehung marktspezifischer Veröffentlichungen aus dem aktuellen Immobilienmarktbericht Frankfurt ermittelt.

Die vorliegenden Kaufpreisfälle dienen der Plausibilitätsbetrachtung bei der Marktwerableitung.

3.3 UMSTÄNDE DES EINZELFALLS

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

3.4 ERTRAGSWERTVERFAHREN

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

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

3.5 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

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

4 WERTERMITTLUNG

4.1 BODENWERT

ImmoWertV 2021, § Allgemeines zur Bodenwertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.1 Bodenrichtwert

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

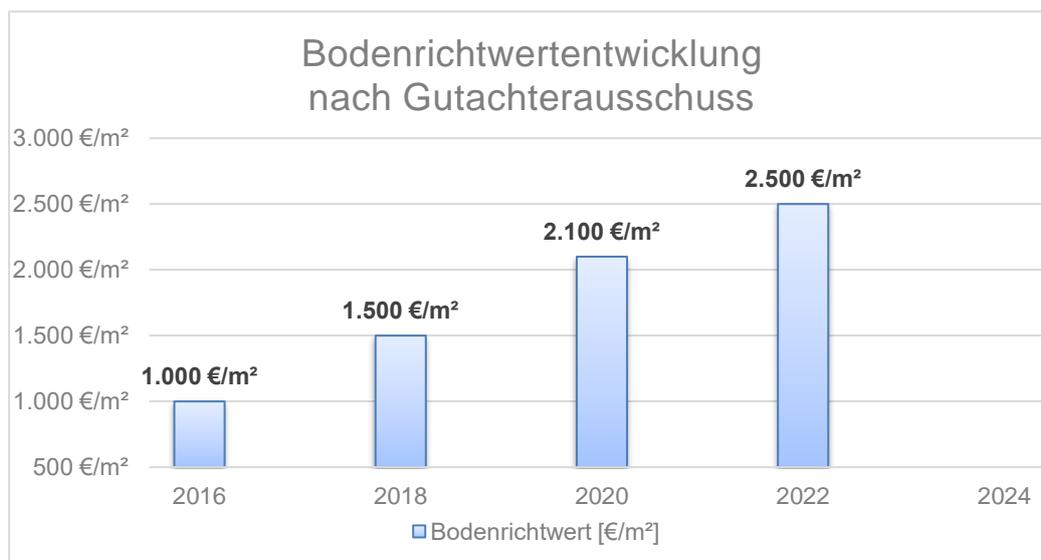
- 2.500 €/m² für Wohnbauflächen, Mehrfamilienhäuser in gehobener Lage, W-GFZ* = 1,0

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



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

4.1.2 Bodenrichtwertentwicklung



Jährliche Preissteigerung des Bodenrichtwertes Zeitraum 01/2020 bis 01/2022: = ca. + 9,1% p.a.

Jährliche Preissteigerung des Bodenrichtwertes Zeitraum 01/2016 bis 01/2022: = ca. +16,5% p.a.

4.1.3 Bodenwertermittlung

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

Die Bodenwertermittlung erfolgt unter Heranziehung des Bodenrichtwerts.

Lage

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

Konjunkturelle Anpassung

Der Bodenrichtwert ist zum Stichtag 01.01.2022 ausgewiesen. Die Liegenschaftszinssätze für das Ertragswertverfahren sind auch auf Basis der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt.

Im Rahmen einer modellkonformen Wertermittlung erfolgt keine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes.

Maß der baulichen Nutzung (W-GFZ)

Die herangezogene Bodenrichtwertzone ist für Mehrfamilienhäuser bei einer mittleren W-GFZ von 1,0 abgestellt. Aufgrund der baulichen Ausnutzung mit einer vorhandenen W-GFZ des Bewertungsobjekts mit ca. 2,5 (siehe Ziffer 2.16.2) ist eine Anpassung an ein abweichendes Maß der baulichen Nutzung notwendig. Eine Anpassung an das abweichende Maß der baulichen Nutzung erfolgt mit Umrechnungskoeffizienten aus dem Immobilienmarktbericht Frankfurt 2022.

Bodenwertableitung

Umrechnungskoeffizient für:	WGfZ	ca.	2,50	=	1,810	Baulicher Ist-Zustand
	WGfZ		1,00	=	1,000	Nach Bodenrichtwert
<u>Angepasster Bodenwert</u>						
Bodenrichtwert bei WGfZ	1,0	x	Umrechnungskoeff.	x	Wertfaktoren	= angepasster Bodenwert
2.500 €/m ²		x	1,810 / 1,000	x	1,00	= rund 4.525 €
<u>Bodenwert des Grundstücks</u>						
Grundstücksgröße		x	Bodenwert			= Bodenwert des Grundstücks
254 m ²		x	4.525 €/m ²			= rund 1.149.000 €

Die o.a. Berechnung erfolgt computergestützt, so dass bei manueller Nachrechnung Rundungsdifferenzen auftreten können.

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

ImmoWertV2021: § 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

4.2.1 Bauschäden und teilweise unbekannter Bautenzustand im Innenbereich

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

Folgende Missstände gehen deutlich über durchschnittlichen Instandsetzungsbedarf hinaus

- Heizung defekt, Brenner fehlt, kein Warmwasser und keine Heizung
- Haustür mit integrierter Briefkasten- und Klingelanlage erneuerungsbedürftig
- Mindestens zwei Fenster fehlen im Treppenhaus, Sanierung Treppenhaus
- Starke Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss
- Brandlasten, Unrat und Sperrmüll im Keller
- Nach Auskunft der Bewohner Leitungsschaden im gesamten Haus, punktuelle Schimmelschäden, aufquellende Böden und Feuchtigkeitflecken
- Massive Putzschäden an der Fassade zum Hinterhof, zur Straßenseite Graffiti

Vorgenannte Aufzählung hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Zu drei von acht Wohnungen konnte kein Zugang erwirkt werden, in eine Wohnung davon konnte nur von der Eingangstür ein Blick geworfen werden.

Im Rahmen der Wertermittlung wird ein Sicherheitsabschlag für eventuellen Instandsetzungsbedarf mit rund 150 bis 250 €/m²-MiFl. ausgewiesen und über den Mittelwert mit 200 €/m²-MiFl. bei der Wertermittlung zum Ansatz gebracht zzgl. ein Kostenansatz für die o.a. Schäden:

	Kostenansatz			Mittelwert rund
	von	-	bis	
Sicherheitsabschlag für unbekanntem Bautenzustand von drei Mieteinheiten:				
	150 €/m ²	-	250 €/m ²	200 €/m ²
166 m ²	24.900 €	-	41.500 €	33.000 €
Instandsetzung resepektive Austausch von min. 2 Fenstern im Treppenhaus				
	2.000 €	-	6.000 €	4.000 €
Überprüfung und mutmaßlicher Austausch des Wärmeezeugers*				
	25.000 €	-	40.000 €	32.500 €
Überprüfung der Heizungs-, Wasser- und Abwasserleitungen inkl. Sanierung der Feuchtigkeitsschäden*				
	20.000 €	-	100.000 €	60.000 €
Erneuerung der Hauseingangstür mit Klingel- und Briefkastenanlage:				
	15.000 €	-	20.000 €	17.500 €
Ausbesserungsarbeiten an den Fassaden(Verfüllung von Risschäden und punktuelle Putzschäden, Graffiti-Entfernung, etc.):				
	50.000 €	-	80.000 €	65.000 €
Summe	136.900 €	-	287.500 €	212.000 €

*Hinweis: Nach Auskunft der Bewohner funktioniert die Heizung und die Warmwasserversorgung seit mehr als einem Jahr nicht. Gleichzeitig seien Leitungsschäden eingetreten. Da seitens der Eigentümer keine Reparaturen vorgenommen wurden, ist fraglich, ob ein Versicherungsschutz vorliegt und/oder ein Versicherungsfall eingetreten ist. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Kostanasatz für Heizung und Wasserschäden einen reinen Sicherheitsabschlag darstellt. Tatsächliche Kosten können deutlichst abweichen.

Das Treppenhaus und die Fassaden sind renovierungs- teilweise sanierungsbedürftig, der Keller weist baualterstypische Bauteilfeuchte auf. Treppenhaus und Keller werden bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Hinweis

Bei dem o.a. Betrag handelt es sich um einen reinen Sicherheitsabschlag. Je nach Umfang notwendiger Instandsetzungsmaßnahmen und nach Art der Ausführung kann dieser Betrag mitunter deutlich abweichen. Genauere Kostenschätzungen sind nur nach Ermittlung der Schadensursache (Wasserschaden), Erstellung eines Sanierungskonzeptes und nach Einholung von Angeboten möglich. Vorgenannter Kostenansatz beinhaltet ferner keinen Kostenansatz für Modernisierungsmaßnahmen.

4.3 WIRTSCHAFTLICHE GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

4.4 ALTER, GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

4.4.1 Alter

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

Das Ursprungsbaujahr ist im Detail nicht genau bekannt. Das Bauaktenarchiv der Stadt Frankfurt wurde im Zweiten Weltkrieg weitestgehend zerstört. Im Stadtarchiv sind ebenfalls keine Unterlagen mehr vorhanden. Auskünfte seitens der Eigentümer wurden diesbezüglich nicht erteilt.

Baujahr:	vor 1945
Bewertungsstichtag:	Juni 2023
Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag:	> 80 Jahre

4.4.2 Gesamtnutzungsdauer

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

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

4.4.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

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

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

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

*Hier wird von einer Erneuerung der Haustüranlage und zweier Fenster im Treppenhaus ausgegangen, siehe Ziffer 4.2.1 im Gutachten.

** Überprüfung und ggf. Instandsetzung der Leitungssysteme nach Wasserschaden, siehe Kostenansatz unter Ziffer 4.2.1 im Gutachten.

*** Überprüfung ggf. Austausch des Wärmeerzeugers, siehe Kostenansatz unter Ziffer 4.2.1 im Gutachten.

****Ausbesserung der Fassade, siehe Kostenansatz unter Ziffer 4.2.1 im Gutachten.

ÜBERSICHT MODERNISIERUNGSGRAD

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

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

Wertung

Im Rahmen der Wertermittlung wird die Restnutzungsdauer mit **rund 21 Jahren** zum Ansatz gebracht unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlages für überdurchschnittlichen Instandsetzungsbedarf, siehe Ziffer 4.2.1 im Gutachten.

Hinweis:

Die o. a. Modernisierungspunkte und daraus resultierende Restnutzungsdauer sind immer nur im Zusammenhang mit dem unter Ziffer 4.2.1 ausgewiesenen Kostenansatz / Sicherheitsabschlag zu werten. Ohne vorgenannten Kostenansatz würde eine deutlich geringere Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts resultieren und eine Plausibilitätsbetrachtung anhand der vorliegenden Kaufpreisfälle (siehe Ziffer 4.6.1), die eine längere wirtschaftliche Restnutzungsdauer aufweisen, wäre nicht mehr sachgerecht.

4.5 ERTRAGSWERTVERFAHREN

ImmoWertV 2021, § 28 Allgemeines Ertragswertverfahren:

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

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

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

4.5.1 Rohertrag

ImmoWertV 2021, § 31 Reinertrag; Rohertrag:

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

4.5.1.1 Vertraglich vereinbarter Mietzins

Vertraglich vereinbarte Mieten sind dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt, siehe hierzu Ziffer 2.5 im Gutachten.

4.5.1.2 Wohnungsmarktbericht 2022/2023 der IHK und Frankfurter Immobilienbörse

Ginnheim, Dornbusch, Eschersheim	von	bis	Schwerpunkt
Eigentumswohnungen (m ²)	3.000	7.150	5.000
Reihenhäuser | Doppelhaushälften	300.000	950.000	575.000
Einfamilienhäuser | Größere Doppelhaushälften	350.000	1.650.000	800.000
Wohnungsmieten (m ²)	8,50	18,00	13,00
Jahresmietfaktor	21	28	24

** Die Kauf- und Mietpreise beziehen sich auf den Jahresdurchschnitt 2022.

4.5.1.3 Mietpreisangebote Wohnen

Quelle: immobilenscout24.de

Selektionskriterien: Lage: Zehnmorgenstraße in FFM Umkreis 1 km; Wohnfläche: 40 - 80 m²; Baujahr: bis 1945; nicht möbliert, keine WGs, kein Co-Living, keine Zwischenmiete, keine Tauschwohnung, Stand: 06-07/2023:

Drei-Zimmer-Wohnung in Fechenheim

80 m² Wohnfläche, Baujahr ohne Angabe, Einbauküche, Wohnung wird unrenoviert übergeben, Mietangebotspreis 1.120 €/Kalt **entspricht 14,00 €/m²**, zzgl. 200 € NK

Zwei-Zimmer-Wohnung in Eschersheim

43,74 m² Wohnfläche, Baujahr 1935, gepflegter Zustand, Bad wurde mal modernisiert, Mietangebotspreis 710 €/Kalt **entspricht 16,23 €/m²**, zzgl. 180 € NK

Zwei-Zimmer-Wohnung in Eschersheim

44,85 m² Wohnfläche, Baujahr 1930, Wände / Boden vorbereitet, Bad erneuert, Mietangebotspreis 507,70 €/Kalt **entspricht 11,32 €/m²**, zzgl. 138 € NK

4.5.1.4 Frankfurter Mietspiegel 2022

Nachfolgend ist nur die Basis-Netto-Miete aufgeführt. Zu- und Abschläge für die Innenausstattung sind nicht berücksichtigt. Ein Lagezuschlag in Höhe von 0,28 €/m² wird für die gehobene Lage gewährt.

Wohneinheit	Mietfläche ca.	Mietzins nach Mietspiegel	Miete pro Monat
Erdgeschoss Nord	58,6 m ²	9,67 €/m ²	567 €
Erdgeschoss Süd	54,3 m ²	9,91 €/m ²	538 €
Obergeschoss I Nord	60,0 m ²	9,59 €/m ²	575 €
Obergeschoss I Süd	54,3 m ²	9,91 €/m ²	538 €
Obergeschoss II Nord	60,0 m ²	9,59 €/m ²	575 €
Obergeschoss II Süd	54,3 m ²	9,91 €/m ²	538 €
Dachgeschoss Nord	57,0 m ²	9,75 €/m ²	556 €
Dachgeschoss Süd	51,6 m ²	10,08 €/m ²	520 €
Gesamt, ca.	450,1 m ²		4.408 €

4.5.1.5 Jahresrohertrag für die Ertragswertermittlungen

Nach Immobilienmarktbericht der IHK liegen Wohnungsmieten in der zu bewertenden Stadtteillage in einer Spanne von 8,50 bis 18,00 €/m², Schwerpunkt 13 €/m².

Mietpreisangebote für Neuvermietungen liegen in einer Spanne von 11,32 bis 16,23 €/m² Wohnfläche. Gemäß den Fotos der Exposés handelt es sich um gepflegte Einheiten, teilweise sind Wand- und Bodenbeläge selbst anzulegen.

Mieten der Mehrfamilienhaus-Kauffälle (siehe Ziffer 4.6.1 im Gutachten): 7,04 €/m² - 18,00 €/m²

Vertraglich vereinbarte Mieten liegen nicht vor. Die Innenausstattung von drei Wohneinheiten ist nicht bekannt. Ohne Kenntnis eine Innenbegehung ist die Ableitung einer marktüblichen Miete nur äußerst eingeschränkt möglich.

Unter Berücksichtigung des äußeren Erscheinungsbildes der Liegenschaft wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die drei nicht besichtigten Wohnungen eine einfache bis sehr einfache Ausstattung aufweisen und keine größeren Modernisierungen in den letzten Jahren durchgeführt wurden. Die marktüblich erzielbare Miete wird nach Mietspiegel 2022 für die Ertragswertermittlung berücksichtigt, zzgl. eines Zuschlags von 10 % für die Marktlage am Vermietungsmarkt.

Für die fünf besichtigten Wohnungen wird unter Berücksichtigung der einfachen Ausstattung mit Renovierungsbedarf ebenfalls die Miete nach Mietspiegel 2022¹ herangezogen, zzgl. eines Zuschlags von 10 % für die Marktlage am Vermietungsmarkt.

Wohneinheit	Mietfläche ca.	Mietzins nach Mietspiegel	Miete nach Mietspiegel + 10 %	Miete pro Monat
Erdgeschoss Nord	58,6 m ²	9,67 €/m ²	10,64 €/m ²	623 €
Erdgeschoss Süd	54,3 m ²	9,91 €/m ²	10,90 €/m ²	592 €
Obergeschoss I Nord	60,0 m ²	9,59 €/m ²	10,55 €/m ²	633 €
Obergeschoss I Süd	54,3 m ²	9,91 €/m ²	10,90 €/m ²	592 €
Obergeschoss II Nord	60,0 m ²	9,59 €/m ²	10,55 €/m ²	633 €
Obergeschoss II Süd	54,3 m ²	9,91 €/m ²	10,90 €/m ²	592 €
Dachgeschoss Nord	57,0 m ²	9,75 €/m ²	10,73 €/m ²	611 €
Dachgeschoss Süd	51,6 m ²	10,08 €/m ²	11,09 €/m ²	572 €
Gesamt	450 m²			4.848 €

Sollten deutlich abweichende Mieterträge basierend auf vertraglich vereinbarten Mieten im Vergleich zu den oben angesetzten Mieten vorliegen, ergeben sich abweichende Wertermittlungsergebnisse.

Pkw-Stellplätze

Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird der marktüblich erzielbare Mietzins in der zu bewertenden Lage für Pkw-Außenstellplätze mit 70 bis 90 €/Stellplatz bewertet und mit dem Mittelwert über 80 €/Stellplatz zum Ansatz gebracht.

¹ Zu- und Abschläge gem. Mietspiegel sind für die Wohnungsausstattung der fünf besichtigten Wohnung nicht ersichtlich. Die Küchen werden als bewegliches Mobiliar bewertet und sind nicht Bewertungsgegenstand.

4.5.2 Liegenschaftszinssatz

ImmoWertV 2021, § 21 (2): Liegenschaftszinssätze

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

3.8.3.2 Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung (bebaute Grundstücke, MFH (Mietwohnung), geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Daten: 2021 und 2022)								
Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittlere Wohnfläche [m²]
2021 und 2022								
sehr gut	13	2,1	1,0	3,3	2,3	0,7	32	662
gehoben	58	2,0	0,3	3,7	2,0	0,8	32	583
mittel	67	1,8	0,2	3,8	1,8	0,9	33	638
einfach/ sehr einfach	30	1,6	0,1	3,1	1,4	0,9	32	403
1. Halbjahr 2022								
sehr gut	3	1,1	1,0	1,2	1,1	0,1	36	719
gehoben	14	1,8	0,8	2,6	1,7	0,6	34	660
mittel	22	1,6	0,2	3,0	1,4	0,9	34	837
einfach/ sehr einfach	6	1,7	1,0	2,7	1,3	0,8	32	422
2. Halbjahr 2022								
sehr gut	5	2,8	2,5	3,3	2,7	0,3	31	737
gehoben	9	2,9	1,8	4,0	3,0	0,9	31	564
mittel	10	2,7	1,5	3,8	2,8	0,7	36	653
einfach/ sehr einfach	6	1,9	0,9	3,1	1,5	0,8	29	500

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Basis der Bodenrichtwerte 2022 gerechnet!

(Quelle: Immobilienmarktbericht für den Bereich Frankfurt am Main 2023; Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen)

Wertung objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

ImmoWertV 2021, § 33: objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2² ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1³ zu

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

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

prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3⁴ an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der Gutachterausschuss weist für das 2. Halbjahr 2022 für Mehrfamilienhäuser in gehobener Wohnlage einen Liegenschaftszinssatz im Mittel von 2,9 % aus, bei einer Standardabweichung von 0,9, was einer Spanne von 2,0 % bis 3,8 % entspricht. Der Median ist mit 3,0 % ausgewiesen. Die Auswertung des Gutachterausschusses basiert auf 9 Kauffällen mit einer mittleren Restnutzungsdauer von 31 Jahren und einer mittleren Wohnfläche von 564 m².

Ableitung

Unter Berücksichtigung

- der geringen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer
- der vorliegenden Angebotspreise und Kauffälle
- der Marktlage

wird der objektspezifische Liegenschaftszinssatz über den Mittelwert nach Gutachterausschuss mit **2,9%** zum Ansatz gebracht.

⁴ §9 (2) Zur Wertermittlung sind solche Kaufpreise und andere Daten wie beispielsweise Mieten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann angenommen werden, wenn die Kaufpreise und anderen Daten erheblich von den Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen.

(3) Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist ihre Eignung nach Absatz 1 Satz 1. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteeinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Bodenwert:	1.149.000 €		
Jahresrohertrag:	59.136 €		
Marktüblich erzielbare Nettomiete	€/Monat absolut	Ø €/m²-MiFl.	MiFl.
Vorderhaus	4.848 €	10,77 €/m²	450 m²
Stellplätze	80 €	80 €/Stück	1 Stück
	Σ	4.928 €	450 m²
Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten*:	17,5%	des Jahresrohertrages	
Liegenschaftszinssatz:	2,90%		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	21 Jahre		
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.):			
> Sicherheitsabschlag	-212.000 €		
Nettomiete/Monat		4.928 €	/Monat
Jahresnetto Mieteinnahmen = Monatsmiete x	12	59.136 €	/Jahr
Bewirtschaftungskosten, nicht umlegbar	17,5%	-10.350 €	/Jahr
Grundstücksreinertrag		48.786 €	/Jahr
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag			
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz	2,90%	-33.321 €	
Anteil des Gebäudes am Reinertrag		15.465 €	/Jahr
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (in Jahren)	21		
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	15,56		
Gebäudeertragswert		240.700 €	
Bodenwert		1.149.000 €	
Vorläufiger Ertragswert		1.389.700 €	
△ €/m²-Mietfläche rund		3.088 €	
n-facher-Jahresrohertrag		23,5	
Nettoanfangsrendite (Reinertrag/Ertragswert zzgl. 10% Erwerbsnebenkosten)		3,2%	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)		-212.000 €	
Ertragswert inkl. b.o.G.		1.177.700 €	
	Rundung	1.180.000 €	
△ €/m²-Mietfläche rund		2.622 €	

*Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten nach Ertragswertrichtlinie (EW-RL): Mietausfallwagnis: 2 % des Jahresrohertrages; Instandhaltungskosten: 13,50 €/m²-Mietfläche p.a., Verwaltungskosten: 344 €/Wohneinheit und 45 €/Stellplatz jeweils p.a., nicht umgelegte Betriebskosten: 0,5% des Jahresrohertrages. Für die Außenstellplätze werden keine Instandhaltungs- und Verwaltungskosten zum Ansatz gebracht.

Hinweis

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

4.6 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

4.6.1 Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Frankfurt

Selektionskriterien:

Gebäudetypus: Mehrfamilienhäuser, Dreifamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

Baujahr: 1800 bis 1945

Wohnfläche: 200 m² bis 1.000 m²

Lage: Grundbuchbezirk 43/45/46, Lagequalität mittel bis gehoben

Zeitraum: 2021 bis 2023

Sonstiges: nur Kauffälle mit einem Kaufpreis über 350.000 €

Lfd. Nr.	Lage*	Kaufdatum	Grundstücksgröße*	Mietfläche	Mieten	Baujahr	Gebäudetyp**	BRW 01/2022 €/m ² / WGFZ / Wohnlage	Kaufpreis absolut	entspricht in €/m ² Mietfläche	entspricht in €/m ² Grundstück
1	Eckenheimer Landstr.	2/ 2021	705 m ²	k.A.	k. A.	1910	WuG	1.400 € / 1,0 / m	1.600.000 €		2.270 €/m ²
2	Antoninusstraße	5/ 2021	174 m ²	213 m ²	k. A.	1900	DFH	1.250 € / 0,8 / m	660.000 €	3.099 €/m ²	3.793 €/m ²
3	Eschersheimer Landstr.	6/ 2021	302 m ²	443 m ²	k. A.	1905	MFH	2.200 € / 1,2 / m	3.100.000 €	6.998 €/m ²	10.265 €/m ²
4	An den Weiden	6/ 2021	120 m ²	214 m ²	k. A.	1906	MFH	2.500 € / 1,0 / g	805.000 €	3.762 €/m ²	6.708 €/m ²
5	Marbachweg	7/ 2021	355 m ²	244 m ²	7,04 - 8,95	1911	MFH	3.000 € / 1,2 / g	890.000 €	3.648 €/m ²	2.507 €/m ²
6	Landgraf-Wilhelm-Str.	9/ 2021	375 m ²	220 m ²	9,64 - 10,43	1928	DFH	2.200 € / 1,2 / m	950.000 €	4.318 €/m ²	2.533 €/m ²
7	Maybachstraße	11/ 2021	202 m ²	315 m ²	7,88 - 10,63	1913	MFH	1.250 € / 0,8 / m	850.000 €	2.698 €/m ²	4.208 €/m ²
8	Am weißen Stein	1/ 2022	285 m ²	400 m ²	12,00 - 18,00	1912	WuG	2.200 € / 1,2 / m	2.058.000 €	5.145 €/m ²	7.221 €/m ²
9	Nassauer Straße	3/ 2022	386 m ²	255 m ²	6,8 - 9,49	1904	DFH	1.250 € / 0,8 / m	970.000 €	3.804 €/m ²	2.513 €/m ²
10	Dehnhardtstraße	3/ 2022	371 m ²	k.A.	k. A.	1923	MFH	1.400 € / sg	2.050.000 €		5.526 €/m ²
11	Landgraf-Wilhelm-Str.	5/ 2022	375 m ²	220 m ²	k. A.	1928	DFH	1.700 € / sg	1.370.000 €	6.227 €/m ²	3.653 €/m ²
12	Domitianstraße	6/ 2022	233 m ²	236 m ²	7,64 - 9,17	1929	DFH	940 € / m	785.000 €	3.326 €/m ²	3.369 €/m ²
13	Antoninusstraße	6/ 2022	271 m ²	272 m ²	8,15 - 8,89	1929	MFH	940 € / m	695.000 €	2.555 €/m ²	2.565 €/m ²
14	Cohausenstraße	6/ 2022	308 m ²	392 m ²	5,23 - 7,77	1913	MFH	940 € / m	970.000 €	2.474 €/m ²	3.149 €/m ²
15	Eckenheimer Landstr.	7/ 2022	552 m ²	k.A.	k. A.	1900	MFH	1.400 € / 1,0 / m	1.905.000 €		3.451 €/m ²
16	Antoninusstraße	7/ 2022	674 m ²	309 m ²	k. A.	1906	MFH	940 € / m	850.000 €	2.751 €/m ²	1.261 €/m ²
17	Niederbornstraße	7/ 2022	472 m ²	k.A.	k. A.	1909	MFH	940 € / m	897.000 €		1.900 €/m ²
18	Lindenau	8/ 2022	244 m ²	296 m ²	8,34 - 10,24	1920	MFH	2.500 € / 1,0 / g	1.044.000 €	3.527 €/m ²	4.279 €/m ²
19	Marbachweg	9/ 2022	227 m ²	k.A.	k. A.	1910	MFH	3.000 € / 1,2 / g	837.593 €		3.690 €/m ²
20	Eckenheimer Landstr.	10/ 2022	312 m ²	k.A.	k. A.	1925	WuG	1.400 € / 1,0 / m	400.000 €		1.282 €/m ²
21	Marbachweg	3/ 2023	355 m ²	k.A.	k. A.	1939	MFH	3.000 € / 1,2 / g	980.000 €		2.761 €/m ²
	Mittewert, nur Kauffälle mit Wohnflächenangabe und Kaufpreise kleiner 5.000 €/m ²		304 m ²	270 m ²		1914			860.818 €	3.193 €/m ²	3.866 €/m ²
	Bewertungsobjekt		254 m ²	450 m ²				2.500 € / 1,0 / g			
	Plausibilitätswert, basierend auf bereinigten Kauffällen										
	Vorläufiger Plausibilitätswert bezogen auf €/m ² -Mietfl.								3.193 €/m ²		
	Marktangepasster*** Plausibilitätswert bezogen auf €/m ² -Mietfl.								3.193 €/m ²		
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale								-212.000 €		
	Plausibilitätswert bezogen auf €/m²-Mietfläche*								rund 1.225.000 €		

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

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

m = mittel, g = gehoben, sg = sehr gut

***Ableitung der Marktanpassung siehe nachfolgende Ziffer 4.6.2.

Wertung

Seitens des Gutachterausschusses wurden unter Berücksichtigung der o. a. Selektionskriterien 21 Kauffälle zur Verfügung gestellt, sieben davon sind ohne Wohnflächenangabe.

Die bereinigten Kauffälle weisen Kaufpreise in €/m²-WoFl. eine Bandbreite von 2.474 bis 4.318 €/m²-WoFl. auf, im Mittel 3.193 €/m². Vorgenannte Auswertung beruht auf elf Kaufpreiskäufen.

Bezogen auf die Mietfläche sind die bereinigten Kauffälle mit dem Bewertungsobjekt nur bedingt vergleichbar (zumeist weisen die Kauffälle kleinere Wohnflächen auf), Lage und Baualter sind hingegen gut vergleichbar.

Auf Grundlage der bereinigten Kauffälle und der Marktanpassung lässt sich ein Plausibilitätswert zum Wertermittlungsstichtag bezogen auf €/m²-Mietfläche unter Berücksichtigung der b.o.G. von rund 1.220.000 € ableiten, entspricht rund 2.711 €/m² Mietfläche.

4.6.2 Marktanpassung der Kauffälle

Indizes für Mehrfamilienhäuser nach Immobilienmarktbericht Frankfurt 2023

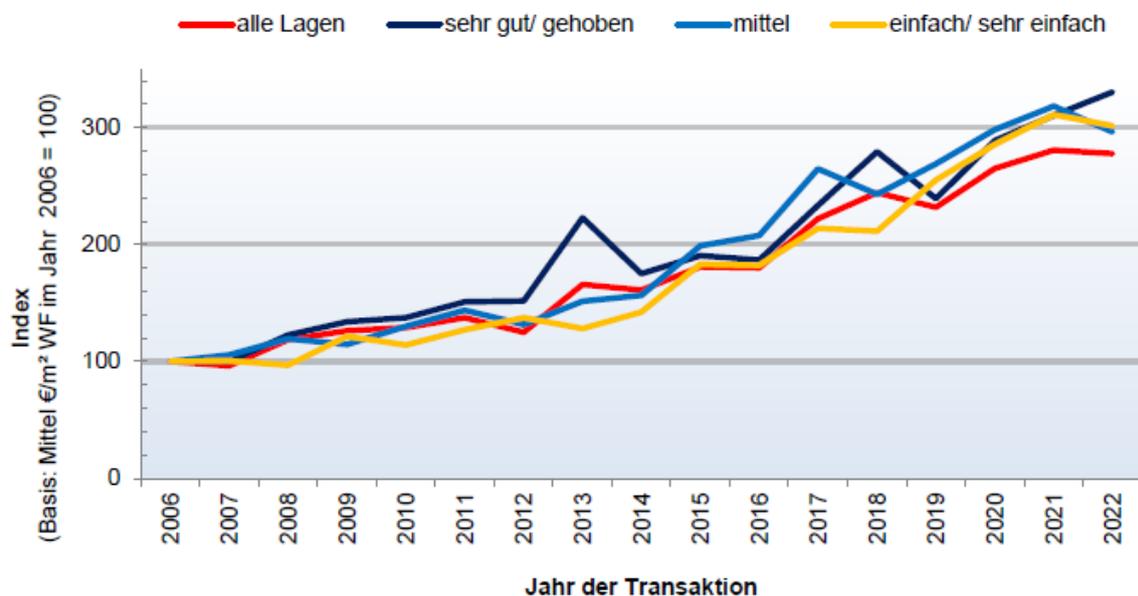
3.8.1.3.1 Mehrfamilienhäuser Altbau (Baujahr bis 1949)

	Lage			
	alle	sehr gut/ gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
2006	100	100	100	100
2007	96	100	105	100
2008	118	123	119	97
2009	126	134	114	121
2010	129	137	130	114
2011	137	151	144	127
2012	125	152	132	137
2013	166	223	151	128
2014	161	175	156	142
2015	181	191	199	183
2016	180	187	208	182
2017	222	233	265	214
2018	244	279	243	211
2019	232	239	269	255
2020	265	289	298	285
2021	281	310	318	311
2022	278	330	296	302
HJ 1	282	345	313	311
HJ 2	271	314	262*	287*

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

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

*weniger als 10 Kaufverträge

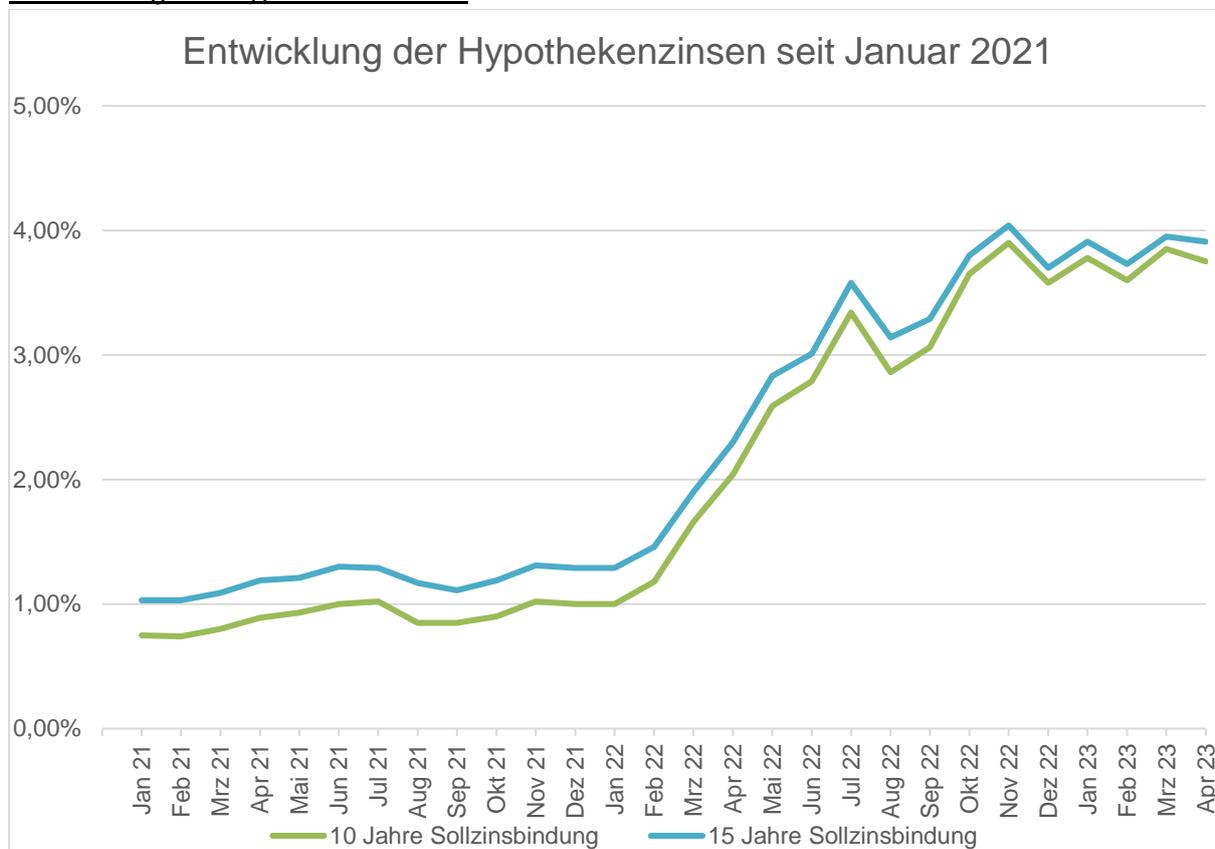


Preisentwicklung für sehr gute / gehobene Lagen im Zeitraum 2021 bis 2. HJ/2022: = ca. 1 % p.a.

Bodenrichtwertentwicklung

Jährliche Preissteigerung des Bodenrichtwertes Zeitraum 01/2020 bis 01/2022: = ca. + 9,1% p.a.

Entwicklung der Hypothekenzinsen



Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1347565/umfrage/entwicklung-der-bauzinsen-in-deutschland/>

Wertung

Bis in das Frühjahr 2022 war die Marktentwicklung von einem starken Preisanstieg für Wohnimmobilien aufgrund der Niedrigzinspolitik der EZB geprägt, mit einem hohen Nachfrageüberhang nach Sachwerten, geprägt waren. Durch die seit Jahresbeginn 2022 vergleichsweise stark gestiegenen Hypothekenzinsen und das Kriegsgeschehen in der Ukraine mit weitreichenden Folgen, insbesondere für die europäische Wirtschaft, kann von einer allgemeinen Verunsicherung der Marktteilnehmer gesprochen werden.

Insbesondere der Anstieg der Hypothekenzinsen von rund 1 % (Stand Januar 2022) auf rund 4 % zum Wertermittlungsstichtag 2023 hat dem Markt die Dynamik genommen. Gemäß Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt am Main sind ab Herbst 2022 die Anzahl der Transaktionen deutlich zurückgegangen. Verkäufer möchten weiterhin hohe Preise erzielen, Verkäufer möchten Preisabschläge.

Zum Wertermittlungsstichtag wird von einer Konsolidierung der Nachfrage und von Preisrückgängen ausgegangen. Eine ausreichende Anzahl von aktuellen Kauffällen in der zu bewertenden Lage, die eine Ableitung der Preisrückgänge ermöglicht, liegen nicht vor. Eine Marktanpassung erfolgt nicht.

4.6.3 Immobilienangebote

Quelle: immobilenscout24.de

Selektionskriterien: Mehrfamilienhäuser; Lage: Zehnmorgenstraße Umkreis von 1 km; Stand 06-07/2023; kein Erbbaurecht.

lfd. Nr.	Lage	Grundstücksfläche	Wohnfläche in m ²	Angebotspreis	Baujahr	Sonstiges	Entspricht in €/m ² Wohnfläche
1	Heddenheim	250 m ²	334 m ²	1.380.000 €	k. A.	Wohn- und Geschäftshaus, Gewerbe im EG, darüber 3 Wohneinheiten	4.132 €
2	Frankfurter Berg	625 m ²	560 m ²	2.700.000 €	1901	Mehrfamilienhaus, Gas-Etagenheizung, modernisiert, 8 Drei-Zimmer-Wohnungen, gepflegter Zustand, eine Garage und ein Stellplatz	4.821 €
3	Dornbusch	430 m ²	610 m ²	2.350.000 €	k. A.	Mehrfamilienhaus, überwiegend zeitnah saniert, Zentralheizung aus 2016	3.852 €
4	Ginnheim	420 m ²	320 m ²	2.100.000 €	k. A.	Mehrfamilienhaus, 14 Wohneinheiten, Gas-Zentralheizung, Garage, Stellplätze	6.563 €

4.6.4 Auszüge aus dem Immobilienmarktbericht Frankfurt 2023

Quelle: Immobilienmarktbericht für den Bereich Frankfurt am Main 2023; Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen.

Ertragsfaktoren

3.8.5.2 Restnutzungsdauer unter 25 Jahre

Fälle	Mittelwert	Minimum	Maximum	Median	Standardabweichung	Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	Ø Wohn-/ Nutzfläche [m²]
Mehrfamilienhäuser (Wohnen)							
5	26,1	20,7	31,7	26,9	4,0	23	456
Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)							
3	33,1	16,7	54,2	28,2	19,2	22	502
Büro- und Verwaltungsgebäude							
3	25,0	15,1	36,8	23,2	10,9	24	3.767

Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]

	Mehrfamilienhäuser (Wohnen)	Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)	Büro- und Verwaltungsgebäude
Sehr gut	0,0	0,0	33,3
Gehoben	40,0	66,7	0,0
Mittel	40,0	33,3	66,7
Einfach	20,0	0,0	0,0
Sehr einfach	0,0	0,0	0,0

Die Ertragsfaktoren mit einer Restnutzungsdauer unter 25 Jahren wurden nachrichtlich mit abgedruckt. Hier gibt es nur wenige Objekte, so dass die Werte einer kritischen Würdigung zu unterziehen und mit Auszügen aus der Kaufpreissammlung zu belegen sind. Eine Aufteilung auf die beiden Halbjahre ist aufgrund der niedrigen Fallzahlen nicht möglich.

Nettoanfangsrenditen

3.8.8.1.3 Mehrfamilienhäuser – reines Wohnen							
(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, Mehrfamilienhaus (Mietwohnungen), 90%-Stichprobe, Daten: 2022)							
Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Durchschnittl. bereinigter Kaufpreis pro m ² WF/NF [€/m ²]
2022							
sehr gut	8	1,6	1,1	2,4	1,6	0,4	7.604
gehoben	19	1,8	0,4	2,6	2,0	0,6	5.177
mittel	28	2,4	1,2	3,5	2,6	0,6	3.967
einfach	12	2,5	2,0	2,9	2,5	0,3	4.388
sehr einfach	0	-	-	-	-	-	-
1. Halbjahr 2022							
sehr gut	4	1,5	1,1	1,8	1,5	0,3	9.823
gehoben	14	1,8	0,4	2,6	2,0	0,6	5.284
mittel	20	2,1	0,9	3,0	2,3	0,7	4.021
einfach	6	2,4	2,0	2,7	2,5	0,3	3.947
sehr einfach	0	-	-	-	-	-	-
2. Halbjahr 2022							
sehr gut	5	2,0	1,1	2,7	2,0	0,6	5.471
gehoben	8	2,4	1,3	3,4	2,4	0,9	4.858
mittel	9	2,8	1,9	3,5	2,9	0,5	4.380
einfach	6	2,5	2,2	2,9	2,5	0,3	4.829
sehr einfach	0	-	-	-	-	-	-

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

Gebäundefaktoren

3.8.4 Gebäundefaktoren

Vergleichsfaktoren (§ 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 BauGB) sollen gemäß § 20 ImmoWertV der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Sie sind auf eine geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage (Gebäundefaktor), zu beziehen.

Da die Entwicklung 2022 in den beiden Halbjahren deutlich voneinander abweicht, werden die Mittelwerte für die beiden Halbjahre separat dargestellt (s. auch Vorwort S. 6 ff. und 3.1 Beurteilung des Immobilienmarktes im Jahre 2022 S. 14). Insbesondere bei niedrigem Stichprobenumfang sind diese Gebäundefaktoren mit Vorsicht zu beurteilen, einer kritischen Würdigung zu unterziehen sowie mit Auszügen aus der Kaufpreissammlung zu belegen. Die Stichprobenbereinigung wurde für 2022 und die Halbjahre jeweils getrennt vorgenommen.

3.8.4.1 Mehrfamilienhäuser

(bebaute Grundstücke, MFH (Mietwohnungen), geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Daten: 2022)

Gebäundefaktoren nach Baujahren

	Anzahl	Mittelwert [€/m ² Wohn- fläche]	Minimum [€/m ² Wohn- fläche]	Maximum [€/m ² Wohn- fläche]	Median [€/m ² Wohn- fläche]	Standard- ab- weichung	Ø Rest- nutzungs- dauer [Jahre]	Ø Wohn- fläche [m ²]
Baujahr vor 1919								
2022	37	3.908	1.909	6.087	3.927	1.062	30	505
1. HJ	20	3.924	2.521	5.518	3.878	951	30	445
2. HJ	16	3.751	1.909	5.816	3.635	1.104	29	589
Baujahr 1919 – 1949								
2022	9	3.730	1.646	10.348	2.677	2.623	30	417
1. HJ	4	3.151	1.646	4.663	3.148	1.323	31	465
2. HJ	4	2.655	2.528	2.791	2.650	110	28	399
Baujahr 1950 – 1977								
2022	27	4.044	2.301	6.661	3.705	1.219	33	651
1. HJ	19	3.912	2.301	6.661	3.584	1.183	33	640
2. HJ	8	4.357	2.447	6.016	4.315	1.327	35	675
Baujahr 1978 – 1990								
2022	1	..	..	..	..	..	..	..
1. HJ	0	-	-	-	-	-	-	-
2. HJ	1	..	..	..	..	..	..	..
Baujahr ab 1991 ohne Neubauten								
2022	2	..	..	..	..	..	..	..
1. HJ	2	..	..	..	..	..	..	..
2. HJ	0	-	-	-	-	-	-	-
Baujahr Neubauten								
2022	1	..	..	..	..	..	..	..
1. HJ	0	-	-	-	-	-	-	-
2. HJ	1	..	..	..	..	..	..	..

Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]

	Sehr gut	Gehoben	Mittel	Einfach	Sehr einfach
Baujahr vor 1919 – 2022	5,4	32,4	29,7	29,7	2,7
1. Halbjahr	0,0	30,0	40,0	30,0	0,0
2. Halbjahr	12,5	31,3	18,8	31,3	6,3
Baujahr 1919-1949 – 2022	11,1	0,0	88,9	0,0	0,0
1. Halbjahr	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0
2. Halbjahr	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0
Baujahr 1950-1977 – 2022	7,4	40,7	51,9	0,0	0,0
1. Halbjahr	0,0	42,1	57,9	0,0	0,0
2. Halbjahr	25,0	37,5	37,5	0,0	0,0

Gebäudedefaktoren nach Lagen								
	Anzahl	Mittelwert [€/m ² Wohn- fläche]	Minimum [€/m ² Wohn- fläche]	Maximum [€/m ² Wohn- fläche]	Median [€/m ² Wohn- fläche]	Standard- ab- weichung	Ø Rest- nutzungs- dauer [Jahre]	Ø Wohn- fläche [m ²]
Sehr gute Lage								
2022	8	6.778	4.668	10.348	5.819	1.926	32	783
HJ 1	3	9.624	7.798	12.532	8.543	2.546	36	863
HJ 2	5	5.507	4.668	5.822	5.791	496	31	737
Gehobene Lage								
2022	24	4.677	3.121	6.661	4.539	1.026	32	643
HJ 1	15	4.921	3.158	6.661	4.911	997	32	631
HJ 2	8	4.044	3.121	5.406	4.017	775	31	699
Mittlere Lage								
2022	33	3.271	1.646	5.212	3.125	784	30	467
HJ 1	24	3.400	1.646	5.212	3.358	816	31	482
HJ 2	9	2.930	2.447	4.006	2.677	603	29	430
Einfache Lage								
2022	10	2.937	1.796	3.790	2.866	573	29	542
HJ 1	6	2.870	1.796	3.790	2.735	714	29	343
HJ 2	4	3.038	2.584	3.343	3.113	337	29	840
Sehr einfache Lage								
2022	1	..	..	..	..	..	..	..
HJ 1	0	-	-	-	-	-	-	-
HJ 2	1	..	..	..	..	..	..	..
Prozentuale Verteilung in den Baujahren [%]								
		vor 1918	1919- 1949	1950- 1977	1978- 1990	ab 1991 o. Neu	Neubau	
Sehr gute Lage – 2022		37,5	12,5	37,5	12,5	0,0	0,0	
	1. Halbjahr	33,3	33,3	33,3	0,0	0,0	0,0	
	2. Halbjahr	40,0	0,0	40,0	20,0	0,0	0,0	
Gehobene Lage – 2022		54,2	0,0	45,8	0,0	0,0	0,0	
	1. Halbjahr	46,7	0,0	53,3	0,0	0,0	0,0	
	2. Halbjahr	62,5	0,0	37,5	0,0	0,0	0,0	
Mittlere Lage – 2022		33,3	24,2	39,4	0,0	3,0	0,0	
	1. Halbjahr	33,3	16,7	45,8	0,0	4,2	0,0	
	2. Halbjahr	33,3	44,4	22,2	0,0	0,0	0,0	
Einfache Lage – 2022		100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
	1. Halbjahr	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
	2. Halbjahr	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Sehr einfache Lage – 2022		..	..	..	..	..	..
	1. Halbjahr	-	-	-	-	-	-	
	2. Halbjahr	..	..	..	..	..	..

4.6.5 Swot-Analyse (Gesamtbeurteilung)

SWOT

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

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

Stärken

- Nachgefragte und gehobenen Wohnlage.
- Hohe Grundstücksausnutzung.
- Nachgefragte Baualtersklasse.

Schwächen

- Zum Teil unbekannter Bautenzustand der Mieteinheiten.
- Ungepflegtes Erscheinungsbild der Gesamtanlage mit Instandhaltungsanstau.
- Unbekannte Ertrags- und Mietverhältnisse.
- Energetisch nicht modernisiert. Heizung nach Auskunft der Bewohner nicht funktionsfähig.
- Wasserschaden, dessen Auswirkungen noch offen sind.

Chancen

- Vermutlich Mietsteigerungspotential bei Mieterwechsel und Modernisierung der Wohneinheiten.

Risiken

- Wasserschaden und offene Dachluke, dessen Auswirkungen noch offen sind.
- Politische Risiken wie Mietpreisbremse oder Mietendeckelung.
- (Temporäre) Mietausfälle aufgrund stark gestiegener Lebenshaltungskosten und Energiepreise.
- Unsicherheit der Marktteilnehmer aufgrund stark gestiegener Finanzierungskosten.

5 MARKTWERTABLEITUNG

Definition Verkehrswert/Marktwert gemäß §194 BauGB:

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)

Sicherheitsabschlag für Erneuerung der Haustüranlage, den unbekanntem Bautenzustand von drei Mieteinheiten und diversen Sanierungen

./ 212.000 €

Ertragswert inkl. b.o.G.

rund 1.180.000 €

≙ 2.622 €/m²-Mietfl.

NAR* 3,2%

23,5-facher Jahresrohertrag vor

b.o.G.

*NAR = Nettoanfangsrendite (Reinertrag / Ertragswert zzgl. 10% Erwerbsnebenkosten) vor b.o.G.

Plausibilitätswert auf Grundlage von bereinigten Kauffällen

rd. 1.225.000 €

inkl. b. o. G.

Zusammenfassende Plausibilitätsbetrachtung

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

	Immobilienmarktbericht FFM 2023			Ertragswert
	Minimum	Mittelwert	Maximum	
Ertragsfaktoren Mehrfamilienhäuser mit RND unter 25 Jahre	20,7	26,1	31,7	23,5
Gebäundefaktor (€/m ² Wohnfläche, Baujahr vor 1919), 2. Halbjahr	1.909 €/m ²	3.751 €/m²	5.816 €/m ²	3.088 ohne b.o.G bis 2.622 €/m² inkl. b.o.G.
Gebäundefaktor (€/m ² Wohnfläche, Baujahr 1919 - 1949), 2. Halbjahr	2.528 €/m ²	2.655 €/m²	2.791 €/m ²	3.088 ohne b.o.G bis 2.622 €/m² inkl. b.o.G.
Gebäundefaktor (€/m ² Wohnfläche, gehobene Lage), 2. Halbjahr	3.121 €/m ²	4.044 €/m²	5.406 €/m ²	3.088 ohne b.o.G bis 2.622 €/m² inkl. b.o.G.
Nettoanfangsrendite Mehrfamilienhäuser in mittlerer Lage (reines Wohnen), 2. Halbjahr	1,30%	2,40%	3,40%	3,2%
Kaufpreisfälle bereinigt				
Kaufpreisfälle in €/m ² Wohnfläche, bereinigt	2.474 €/m ²	3.193 €/m²	4.318 €/m ²	3.088 ohne b.o.G bis 2.622 €/m² inkl. b.o.G.

Auf Grundlage der Wertermittlungsergebnisse wird der Marktwert mit **rund 1.100.000 € bis 1.300.000 €** bewertet und über den Mittelwert mit rund 1.200.000 € ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für die Liegenschaft Eschersheimer Landstraße 580 / Zehnmorgenstraße 2 in 60433 Frankfurt am Main, Stadtteil Eschersheim, der

Marktwert*

im Juni 2023 mit - **1.200.000 €** - in Worten: eine Million zweihunderttausend Euro.

Siehe Hinweise zur Marktwertableitung unter Ziffer 1.1. im Gutachten.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

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

Das Gutachten beinhaltet 64 Seiten inklusive VII Anlagen und wurde in zweifacher Papieraufbereitung und digital PDF-Format ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 14.07.2023

.....

Erich Finder

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug.....	45
Anlage II	Lageplan und Schrägluftbild	46
Anlage III	Fotodokumentation	48
Anlage IV	Planunterlagen	60
Anlage V	Auszug aus dem Baulastenverzeichnis.....	61
Anlage VI	Altlastenauskunft	62
Anlage VII	Erschließungsbeitragsbescheinigung.....	63

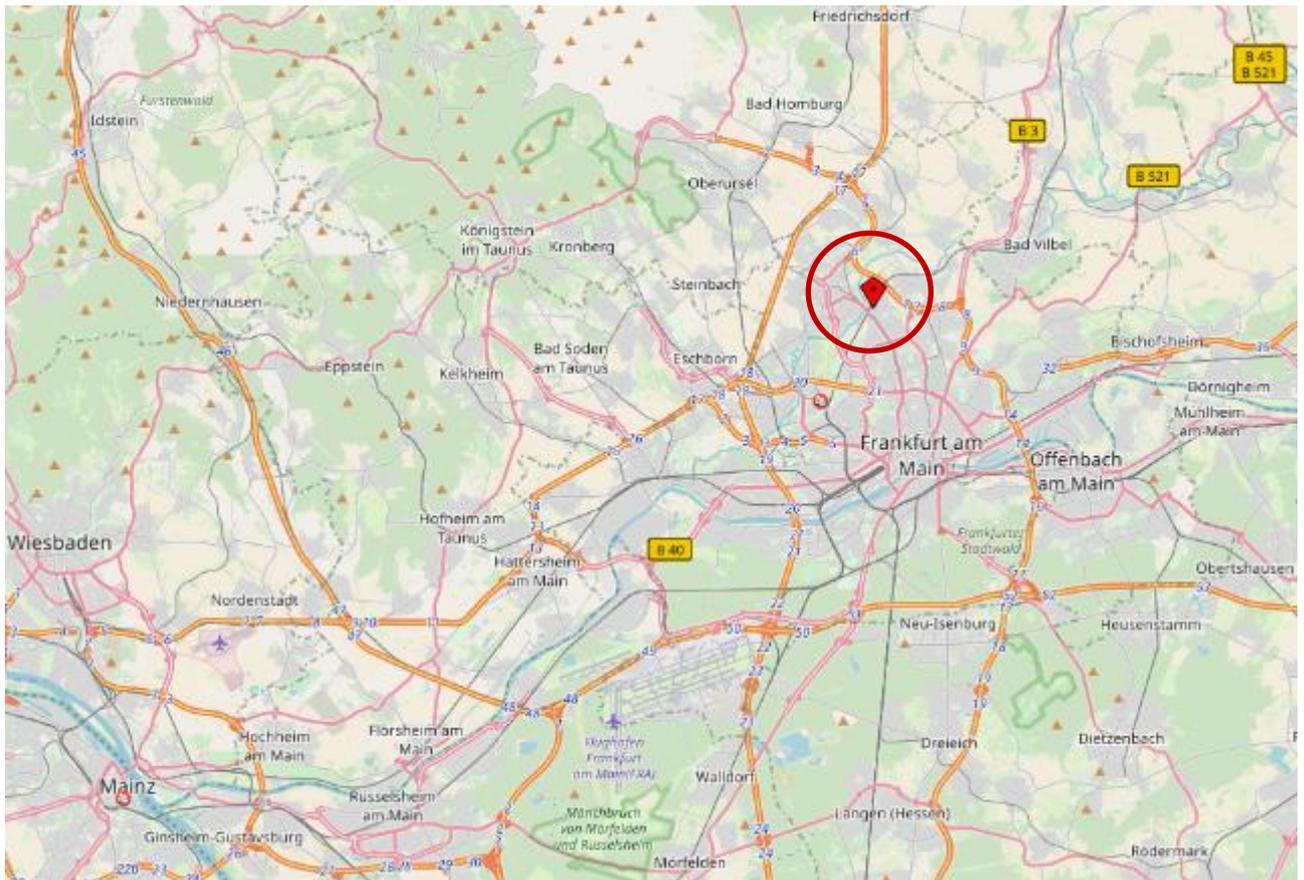
Hinweis:

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

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

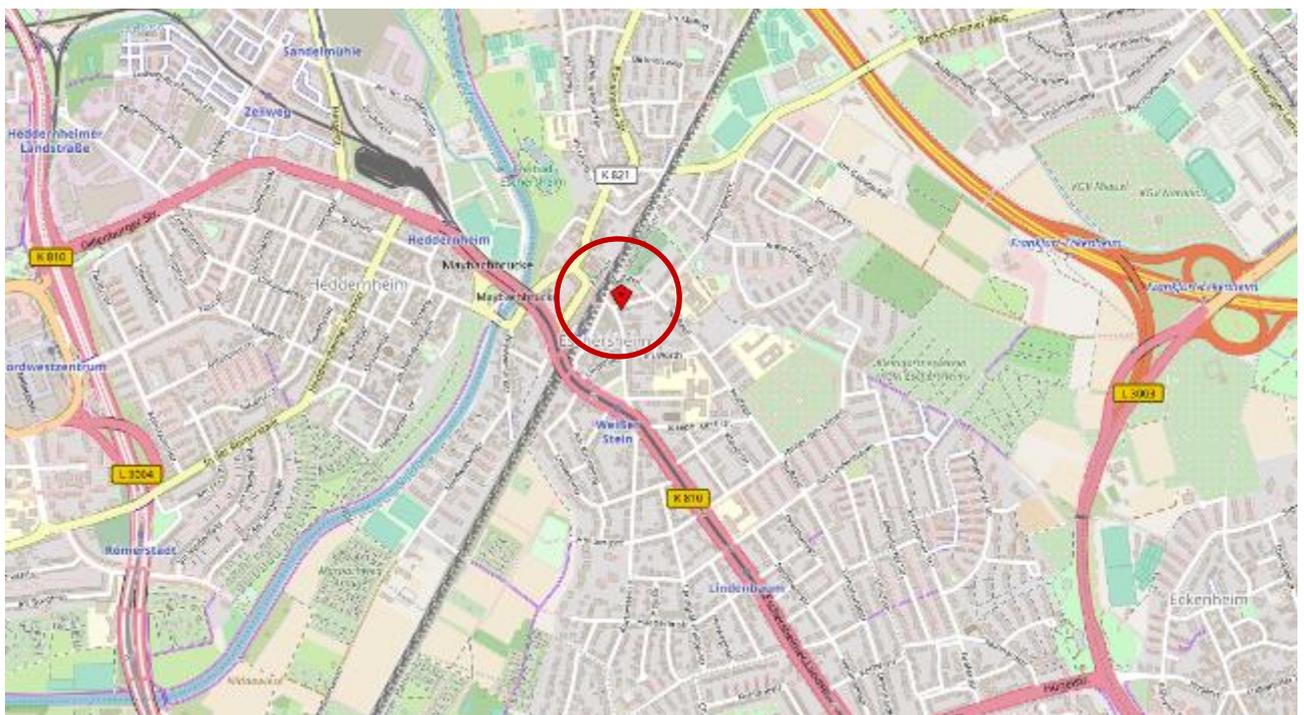
Anlage I Stadtplanauszug

Makrolage



Quelle: openstreetmap.org

Mikrolage



Quelle: openstreetmap.org

Anlage II Lageplan und Schrägluftbild

Das zu bewertende Flurstück 180/2pp ist markiert.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Blick Richtung Osten

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Anlage III Fotodokumentation

- 1) Gebäudeecke Nordwest, mit Graffiti verschmutzt.



- 2) Nordfassade.



3) Gebäudeecke Südwest.



4) Sockelfliesen fehlen an vorgenannter Gebäudeecke.



5) Fehlende Kellerfenster an der Westfassade.



- 6) Hauseingangsbereich zur Ostseite mit improvisierter Zugangstür, Schäden am Eingangspodest, Putzfehlstellen und Graffiti. Fensterflügel fehlen im Treppenhaus mehrfach, über der Hauseingangstür besteht Absturzgefahr aus dem Treppenhaus.



- 7) Ostfassade mit umfangreichen Putzschäden.



- 8) Lagergut und abgemeldetes Fahrzeug an der Gebäudeecke Südost.



- 9) Ungepflegter Hauseingangsbereich.



- 10) Treppenabgang zum Kellergeschoss mit deutlichen Feuchtigkeitsschäden.



11) Wie vor.



12) Kellergeschoss: Defekter (nach Auskunft der Bewohner), veralteter Wärmeerzeuger mit Warmwasserspeicher. Unrat im gesamten Kellergeschoss.



13) KG: Feuchtigkeitsschäden im Deckenbereich angrenzend zur Außenwand.



- 14) KG: Elektrozähler und Haustechnik.



- 15) KG: Flurbereich.



- 16) KG: Stahlträger mit deutlichen Korrosionsschäden.



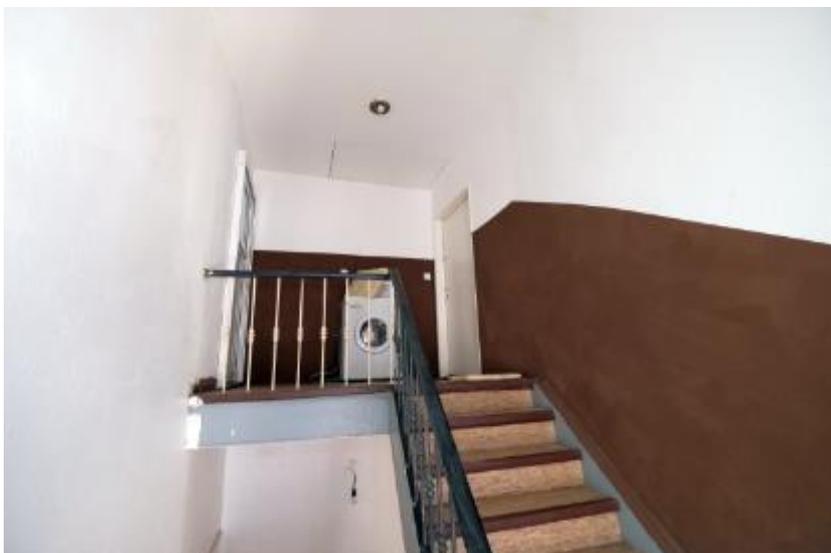
- 17) Treppenhaus. Sanierungsbedürftig.



- 18) Treppenhaus mit fehlenden Fensterflügeln.



- 19) Treppenhaus mit Blick zum Dachgeschoss.



20) Wohnung EG Nord: Wohnraum, Elektroheizkörper im Vordergrund.



21) Wohnung EG Nord: Küche, Feuchtigkeitsschaden linkerhand des Heizkörpers.



22) Wohnung EG Nord: Badezimmer.



- 23) Wohnung EG Nord: Wohnungseingangstür aufgequollen.



- 24) Wohnung EG Süd: Badezimmer. Fliesenschäden vorhanden.



- 25) Wohnung OG II Nord: Badezimmer. Elektrischer Heizlüfter, da die Heizung defekt sei.



26) Wie vor: austauschbedürftiger Waschtisch.



27) Wohnung OG II Nord: Küche. Renovierungsbedürftig.



28) Wohnung OG II Nord: Wohnraum.



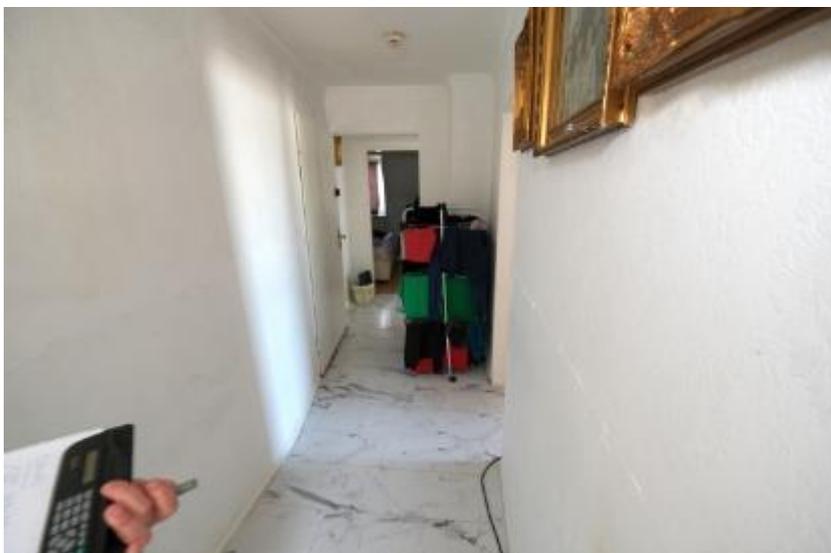
29) Wohnung OG II Süd: Küche, Feuchtigkeitsschäden linkerhand des Heizkörpers.



30) Wohnung OG II Süd: Badezimmer nicht modernisiert.



31) Wohnung DG Nord: Flurbereich.



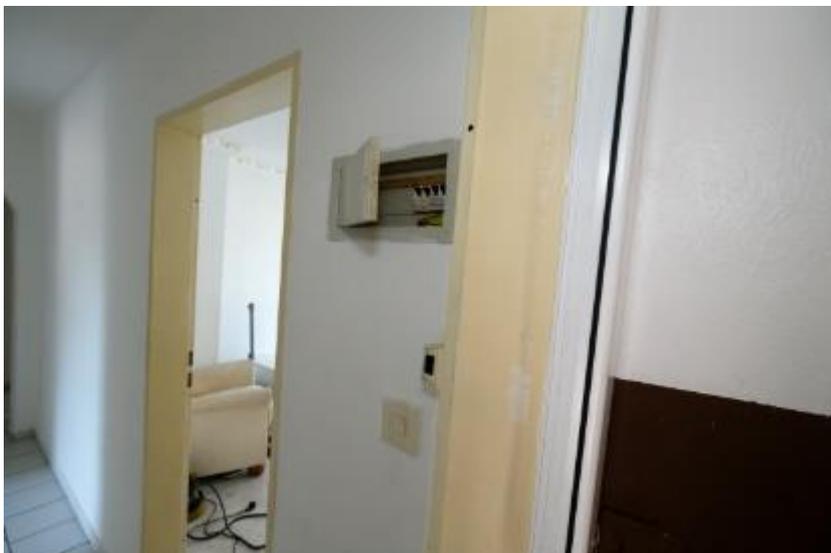
32) Wohnung DG Nord: Blick zum Bad.



33) Wohnung DG Nord: Badezimmer mit Einbauwanne.



34) Wohnung DG Süd: Blick vom Treppenhaus in den Flurbereich. Elektrounterverteilung augenscheinlich ohne FI-Schalter.



Anlage IV Planunterlagen

Seitens der Eigentümer wurden keine Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Das Bauaktenarchiv der Stadt Frankfurt am Main wurde im Zweiten Weltkrieg weitestgehend zerstört. Grundrisspläne liegen der Bauaufsicht nicht vor.

Im Stadtarchiv/Karmeliterkloster sind ebenfalls keine Entwässerungspläne auffindbar.