ERICH FINDER
Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

Mitglied des LVS Hessen - Landesverband öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger e.V.

Persönliches Mitglied der gif - Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.

Beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des Landesverbandes Hessen (LVS Hessen), öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.

GUTACHTEN 23-07-13 F/Z

zur Ermittlung des Marktwertes des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Falkstraße 84 in 60487 Frankfurt am Main, Stadtteil Bockenheim.



Gesamteindruck vom öffentlichen Straßenraum.

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 11/22**

Autor des Gutachtens: Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder

Inhaltsverzeichnis

Seite

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN 4
1.1 Hinweise zu dieser Wertermittlung 6
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 11
2.7 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen 12
2.8 Baulasten 12
2.9 Altlastenauskunft 12
2.10 Grundstücksgestalt und Topografie 13
2.11 Abgabenrechtliche Verhältnisse 13
2.12 Baugenehmigung 13
2.13 Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins 14
2.14 Energieausweis und energetischer Bautenzustand 16
2.15 Brandschutz 16
2.16 Liegenschaftskennwerte 16
3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS 18
3.1 Art des Gegenstandes der Wertermittlung 18
3.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs 18
3.3 Umstände des Einzelfalls 18
3.4 Ertragswertverfahren 18
3.5 Plausibilitätsbetrachtung 18
4 WERTERMITTLUNG 19
4.1 Bodenwert 19
4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.) 22
4.3 Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer 24
4.4 Alter, Gesamt- und Restnutzungdauer 24

4.5 Ertragswertverfahren 26
4.6 Plausibilitätsbetrachtung 32

5 MARKTWERTABLEITUNG 42

ANLAGEN

Anlage I Stadtplanauszug 46

Anlage II Lageplan und Schrägluftbild 47

Anlage III Fotodokumentation 48

Anlage IV Planunterlagen 60

Anlage V Baubeschreibung zur Altbausanierung 64

Anlage VI Auszug aus dem Baulastenverzeichnis 65

Anlage VII Altlastenauskunft 66

Anlage VIII Erschließungsbeitragsbescheinigung 67

Hinweis:
Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich VIII 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	Falkstraße 84 in 60487 Frankfurt am Main, Stadtteil Bockenheim.
Bewertungsgegenstand	Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilienhaus bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 3 Obergeschossen, zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss gemäß Planunterlagen und nicht ausgebautem Spitzboden nach Ortsbesichtigung. Insgesamt verfügt die Liegenschaft über mutmaßlich zehn Wohneinheiten. Ein Zutritt wurde nur zu einer Wohneinheit im 2. Obergeschoss Ost (links) erwirkt.
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	In Erbengemeinschaft Lfd. Nr. 2.1: [anonymisiert] Lfd. Nr. 2.2: [anonymisiert]
Tatsächliche Nutzung	Wohnung 2. Obergeschoss Ost: Wohnnutzung. Die tatsächliche Nutzung der übrigen Einheiten ist nicht bekannt – ein Zutritt wurde nicht erwirkt.
Zulässige Nutzung	Mehrfamilienhaus mit Wohnnutzung.
Mietstatus zum Wertermittlungsstichtag	Wohnung 2. Obergeschoss Ost: vermietet Der Mietstatus der übrigen Wohneinheiten ist nicht bekannt. Das Klingelschild ist bis auf die beiden oberen Klingeln (vermutlich die Wohneinheiten im Dachgeschoss) mit Namen beschriftet. Seitens der Eigentümer wurden keine Angaben zur Mietsituation getätigt.
Ortstermine	06. Juni 2023 in Anwesenheit von: Sachverständiger: Herr Finder Mitarbeiter des SV: Herr Zimmermann, Dipl. SV (DIA) Zum Zeitpunkt des Ortstermins waren weder Parteien, die Antragstellerinnen noch der Antragsgegner vor Ort. Ein Zutritt wurde nur zu einer der zehn Wohneinheiten erwirkt.
Wertermittlungsstichtag	06. Juni 2023, Zeitpunkt des Ortstermins.
Qualitätsstichtag	06. Juni 2023. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitäts- dem Wertermittlungsstichtag.

Grundstücksgröße	Flurstück 666/231 108 m² Flurstück 667/233 194 m²
Baujahr	Das Baujahr liegt vor 1945, ist im Detail jedoch nicht bekannt. Auf einer historischen Stadtkarte aus dem Jahr 1895 aus dem Hause Ravenstein sind Umrisse eines Gebäudes erkennbar.
Mietflächen nach örtlichem Aufmaß einer Wohnung und nach Planunterlagen	Gesamt rund 551 m², siehe auch Flächenaufstellung unter Ziffer 2.16.3 des Gutachtens.
PKW-Stellplätze	Im baulichen Ist-Zustand verfügt die Liegenschaft über keine eigenen Pkw-Stellplätze. Die Hofdurchfahrt zum Hinterhof weist eine geringe lichte Durchfahrtsbreite von ca. 2,28 m auf.
Bautenzustand	Mäßiger Bautenzustand. Die Fassaden weisen zur Hinterhofseite Putzschäden und vielfältige, teils deutliche Rissschäden auf. Die Tür zum Hofdurchgang und die Hauseingangstür weisen Vandalismusschäden auf. Klingel- und Briefkastenanlage sind erneuerungsbedürftig. Im Kellergeschoss besteht baualterstypisch erhöhte Bauteilfeuchte in den Wänden und Böden. Die besichtigte Wohnung im 2. Obergeschoss Ost ist einfach ausgestattet und weist in der Küche einen Feuchtigkeitsfleck im Deckenbereich auf – mutmaßlich bedingt durch einen Wasserschaden in der darüber liegenden Wohnung.
Energetischer Bautenzustand	Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner nicht vor. Eine energetische Sanierung hat bisher nicht stattgefunden. Ein Zutritt zum Heizungsraum war nicht möglich. Das Baujahr und der Zustand des Wärmeerzeugers sind nicht bekannt. Nach Auskunft einer Bewohnerin sei die Heizung temporär nicht mehr funktionstüchtig gewesen, da Mainova das Gas abgestellt habe.
Besondere objekt-spezifische Grundstücks-merkmale (b. o. G.)	> Sicherheitsabschlag für den unbekannten Bautenzustand und überdurchschnittlichen Instandsetzungsbedarf ./. 153.000 €
Marktwert*	**rund 1.700.000 € bis 2.000.000 €** ausgewiesen mit 1.850.000 € Verfahrensbedingte Aufteilung des Marktwerts anhand der einzelnen Flurstücke, Lfd. 1 bis 2 im Grundbuch, siehe Ziffer 5 im Gutachten.

*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 angegeben 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

Überwiegend unbekannter Bautenzustand der Mieteinheiten
Ein Zugang zu den einzelnen Mieteinheiten konnte nur zu einer der zehn Wohneinheiten erfolgen. Der Bautenzustand und die Ausstattung der neun Mieteinheiten sind dem Unterzeichner nicht bekannt. Für den unbekannten Bautenzustand wurde ein Sicherheitsabschlag berücksichtigt, siehe hierzu Ziffer 4.2 ff im Gutachten.

Unbekannte Mietsituation
Informationen zur Mietsituation liegen mit Ausnahme einer Wohneinheit im 2. Obergeschoss Ost 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

Der Gutachter haftet nur für vorsätzlich und grob fahrlässig verursachte Schäden. Darüber-hinausgehende Schadensersatzansprüche sind ausgeschlossen. Dieser Sachverständigenauftrag begründet keine Schutzpflicht zugunsten Dritter. Eine vertragliche oder vertragsähnliche Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten ist - auch im Wege der Abtretung- ausgeschlossen. Vorstehende Wertermittlung genießt Urheberecht, sie ist nur für den/die Auftraggeber/in bestimmt

und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenauftrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der/die Auftraggeber/in und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenauftrag und dieser Wertermittlung gegenseitig Rechte geltend machen.

1.5 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

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

2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

2.1 RECHTSGRUNDLAGEN IN DER JEWEILS 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

WoFlV – 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 INFORMATIONSQUELLEN

- Amtsgericht Frankfurt am Main: Auftrag und Beschluss, Grundbuchauszug, Lageplan.
- Ortstermin.
- Mündliche Auskünfte zur Miete der Wohnung 2. Obergeschoss Ost seitens der Mieterin.
- Gutachterausschuss Frankfurt am Main: Bodenrichtwert, Kaufpreisfälle, Immobilienmarktbericht 2023.
- Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse 2022/23.
- Frankfurter Mietpreisspiegel 2022.
- Stadt Frankfurt am Main - Bauaufsicht: Bauaktenarchiv, Planungsrecht (planAS: online Planungsauskunftssystem der Stadt Frankfurt), Baulastenauskunft, Altlastenauskunft, Erschließungsbeitragsbescheinigung
- Angebotsresearch: ImmobilienScout.

2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN

Lage	Gehobene und nachgefragte Wohnlage im Stadtteil Bockenheim, nordöstlich der Innenstadt von Frankfurt am Main.
Umliegende Bebauung	Homogene Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern unterschiedlicher Baualtersklassen mit überwiegend vier Vollgeschossen zzgl. ausgebautem Dachgeschoss.
Verkehrslage/Entfernungen	ÖPNV U-Bahn Leipziger Straße: < 500 m Frankfurt Innenstadt, Hauptwache: ca. 4 km A5 AS Westkreuz Frankfurt: ca. 5 km Flughafen Frankfurt International: ca. 15 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. Die Parkplatzsituation in Bockenheim ist angespannt. Das Bewertungsobjekt verfügt im baulichen Ist-Zustand über keine Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück.

Erschließung	Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden.
Himmelsrichtung	Die Belichtung der Wohnungen erfolgt von Südwest und Nordost. Der Hinterhof liegt zur Nordostseite, die Falkstraße zur Südwestseite.
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 wahrgenommen.

2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung in Frankfurt am Main

Einwohner in Frankfurt: ca. 764.141 (Stand 30.06.2022)
Stadtteil Bockenheim: ca. 43.121 (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

Tab. 1 Frankfurter Bevölkerungsvorausberechnung 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
12 Bockenheim	100,0	101,9	105,2	114,5	115,5	117,8

Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen / Frankfurt am Main

2.4 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Tatsächliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung:	Mehrfamilienhaus mit mutmaßlich zehn Wohneinheiten.
Bauweise:	Geschlossen.
Anzahl der Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, drei Obergeschosse, ausgebautes Dachgeschoss, nach Planunterlagen aus dem Bauaktenarchiv der Stadt Frankfurt am Main und nicht ausgebauter Spitzboden nach Ortsbesichtigung.

Zulässige Nutzung:

Das Bewertungsobjekt liegt zum Wertermittlungsstichtag gemäß Planungsauskunftssystem der Stadt Frankfurt (planAS) im Geltungsbereich des Fluchtlinienplans F320, förmlich festgestellt 21.02.1899. Fluchtlinienpläne sind die Vorläufer der heute bekannten Bebauungspläne und ein historisches Werkzeug der Bauleitplanung.
Ein Planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach §34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

2.4.1 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

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



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.
Am Ortstermin konnte ein Zugang zu der Wohneinheit im 2. Obergeschoss Ost (links) erwirkt werden und die Mietkonditionen wurden seitens der Mieterin mündlich mitgeteilt. Demnach werde monatlich eine Nettokaltmiete von 525 € zzgl. 155 €/Monat Nebenkostenvorauszahlung auf ein Sonderkonto gezahlt. Die Miete sei gerichtlich festgelegt worden.
Das Mietverhältnis bestehe seit mehreren Jahrzehnten und sei auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

An Briefkästen und Klingelschildern sind zahlreiche Namen mutmaßlich unterschiedlicher Nationalitäten aufgeführt. Die beiden Klingeln (mutmaßlich die beiden Wohneinheiten im Dachgeschoss) sind nicht beschriftet.

Die Mieterträge und Mietkonditionen der Liegenschaft sind dem Unterzeichner bis auf die Wohnung im 2. Obergeschoss Ost (links) 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 24.05.2023 keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis, siehe auch Anlage VI im Gutachten.

2.9 ALTLASTENAUSKUNFT

Nach Altlastenauskunft des Umweltamtes vom 02.03.2023 ist das angefragte Grundstück weder als „Altlast“ noch als „altlastenverdächtige Fläche“ erfasst. Altablagerungen oder Gruben- und Bombentrichterverfüllungen sind nicht bekannt Gleiches gilt für altlastenrelevant gewerbliche Nutzungen. Ergebnisse von Bodenuntersuchungen liegen dem Umweltamt von der Fläche nicht vor, siehe auch Anlage VII des Gutachtens.

Erkenntnisse oder Hinweise, die einen konkreten Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen begründen, liegen augenscheinlich 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 setzt sich aus zwei Flurstücken zusammen und weist eine polygonale Grundstücksgestalt mit einer Straßenfrontlänge zur Falkstraße von ca. 14 m auf, siehe auch Lageplan unter Anlage II des Gutachtens. Topographisch gesehen ist das Grundstück annähernd eben.

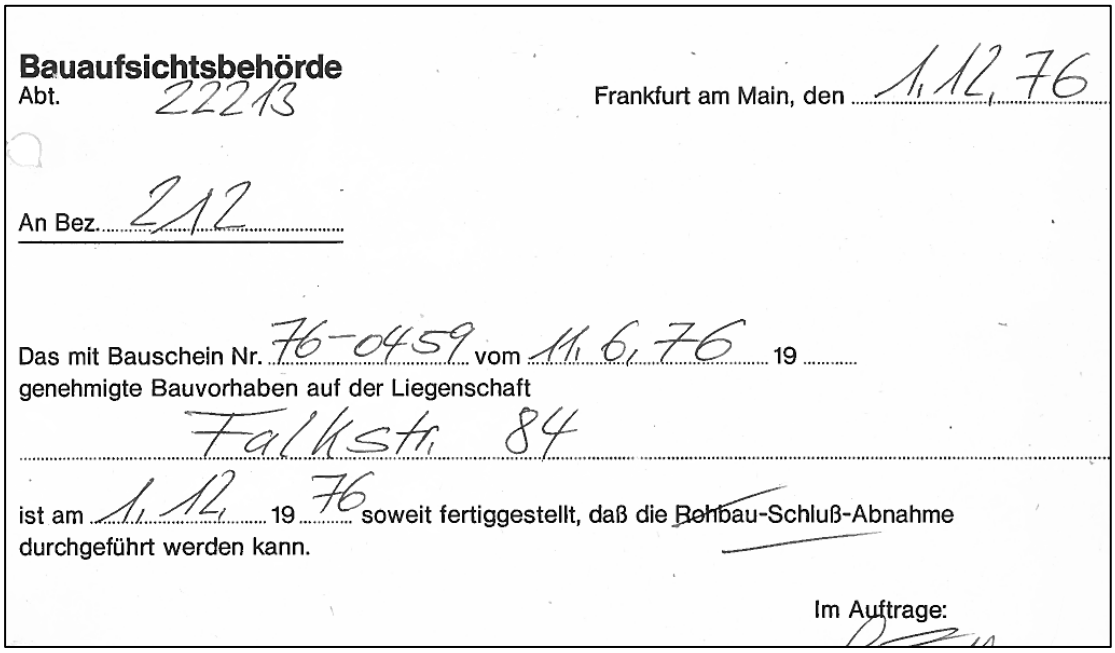
2.11 ABGABENRECHTLICHE VERHÄLTNISSE

Nach schriftlicher Auskunft des Amts für Straßenbau und Erschließung vom 25.05.2023 sind für die Erschließungsanlage keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten, siehe auch Anlage VIII des Gutachtens. Zukünftige Abgaben sind nicht auszuschließen.

2.12 BAUGENEHMIGUNG

Seitens der Eigentümerseite wurden keine Unterlagen zur Verfügung gestellt. Seitens des Bauaktenarchivs der Stadt Frankfurt am Main wurden folgende Bauakten zur Verfügung gestellt:

Antrag Nr. 76-0459 „Altbausanierung sowie Errichtung einer Gaszentralheizungsanlage“ vom 11.06.1976.



Bauaufsichtsbehörde
Abt. 2213 Frankfurt am Main, den 1.12.76

An Bez. 212

Das mit Bauschein Nr. 76-0459 vom 11.6.76 19 ....
genehmigte Bauvorhaben auf der Liegenschaft
Falkstr. 84
ist am 1.12. 19 76 soweit fertiggestellt, daß die Rohbau-Schluß-Abnahme durchgeführt werden kann.

Im Auftrage:

Das Archiv wurde während des 2. Weltkrieges zerstört und die dortigen Bauakten sind verbrannt. Unterlagen zum Ursprungsbaujahr liegen beim Bauaktenarchiv nicht mehr vor.

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:	06. Juni 2023
Technische Festlegung der Himmelsrichtung:	Falkstraße = Südseite

Am Ortstermin konnte ein Zutritt nur zu einer der zehn Wohneinheiten erwirkt werden.

Allgemein
Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilienhaus mit Kellergeschoss, vier Vollgeschossen, augenscheinlich und nach Planunterlagen, siehe Anlage IV zum Gutachten, zu wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Spitzboden. Insgesamt verfügt die Liegenschaft über mutmaßlich zehn Wohneinheiten, wovon eine Wohneinheit am Ortstermin besichtigt werden konnte.

AUSSENANLAGEN
Dach
Satteldach. Dachdeckung: augenscheinlich Eternitschindeln. Dachgauben zur Straßenseite mit Eternitschindeln verkleidet. Die Eternitschindeln sind vermutlich asbesthaltig. Zwischen den beiden Gauben zur Straßenseite ist ein großes Entlüfterrohr sichtbar. Dachentwässerung älteren Baujahres. In der Dachrinne ragen teilweise Pflanzen heraus.

Fassade
Zur Straßenseite Klinkerfassade mit aufwendigen Sandsteingesimsen ausgeführt. Teilweise leichte Ausbrüche in den Sandsteingesimsen. Fassadenbereich im Erdgeschoss komplett mit Sandstein verkleidet. Fenster: Kunststofffenster älteren Baujahres mit Isolierverglasung. Im Erdgeschoss Kunststoffrollläden vorhanden – diese sind teilweise defekt. Im Bereich des Treppenhauses / Zwischenpodest sind alte Holfenster mit Isolierverglasung ausgeführt - nach Rahmenstempel Baujahr 1996. Teilweise sind die Fenster blind.
Die Hinterhoffassade stellt sich als Putzfassade mit Sandsteingesimsen dar. Putzschäden sind in der Fassade sichtbar. Vielfältige teils deutliche Rissschäden sind in der Hinterhoffassade sichtbar.

Hauseingangsbereich
Einfache Briefkasten- und Klingelanlage an der Zugangstür zum Hofdurchgang. Die Eingangstür zum Hofdurchgang stellt sich als Aluminiumtür mit Drahtglasfüllung dar. Vandalismusschäden an der Tür vorhanden, die unteren Scheiben wurden eingetreten.
Der Hofdurchgang und Wandbereiche im Hofdurchgang mit Spaltklinkern belegt. Mülltonnenabstellplatz im Hofdurchgang. Lichte Breite Hoftor ca. 2,28 m.

Hofbereich zur Westseite
Hofbereich mit Betonverbundstein befestigt. Die Einfriedigung zum Hinterhof mit Kalksandstein aufgemauert.

INNENBEGEHUNG

Treppenhaus
Bodenbelag im Eingangsbereich mit Travertin ausgestattet. Die Hauseingangstür / Aluminiumtür mit Drahtglasfüllung weist Vandalismusschäden auf und ist beschädigt. Zugang zum Erdgeschoss / Hochparterre über drei Steigungen – nicht barrierefrei. Treppenhaus mit zweiläufiger Holztreppe. Treppe mit elastischem Bodenbelag belegt. Ein hochwertiges schmiedeeisernes Geländer mit Holzhandlauf wurde erhalten. Im Bereich der Zwischenpodest sind Abstellräume vorhanden. Ein Abstellraum im Erdgeschoss am Hauseingang konnte eingesehen werden und weist eine Vielzahl an Lagergut / Brandlasten auf.
Gesamtes Treppenhaus im ungepflegten Zustand. Zwischen dem 2. und 3. Obergeschosses wurde die Tapete im Treppenhaus entfernt – vermutlich aufgrund eines Feuchtigkeitsschadens.
Die Wohnungseingangstür der Wohnung im 2. Obergeschoss West (rechts) weist Vandalismus / Einbruchsspuren auf. Ein Zugang zur vorgenannten Wohnung wurde am Ortstermin nicht erwirkt.

Kellergeschoss
Einläufige, steile Kellertreppe. Gesamter Keller weist am Ortstermin keinen überdurchschnittlichen Feuchtegeruch auf, zugleich ist jedoch baualterstypisch erhöhte Bauteilfeuchte mit Absandungen vorhanden. Im Kellerflur wurde teilweise Sperrgut abgestellt (u.a. eine alte Matratze).
Ein Waschmaschinenraum ist vorhanden. Separate Energieerfassung ist augenscheinlich nicht gegeben. Die einzelnen Mieterabstellräume sind mit Holzlattenkonstruktionen abgetrennt.
Separate Elektrozähler. Hauptsicherung noch die alte Drehsicherung. Vereinzelt sind noch die alten Gussrohre der Abwasserleitungen sichtbar. Die Heizungsleitungen wurden augenscheinlich mal mit Kupferleitungen erneuert und sind isoliert. Die Elektroverteilung im Keller auf Putz ist augenscheinlich dreipolig und wurde mal erneuert.

Wärmeerzeuger: Nicht bekannt. Ein Zutritt zum Heizungsraum wurde nicht erwirkt. Die Stahltür war verschlossen.

Wohnung im 2. Obergeschoss Ost (links)
Allgemein: 3-Zimmerwohnung mit innenliegendem Badezimmer, Küche, Diele, Flur.
Innentüren: einfache Holzblatttüren in Stahlzarge. Gesamte Wohnung im renovierungsbedürftigen Zustand. Die Wände weisen unterschiedliche Wandbeläge auf (Raufasertapete, Gewebetapete, Dekortapete). Die Heizkörper sind alte Stahlrippenheizkörper mit Wärmemengenzähler.
Nach Auskunft einer Bewohnerin sei die Heizung nicht mehr funktionstüchtig, da Mainova das Gas abgestellt habe. Am Ortstermin kam auch nach ca. 2 Minuten mit laufendem Wasserhahn kein warmes Wasser in der Wohnung an.

Bad: Badezimmer wurde zeitnah nicht modernisiert, zugleich im gepflegten Zustand. Bad Innen liegend mit Schachtlüftung. Duschwanne, Waschtisch, bodenstehendes WC. Kaltwasseruhr ist sichtbar.

Küche: Bodenbelag elastisch. Massiver Feuchtigkeitsschaden im Deckenbereich in der Wandecke zur Hinterhofseite. Der Feuchtigkeitsschaden sei nach Auskunft der am Ortstermin anwesenden Vertretung der Bewohnerin noch sehr „jung“. Ein genaues Datum des Schadeneintritts konnte nicht genannt werden.

Spitzboden
Ein Zugang zum Spitzboden war nicht möglich – die Auszugsleiter war nicht funktionstüchtig. Soweit augenscheinlich vom Treppenhaus erkennbar, ist der Dachstuhl ungedämmt. Eine Zwischensparrendämmung ist nicht vorhanden. Die Dachschalung aus Holz weist vielfältige Feuchtigkeitsflecken auf.

Wohnungen
Ein Zutritt wurde nur zu einer Wohneinheit im 2. Obergeschoss Ost (links) erwirkt.

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

2.14 ENERGIEAUSWEIS UND ENERGETISCHER BAUTENZUSTAND

Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor.

Energetischer Bautenzustand
Eine energetische Sanierung hat bisher nicht stattgefunden. Ein Wärmedämmverbundsystem ist nicht installiert. Ein Zutritt zum Heizungsraum wurde nicht erwirkt.

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 Flurstückflächen gemäß Grundbuchauszug

Flurstück 666/231		108 m²
Flurstück 667/233		194 m²
	∑	**302 m²**

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

Das Maß der baulichen Nutzung wurde anhand der vorliegenden Planunterlagen aus der Bauakte und anhand eines digitalen Lageplans ermittelt.

	Geschossfläche ca.
Erdgeschoss exkl. Hofdurchfahrt	133 m²
Obergeschoss I	171 m²
Obergeschoss II	171 m²
Obergeschoss III	171 m²
Dachgeschoss zu 75 % nach Vorgabe vom Gutachterausschuss	128 m²
Gesamt, ca.	774 m²
Grundstücksgröße	302 m²
W-GFZ, gerundet	**2,6**

2.16.3 Mietfläche

Die Mietfläche wurde anhand eines örtlichen Aufmaßes der Wohnung im 2. Obergeschoss Ost (links) nach Wohnflächenverordnung (WoFlV) und für die übrigen Wohneinheiten, zu denen kein Zutritt erwirkt wurde, anhand der vorliegenden Planunterlagen ermittelt. Die Abstellräume an den Zwischenpodesten, die nicht direkt von den Mieteinheiten zugänglich sind, bleiben unberücksichtigt. Die Abweichung zwischen örtlichem Aufmaß der Wohnung im 2. Obergeschoss Ost und der Flächenangaben im Grundrissplan beträgt rund 1%. Für die Wohneinheiten im OG I bis OG III Ost (links) wird die Fläche nach örtlichem Aufmaß zum Ansatz gebracht.
Es ist nicht auszuschließen, dass bei einem vollständigen und qualifizierten örtlichen Aufmaß Flächendifferenzen resultieren. Insbesondere im Bereich des Dachgeschosses ist nicht auszuschließen, dass die tatsächliche Mietfläche nach Wohnflächenverordnung aufgrund von eventuellen Dachschrägen abweicht. Eine Schnittzeichnung liegt in der Bauakte nicht vor. Nach Luftbild und Ortsbegehung ist ersichtlich, dass zu Straße zwei große Gauben ausgeführt sind. Zur Hinterhofseite sind keine Gauben vorhanden. Ein Drempel existiert augenscheinlich nicht. Es wird auf Grundlage von Erfahrungswerten ein Abzug von 10% bis 20% für Dachschrägen ausgewiesen und über den Mittelwert mit 15% für die Fläche im Dachgeschoss zum Ansatz gebracht.

Lage der Wohneinheit	Mietfläche ca.
Erdgeschoss Ost	42,6 m²
Erdgeschoss West	44,2 m²
Obergeschoss I Ost	60,4 m²
Obergeschoss I West	59,8 m²
Obergeschoss II Ost	60,4 m²
Obergeschoss II West	59,8 m²
Obergeschoss III Ost	60,4 m²
Obergeschoss III West	59,8 m²
Dachgeschoss Ost (Faktor 0,85 zur Fläche nach Planstempel)	50,9 m²
Dachgeschoss West (Faktor 0,85 zur Fläche nach Planstempel)	51,5 m²
Gesamt rund	**550 m²**

Lage der Wohneinheiten mit Standpunkt Treppenhauspodest mit Blick nach Süd: Ost = links, West = rechts

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 Mehrfamilienhaus mit mutmaßlich zehn 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 Marktwertableitung.

3.3 UMSTÄNDE DES EINZELFALLS

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

3.4 ERTRAGSWERTVERFAHREN

Im Ertragswertverfahren, wie es in der ImmoWertV normiert ist, hängt der resultierende Ertragswert im Allgemeinen von folgenden Eingangsgrößen ab:
Rohertrag (Nettokaltmiete), (nicht umlegbare) Bewirtschaftungskosten, Wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlage, Liegenschaftszinssatz, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Bodenwert.

3.5 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

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

4 WERTERMITTLUNG

4.1 BODENWERT

ImmoWertV 2021, § Allgemeines zur Bodenwertermittlung

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

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

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

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungsstichtag 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;

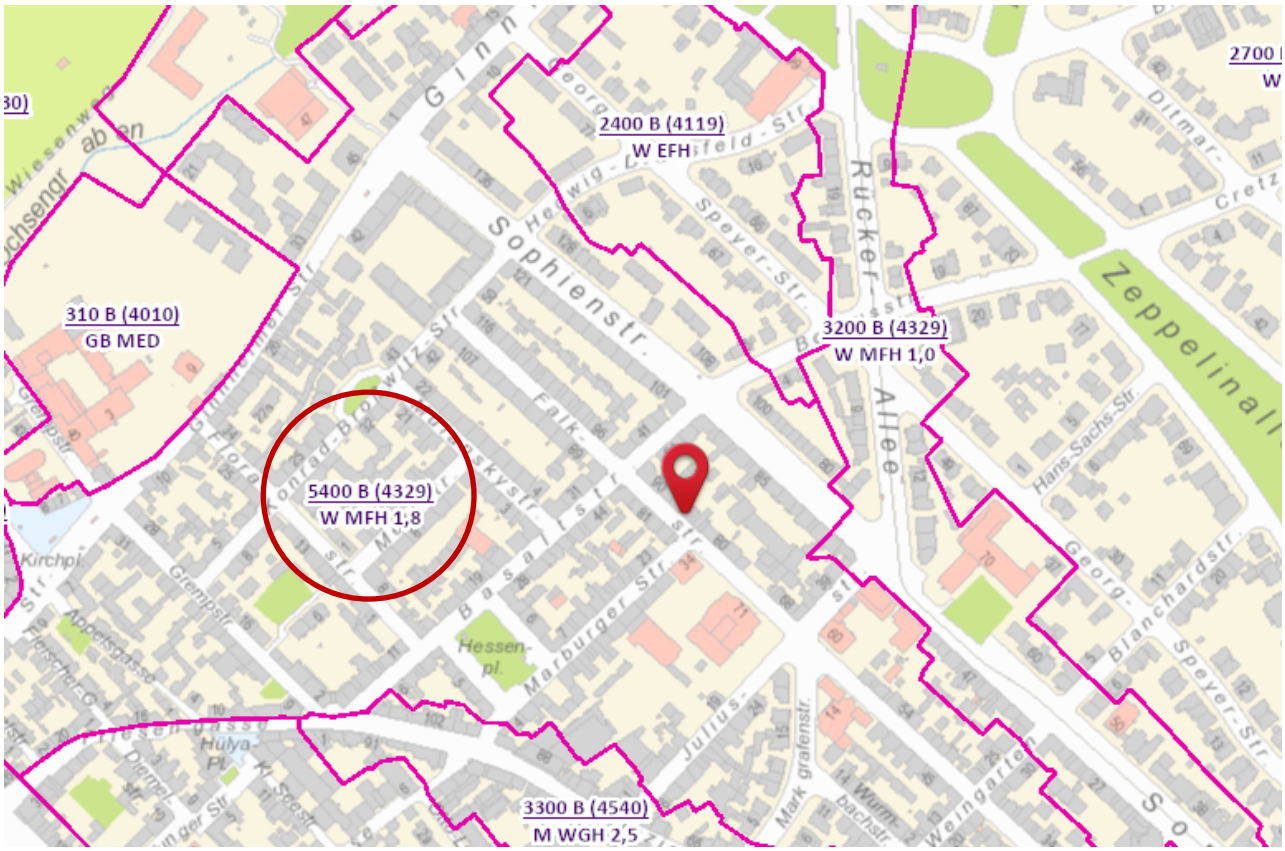
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

4.1.1 Bodenrichtwert

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

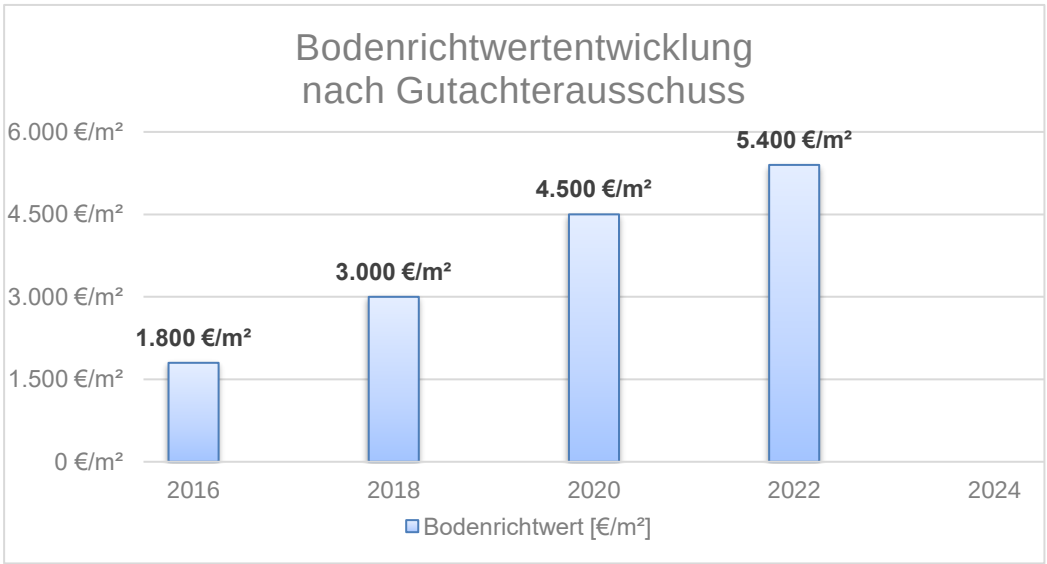
➢ 5.400 €/m² für Wohnbauflächen, Mehrfamilienhäuser in gehobener Lage, W-GFZ* = 1,8

*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. +9,5% p.a.

Jährliche Preissteigerung des Bodenrichtwertes Zeitraum 01/2016 bis 01/2022: = ca. +20% 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
Die Bodenwertermittlung erfolgt unter Heranziehung des Bodenrichtwerts.
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 1,8 abgestellt. Aufgrund der baulichen Ausnutzung mit einer vorhandenen W-GFZ des Bewertungsobjekts mit ca. 2,6 (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 aktuellen Immobilienmarktbericht Frankfurt.

Bodenwertableitung

Umrechungungskoeffizient für:			WGFZ	ca.	2,60	=	1,859		Baulicher Ist-Zustand
			WGFZ		1,80	=	1,444		Nach Bodenrichtwert
Angepasster Bodenwert									
Bodenrichtwert bei WGFZ	1,8	x	Umrechnungskoeff.			x	Wertfaktoren	=	angepasster Bodenwert
5.400 €/m²		x	1,859	/	1,444	x	1,00	=	rund 6.952 €
Bodenwert des Grundstücks									
Grundstücksgröße		x	Bodenwert					=	Bodenwert des Grundstücks
302 m²		x	6.952 €/m²					=	**rund** **2.099.000 €**

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

Wertung
Der Bodenrichtwert in der zu bewertenden Lage hat innerhalb der letzten sechs Jahre eine extreme Preissteigerung von durchschnittlich +20% p.a. erfahren. Die hohe Bodenrichtwertentwicklung in den gehobenen und sehr guten Lagen resultiert maßgeblich aus Abrissgrundstücken, welche neu bebaut wurden und aus Umwandlungen von Mehrfamilienhäusern in Eigentumswohnungen. Der o. a. Bodenwert auf Grundlage des Bodenrichtwertes zum Stichtag 01.01.2022 würde im Ertragswertverfahren annährend zu einem Liquidationswert führen - dies spiegelt den Marktwert unter Berücksichtigung der derzeitigen Marktlage, siehe hierzu auch Ziffer 0 im Gutachten, nicht wieder. Im vorliegenden Bewertungsfall wird zur Bodenwertableitung der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2020 herangezogen.

Umrechungungskoeffizient für:			WGFZ	ca.	2,60	=	1,859		Baulicher Ist-Zustand	
			WGFZ		1,80	=	1,444		Nach Bodenrichtwert	
Angepasster Bodenwert										
Bodenrichtwert bei WGFZ	1,8	x	Umrechnungskoeff.			x	Wertfaktoren	=	angepasster Bodenwert	
4.500 €/m²		x	1,859	/	1,444	x	1,00	=	rund	5.793 €
Bodenwert des Grundstücks										
Grundstücksgröße		x	Bodenwert					=	Bodenwert des Grundstücks	
302 m²		x	5.793 €/m²					=	**rund**	**1.750.000 €**

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 Sicherheitsabschlag für überwiegend unbekannten Bautenzustand der Wohneinheiten und Instandsetzungsmaßnahmen

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.

Es wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung lediglich ein Zutritt zu einer der zehn Wohneinheiten erwirkt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass überdurchschnittlicher Instandsetzungsbedarf innerhalb der neun Wohnungen vorliegt. Die Hinterhoffassade weist zudem punktuelle Putz- und vielfältige Rissschäden auf. Die Haus- und Hofzugangstüre weist Vandalismusschäden auf.

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:

Mietfläche abzgl. Wohnung 2. OG Ost circa	Kostenansatz			Mittelwert rund
	von	-	bis	
Sicherheitsabschlag für unbekannten Bautenzustand innerhalb der Mieteinheiten:				
	150 €/m²	-	250 €/m²	200 €/m²
491 m²	73.590 €	-	122.650 €	**98.000 €**
Erneuerung der Haus- und Hofzugangstüranlage mit Briefkästen:				
	20.000 €	-	30.000 €	**25.000 €**
Ausbesserungsarbeiten an der Hinterhoffasssade (Verfüllung von Rissschäden und punktuelle Putzschäden):				
	20.000 €	-	40.000 €	**30.000 €**
			Summe	**153.000 €**

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. Vorgenannter Kostenansatz beinhaltet ferner keinen Kostenansatz für Modernisierungsmaßnahmen.

4.3 WIRTSCHAFTLICHE GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

4.4 ALTER, GESAMT- UND RESTNUTZUNGDAUER

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. In der Bauakte nach 1945 sind nur Umbauten und Nutzungsänderungen gelistet. Demzufolge wurden die Gebäude vor dem Zweiten Weltkrieg errichtet.

Baujahr:	vor 1945, im Detail nicht genau bekannt
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 Restnutzungsdauer

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer
(3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

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

Die 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 siehe u. a. Hinweis	max. Punkte	Bewertungs-objekt
Dacherneuerung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände / Fassadenrenovierung	4	1,5
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Bodenbeläge	2	0
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestalt	2	1
Summe	20	4,5

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 wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit **rund 20 Jahren** zum Ansatz gebracht. Der o. a. Punktewert über 4,5 konnte nur überschlägig ermittelt werden, siehe auch u. a. Hinweis.

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 und vergleichbar.

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 bis auf die Wohnung im 2. Obergeschoss Ost (links) nicht bekannt, siehe hierzu Ziffer 2.5 im Gutachten.

Die Wohneinheit im 2. Obergeschoss Ost (links) ist nach mündlicher Auskunft der Mieterin zu einer monatlichen Nettokaltmiete von 525 € zzgl. 155 €/Monat Nebenkostenvorauszahlung vermietet.

4.5.1.2 Wohnungsmarktbericht 2022/2023 der IHK und Frankfurter Immobilienbörse

	von	bis	Schwerpunkt
Bockenheim, Rebstock			
Eigentumswohnungen (m²)	3.500	8.000	6.000
Reihenhäuser | Doppelhaushälften	400.000	850.000*	600.000
Einfamilienhäuser | Größere Doppelhaushälften	450.000	1.300.000*	875.000
Wohnungsmieten (m²)	9,50	19,50	14,00
Jahresmietfaktor	22	32	27

* Spitzenwerte im Diplomatenviertel können deutlich darüber liegen.
** Die Kauf- und Mietpreise beziehen sich auf den Jahresdurchschnitt 2022.

4.5.1.3 Mietpreisangebote Wohnen

Quelle: immobilienscout24.de
Selektionskriterien: Lage: Falkstraße in FFM Umkreis 1 km; Wohnfläche: 40 bis 80 m²; Baujahr: bis 1945; nicht möbliert, keine WGs, kein Co-Living, keine Zwischenmiete, keine Tauschwohnung, Stand: 06/2023:

Drei-Zimmer-Wohnung in Bockenheim
77 m² Wohnfläche, Baujahr ohne Angabe, Erstbezug nach Sanierung, Mietangebotspreis nettokalt 1.250 €/Monat **entspricht 16,23 €/m²,** zzgl. 200 € NK

Zwei-Zimmer-Wohnung in Bockenheim
53 m² Wohnfläche, Baujahr ohne Angabe, kernsaniert, Mietangebotspreis nettokalt 1.030 €/Monat **entspricht 19,43 €/m²,** zzgl. 200 € NK

Zwei-Zimmer-Wohnung in Bockenheim
55 m² Wohnfläche, Baujahr ohne Angabe, inkl. Einbauküche, Mietangebotspreis nettokalt 750 €/Monat **entspricht 13,64 €/m²,** zzgl. 240 € NK

Zwei-Zimmer-Wohnung in Bockenheim
53 m² Wohnfläche, Baujahr ohne Angabe, kernsaniert, Mietangebotspreis nettokalt 830 €/Monat **entspricht 15,66 €/m²,** zzgl. 200 € NK

4.5.1.4 Frankfurter Mietspiegel 2022

Ohne Innenbegehung und ohne Kenntnis über die Ausstattung der Wohneinheiten kann die Miete nach Mietspiegel nur überschlägig ermittelt werden.
Für die Wohneinheiten, zu denen kein Zutritt erwirkt wurde, wird nachfolgend nur die Basis-Netto-Miete zzgl. Lagezuschlag für die gehobene und zentrale Wohnlage in Bockenheim aufgeführt.
Für die besichtigte Wohnanlage im 2. Obergeschoss Ost ist kein Zu- oder Abschlag aufgrund der Wohnungsausstattung zum Ansatz zu bringen. Die Einbauküche ist bewegliches Mobiliar und nicht Bewertungsgegenstand.

Lage	Mietfläche ca.	Mietzins nach Mietspiegel	Miete pro Monat
Erdgeschoss Ost	42,6 m²	11,83 €/m²	504 €
Erdgeschoss West	44,2 m²	11,67 €/m²	516 €
Obergeschoss I Ost	60,4 m²	10,58 €/m²	639 €
Obergeschoss I West	59,8 m²	10,61 €/m²	634 €
Obergeschoss II Ost	60,4 m²	10,58 €/m²	639 €
Obergeschoss II West	59,8 m²	10,61 €/m²	634 €
Obergeschoss III Ost	60,4 m²	10,58 €/m²	639 €
Obergeschoss III West	59,8 m²	10,61 €/m²	634 €
Dachgeschoss Ost	50,9 m²	11,14 €/m²	567 €
Dachgeschoss West	51,5 m²	11,10 €/m²	572 €
Gesamt	**550 m²**		**5.977 €**

4.5.1.5 Jahresrohertrag für die Ertragswertermittlungen

Nach Immobilienmarktbericht der IHK liegen Wohnungsmieten in der zu bewertenden Stadtteillage in einer Spanne von 9,50 bis 19,50 €/m², Schwerpunkt 14 €/m².

Mietpreisangebote für Neuvermietungen liegen in einer Spanne von 13,64 bis 19,43 €/m² Wohnfläche. Gemäß den Fotos der Exposees handelt es sich um gepflegte Einheiten.

Mieten der vorliegenden Kaufpreisfälle (siehe Ziffer 4.61): 3,24 € - 21,55 €/m²

Die Innenausstattung der einzelnen Wohneinheiten ist bis auf die Wohnung im 2. Obergeschoss Ost mit insgesamt einfacher Ausstattung nicht bekannt. Vorgenannte Wohneinheit ist zu einer monatlichen Nettokaltmiete von 525 € ≙ ca. 8,69 €/m²-WoFl. vermietet.
Ohne 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 übrigen Wohnungen, zu denen keine Innenbegehung erwirkt wurde, eine vergleichbare einfache bis sehr einfache Ausstattung aufweisen und keine größeren Modernisierungen in den letzten Jahren durchgeführt wurden. Die marküblich erzielbare Miete wird nach Mietspiegel 2022 (ohne Zu- und Abschläge für die Wohnungsausstattung nach Mietspiegel) für die Ertragswertermittlung berücksichtigt, zzgl. eines Zuschlags von 10 %.
Für die Wohnung im 2. Obergeschoss Ost wird die Ist-Miete unter Berücksichtigung der einfachen Ausstattung und des langjährigen Mietverhältnisses nach Auskunft der Bewohnerin als marktüblich bewertet und zum Ansatz gebracht.

Vorderhaus	Mietfläche ca.	Mietzins nach Mietspiegel	Miete nach Mietspiegel + 10 %	Miete pro Monat
Erdgeschoss Ost	42,6 m²	11,83 €/m²	13,01 €/m²	554 €
Erdgeschoss West	44,2 m²	11,67 €/m²	12,84 €/m²	568 €
Obergeschoss I Ost	60,4 m²	10,58 €/m²	11,64 €/m²	703 €
Obergeschoss I West	59,8 m²	10,61 €/m²	11,67 €/m²	698 €
Obergeschoss II Ost	60,4 m²	Ist-Miete entspricht ca. 8,69 €/m²-WoFl.		525 €
Obergeschoss II West	59,8 m²	10,61 €/m²	11,67 €/m²	698 €
Obergeschoss III Ost	60,4 m²	10,58 €/m²	11,64 €/m²	703 €
Obergeschoss III West	59,8 m²	10,61 €/m²	11,67 €/m²	698 €
Dachgeschoss Ost	50,9 m²	11,14 €/m²	12,25 €/m²	624 €
Dachgeschoss West	51,5 m²	11,10 €/m²	12,21 €/m²	629 €
Gesamt	**550 m²**			6.397 €

Sollten deutlich abweichende Mieterträge basierend auf vertraglich vereinbarten Mieten im Vergleich zu den oben angesetzten Mieten vorliegen, ergeben sich abweichende Wertermittlungsergebnisse. Zugleich wird das Ertragswertergebnis anhand von Vergleichbaren Kauffällen plausibilisiert.

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	Mittel-wert [%]	Mini-mum [%]	Maxi-mum [%]	Median [%]	Standard-abweichung	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 2[1] ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1[2] zu

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

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

prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3[3] 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.

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Bodenwert:	1.750.000 €		
Jahresrohertrag:	76.764 €		
Marktüblich erzielbare Nettomiete	€/Monat absolut	Ø €/m²-MiFl.	MiFl.
Mietableitung siehe Ziffer 4.5.1.5 im Gutachten	6.397 €	11,63 €/m²	550 m²
Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten*:	16,7%	des Jahresrohertrages	
Liegenschaftszinssatz:	2,90%		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	20	Jahre	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.):			
> Sicherheitsabschlag unbekannter Bautenzustand und Instandsetzungsmaßnahmen	-153.000 €		

Nettomiete/Monat		6.397 €	/Monat
Jahresnetto Mieteinnahmen = Monatsmiete x	12	76.764 €	/Jahr
Bewirtschaftungskosten, nicht umlegbar	16,7%	-12.784 €	/Jahr
Grundstücksreinertrag		63.980 €	/Jahr
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag			
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz	2,90%	-50.750 €	
Anteil des Gebäudes am Reinertrag		13.230 €	/Jahr
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (in Jahren)	20		
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	15,02		
Gebäudeertragswert		198.660 €	
Bodenwert		1.750.000 €	
Vorläufiger Ertragswert		**1.948.660 €**	
≙ €/m²-Mietfläche rund		3.543 €	
n-facher-Jahresrohertrag		25,4	
Nettoanfangsrendite (Reinertrag/Ertragswert zzgl. 10% Erwerbsnebenkosten)		3,0%	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)		-153.000 €	
Ertragswert inkl. b.o.G.		1.795.660 €	
	Rundung	**1.800.000 €**	
≙ €/m²-Mietfläche rund		3.273 €	

*Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten nach Ertragswertrichtlinie (EW-RL): Mietausfallwagnis: 2 % des Jahresrohertrages; Instandhaltungskosten: 13,50 €/m²-Mietfläche p.a., Verwaltungskosten: 344 €/Wohneinheit jeweils p.a., nicht umgelegte Betriebskosten: 0,5% des Jahresrohertrages.

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

4.6 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

4.6.1 Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Frankfurt

Selektionskriterien:

Teilmarkt/Objektart bebaute Grundstücke/Normalfall; **Reg.-Nr. (Jahr):** 2022:2023; **Zur Auswertung / Bewertung geeignet:** ja; **Grundbuchbezirk:** \9\32; **Rechtswert** 471600:477600; **Hochwert** 5549640:5555640 (Radius 3km); **Typ:** Mehrfamilienhaus (Eigentumswohnungen)|Mehrfamilienhaus (Mietwohnungen)|gemischte Nutzung (überw. Wohnen); **Lagequalität** \sehr gut; **Baujahr:** <1950; **insgesamt:[m² WF]** >300; **insgesamt:[m² NF]** (LEERER EINTRAG)|0:100

Gebäudetypus: Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

Baujahr: bis 1950

Mietfläche: größer 300 m²

Lage: Radius 3 km rund um das Objekt ohne Grundbuchbezirk 9/32, Lagequalität sehr gut

Zeitraum: 2022 bis 2023

Unter Berücksichtigung der o. a. Selektionskriterien wurden vierzehn Kauffälle seitens des Gutachterausschusses übersendet.

Lfd. Nr.	Lage*	Kaufdatum		Grund-stücks-größe*	Miet-fläche	Mieten	Baujahr	Gebäude-typ**	BRW 01/2022 €/m² / WGFZ / Wohnlage	Kaufpreis absolut	Kaufpreis marktan-gepasst***	entspricht in €/m² Mietfläche	entspricht in €/m² Grundstück
1	Appelsgasse	1/	2022		305 m²	4,44 - 5,95	1880	MFH	5.400 € / 1,8 / g	1.250.000 €	1.250.000 €	4.094 €/m²	
2	Händelstraße	2/	2022		457 m²		1905	MFH	7.700 € / 2,2 / g	3.450.000 €	3.450.000 €	7.549 €/m²	
3	Homburger Straße	2/	2022		514 m²	8,39 - 16,96	1901	MFH	5.000 € / 1,8 / g	2.250.000 €	2.250.000 €	4.377 €/m²	
4	Nauheimer Straße	2/	2022		477 m²	6,28 - 7,13	1906	WuG	3.800 € / 1,8 / m	1.640.000 €	1.640.000 €	3.438 €/m²	
5	Lahnstraße	3/	2022		442 m²	8,49 - 13,33	1900	MFH	2.200 € / 1,6 / m	1.750.000 €	1.750.000 €	3.959 €/m²	
6	Ginnheimer Landstr.	4/	2022		404 m²	4,39 - 9,44	1937	MFH	1.800 € / 1,0 / m	1.500.000 €	1.500.000 €	3.713 €/m²	
7	Schwalbacher Str.	4/	2022		514 m²	8,66 - 13,19	1905	MFH	2.300 € / 1,2 / m	1.550.000 €	1.550.000 €	3.016 €/m²	
8	Jungstraße	6/	2022		622 m²	8,16 - 21,55	1906	MFH	5.000 € / 1,8 / g	3.990.000 €	3.990.000 €	6.415 €/m²	
9	Arnoldshainer Straße	6/	2022		306 m²	8,47 - 10,79	1900	MFH	1.800 € / 1,0 / m	930.000 €	930.000 €	3.039 €/m²	
10	Alexanderstraße	5/	2022		665 m²	9,96 - 16,24	1900	MFH	1.800 € / 1,0 / m	2.650.000 €	2.650.000 €	3.987 €/m²	
11	Appelsgasse	9/	2022		305 m²	3,24 - 11,53	1880	MFH	5.400 € / 1,8 / g	1.250.000 €	1.250.000 €	4.094 €/m²	
12	Adalbertstraße	10/	2022		600 m²	3,24 - 11,53	1880	WuG	3.800 € / 1,8 / m	900.000 €	900.000 €	1.500 €/m²	
13	Mulanskystraße	11/	2022		660 m²	8,9 - 20,9	1908	MFH	5.400 € / 1,8 / g	2.225.000 €	2.225.000 €	3.371 €/m²	
14	Füllerstraße	4/	2023		355 m²	6,84 - 11,43	1923	MFH	1.400 € / 1,0 / m	1.450.000 €	1.450.000 €	4.085 €/m²	
	Mittelwert		2022	339 m²	473 m²		1902	MFH		1.913.214 €	1.913.214 €	4.042 €/m²	5.639 €/m²
	Bereinigt: Nur Kauffälle bis 2. Halbjahr 2022		2022	291 m²	445 m²		1905	MFH		1.912.857 €	1.912.857 €	4.301 €/m²	6.567 €/m²
	Bereinigt: Nur Kauffälle ab Mai 2022 und um zwei Extremwerte bereinigt		2022	412 m²	458 m²		1902	MFH		1.701.000 €	1.701.000 €	3.712 €/m²	4.131 €/m²
	Bewertungsobjekt			302 m²	550 m²		um 1900						

Plausibilitätswert basierend auf Kauffällen ab Mai 2022			**Preisentwicklung**	
Vorläufiger Plausibilitätswert bezogen auf €/m²-Mietfl.	3.712 €/m²		Bis Mai 2022 Ø	4.301 €/m²
Marktangepasster Plausibilitätswert bezogen auf €/m²-Mietfl.	3.712 €/m²		Ab Mai 2022 Ø	3.813 €/m²
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-153.000 €		entspricht:	-11%
Plausibilitätswert bezogen auf €/m²-Mietfläche	**rund 1.890.000 €**			
entspricht in €/Mietfläche	3.436 €/m²			

*Die Hausnummern, Flurstücke und Grundstücksflächen der Kauffälle sind dem Unterzeichner des Gutachtens bekannt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind diese in der Tabelle nicht aufgeführt bzw. anonymisiert.
**Gebäudetypus: MFH = Mehrfamilienhaus, WuG = Wohn- und Geschäftshaus
***Ableitung der Marktanpassung siehe nachfolgende Ziffer 4.6.2.

Wertung

Im vorliegenden Bewertungsfall liegen unter Berücksichtigung der o.a. Selektionskriterien 14 Transaktionen vor. Aufgrund der derzeitigen Marktentwicklung (siehe Ausführungen unter Ziffer 4.6.2), werden die Kauffälle mit Kaufzeitpunkt ab Mai 2022 separat betrachtet. Es ergibt sich eine Preisentwicklung bezogen auf den Kaufpreis in €/m²-Mietfläche von minus 11% im Vergleich zu dem Ø Kaufpreis für den Zeitraum 01/2022 bis 04/2022. Zur Plausibilitätsbetrachtung werden nur Kauffälle mit einem Kaufzeitpunkt ab Mai 2022 herangezogen und um zwei Extremwerte bereinigt (lfd. Nr. 8 und 12).

Auf Grundlage der bereinigten Kauffälle lässt sich ein Plausibilitätswert zum Wertermittlungsstichtag bezogen auf €/m²-Mietfläche unter Berücksichtigung der b.o.G. von rund 1.970.000 € ableiten.

4.6.2 Marktanpassung der Kauffälle

Indizes für Mehrfamilienhäuser nach Immobilienmarktbericht Frankfurt 2023

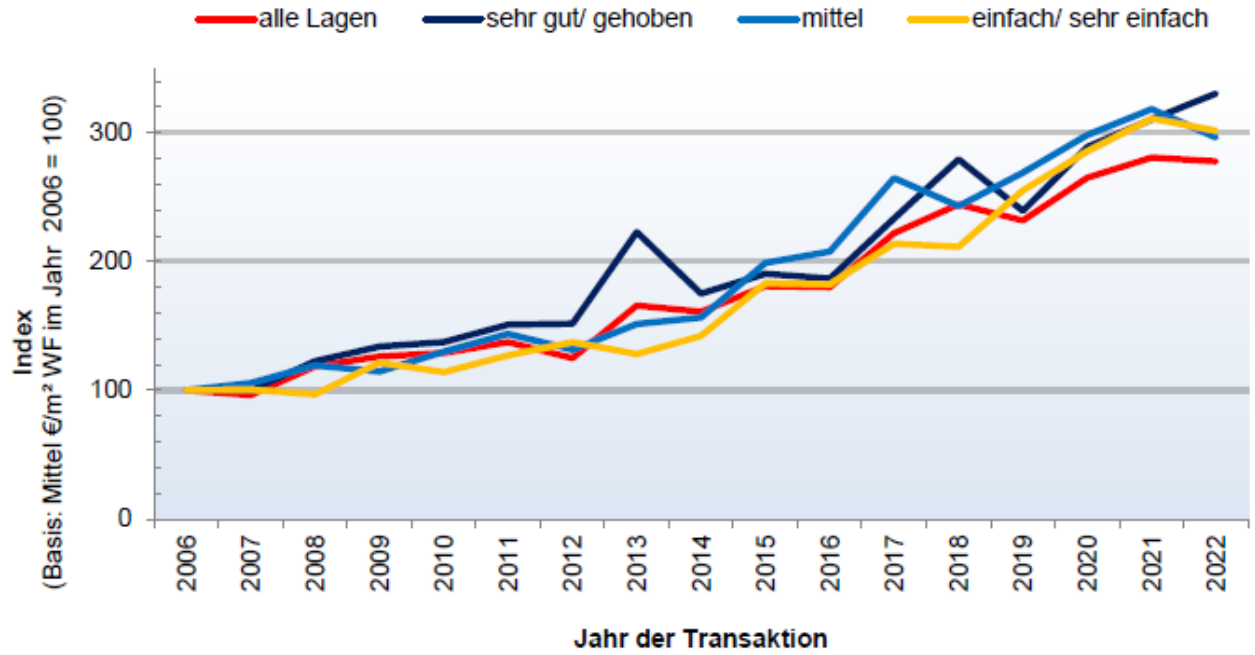
3.8.1.3.1 Mehrfamilienhäuser Altbau (Baujahr bis 1949)

	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

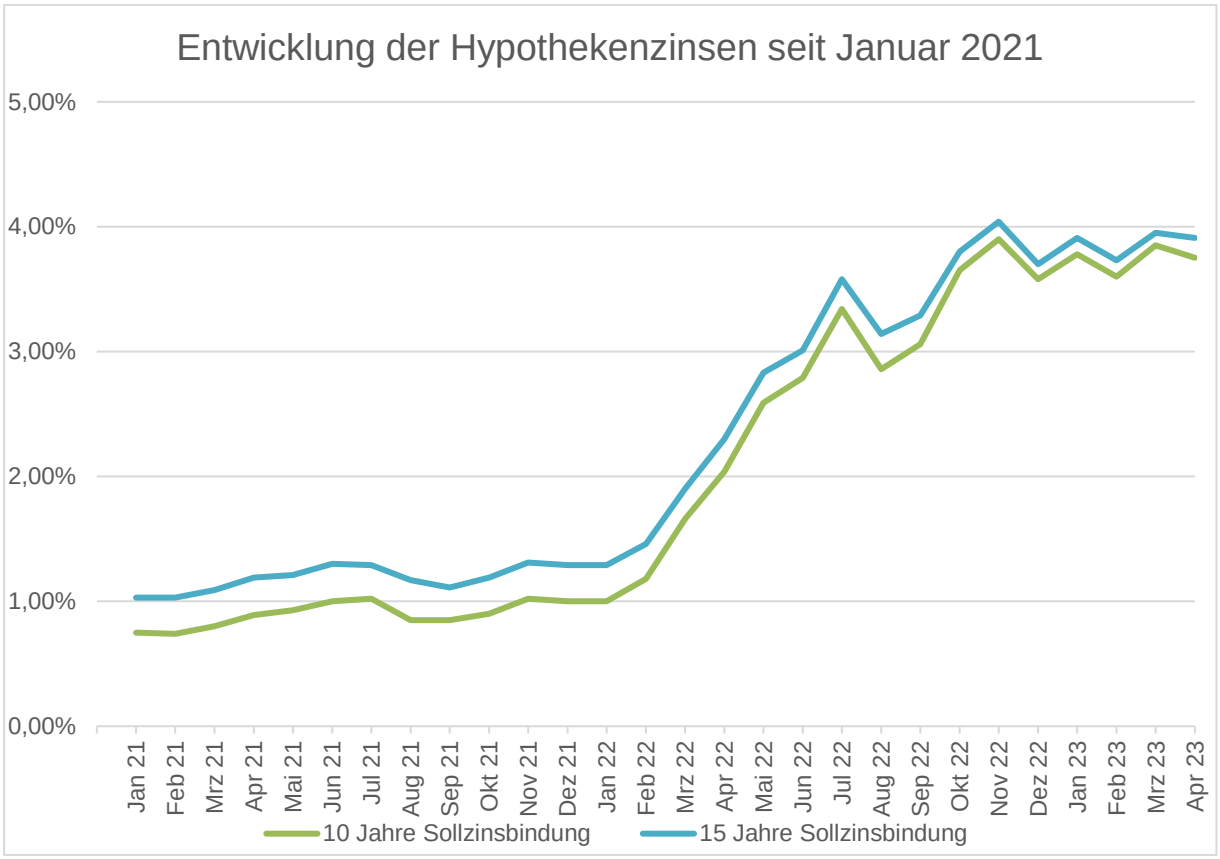


Preisentwicklung für gehobene und sehr gute Lagen im Zeitraum 2021 bis 2. HJ/2022:
rund +1% p.a.

Bodenrichtwertentwicklung

Jährliche Preissteigerung des Bodenrichtwertes Zeitraum 01/2020 bis 01/2022: = ca. +9,5% 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 deutlichst zurückgegangen. Verkäufer möchten weiterhin hohe Preise erzielen, Verkäufer möchten Preisabschläge.

Zum Wertermittlungsstichtag wird von einer Konsolidierung der Nachfrage und von Preisrückgängen ausgegangen, siehe hierzu beispielsweise die negative Marktentwicklung der ausgewerteten Kaufpreisfälle unter Ziffer 4.6.1.

Aufgrund der Marktentwicklung werden nur Kaufpreisfälle mit einem Kaufzeitpunkt ab Mai 2022 zur Plausibilitätsbetrachtung herangezogen.

4.6.3 Immobilienangebote

Quelle: immobilienscout24.de
Selektionskriterien: Mehrfamilienhäuser; Anlageobjekte Lage: PLZ-Bezirk 60487 und Umkreis von 1 km; Stand 06/2023; kein Erbbaurecht.

lfd. Nr.	Lage	Grund-stücks-fläche	Wohn-fläche in m²	Angebots-preis	Bau-jahr	Sonstiges	Entspricht in €/m² Wohnfläche
1	Bockenheim	k.A.	623 m²	2.860.000 €	1900	MFH mit 10 WE, Zwangsversteigerung	4.591 €
2	Bockenheim	172 m²	295 m²	1.550.000 €	1950	MFH, 2017 umfangreich saniert, Wohnungen teilmöbliert	5.254 €
3	Bockenheim	236 m²	542 m²	2.990.000 €	1915	MFH mit 6 WE, voll vermietet, Gasetagen-heizung, Jahresrohertrag 119.600 € p.a.	5.517 €
4	Bockenheim	454 m²	699 m²	4.100.000 €	1900	Wohn- und Geschäftshaus, Denkmalschutz, Jahresrohertrag 163.439 € p.a.	5.866 €
5	Bockenheim	271 m²	654 m²	3.000.000 €	1900	MFH mit 11 WE, davon 10 leerstehend. Balkone. Wohnungen sanierungs-bedürftig.	4.587 €
6	Bockenheim	336 m²	537 m²	2.599.000 €	k.A.	MFH mit 10 WE. Teils Eigennutzung.	4.840 €
	Mittelwert	294 m²	558 m²	2.849.833 €			5.104 €
Bewertungsobjekt							
		302 m²	557 m²				

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	Mittel-wert	Minimum	Maximum	Median	Standard-abweichung	Ø Rest-nutzungs-dauer [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.

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

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 [%]	Standard-abweichung	Durchschnittl. bereinigter Kaufpreis pro m² WF/NF [€/m²]
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**

Gebäudefaktoren

3.8.4 Gebäudefaktoren

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 (Gebäudefaktor), 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 Gebäudefaktoren 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**)

Gebäudefaktoren nach Baujahren

	Anzahl	Mittelwert [€/m² Wohn-fläche]	Minimum [€/m² Wohn-fläche]	Maximum [€/m² Wohn-fläche]	Median [€/m² Wohn-fläche]	Standard-ab-weichung	Ø Rest-nutzungs-dauer [Jahre]	Ø Wohn-fläche [m²]
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

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

Gebäudefaktoren nach Lagen

	Anzahl	Mittelwert [€/m² Wohn-fläche]	Minimum [€/m² Wohn-fläche]	Maximum [€/m² Wohn-fläche]	Median [€/m² Wohn-fläche]	Standard-ab-weichung	Ø Rest-nutzungs-dauer [Jahre]	Ø Wohn-fläche [m²]
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 gehobene innerstädtische Wohnlage.
- Hohe Grundstücksausnutzung.
- Nachgefragte Baualtersklasse.

Schwächen
- Ungepflegtes Erscheinungsbild mit vernachlässigter Instandhaltung.
- Unbekannte Ertrags- und Mietverhältnisse.
- Energetisch nicht modernisiert.

Chancen
- Vermutlich Mietsteigerungspotential bei Mieterwechsel und Modernisierung der Wohneinheiten.

Risiken
- Neun der zehn Wohneinheiten weisen einen unbekannten Bautenzustand auf, da kein Zutritt erwirkt wurde.
- 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 unbekannten Bautenzustand von neun Mieteinheiten und Instandsetzungsbedarf ./. 153.000 €

Ertragswert inkl. b.o.G. rund 1.800.000 €
≙ 3.273 €/m²-Mietfl.
NAR* 3,0%
25,4-facher Jahresrohertrag vor b.o.G.

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

Plausibilitätswert auf Grundlage von bereinigten Kauffällen inkl. b. o. G. rd. 1.890.000 €
≙ 3.436 €/m²

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	**25,4**
Gebäudefaktor (€/m² Wohnfläche, Baujahr vor 1919), 2. Halbjahr	1.909 €/m²	**3.751 €/m²**	5.816 €/m²	**3.543 ohne b.o.G bis 3.273 €/m² inkl. b.o.G.**
Gebäudefaktor (€/m² Wohnfläche, Baujahr 1919 - 1949), 2. Halbjahr	2.528 €/m²	**2.655 €/m²**	2.791 €/m²	**3.543 ohne b.o.G bis 3.273 €/m² inkl. b.o.G.**
Gebäudefaktor (€/m² Wohnfläche, gehobene Lage), 2. Halbjahr	3.121 €/m²	**4.044 €/m²**	5.406 €/m²	**3.543 ohne b.o.G bis 3.273 €/m² inkl. b.o.G.**
Nettoanfangsrendite Mehrfamilienhäuser in mittlerer Lage (reines Wohnen), 2. Halbjahr	1,30%	**2,40%**	3,40%	**3,0%**
	Kaufpreisfälle bereinigt			
Kaufpreisfälle in €/m² Wohnfläche, bereinigt (nur 2. Halbjahr 2022 und bereinigt um zwei Extremwerte)	3.039 €/m²	**3.712 €/m²**	4.094 €/m²	**3.543 ohne b.o.G bis 3.273 €/m² inkl. b.o.G.**

Im Rahmen der Ortsbegehung konnte nur eine der zehn Wohneinheiten besichtigt werden. Im vorliegenden Bewertungsfall kann der Marktwert ohne Innenbegehung und ohne Kenntnis über die Ausstattung und den Bautenzustand der übrigen Wohnungen nur überschlägig ermittelt werden. Daraus resultierend ergibt sich im vorliegenden Bewertungsfall eine erhöhte Marktwertspanne.

Auf Grundlage der o. a. Wertermittlungsergebnisse wird der Marktwert mit **rund 1.700.000 € bis 2.000.000 €** bewertet und aufgrund der Marktlage und der zugleich nachgefragten und gehobenen Wohnlage über den Mittelwert mit rund 1.850.000 € ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für die Liegenschaft Falkstraße 84 in 60487 Frankfurt am Main, Stadtteil Bockenheim, der

Marktwert*

im Juni 2023 mit **- 1.850.000 € -** in Worten: eine Million achthundertfünfzigtausend Euro.

Siehe Hinweise zur Marktwertableitung unter Ziffer 1.1. im Gutachten.

Verfahrensbedingte Aufteilung des Marktwerts anhand der einzelnen Flurstücke

Die Liegenschaft Falkstraße 84 setzt sich aus zwei Flurstücken zusammen, siehe lfd. Nr. 1 bis 2 im Bestandsverzeichnis unter Ziffer 2.6.1 des Gutachtens.

Die verfahrensbedingte Aufteilung des Marktwerts erfolgt gerundet anhand der Grundstücksgröße der einzelnen Flurstücke.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Flurstücke im baulichen Ist-Zustand eine wirtschaftliche Einheit bilden.

				Grundstücksgröße		Marktwert
				302 m²		1.850.000 €
Verfahrensbedingte Aufteilung						
Blatt	**5411**	**lfd. Nr. 1**	**Flurstück 666/231**	108 m²		**661.589 €**
Blatt	**5411**	**lfd. Nr. 2**	**Flurstück 667/233**	194 m²		**1.188.411 €**

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegeben 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 68 Seiten inklusive VIII Anlagen und wurde in zweifacher Papierausfertigung und digital PDF-Format ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 13.07.2023

.....

Erich Finder

ANLAGEN

Anlage I Stadtplanauszug 46

Anlage II Lageplan und Schrägluftbild 47

Anlage III Fotodokumentation 48

Anlage IV Planunterlagen 60

Anlage V Baubeschreibung zur Altbausanierung 64

Anlage VI Auszug aus dem Baulastenverzeichnis 65

Anlage VII Altlastenauskunft 66

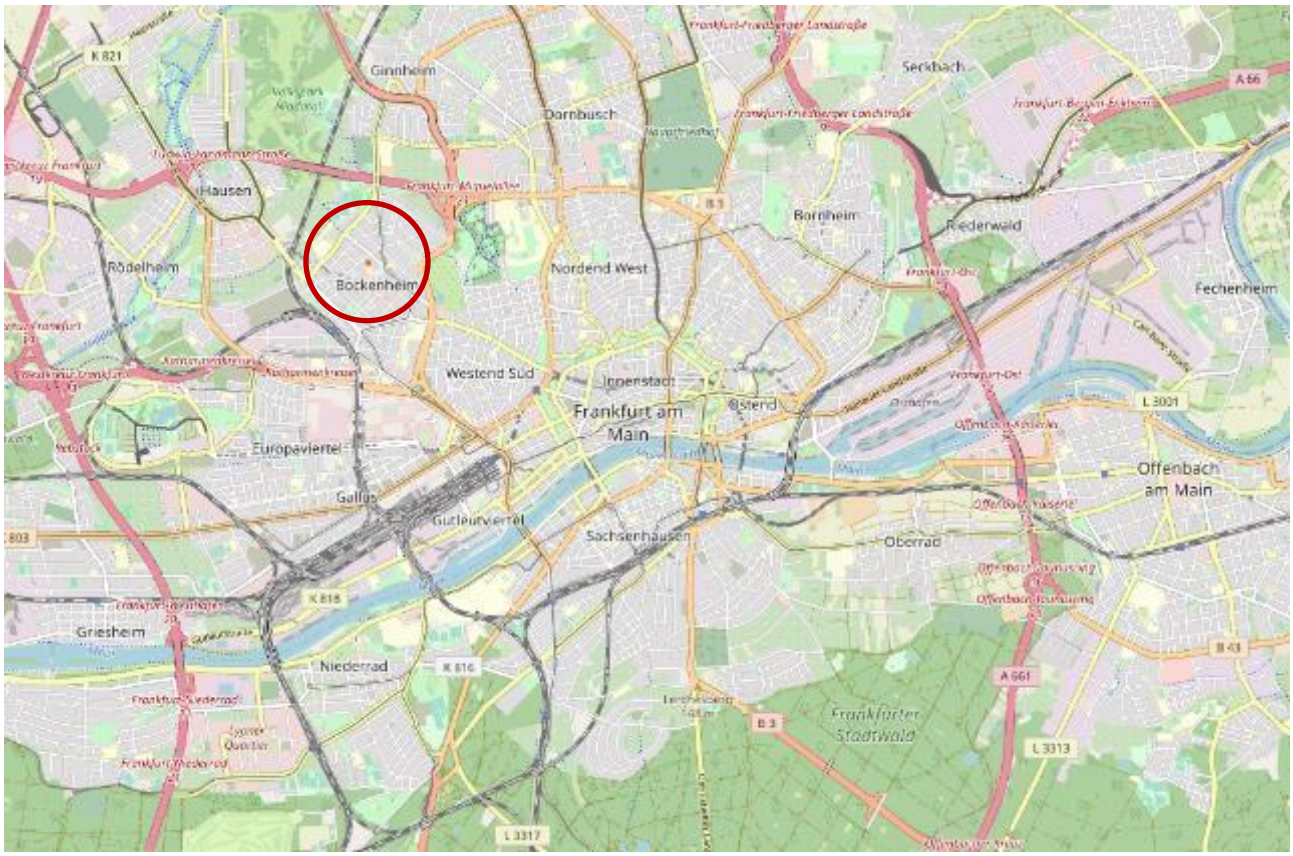
Anlage VIII Erschließungsbeitragsbescheinigung 67

Hinweis:
Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich VIII 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.

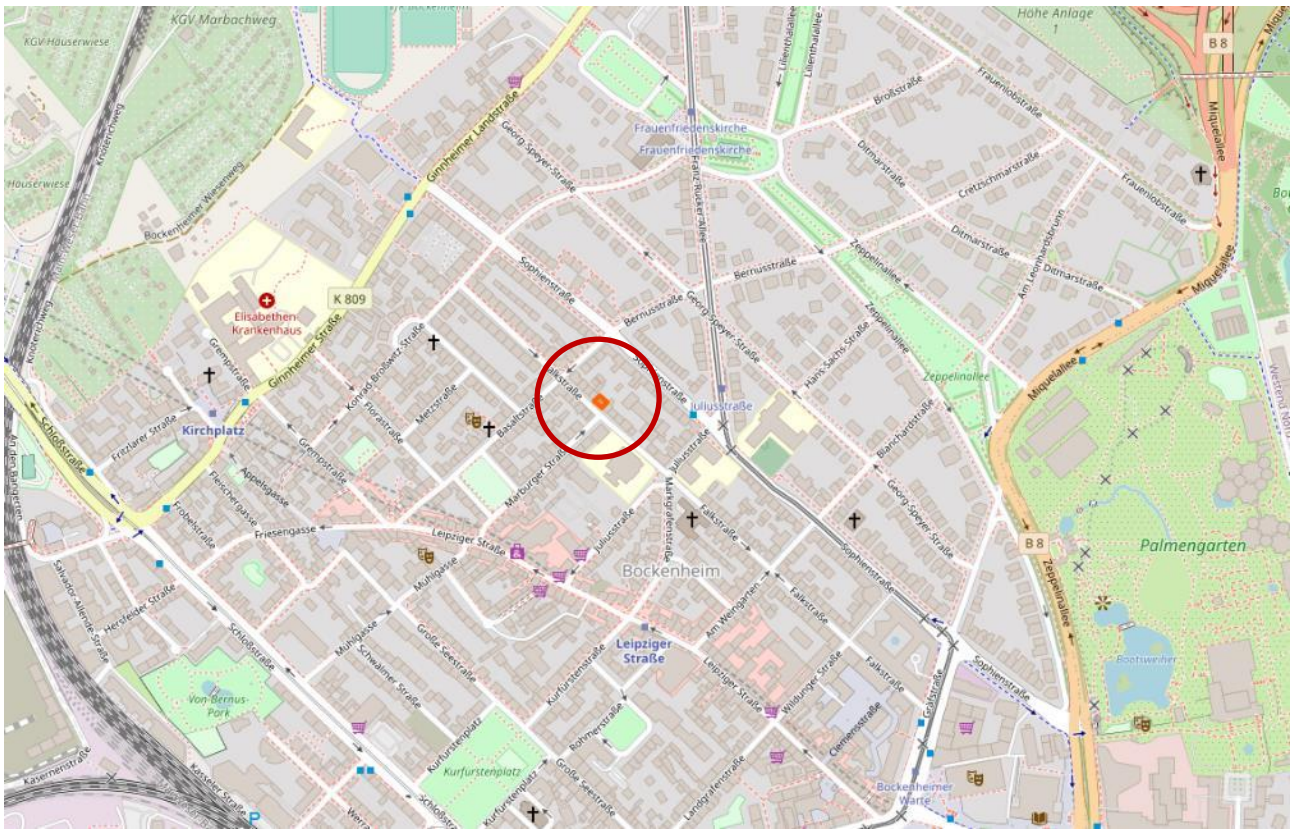
Anlage I Stadtplanauszug

Makrolage



Quelle: openstreetmap.org

Mikrolage



Quelle: openstreetmap.org

Anlage II Lageplan und Schrägluftbild

Die zu bewertenden Flurstücke 667/233 und 666/231 sind markiert.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Blick Richtung Norden

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Anlage III Fotodokumentation

1) Gesamteindruck vom öffentlichen Straßenraum.



2) Wie vor.



3) Straßenfassade im Erdgeschoss mit Sandstein verkleidet.



4) Eingangstür zum Hofbereich mit Vandalismusschäden.



5) Hofdurchgang.



6) Hinterhof.



7) Wie vor.



8) Fassade zum Hinterhof mit Hofdurchgang.



9) Hinterhoffassade zur Nordostseite. Diagonale und vertikale Rissschäden sind sichtbar.



10) Wie vor. Rissschäden auch rechterhand des Hofdurchgangs im Fassadenbereich, beispielhaft in den Fotos 9) und 10) aufgezeigt.



11) Putzschäden an der Hinterhoffassade.



12) Vandalismusschäden an der Hauseingangstür.



13) Treppenhaus mit Blick zum Hauseingang.



14) Kellertreppe mit Feuchtigkeitsschäden im Wandbereich.



15) Kellergeschoss, Elektrozähler. Putz sandet ab.



16) Waschmaschinenraum. Eine separate Wasser- und Energieerfassung ist augenscheinlich nicht vorgesehen.



17) Abwasserleitung noch eine alte Gussleitung.



18) Wie vor.



19) Die Heizungsleitungen im Keller sind augenscheinlich gedämmt.



20) Treppenhaus beispielhaft.



21) Am Zwischenpodest Lagerräume. Steigleitungen / Heizungsleitungen teils mit defekter Dämmung.



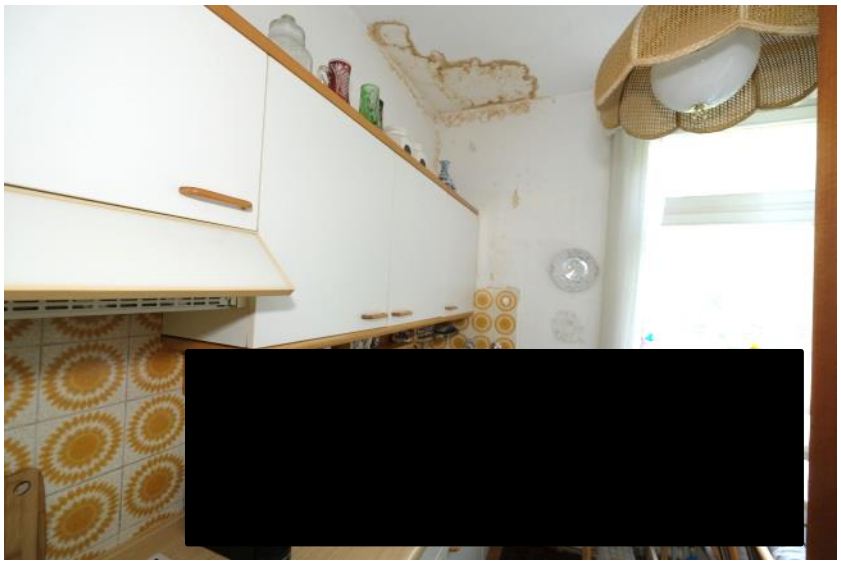
22) Abstellraum im Erdgeschoss am Hauseingang mit einer Vielzahl an Lagergut und Brandlasten verstellt.



23) Wohnung im 2. OG. Badezimmer innen liegend und nicht zeitnah modernisiert.



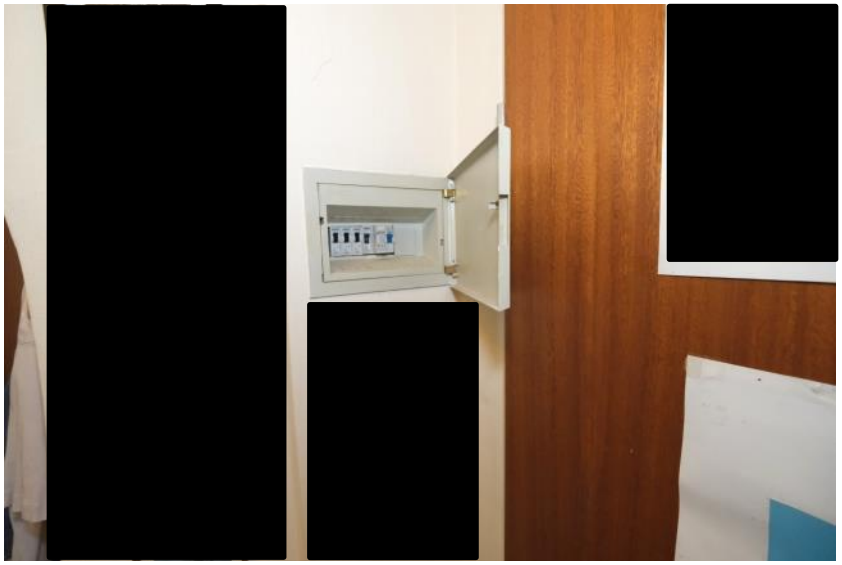
24) Küche zur Hinterhofseite. Feuchtigkeitsschaden im Deckenbereich.



25) Wie vor im Detail.



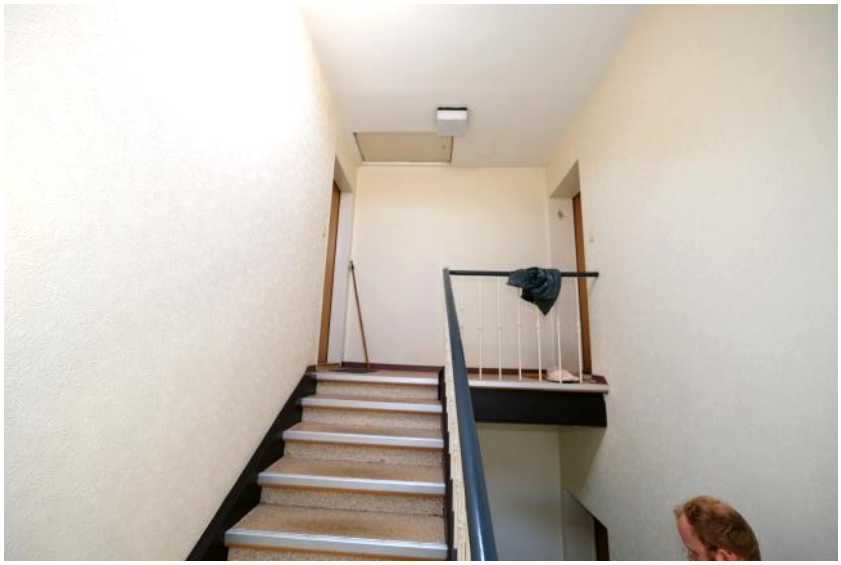
26) Elektrounterverteilung mit FI-Schalter.



27) Wohnungseingangstür im 2. Obergeschoss West (rechts) mit Vandalismusschäden.



28) Treppenhaus im Dachgeschoss.



29) Blick in den Spitzboden – ein Zutritt war nicht möglich.



30) Eine Zwischensparrendämmung ist nicht ausgeführt.

