

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



ROST_WOLF PartG mbB

Gluckstraße 27 H, 60318 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 130 238 71, Telefax: +49 69 506 967 87, E-Mail: info@rost-wolf.de; rost-wolf.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch



Zweck	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung einer Gemeinschaft	
Objektart	Einfamilienhaus	
Adresse	Sophie-Rosenthal-Straße 12 60388 Frankfurt am Main	
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main, 844 K 12/24	
Projektnummer / Stichtag	24052_SOP12	13.12.2024
Verkehrswert	<u>700.000, -- EUR</u>	

Ausfertigung Nr.: **Onlineversion**

Dieses Gutachten besteht aus 59 Seiten inkl. 26 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main
Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Stichtag der Wertermittlung	13.12.2024 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt)
Liegenschaft	Sophie-Rosenthal-Straße 12, 60388 Frankfurt am Main
Bewertungsgegenstand	Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer Garage
Objektart	Einfamilienhaus
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Frankfurt am Main Gemarkung Bergen-Enkheim, Flur 23, Flurstück 216; 429 m ²
Baulasten	Eintragungen vorhanden
Denkmalschutz	Keine Eintragungen
Altflächenkataster	Keine Eintragungen
Baujahr	1988 (laut Bauakte)
Endenergieverbrauchs-Kennwert	Kein Energieausweis vorliegend
Bruttogrundfläche	Ca. 301,00 m ² (BGF) Wohnhaus (laut Bauakte) Ca. 21,00 m ² (BGF) Garage (laut Bauakte)
Wohnfläche	Ca. 184,00 m ² (WF) (laut Bauakte)
Vermietungssituation	Eigengenutzt
Werte (vorbehaltlich einer Innenbesichtigung)	Siehe nachfolgende Tabelle

Grundbuch von Bergen-Enkheim Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe [m ²]	Markt-angepasster vorläufiger Sachwert	Besondere objekt-spezifische Grundstücks-merkmale	Sachwert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
7115	2	Bergen-Enkheim	23	216	429	702.189 €	0 €	702.000 €	-2.000 €	<u>700.000 €</u>



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	7
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung	9
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten	10
2.5	Zivilrechtliche Situation.....	10
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen	10
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.6.2	Bauplanungsrecht	11
2.6.3	Bauordnungsrecht	12
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
2.8	Vermietungs-/Nutzungssituation.....	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	13
3.2	Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung	14
3.3	Gebäude	15
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	15
3.3.2	Wohnfläche	15
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach).....	16
3.3.4	Grundrissgestaltung	17
3.3.5	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	18
3.3.6	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	18
3.3.7	Fenster und Türen.....	19
3.3.8	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	19
3.3.9	Energetische Eigenschaften	19
3.3.10	Zubehör	20
3.3.11	Baumängel bzw. Bauschäden, Zustand des Gebäudes	20
3.4	Nebengebäude / Garage.....	20
3.4.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	20
3.4.2	Gebäudekonstruktion	20
3.4.3	Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand.....	21
3.5	Außenanlagen	21
4	Marktsituation	22
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	24
5.1	Grundstücksdaten.....	24
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	24
5.3	Bodenwertermittlung	25
5.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	25
5.3.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	25
5.3.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	25
5.4	Sachwertermittlung	27
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27
5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	29



5.4.3	Sachwertberechnung	33
5.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	34
5.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	42
5.5	Nettoanfangsrendite, Ertragsfaktor, Gebädefaktor	44
5.6	Verkehrswert	45
5.7	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungszweck	46
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	47
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	47
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	49
7	Anlagen	50
7.1	Liegenschaftskarten	50
7.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	50
7.1.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	51
7.2	Baulasten	52
7.2.1	Baulastenblatt 68-130	52
7.2.2	Baulastenblatt 68-133	53
7.2.3	Baulastenblatt 68-143	53
7.3	Bauzeichnungen	54
7.3.1	Grundriss Kellergeschoss	54
7.3.2	Grundriss Erdgeschoss	54
7.3.3	Grundriss Dachgeschoss	55
7.3.4	Ansicht von Osten	55
7.3.5	Ansicht von Süden	56
7.3.6	Ansicht von Norden	56
7.3.7	Ansicht von Westen	56
7.3.8	Gebäudeschnitt Wohnhaus	57
7.3.9	Gebäudeschnitt Garage	57
7.4	Fotos	58
7.4.1	Straßenansicht, Süd- und Ostfassade, Blick von der Karl-Wessendorft-Straße Richtung Nordwesten	58
7.4.2	Straßenansicht, Ost- und Nordfassade, Blick von der Karl-Wessendorft-Straße Richtung Südwesten	58
7.4.3	Straßenansicht, Blick von der Sophie-Rosenthal-Straße Richtung Osten	58
7.4.4	Straßenansicht, Nordfassade und Dach, Garage, Blick vom der Sophie-Rosenthal-Straße Richtung Südosten	58
7.4.5	Nord- und Ostfassade, Garage an der westlichen Grundstücksgrenze, Blick vom Gehweg der Sophie-Rosenthal-Straße Richtung Südosten	58
7.4.6	Ostansicht, Blick von der von der Karl-Wessendorft-Straße Richtung Westen	58
7.4.7	Grundstücksgrenzen, Süd- und Ostfassade, Blick von der Karl-Wessendorft-Straße Richtung Nordwesten	59
7.4.8	Garten und Süd- und Ostfassade, Blick von der südlichen Grundstücksgrenze Richtung Nordwesten	59
7.4.9	Gartenhaus, Garten und Südfassade, Blick vom Gehweg der Karl-Wessendorft-Straße Richtung Westen	59
7.4.10	Garten und Ostfassade Blick vom Gehweg der Sophie-Rosenthal-Straße Richtung Richtung Süden	59
7.4.11	Hauseingang mit Vordach, Blick vom Gehweg der Sophie-Rosenthal-Straße Richtung Süden	59
7.4.12	Zufahrt und Garage, Blick vom Gehweg der Sophie-Rosenthal-Straße Richtung Süden	59



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: **Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer Garage**

Objektadresse: **Sophie-Rosenthal-Straße 12, 60388 Frankfurt am Main**

Grundbuchangaben: **Grundbuch von Bergen-Enkheim, Blatt 7115
Bestandsverzeichnis
lfd. Nr. 2
Gemarkung 68, Flur 23, Flurstück 216, Gebäude- und Freifläche,
Sophie-Rosenthal-Straße 12, 429 m²,**

**Abteilung I:
Eigentümer:**
- *Hier anonymisiert* -

**Abteilung II:
Lasten und Beschränkungen:**

Lfd. Nr. 5 zu 2:
Die **Zwangsversteigerung** zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist
angeordnet (...); eingetragen am 31.05.2024.

**Abteilung III:
Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden**
- *Eintragungen nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend.* -

1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck der Gutachtenerstellung: **Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der
Aufhebung der Gemeinschaft**

Auftraggeber: **Amtsgericht Frankfurt am Main
60256 Frankfurt am Main**

Aktenzeichen: **844 K 12/24**

Grundlage: **Auftrag vom 25.09.2024, Beschluss vom 27.05.2024**

Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag: **13.12.2024**

Ortsbesichtigung: **13.12.2024**

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: **Grundbuch von Bergen-Enkheim, Blatt 7115, vom 03.06.2024 (Quelle: Auftraggeber)
Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 09.12.2024 (Quelle: gds.hessen.de)
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Frankfurt am Main vom 04.10.2024**



Bodenrichtwertkarte der Stadt Frankfurt am Main Stand 01.01.2024, (Quelle: www.geoportal.frankfurt.de)

Elektronische Bauakten (Quelle: Bauaufsicht Frankfurt am Main) vom 07.10.2024

Internet-Auskunft der Landesdenkmalbehörde über Denkmalschutz vom 17.02.2025
(Quelle: www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de)

Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des
Stadtplanungsamts Frankfurt vom 04.10.2024 (Quelle: www.PlanAs-frankfurt.de)

RegioMap / Flächennutzungsplan (Quelle: <https://mapview.region-frankfurt.de/maps/resources/apps/RegioMap/index.html>), Stand 17.02.2025

Bescheinigung des Amtes für Straßenbau und Erschließung Frankfurt am Main über
Erschließungsbeiträge vom 09.10.2024

Schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts der Stadt Frankfurt am Main vom
08.10.2024

Wohnraummieten: Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2022 und 2024; (Quelle: <https://frankfurt.de/themen/planen-bauen-und-wohnen/wohnen/informationen-zum-wohnungsmarkt/mietspiegel>); Wohnungsmarktbericht Frankfurt 2023/24 – Wohnen im
IHK-Bezirk Frankfurt am Main (Quelle: <https://www.frankfurt-main.ihk.de/branchenthemen/bau-und-immobilienwirtschaft/aktuelles-bau-und-immobilienwirtschaft/wohnungsmarktbericht-2023-2024-erschiene-6110922>)
Angebotsmieten von Immobilienportalen (Quelle: www.immobilienscout24.de)

German Real Estate Index (GREIX) (Quelle: www.greix.de)

VDP-Immobilienpreisindex (Quelle: <https://www.pfandbrief.de>)

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

Angebotskaufpreise für Wohnhäuser (www.immobilienscout24.de)

Demografische Kennziffern: Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung der
Kommune Frankfurt am Main (www.wegweiser-kommune.de), Gewerbemarktbericht
2024 IHK Frankfurt am Main

Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2024 des Gutachterausschusses für
Immobilienwerte Frankfurt a. M. sowie Halbjahresbericht 1. Halbjahr 2024 (Quelle: <https://frankfurt.de/service-und-rathaus/verwaltung/aemter-und-institutionen/stadtvermessungsamt/gutachterausschuss-fuer-immobilienwerte/immobilienmarktbericht-frankfurt-am-main>)

Faktoren nach dem Bewertungsgesetz, Gutachterausschuss Frankfurt am Main 2024
(Quelle: <https://frankfurt.de/service-und-rathaus/verwaltung/aemter-und-institutionen/stadtvermessungsamt/gutachterausschuss-fuer-immobilienwerte/erbschafts---schenkungssteuer>)

Auskunft aus der Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss für Immobilienwerte
der Stadt Frankfurt am Main vom 18.12.2024



Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt am Main

Eigene Erhebungen

Mündliche Auskünfte des Antragsgegners zu 1.

Von der
Antragstellerseite
übergebene
Unterlagen:

Von der
Antragsgegnerseite
übergebene
Unterlagen:

1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Beteiligte: Hier anonymisiert

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Anonymisierung: Auftragsgemäß werden Angaben über Personen und Beteiligte in der Internet-Fassung des Gutachtens anonymisiert. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die personenbezogenen Daten dem Gericht in einem gesonderten Begleitschreiben übermittelt worden.

Zutritt / Unterlagen: Die angefragten Unterlagen (z. B. Bauzeichnungen, Wohnflächenberechnung, Mietverträge, Energieausweis etc.) wurden eigentümerseits nicht zur Verfügung gestellt.

Der Zutritt zum Grundstück und zum Gebäude wurde nicht ermöglicht. Die Bewertung erfolgt nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage (Bauakte). Die Flächenberechnungen erfolgen aufgrund der Aktenlage.

Hieraus möglicherweise resultierende Ungenauigkeiten gehen nicht zu Lasten der Sachverständigen.

Zubehör: Zubehör ist nicht bekannt.

Fiktiv unbelasteter Verkehrswert: Die im Grundbuch eingetragenen Belastungen sind in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht bewertet worden und nicht im Wert enthalten.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Ort:	Frankfurt am Main
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Einwohnerzahl:	Frankfurt: rd. 770.166 (Stand: 04-2024, www.frankfurt.de) Einwohner im Stadtteil Bergen-Enkheim: 18.062 (Stand: 31.Dez.2023)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Rd. 425 km (Luftlinie) südwestlich von Berlin Rd. 400 km (Luftlinie) südlich von Hamburg Rd. 315 km (Luftlinie) östlich von Brüssel Rd. 300 km (Luftlinie) nordwestlich von München Rd. 35 km (Luftlinie) östlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden
Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets:	Demografie-Typ 7 „Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 14,3 % (2022) Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre: +3,5 % (Stand: 2022) Durchschnittsalter: 41,0 Jahre Arbeitslosenquote 6,5 % (12/2024, statistik.arbeitsagentur.de) Kaufkraftindex: 110,8 (Stand: 2023) Einzelhandelszentralität: 106,8 (2023) Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2024)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Stadtteil Bergen Enkheim Rd. 17,0 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 9,0 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Hauptbahnhof Rd. 7,0 km (Luftlinie) nordöstlich vom Stadtzentrum Frankfurt am Main Rd. 2,5 km (Luftlinie) nördlich vom Main Rd. 700 m (Luftlinie) nördlich vom Freibad Bergen-Enkheim Rd. 700 m (Luftlinie) nordwestlich vom Marktplatz Rd. 400 m (Luftlinie) westlich von der „Hohen Straße“ Rd. 300 m (Luftlinie) nördlich vom Naturschutzgebiet „Berger Hang“ Straßenlage Sophie-Rosenthal-Straße / Ecke Karl-Wessendorf-Straße
Lageklassifikation:	Gehobene Wohnlage laut Geoportal Frankfurt 2024
Infrastruktur:	Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Gastronomie, Kindertagesstätten, Grundschule, Kirche, Polizeirevier, Saalbau, Tankstelle, Bürgeramt Umkreis von ca. 1.000 m (Luftlinie): Gymnasium, weiterführende Schulen Banken, Sozialeinrichtungen, Schwimmbad, Sportanlage, Hotel, Friedhof



Verkehrsanbindung:	KFZ: Rd. 2,3 km (Luftlinie) zur A 66 (Frankfurt am Main- Fulda), Anschlussstelle Borsigallee Rd. 4,3 km (Luftlinie) zur A 661 (Egelsbach – Bad Homburg), Anschlussstelle Friedberger Landstraße, von hier ca. 5,3 km zum Bad Homburger Kreuz (A 661 / A 5)
	ÖPNV: Ca. 251 m (5 Min.) Fußweg zur Bus-Haltestelle „Frankfurt (Main) Karl-Wessendorf-Straße“, von hier rd. 33 Minuten Fahrzeit inklusive eines Umsteigehalts zur U-Bahn weiter zum Hauptbahnhof, im 5 bis 10 Minuten-Takt zu den Hauptverkehrszeiten Dauer: 0:38 h
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Quartier:	Offene, vorwiegend 1- bis 3-geschossige Bebauung der Entstehungszeit Ende des 20. Jahrhunderts, teilw. Beginn des 21. Jahrhunderts Vorwiegend Wohnnutzungen
Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen)	Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: 65-69 [dB(A)] (straßenseitig) Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: 55-59 [dB(A)] (gartenseitig)
	Vergleichswerte für „Reine Wohngebiete“ WR (Tag / Nacht): Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm ¹ : 55 / 35 [dB(A)] Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung: 59 / 49 [dB(A)]
Topografie:	Annähernd eben

2.2 Gestalt und Form

Grundstückszuschnitt:	Polygonal, annähernd trapezförmig
Oberfläche:	Leichte Nord / Süd Hanglage / ca. 6 %
Mittlere Grundstücksbreite:	Laut Liegenschaftskarte ca. 17,0 m
Mittlere Grundstückstiefe:	Laut Liegenschaftskarte ca. 25,0 m
Straßenfront:	Laut Liegenschaftskarte ca. 40,0 m
Grundstücksfläche:	Laut Grundbucheintrag 429 m²

2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung:	Öffentliche Erschließung von der Sophie-Rosenthal-Straße
Straßenart:	Nebenstraße des Wohngebiets

¹ TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



Straßenausbau: Sophie-Rosenthal- Straße	Ausgebaut als Straße, gepflasterter gemeinsamer Geh- und Fahrspurweg
Straßenausbau: Karl-Wessendorf- Straße	Ausgebaut als Straße, asphaltiert, 2-seitig gepflasterter Gehweg
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Angeschlossen an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen, Gas ²

2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten

Bodenverhältnisse:	Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Es wird von normal tragfähigem Boden ausgegangen.
Altlasten:	Die schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts hat folgenden Inhalt: (...) „das von Ihnen angefragte Grundstück (Wohnbaufläche) ist nicht als Altlast oder als altlastenverdächtige Fläche erfasst. Altablagerungen oder Verfüllungen von ehemaligen Gruben oder Bombentrümmern sind nicht bekannt. Allgemeiner Hinweis zu ehemaligen Bombentrümmern: Stand der Luftbildauswertungen ist das Jahr 1989. Für aktuelle Informationen ist eine Anfrage beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen erforderlich (Regierungspräsidium Darmstadt, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt; Mail: kmrd@rpda.hessen.de). Altlastenrelevante gewerbliche Vornutzungen sind nicht bekannt. (...)“

2.5 Zivilrechtliche Situation

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Siehe 1.1
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Nicht bekannt
Überbau:	Ein Überbau ist nicht ersichtlich.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

² Angaben des Eigentümers



Baulasten: Laut der Auskunft der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Frankfurt am Main bestehen für das Bewertungsgrundstück **folgende Baulasteintragungen:**

- Baulastenverzeichnis, Band 68, Blatt 130
- Baulastenverzeichnis, Band 68, Blatt 133
- Baulastenverzeichnis, Band 68, Blatt 143

Es handelt sich um drei jeweils **belastende und begünstigende Grenzbebauungs-Baulasten**, betreffend die jeweils gemeinsamen Grenzen zwischen den Flurstücken 215, 216 und 217.

(Baulastenblätter siehe Ziff. 7.2)

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

2.6.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan: Laut der Internet-Auskunft ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks im regionalen Flächennutzungsplan dargestellt als **„Wohnbaufläche, Bestand“.**

Bebauungsplan: Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt am Main ist das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans **„Bebauungsplan (Inselplan) B370“** gelegen.

Titel:	Hinter den Obergärten
Status:	rechtsverbindlich
Ortsbezirk:	16
Stadtteil:	Bergen-Enkheim
Genehmigung:	15.12.1983
Inkrafttreten:	24.01.1984
BauNVO:	BauNVO 1977

Festsetzungen: Für das Grundstück bestehen die folgenden Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung:	WR (Reines Wohngebiet)
Maß der baulichen Nutzung:	
Grundflächenzahl (GRZ):	0,25
Vorhandene Grundstücksausnutzung ³ :	0,2
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,6
Vorhandene Grundstücksausnutzung ⁴ :	0,6
Zahl der Vollgeschosse:	II
Vorhandene Vollgeschosse:	1
Baulinie	
Bauweise:	o (offen)
Vorhandene Bauweise:	offene Bauweise
Baugrenze	
Textliche Festsetzungen	

³ GRZ siehe Ziff. 3.2

⁴ GFZ siehe Ziff. 3.2



Stellplatzsatzung:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich der nachfolgenden städtebaulichen Satzungen und Gebiete: Inkrafttreten: 20.02.2020 Titel: Stellplatzsatzung 2020 Status: rechtsverbindlich Ortsbezirk: alle Stadtteil: alle
Freiraumsatzung:	Freiraumsatzung FR001 Inkrafttreten: 10.05.2023 Titel: Gestaltungssatzung Freiraum und Klima (Freiraumsatzung) Status: rechtsverbindlich Ortsbezirk: alle Stadtteil: alle
Vorgartensatzung:	Vorgartensatzung VG002 Inkrafttreten: 04.05.1979 Titel: Satzung über die gärtnerische Gestaltung von Vorgärten (Vorgartensatzung) Status: rechtsverbindlich Ortsbezirk: alle Stadtteil: alle

2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand:	Nach Angaben der Bauaufsicht Frankfurt am Main liegen dort für das bewertungsgegenständliche Grundstück folgende Bauakten vor: B-1987-2029-3_ Errichtung eines Wohnhauses
Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück sind zwei Stellplätze genehmigt (eine Garage mit einem KFZ- Stellplatz und ein KFZ- Außenstellplatz).

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Baureifes Land
Beitragsrechtliche Situation:	Beitragsfrei

2.8 Vermietungs-/Nutzungssituation

Vermietungs- / Nutzungssituation:	Nach Angaben des Antragsgegners zu 1. ist das Haus nicht vermietet . Es ist eigengenutzt.
-----------------------------------	---



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Vorbemerkungen:

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

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

Der Zugang zum Grundstück und zum Gebäude wurde zum Ortstermin nicht ermöglicht. Bauzeichnungen liegen bei der Bauaufsicht nicht vor. Das Gebäude wird nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage beschrieben.

Es wird explizit auf das Risiko von möglicherweise vorhandenen, auch baualtersbedingten Bauschäden hingewiesen, die ohne zerstörende Untersuchung auf der Grundlage der Inaugenscheinnahme der sichtbaren Teilbereiche nicht gesichtet und nicht beurteilt werden können. Der Zustand der Baukonstruktion ist überwiegend nicht bekannt.



3.2 Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung

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

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf Grund der ermittelten BGF nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 berechnet. Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) wurde gem. ImmoWertV 2021 nach dem Modell der zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu Grunde gelegten Parametern (Gutachterausschuss für Immobilienwerte) berechnet.

Berechnung: SOP12
Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)
 Grundlage: Bauakte

Ein-familienhaus (EFH)	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	Länge	Breite	BGF- [m²]	Geschosse * Anzahl	Bruttogrundfläche (ohne Balkone+Terrassen Bereich a [m²])	Bruttogrundfläche überdeckte Terrassen und Loggien Bereich b [m²]	Bruttogrundfläche Balkone + Terrassen Bereich c [m²]
	KG	Bauakte	9,24	6,57	60,71	1,00	57,9		
			0,81	4,56	3,71	-1,00			
			0,81	1,06	0,86	1,00			
	Einliegerwohnung	Bauakte	9,24	4,98	46,02	1,00	46,0		
	EG	Bauakte	9,24	11,55	106,75	1,00	92,8		
			0,81	4,56	3,71	-1,00			
			0,81	1,06	0,86	1,00			
			2,69	3,94	10,57	1,00			
	Terrasse	Bauakte	0,95	1,19	0,56	1,00		11,1	
DG	Bauakte	9,24	11,55	106,75	1,00	103,9			
		0,81	4,56	3,71	-1,00				
		0,81	1,06	0,86	1,00				
		5,57	1,28	7,13	1,00				
Balkon	Eigene Berechnung							7,1	
Bruttogrundfläche Bereich a Bereich b Bereich c							300,6	11,1	7,1

Garage (GAR)	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	Länge	Breite	BGF- [m²]	Geschosse * Anzahl	Bruttogrundfläche (ohne Balkone+Terrassen Bereich a [m²])	Bruttogrundfläche überdeckte Terrassen und Loggien Bereich b [m²]	Bruttogrundfläche Balkone + Terrassen Bereich c [m²]
	EG	Bauakte	3,69	5,99	22,09	1,00	21,5		
			1,43	0,24	0,34	1,00			
			0,93	1,05	0,98	-1,00			
Bruttogrundfläche Bereich a Bereich b Bereich c							21,5	0,0	0,0

Bruttogrundfläche (gesamt) Bereich a und Bereich b							333,1		
---	--	--	--	--	--	--	--------------	--	--

GRZ-relevante BGF	DG						103,9		
GFZ-relevante BGF	KG Einliegerwohnung, EG und DG ohne Balkon und Garage						242,7		
WGFZ-relevante BGF	KG Einliegerwohnung, EG, DG * 0,75 ohne Balkon und Garage						216,7		
Grundstücksfläche	Flur 32; Flurstück 216						429,0		
GRZ	BauNVO 1977						0,2		
GFZ	BauNVO 1977						0,6		
WGFZ	ImmoWertV 2021						0,5		



3.3 Gebäude

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des / der Gebäude/s: Freistehendes, 1-geschossiges **Wohngebäude (Einfamilienhaus)** mit einem ausgebauten Dachgeschoss, einer Einliegerwohnung im Kellergeschoss und einer einseitig angebauten Garage

Baujahr:
(laut Bauakte) **1988** (Fertigstellung Rohbau)

Modernisierungen:
(Angaben des Eigentümers) Ca. 2014: Renovierung des Bads im KG (Einliegerwohnung)
Ca. 2017: Renovierung des Gäste-WCs im EG
Modernisierungen von außen nicht ersichtlich

Außenansicht: **Dach:** Krüppelwalmdach, Pfetten und Dachüberstände weiß gestrichen, rote Dachsteindeckung, rote Schindelbekleidung der Kamine, massives Vordach über Hauseingang
Fassade: Rauputz mit weißem Anstrich
Sockel: Glattputz mit hellgrauem Anstrich
Tür: 1-flügelige Hauseingangstür in Holzbauweise, dunkelgrün, mit verglastem Seitenfeld
Fenster: 1- und 2-flügelige Kunststofffenster, teilweise mit Kunststoffrollläden
Balkon: massive Kragplatte, Metallstabgeländer

3.3.2 Wohnfläche

Wohnfläche: Ein örtliches Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Die Wohnfläche wurde aufgrund der Berechnungen der Bauakte zusammengestellt und für die Wertermittlung i. S. d. Wohnflächenverordnung aufgestellt.⁵
Sie wird hier rein nachrichtlich dargestellt und ist ausschließlich für diese Wertermittlung verwendbar.

⁵ Die in der Bauakte verwendete Berechnungsvorschrift ist die DIN283.



SOP12

Wohnflächenberechnung

Grundlage: Bauakte, Grundrisse Bauantrag vom 19.10.1987

Eigene Ergänzung: Balkon im DG

Einfamilienhaus

KG	Raumbezeichnung laut Bauakte	Grundfläche [m ²] laut Bauakte inkl. 3% Putzabzug	Flächen- faktor WoFIV	Wohn- fläche [m ²]	Wohn- fläche [m ²]
	Windfang	2,00	1,00	2,0	
	Wohnen	27,94	1,00	27,9	
	Dusche	3,40	1,00	3,4	
Summe KG		33,34		33,3	33,3

EG	Raumbezeichnung laut Bauakte	Grundfläche [m ²] laut Bauakte inkl. 3% Putzabzug	Flächen- faktor WoFIV	Wohn- fläche [m ²]	Wohn- fläche [m ²]
1	Diele	8,64	1,00	8,6	
2	Abstellraum	1,24	1,00	1,2	
3	WC	2,14	1,00	2,1	
4	Flur	5,11	1,00	5,1	
5	Wohnen	26,17	1,00	26,2	
6	Terrasse	11,14	0,25	2,8	
7	Essen	14,12	1,00	14,1	
8	Küche	11,29	1,00	11,3	
Summe EG		79,85		71,5	71,5

DG	Raumbezeichnung laut Bauakte	Grundfläche [m ²] laut Bauakte inkl. 3% Putzabzug	Flächen- faktor WoFIV	Wohn- fläche [m ²]	Wohn- fläche [m ²]
1	Eltern	12,84	1,00	12,8	
2	Flur	7,42	1,00	7,4	
3	Kind	18,75	1,00	18,8	
4	Kind	16,66	1,00	16,7	
5	Ankleide	11,72	1,00	11,7	
6	Bad	10,30	1,00	10,3	
7	Balkon	7,13	0,25	1,8	
Summe DG		84,82		79,5	79,5

Gesamt				184
---------------	--	--	--	------------

3.3.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Massivbauweise

Fundamente: Streifenfundament in Beton
(laut Bauakte)



Bodenplatte: (laut Bauakte)	Beton
Kellerwände: (laut Bauakte)	Außenwände: Mauerwerk, d = ca. 36,5 cm Innenwände tragend / nicht tragend: Mauerwerk, d = ca. 24 cm / 17,5 cm
Umfassungswände: (laut Bauakte)	Mauerwerk, d = ca. 30,0 cm
Tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Mauerwerk, d = ca. 24,0 cm / 11,5 cm
Nicht tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Leichte Trennwände
Decke über Kellergeschoss: (laut Bauakte)	Stahlbetondecke (Filigran-Element-Decke)
Geschossdecken: (laut Bauakte)	Stahlbetondecken (Filigran-Element-Decken)
Kelleraußentreppe: (laut Bauakte)	Betonblockstufen
Geschosstreppen: (laut Bauakte)	½ gewendelte Holztreppe
Aufzug:	Nicht vorhanden
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion (Pfettendach)
Dachform:	Krüppelwalmdach, Neigung ca. 38°
Dacheindeckung:	Dachsteindeckung
Kamin:	Mauerwerkskamin mit Bekleidung
Dachrinnen und Fallrohre:	Metall

3.3.4 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung:	Kellergeschoss: Einliegerwohnung erschlossen über separaten Eingang einer Außentreppe, Kellerräume erschlossen vom zentralen Flur mit offenem Treppenraum Erdgeschoss: Räume erschlossen von der zentralen Diele/Flur mit offenem Treppenraum Dachgeschoss: Räume erschlossen vom zentralen Flur mit offenem Treppenraum
Belichtung und Besonnung:	4-seitig



3.3.5 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: (laut Bauakte)	Treppe, Heizungsraum, Keller, Waschküche 1- Raum Einliegerwohnung (Windfang, Wohnraum mit Kochnische, Bad)
Erdgeschoss: (laut Bauakte)	Diele mit Abstellraum und Gäste-WC, Treppenraum mit Flur, Küche, Essen, Wohnraum, Terrasse
Dachgeschoss: (laut Bauakte)	4 Zimmer, Bad, Balkon, Treppenraum mit Flur

3.3.6 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Treppenraum:

Bodenbeläge:
(laut Bauakte) Holz

Wandbekleidungen:
(Annahme) Putz bzw. Tapete, gestrichen

Deckenbekleidung:
(Annahme) Putz bzw. Tapete, gestrichen

Flure / Dielen:

Bodenbeläge:
(Annahme) Fliesen, Parkett

Wandbekleidungen:
(Annahme) Putz bzw. Tapete gestrichen

Deckenbekleidungen:
(Annahme) Putz, gestrichen

Zimmer:

Bodenbeläge:
(Annahme) Parkett, Fliesen bzw. Kunststeinplatten

Wandbekleidungen:
(Annahme) Putz bzw. Tapete, gestrichen

Deckenbekleidung:
(Annahme) Putz bzw. Tapete, gestrichen

Küche/n:

Bodenbeläge:
(Annahme) Fliesen

Wandbekleidungen:
(Annahme) Fliesenspiegel, Tapete

Deckenbekleidung:
(Annahme) Putz bzw. Tapete, gestrichen

Bad/Bäder:

Bodenbeläge:
(Annahme) Fliesen

Wandbekleidungen:
(Annahme) Putz gestrichen bzw. Fliesen



Deckenbekleidung: Tapete bzw. Putz gestrichen
(Annahme)

3.3.7 Fenster und Türen

Fenster: 1-flügelige bis 2-flügelige Fenster aus Holz, weiß, mit Isolierverglasung
(Teilw. Annahme) Überwiegend mit Kunststoffrollläden
Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge

Hauseingangstür: 1-flügelige Hauseingangstür in Holz mit verglastem Seitenfeld

Wohnungs- Holz- bzw. Holzwerkstofftüren, 1-flügelig
eingangstüren: Holz- bzw. Holzwerkstoffzargen, Metallbeschläge
(Annahme)

Zimmertüren: Holz- bzw. Holzwerkstofftüren, 1-flügelig
(Annahme) Holz- bzw. Holzwerkstoffzargen, Metallbeschläge

3.3.8 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: Je Raum 1 Lichtauslass und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz, Sicherungen
(Annahme) und einheitsweise Unterverteilungen
Rauchwarnmelder

Heizung und Zentralheizung (Gas)
Warmwasser- Fußbodenheizung
versorgung: Heizungsleitungen überwiegend unter Putz
(Angaben des Eigentümers sowie Annahme) Warmwasserbereitung zentral

Sanitäre Installation: Bad bzw. Bäder mit Dusche bzw. Wanne, Waschbecken, WC
(Annahme) Küche/n mit Spülen-Anschluss

3.3.9 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke Nicht bekannt
über dem obersten
Aufenthaltsraum bzw.
des Daches:

Leitungs-dämmung in Nicht bekannt
unbeheizten Räumen:

Dämmung der Wärmedämmung nicht vorhanden
Außenwände:

Baujahr der Fenster: Ca. 1988
(Annahme)

Baujahr des / der Ca. 1988
Wärmeerzeuger / s:
(Annahme)



Endenergieverbrauchs-
Kennwert: Energieverbrauch des Gebäudes: kWh / (m² * a)
Nicht bekannt, kein Energieausweis vorliegend

3.3.10 Zubehör

Zubehör: Nicht bekannt

3.3.11 Baumängel bzw. Bauschäden, Zustand des Gebäudes

Bauschäden bzw.
Baumängel⁶
/ Zustand:
(soweit von außen
straßenseitig ersichtlich)

Fassade: Verfärbungen und Verschmutzungen in Teilen der Außenwände
Balkon: Verfärbungen und abplatzende Farben der auskragenden Deckenplatte
Dach: ---
Haustechnik: nicht bekannt
Innenräume: nicht bekannt
Sonstiges: nicht bekannt

Beurteilung des
Gesamtzustands: Der Zustand im Inneren ist nicht bekannt.
Soweit von außen ersichtlich, ist das Gebäude nicht modernisiert. Es befindet sich in
baujahresadäquatem und durchschnittlich gepflegtem Gesamtzustand.

3.4 Nebengebäude / Garage

3.4.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art der baulichen
Anlage: Einfach-Garage (1 PKW-Stellplatz)

Baujahr:
(laut Bauakte) 1988 (Rohbaufertigstellung)

Modernisierungen: Nicht ersichtlich

Außenansicht:
(teilw. Angaben des
Eigentümers)

Dach: Flachdach mit roter Schindelbekleidung und Metallabdeckung der Attika,
Dachdeckung Bitumen
Fassade: Rauputz mit weißem Anstrich
Tor: Rolltor

3.4.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:
(laut Bauakte) Massivbauweise

Fundamente:
(laut Bauakte) Fundamente in Stahlbeton

Bodenbefestigung:
(laut Bauakte) Stahlbetonsohle / Estrich

Umfassungswände: Mauerwerk

⁶ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



Dachkonstruktion: (laut Bauakte)	Holzbalken
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung: (laut Bauakte)	Bitumenpappe

3.4.3 Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand

Bauschäden bzw. Baumängel ⁷ / Zustand: (soweit von außen ersichtlich)	Dach: nicht ersichtlich Fassade: Verfärbungen und Abplatzungen im Wandbereich
Beurteilung des Gesamtzustands:	So weit von außen ersichtlich, befindet sich das Gebäude in einem baujahresadäquaten, durchschnittlichen Gesamtzustand.

3.5 Außenanlagen

Straßenseitiger Bereich:	Grundstückseinfriedungen: Palisaden, Hecken, teilweise keine Einfriedung, Tor Befestigte Grundstücksbereiche: Betonpflaster Unbefestigte Grundstücksbereiche: Rasen, Sträucher und Büsche
Gartenseitiger Bereich: (soweit von außen ersichtlich)	Grundstückseinfriedungen: Grenzbebauung, Hecken Befestigte Grundstücksbereiche: Betonpflaster, Waschbetonplatten Unbefestigte Grundstücksbereiche: Rasen, Sträucher und Büsche Sonstiges: Lichtschächte, Mauerabstellung mit aufgesetztem Metallstabgeländer, Gartenhütte, Außentreppe mit Metallstabgeländer
Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand:	Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in gut gepflegtem Zustand.

⁷ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



4 Marktsituation

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

- Frankfurt am Main als eine der hochpreisigen Metropolen Deutschlands (+)
- Demografische Entwicklung des Gebiets (Ø +)
- Standortattraktivität: Lage des Grundstücks in Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Wohnraum (Ø +)
- Frankfurt am Main als „Großstadt und Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ laut Demografie-Bericht (Ø)
- Frankfurt am Main als Stadt mit überdurchschnittlichem Kaufkraftindex, bezogen auf den Bundesdurchschnitt (Ø +)
- Überdurchschnittliche Einzelhandelszentralität (Ø +)
- Verfügbares Einkommen: Überdurchschnittlich hohes Einkommen je Einwohner (Ø +)
- Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung: Durchschnittliche Arbeitslosenquote (Ø)
- Infrastrukturelle Erschließung: Gute Erreichbarkeit und Erschließung durch öffentlichen Personennahverkehr, motorisierten Individualverkehr (Ø +)
- Gehobene Wohnlage innerhalb von Frankfurt am Main (+)
- Vorhandene Nachfrage nach Einfamilienhäusern in gehobener Lage in Frankfurt Bergen-Enkheim (Ø +)
- Gestiegene Wohnraummieten auf hohem Niveau in Frankfurt am Main (Ø +)
- Stark begrenztes Mietangebot an Häusern in 2 km Radius vorhanden (+)
- Begrenztes Mietangebot an Wohnungen in 1 km Radius vorhanden (Ø +)
- Lage des Grundstücks im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (Ø)
- Realisierte planungsrechtliche Grundstücksausnutzung (Ø)
- Freistehendes Einfamilienhaus (Ø +)
- 4-seitige Orientierung des Gebäudes (+)
- Mittlerer Gebäudestandard des Einfamilienhauses, soweit bekannt (Ø)
- Grundrissgestaltung mit Einliegerwohnung im Souterrain (Ø +)
- Zwei Bäder und ein Gäste-WC laut Grundrissen vorhanden (Ø +)
- Balkon und Terrasse vorhanden (Ø +)
- Garagen-Stellplatz auf dem Grundstück bei Parkplatzknappheit im öffentlichen Raum (Ø +)
- Unvermieteter Zustand (Ø)
- Lage des Grundstücks nicht im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung (Ø)
- Keine Altstandorteintragungen (Ø)

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

- Aktuelle geopolitische Situation in Europa und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)
- Abgeschwächte Konjunktur (-)
- Kaufkraftschwund, Hypothekenzinsen auf erhöhtem Niveau, gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)
- Restriktivere Kreditbedingungen (-)
- Breites Kaufangebot von Einfamilien-Wohnhäusern in 1 km Umkreis vorhanden (-)
- Dezentrale Lage des Objekts in Frankfurt am Main (Ø)



- Grundstück in leichter Hanglage (Ø -)
- Belastende und begünstigende Baulasteintragungen (Ø)
- Bestandsgebäude der 1980er Jahre ohne wesentliche Modernisierungen (-)
- Erschließung des Gebäudes mit Überwindung von Stufen (Ø -)
- Energetische Eigenschaften des Einfamilienhauses (Ø -)
- Durchschnittlicher baulicher Zustand des Gebäudes nach dem äußeren Eindruck, baulicher Zustand im Inneren des Gebäudes nicht bekannt (-)
- Risiko von kurzfristigem Modernisierungserfordernis (Heizungsanlage) (-)

Legende:

(++)	= stark überdurchschnittlich Stärken/Chancen
(+)	= überdurchschnittliche Stärken/Chancen
(Ø+)	= etwas überdurchschnittliche Stärken/Chancen
(Ø)	= durchschnittliche Stärken/Chancen bzw. Schwächen/Risiken
(Ø-)	= etwas überdurchschnittliche Schwächen/Risiken
(-)	= überdurchschnittliche Schwächen/Risiken
(--)	= stark überdurchschnittliche Schwächen/Risiken



5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 60388 Frankfurt, Sophie-Rosenthal-Straße 12 zum Wertermittlungsstichtag 13.12.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bergen-Enkheim	7115	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bergen-Enkheim	23	216	429 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Verfahrens: Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 2021), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, auch weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Rein nachrichtlich werden zusätzlich die Nettoanfangsrendite, der Ertragsfaktor und der Gebädefaktor dargestellt.



5.3 Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung: Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lage-Wert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

5.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt laut Geoportal Frankfurt (Zone 4120 (gehobene Lage)) **1.200,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

5.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.12.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche) EFH
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,5
Grundstücksfläche (f)	=	429 m ²

5.3.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.



I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1.200,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	13.12.2024	x 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Zone 4120 (gehobene Lage)	Zone 4120 (gehobene Lage)	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche) EFH/ZFH	W (Wohnbaufläche) EFH	x 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	1.200,00 €/m ²
WGFZ	keine Angabe	0,5	x 1,00	
Fläche (m ²)	keine Angabe	429	x 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	1.200,00 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	1.200,00 €/m ²	
Fläche	x	429 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	514.800,00 € rd. 515.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.12.2024 insgesamt **515.000,00 €**.



5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Modell: Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

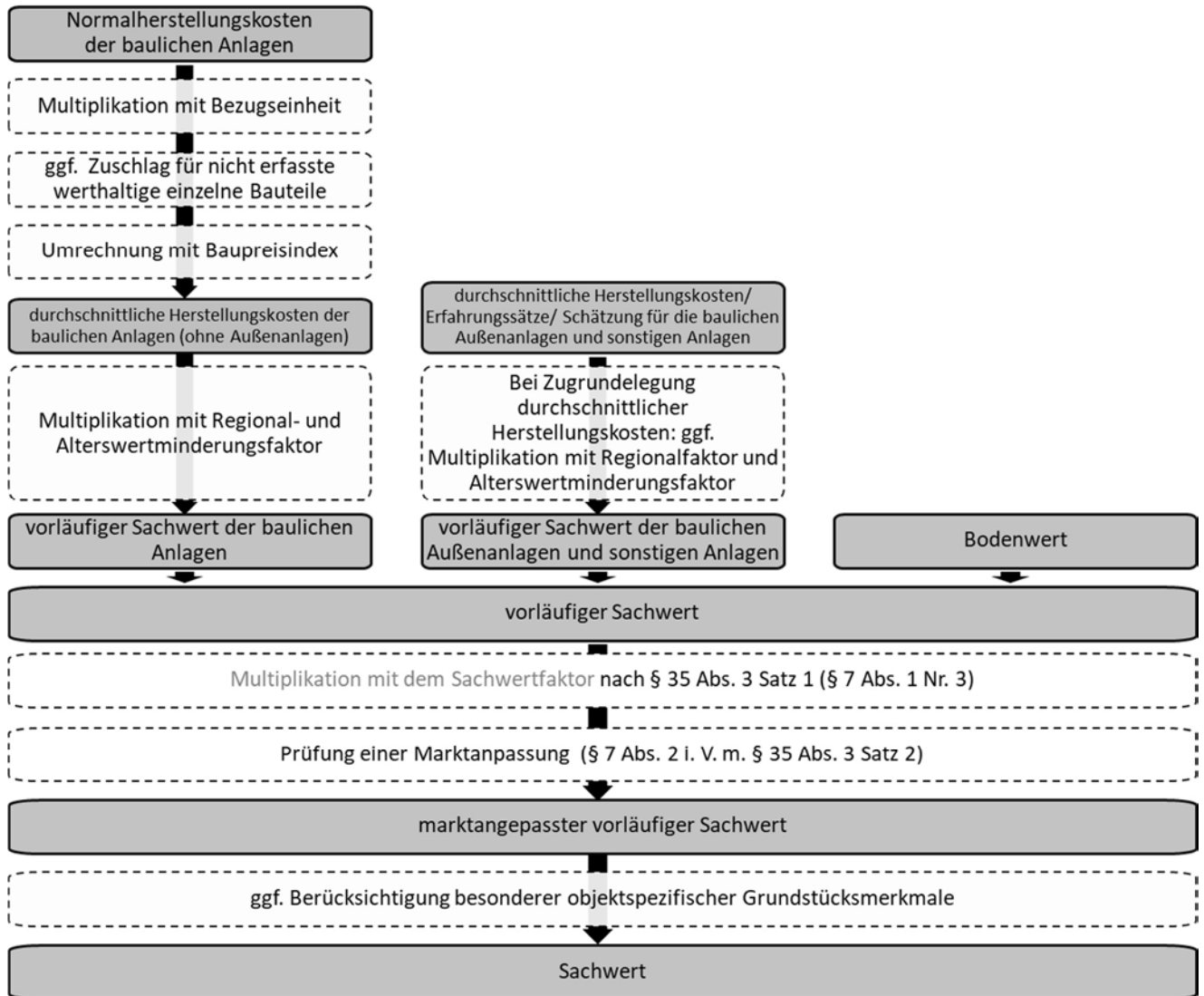
Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. §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

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

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

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

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



Ablaufschema des Sachwertverfahrens

(Quelle: ImmoWertA)



5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

5.4.2.1 Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Herstellungskosten: Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Zu den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** zu addieren.

5.4.2.2 Baukostenregionalfaktor

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

5.4.2.3 Normalherstellungskosten

Normalherstellungskosten: Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet.

Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

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

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

5.4.2.4 Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Zuschlag: Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, Balkone. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.



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

Baunebenkosten: Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.
Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

5.4.2.6 Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

5.4.2.8 Gesamtnutzungsdauer

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

5.4.2.9 Außenanlagen

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

5.4.2.10 Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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



Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden.

Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden.

Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

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

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

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

Baumängel / Bauschäden: Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf



Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigengutachtens notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der (überwiegend von außen erfolgten) in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.



5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	840,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	301,00 m²	22,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	21.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	273.840,00 €	10.670,00 €
Baupreisindex (BPI) 13.12.2024 (2010 = 100)	x	184,0/100	184,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	503.865,60 €	19.632,80 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	503.865,60 €	19.632,80 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		34 Jahre	24 Jahre
• prozentual		51,43 %	60,00 %
• Faktor	x	0,4857	0,4
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	244.727,52 €	7.853,12 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		252.580,64 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	12.629,03 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	265.209,67 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	515.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	780.209,67 €
Sachwertfaktor	x	0,90
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	702.188,70 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert	=	702.188,70 €
	rd.	<u>702.000,00 €</u>



5.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

5.4.4.1 Berechnungsbasis

Berechnungsbasis: Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir auf der Grundlage der Bauakte durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen; bei der BGF z. B.

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

5.4.4.2 Herstellungskosten

Herstellungskosten: Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist der ImmoWertV 2021, Anlage 4, entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		0,5		0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %				1,0	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	36,0 %	38,0 %	26,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)



Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG; Typ 1.01

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	36,0	261,00
3	835,00	38,0	317,30
4	1.005,00	26,0	261,30
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			839,60



gewogener Standard = 3,0

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 839,60 €/m² BGF
rd. 840,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage
Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
rd. 485,00 €/m² BGF



5.4.4.3 Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
Teilweiser Kellerausbau	15.000,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Vordach	500,00 €
Balkon	5.500,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	21.000,00 €

5.4.4.4 Baupreisindex

Baupreisindex: Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse des Stichtags des Wertermittlungsmodells erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100).

5.4.4.5 Baukostenregionalfaktor

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

5.4.4.6 Baunebenkosten

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

5.4.4.7 Außenanlagen

Außenanlagen: Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden sachverständig geschätzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (252.580,64 €)	12.629,03 €
Summe	12.629,03 €

5.4.4.8 Gesamtnutzungsdauer



Gesamtnutzungsdauer: Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart und dem Modell, welches der Ableitung des Sachwertfaktors zu Grunde lag. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und entsprechend dem vom Gutachterausschuss angegebenen Modell für Wohngebäude mit 70 Jahren und für die Garage gemäß ImmoWertV 60 Jahre angesetzt.

5.4.4.9 Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer: Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell der ImmoWertV 2021 angewendet.

Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer für das 1988 errichtete Gebäude wird gemäß Anlage 2, 2. ImmoWertV 2021 eine sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrads vorgenommen. Aufgrund des äußeren Erscheinungsbilds wird von folgendem Modernisierungsgrad ausgegangen:

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktezahl
Nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
Mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
Überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
Umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Modernisierungsgrad

Nicht modernisiert, Ansatz: 1 Punkt (von max. 20 Punkten)

Ausgehend von den 1,0 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1988 = 36 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 36 Jahre =) 34 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 34 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1988.



Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer für das 1988 errichtete Gebäude wird gemäß Anlage 2, 2. ImmoWertV 2021 eine sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrads vorgenommen. Aufgrund des äußeren Erscheinungsbilds wird von folgendem Modernisierungsgrad ausgegangen:

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktezahl
Nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
Mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
Überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
Umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Modernisierungsgrad

Nicht modernisiert, Ansatz: 0 Punkte (von max. 20 Punkten)

Ausgehend von den 0 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1988 = 36 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 36 Jahre =) 24 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 24 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1988.

5.4.4.10 Alterswertminderung

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

5.4.4.11 Sachwertfaktor

Sachwertfaktor: Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt. Der Sachwertfaktor für die Objektart „freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“ wurde im Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024 für den Bereich „Sehr gute und gehobene Lage“ aus drei Kauffällen abgeleitet und damit nicht differenziert nach dem vorläufigen Sachwert ausgewiesen. Der durchschnittliche ermittelte Sachwertfaktor in dieser Lage beträgt 0,75, wobei die Datenlage eine hohe Unsicherheit aufweist (Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,04$).

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Sachlicher Anwendungsbereich:	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Bungalows und Villen
Räumlicher Anwendungsbereich:	Frankfurt am Main
Datengrundlage:	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Frankfurt am Main
Untersuchungszeitraum:	Kaufpreise aus dem Jahr 2023, 90%-Stichprobe; Stichtag: mittleres Vertragsdatum
Kaufverträge:	Geeignete Kaufverträge, bebaute Grundstücke
Normalherstellungskosten:	NHK 2010
Baupreisindex:	Es wird der zum Vertragszeitpunkt zuletzt veröffentlichte Baupreisindex (auf 2010 = 100 umindexiert) verwendet.
Baunebenkosten:	In NHK 2010 enthalten
Regionalfaktor:	Kein, somit 1,0
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Alterswertminderung:	linear
Regelgrundstücksgrößen:	Bis 550 m ² voller Bodenrichtwert, die darüberhinausgehende Fläche mit einem Drittel angesetzt
Außenanlagen:	5 % der Gebäudeherstellungskosten (inkl. Garage)
Bodenrichtwerte:	01.01.2024
Lage:	Sehr gute und gehobene Lage
Mittleres Vertragsdatum:	02.06.2023

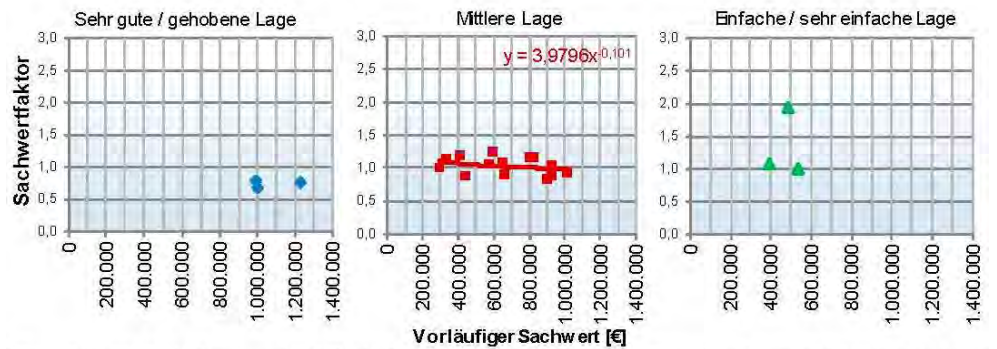
Darstellung des Modells zur Ableitung des Sachwertfaktors

(Quelle: Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2024)



Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor k		
	Sehr gute und gehobene Lage	Mittlere Lage	Einfache und sehr einfache Lage
250.000			
300.000		1,11	
350.000		1,10	
400.000		1,08	
450.000		1,07	
500.000		1,06	
550.000		1,05	
600.000		1,04	
650.000		1,03	
700.000		1,02	
800.000		1,01	
900.000		1,00	
Kauffälle	3	14	3
Bestimmtheitsmaß R²	0,04	0,10	0,10
Ø Sachwertfaktor	0,75	1,04	1,35
Ø vorläufiger Sachwert [€]	1.080.000	670.000	470.000
Ø Grundstücksgröße [m ²]	670	510	630
empfohlener Anwendungsbereich [m ²]	..	<= 500 m ²	..
Ø BRW [€/m ²]	1.200	954	577
(BRW Minimum – Maximum)*	(1.200 – 1.200)	(780 – 1.000)	(570 - 590)
Ø RND [Jahre]	27	29	30
Ø BGF [m ²]	455	323	312
Ø Wohnfläche [m ²]	220	176	162
empfohlener Anwendungsbereich [m ²]	..	80-200 m ²	..
Ø Wert Außenanlagen [€]	31.200	20.500	16.500
Ø Außenanlagen/Herstellungswert [%]	5,0	4,5	5,1
Ø Wert Nebengebäude [€]	0,00	0,00	14.408,32**
Ø Bodenwertanteil am bereinigten KP	100,34	67,79	49,12
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²] (Gebädefaktor)	3.730	4.100	3.560
empfohlener Anwendungsbereich [€/m ²]*	..	1.450 – 6.000	..
Mittleres Vertragsdatum	02.06.23	29.04.23	05.06.23

*Grenzen der eingeflossenen Vergleichspreise
 ** 1 Verkauf mit Nebengebäude



Für sehr gute/gehobene und einfache/sehr einfache Lagen wurde keine Regression berechnet, da nicht genügend Vergleichspreise vorlagen.

Sachwertfaktor k für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

(Quelle: Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2024)



Für den hier ermittelten vorläufigen Sachwert von gerundet 800.000 € wird in der Wertermittlung der Sachwertfaktor mit **rd. 0,9** angesetzt. Grundlage hierfür bildet zum einen der im Immobilienmarktbericht veröffentlichte Sachwertfaktor, zum anderen der aus vier Kaufpreisen aus dem Jahr 2024 getätigten Kaufpreisen für freistehende Einfamilienhäuser aus vergleichbaren Lagen, welcher im Mittel mit 0,87 abgeleitet wurde. Der Ansatz des Sachwertfaktors von 0,9 bedeutet, dass Kaufpreise im Mittel -10% unterhalb des Sachwerts (Substanzwert zuzüglich Bodenwert) getätigt wurden.

Lfd. Nr.	Lage	Mirkolage	Objektart	Baujahr	Fiktives Standard Baujahr	Vergleichs-kaufpreis (EUR)	Abzüge (EUR)	Sachwert der baulichen Anlagen (EUR)	Sachwert der Außenanlagen (EUR)	Sachwert der baulichen und Außenanlagen (EUR)	Bodenwert (EUR)	vorläufiger Sachwert (EUR)	Sachwertfaktor (Vergleichskaufpreis / Sachwert)	
10	Frankfurt a.M.	Ginnheim	Einfamilienhaus (freistehend)	1978	1981	1,6	780.000	0	184.505	9.225	193.731	894.000	1.087.731	0,72
11	Frankfurt a.M.	Bergen-Enkheim	Zweifamilienhaus (freistehend)	1975	1983	2,0	805.000	0	255.051	12.753	267.804	721.000	988.804	0,81
12	Frankfurt a.M.	Bergen-Enkheim	Zweifamilienhaus (freistehend)	1955	1995	2,9	1.000.000	0	340.253	17.013	357.266	608.000	965.266	1,04
13	Frankfurt a.M.	Eschersheim	Einfamilienhaus (freistehend)	1951	1982	2,4	1.560.000	0	348.080	17.404	365.484	1.360.000	1.725.484	0,90
Sachwertfaktor													0,87	

Ableitung des Sachwertfaktors aus Kaufpreisen aus dem Jahr 2024

(Datenquelle: Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Frankfurt a. M. / eigene Berechnung des Sachwertfaktors)

5.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG):

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

5.4.5.1 Risiko-Baumängel und Bauschäden

Baumängel und Bauschäden:

Eine Wertminderung wegen des baulichen Zustands stellt lediglich einen marktüblichen Einfluss auf den ermittelten vorläufigen Sachwert dar und ist nicht gleichzusetzen mit Kosten für die Beseitigung von Baumängeln und / oder Bauschäden. Diese sind nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens und sind ggf. in einem gesonderten Fachgutachten zu ermitteln.

Der Zustand des Gebäudes ist nicht abschließend bekannt. Das Grundstück konnte nur straßenseitig und die Innenräume konnten nicht besichtigt werden. Auf Grund des äußeren Erscheinungsbilds und des Baujahres wird das Risiko für wertrelevante Bauschäden mit gering bis moderat bewertet. **Ein Risiko-Abschlag wird nicht vorgenommen.**



5.4.5.2 Mietabweichungen

Mietabweichungen: Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21). Aufgrund des angegebenen, unvermieteten Zustands werden Mietabweichungen nicht berücksichtigt.

5.4.5.3 Baulasten

Baulasten: Ein gesondert zu berücksichtigender Werteeinfluss wegen der belastenden und begünstigenden Grenzbebauungs-Baulasten besteht nicht.



5.5 Nettoanfangsrendite, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor

Nachfolgend werden rein nachrichtlich die Vergleichskennziffern Nettoanfangsrendite, Ertragsfaktor und Gebäudefaktor dargestellt.

SOP12

Nettoanfangsrendite (NAR)			
NAR	=	100	x $\frac{\text{Marktüb. erzielbarer Reinertrag [EUR]}}{\text{Sachwert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$
Jahresreinertrag [EUR] (Grundlage: modellkonform Mietspiegel 2022)			20.833
Sachwert [EUR]			702.000
Erwerbsnebenkosten			11,00%
NAR	=	100	x $\frac{20.833}{779.220}$ = 2,7 %
NAR für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage, Baujahr 1978 - 1990			
Zeitraum 2. Halbjahr 2023 (Grundlage Mietspiegelmiete 2022)			
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024)			
			2,4 % (2,0 - 2,9 %)

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)			
Jahresrohertrag [EUR] (Grundlage: modellkonform Mietspiegel 2022)			24.850
Ertragsfaktor	=		$\frac{\text{Sachwert [EUR]}}{\text{Marktüb. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]}}$
Ertragsfaktor	=		$\frac{702.000}{24.850}$ = 28,2
Ertragsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser, andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage, Baujahr 1978 - 1990			
Zeitraum 2. Halbjahr 2023, Grundlage: Mietspiegel 2022			
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024)			
			32,4 (26,8 - 38,7)

Gebäudefaktor (relativer Kaufpreis)			
Gebäudefaktor	=		$\frac{\text{Sachwert [EUR]}}{\text{Wohnfläche [m}^2\text{]}}$
Wohnfläche [m ²]			184,30
Gebäudefaktor [EUR/m² WF]	=		$\frac{702.000}{184}$ = 3.809
Vergleichsfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohnfläche 180 m ² , Bodenrichtwertbereich 1.100 - 1.249 EUR/m ²			
Baujahr 1985 - 1994, Grundstücksgröße 400 m ² [EUR/m ²]			
(Faktoren nach dem BewG Frankfurt am Main 2024)			
			5.891



5.6 Verkehrswert

Für das gegenständliche, vorwiegend zur Eigennutzung prädestinierte Bewertungsgrundstück in Frankfurt am Main, im Stadtteil Bergen-Enkheim in gehobener Lage, wird von einer vorhandenen Nachfrage durch Marktteilnehmende bei einem breiteren Angebot in der näheren Umgebung ausgegangen. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Die Berechnungen haben folgende Ergebnisse:

Grundbuch von Bergen-Enkheim Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe [m ²]	Markt-angepasster vorläufiger Sachwert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Sachwert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
7115	2	Bergen-Enkheim	23	216	429	702.189 €	0 €	702.000 €	-2.000 €	<u>700.000 €</u>

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **702.000,00 €** ermittelt.

Der aus dem maßgeblichen Verfahren (Sachwertverfahren) abgeleitete Wert für das Bewertungsobjekt ergibt einen relativen Wert des mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebauten Grundstücks von ca. **3.809 €/m²** (ausgehend von einer Wohnfläche laut Bauakte von ca. 184,30 m²). Der Wert entspricht der Marktsituation zum angegebenen Stichtag.

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, und eines Abschlags zur Rundung, orientiere ich mich an den ermittelten Werten und halte, vorbehaltlich einer Innenbesichtigung, ohne Berücksichtigung eines Risiko-Abschlags, folgende Werte für die Bewertung zum Stichtag, dem 13.12.2024, für angemessen:

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 60388 Frankfurt, Sophie-Rosenthal-Straße 12

Grundbuch Bergen-Enkheim	Blatt 7115	lfd. Nr. 2
Gemarkung Bergen-Enkheim	Flur 23	Flurstück 216

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.12.2024 mit rd.

700.000 €

in Worten: siebenhunderttausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige



5.7 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberrecht und zum Verwendungszweck

Gutachterlich ermittelte Verkehrswerte können nicht das Ergebnis mathematisch exakt berechneter Marktvorgänge sein. Auf Verkehrswerte und Kaufpreise wirken zahlreiche Imponderabilien ein, die aufgrund der Verschiedenheit der Teilmärkte, der Lagen, der Bebauung, des Zustandes etc. letztendlich die Gutachterin zu sachverständigen Annahmen, Vermutungen und Schätzungen veranlassen. Sollte eine der aufgestellten Bedingungen sich als ungültig erweisen, ist das Gutachten zu aktualisieren. Dieses Gutachten entspricht der Marktlage zum angegebenen Stichtag und kann ausschließlich von der Sachverständigen und ausschließlich für den Auftraggeber fortgeschrieben werden.

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Außer für den Auftraggeber ist es nicht gestattet, die durch das Gutachten bekannt gewordenen Daten und Informationen zu erheben, zu erfassen, zu organisieren, zu ordnen, zu speichern, anzupassen oder zu verändern, auszulesen, abzufragen, zu verwenden, offenzulegen, zu übermitteln zu verbreiten, abzugleichen, zu verknüpfen, eingeschränkt weiter zu verwenden, zu verarbeiten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens oder einzelner Abschnitte oder Informationen, die dem Gutachten entnommen wurden bzw. durch das Gutachten bekannt geworden sind, durch Dritte ist nicht gestattet. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden. Das Gutachten für das Gericht eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung der gerichtlichen Sachverständigen.



6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

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

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)



PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

HBO:

Hessische Bauordnung

HDSchG:

Hessisches Denkmalschutzgesetz



6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage 2023
- [2] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/25, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 25. Auflage, Essen, 2024
- [3] Simon, Thore; Gilich, Tobias: Wertermittlung von Grundstücken, Werner-Verlag Wolters Kluwer Deutschland GmbH Köln, 6. Auflage 2012
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023



7 Anlagen

7.1 Liegenschaftskarten



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen

Erstellt am 09.12.2024

Antrag: 202755372-3

AZ: 24052_SOP12

Flurstück: 216

Flur: 23

Gemarkung: Bergen-Enkheim

Gemeinde: Frankfurt am Main

Kreis: Kreisfreie Stadt Frankfurt am Main

Regierungsbezirk: Darmstadt



7.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online)



7.2 Baulasten

7.2.1 Baulastenblatt 68-130

Quelle: Bauaufsicht. Keine Veröffentlichung im Internet.)

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



7.2.2 Baulastenblatt 68-133

(Quelle: Bauaufsicht. Keine Veröffentlichung im Internet.)

7.2.3 Baulastenblatt 68-143

(Quelle: Bauaufsicht. Keine Veröffentlichung im Internet.)



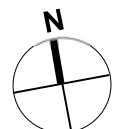
7.3 Bauzeichnungen

7.3.1 Grundriss Kellergeschoss

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

7.3.2 Grundriss Erdgeschoss

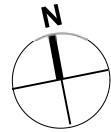
(Quelle: Bauaufsicht. Darstellung weicht ggf. in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)





7.3.3 Grundriss Dachgeschoss

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



7.3.4 Ansicht von Osten

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



7.3.5 Ansicht von Süden

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

7.3.6 Ansicht von Norden

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

7.3.7 Ansicht von Westen

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



7.3.8 Gebäudeschnitt Wohnhaus

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

7.3.9 Gebäudeschnitt Garage

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



7.4 Fotos



Sophie-Rosenthal-Straße 12



Sophie-Rosenthal-Straße 12

7.4.1 Straßenansicht, Süd- und Ostfassade, Blick von der Karl-Wessendorf-Straße Richtung Nordwesten

7.4.2 Straßenansicht, Ost- und Nordfassade, Blick von der Karl-Wessendorf-Straße Richtung Südwesten



Sophie-Rosenthal-Straße 12



Sophie-Rosenthal-Straße 12

7.4.3 Straßenansicht, Blick von der Sophie-Rosenthal-Straße Richtung Osten

7.4.4 Straßenansicht, Nordfassade und Dach, Garage, Blick vom der Sophie-Rosenthal-Straße Richtung Südosten



Sophie-Rosenthal-Straße 12



Sophie-Rosenthal-Straße 12

7.4.5 Nord- und Ostfassade, Garage an der westlichen Grundstücksgrenze, Blick vom Gehweg der Sophie-Rosenthal-Straße Richtung Südosten

7.4.6 Ostansicht, Blick von der von der Karl-Wessendorf-Straße Richtung Westen



7.4.7 Grundstücksgrenzen, Süd- und Ostfassade, Blick von der Karl-Wessendorff-Straße Richtung Nordwesten



7.4.8 Garten und Süd- und Ostfassade, Blick von der südlichen Grundstücksgrenze Richtung Nordwesten



7.4.9 Gartenhaus, Garten und Südfassade, Blick vom Gehweg der Karl-Wessendorff-Straße Richtung Westen



7.4.10 Garten und Ostfassade Blick vom Gehweg der Sophie-Rosenthal-Straße Richtung Süden



7.4.11 Hauseingang mit Vordach, Blick vom Gehweg der Sophie-Rosenthal-Straße Richtung Süden



7.4.12 Zufahrt und Garage, Blick vom Gehweg der Sophie-Rosenthal-Straße Richtung Süden