

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 zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft	
Objektart	Einfamilien-Reihenhaus	
Adresse	Anne-Frank-Straße 34, 60433 Frankfurt am Main	
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main, 844 K 22/23	
Projektnummer / Stichtag	24049_ANN44	07.11.2024
Verkehrswert	<u>510.000, -- EUR</u>	

Ausfertigung Nr.: **Onlineversion**

Dieses Gutachten besteht aus 56 Seiten inkl. 20 Anlagen mit insgesamt 9
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	07.11.2024
Liegenschaft	Anne-Frank-Straße 34, 60433 Frankfurt am Main
Bewertungsgegenstand	Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Reihenhaus
Objektart	Einfamilien-Reihenhaus
Katasterangaben / Grundstücksgroße	Frankfurt am Main Gemarkung Eschersheim, Flur 4, Flurstück 15/22; 192 m²
Baulasten	Keine Eintragungen
Denkmalschutz	Keine Eintragungen
Altflächenkataster	Keine Eintragungen
Baujahr	1958 (laut Bauakte)
Endenergiebedarfs-Kennwert	Kein Energieausweis vorliegend
Bruttogrundfläche	Ca. 205,00 m² (laut Bauakte)
Wohnfläche	Ca. 111,80 m² (laut Bauakte)
Vermietungssituation	Nicht vermietet
Werte	Siehe nachfolgende Tabelle

Grundbuch von Eschersheim Blatt	Lfd. Nr.	Größe [m²]	Bodenwert	Markt-angepasster vorläufiger Sachwert	Besondere objekt-spezifische Grundstücks-merkmale	Sachwert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
3702	4	192	230.000 €	510.548 €	0 €	511.000 €	-1.000 €	<u>510.000 €</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	10
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).....	15
3.3.4	Grundrissgestaltung	16
3.3.5	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	16
3.3.6	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	17
3.3.7	Fenster und Türen	18
3.3.8	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	18
3.3.9	Energetische Eigenschaften	19
3.3.10	Einbaumöbel, Küchenausstattung, Zubehör	19
3.3.11	Baumängel und Bauschäden, Zustand des Gebäudes	19
3.4	Außenanlagen	20
4	Marktsituation	21
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	23
5.1	Grundstücksdaten.....	23
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	23
5.3	Bodenwertermittlung	24
5.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	24
5.3.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	24
5.3.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks.....	24
5.4	Sachwertermittlung	26
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	28
5.4.3	Sachwertberechnung	32
5.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	33
5.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	40
5.5	Nettoanfangsrendite, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor.....	41



5.6	Verkehrswert.....	42
5.7	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungsweck	44
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	45
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	45
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	47
7	Anlagen.....	48
7.1	Liegenschaftskarten	48
7.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	48
7.1.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	49
7.2	Bauzeichnungen	50
7.2.1	Grundriss Kellergeschoss.....	50
7.2.2	Grundriss Erdgeschoss	51
7.2.3	Grundriss 1. Obergeschoss.....	52
7.2.4	Schnitt (Quelle: Bauakte. Ausführung weicht in Teilen von der Darstellung ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)	53
7.3	Fotos.....	54
7.3.1	Nordostfassade, Blick von der Anne-Frank-Straße Richtung Westen	54
7.3.2	Südwestfassade, Blick vom südwestlichen Erschließungsweg Flurstück 25/29 Richtung Nordosten	54
7.3.3	Nordostfassade, Blick von der Anne-Frank-Straße Richtung Nordwesten	54
7.3.4	Nordostfassade, Blick vom nordöstlichen Erschließungsweg Flurstück 25/30 Richtung Süden	54
7.3.5	Nordostfassade, Blick vom nordöstlichen Erschließungsweg Flurstück 25/30 Richtung Südwesten	54
7.3.6	Südwestfassade, Terrasse, Blick vom Grundstück Richtung Nordosten	54
7.3.7	Garten im südwestlichen Grundstücksbereich, Blick vom Balkon im Obergeschoss Richtung Westen.....	55
7.3.8	Garten im südwestlichen Grundstücksbereich, Blick von der Terrasse Richtung Westen.....	55
7.3.9	Nordostfassade, Blick vom nordöstlichen Erschließungsweg Flurstück 25/30 Richtung Südwesten	55
7.3.10	Südwestfassade, Terrasse, Blick vom Garten Richtung Norden.....	55
7.3.11	Hauseingang mit Vordach	56
7.3.12	Heizungsanlage im Keller	56
7.3.13	Sicherungskasten im Keller	56
7.3.14	Stromzähler im Keller	56



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Wohnhaus (Einfamilienreihenhaus)

Objektadresse: Anne-Frank-Straße 34, 60433 Frankfurt am Main

Grundbuchangaben: Grundbuch von Eschersheim Blatt 3702,
Bestandsverzeichnis
Lfd. Nr. 4
Gemarkung 45, Flur 4, Flurstück 15/22; Gebäude- und Freifläche,
Anne-Frank-Straße 34, 192 m².

Abteilung I:
Eigentümer:
- Hier anonymisiert -

Abteilung II:
Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 2 zu 4:
Nur lastend auf den Anteil Abt. I Nr. 3.2 (...):
[hier anonymisiert]; eingetragen am 18.08.2022.

Lfd. Nr. 3 zu 3:
Die **Zwangsversteigerung** zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist
angeordnet (...); eingetragen am 20.07.2023.

Lfd. Nr. 4 zu 4:
Die **Zwangsversteigerung** zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist
angeordnet (...); eingetragen am 20.07.2023.

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 22/23

Grundlage: Auftrag vom 05.09.2024, Beschluss vom 17.07.2023

Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag: 07.11.2024



Ortsbesichtigung:	07.11.2024
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuch von Eschersheim, Blatt 3702, vom 27.07.2023 (Quelle: Auftraggeber) Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 26.09.2024 (Quelle: gds.hessen.de) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Frankfurt am Main vom 26.09.2024 Bodenrichtwertkarte der Stadt Frankfurt am Main Stand 01.01.2024, (Quelle: www.geoportal.frankfurt.de) Elektronische Bauakten (Quelle: Bauaufsicht Frankfurt am Main) vom 27.09.2024 Internet-Auskunft der Landesdenkmalbehörde über Denkmalschutz vom 21.01.2025 (Quelle: www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de) Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des Stadtplanungsamts Frankfurt vom 26.09.2024 (Quelle: www.PlanAs-frankfurt.de) RegioMap / Flächennutzungsplan (Quelle: https://mapview.region-frankfurt.de/maps/resources/apps/RegioMap/index.html), Stand 21.01.2025 Bescheinigung des Amts für Straßenbau und Erschließung Frankfurt am Main über Erschließungsbeiträge vom 02.10.2024 Schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts der Stadt Frankfurt am Main vom 27.09.2024 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-ersienen-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), Gewerbemerkbericht 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 12.11.2024

Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt am Main

Eigene Erhebungen

Mündliche Auskünfte der Teilnehmenden am Ortstermin

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, Energieausweis etc.) wurden eigentümerseits nicht zur Verfügung gestellt.
Hieraus möglicherweise resultierende Ungenauigkeiten gehen nicht zu Lasten der Sachverständigen.

Zubehör: Zubehör ist nicht vorhanden.

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 „Eschersheim“ rd. 15.378 (Stand: 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: (wegweiser-kommune.de: Demografie-Bericht, Sozialbericht; statistik.arbeitsagentur.de)	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 % (10/2024, statistik.arbeitsagentur.de) Kaufkraftindex: 110,3 (Stand: 2023) Einzelhandelszentralität: 106,8 (2023) Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2024)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Stadtteil Eschersheim Rd. 13,0 km (Luftlinie) nordöstlich vom Flughafen Frankfurt am Main Rd. 5,5 km (Luftlinie) nördlich vom Stadtzentrum Frankfurt am Main Rd. 2,0 km (Luftlinie) südlich vom „Alter Flughafen Frankfurt am Main“ Rd. 750 m (Luftlinie) östlich vom Fluss „Nidda“ Rd. 500 m (Luftlinie) südwestlich der Autobahn „BAB661“ Rd. 450 m (Luftlinie) südöstlich der Bahngleise „Frankfurt – Friedberg“ Straßenlage Anne-Frank-Straße
Lageklassifikation:	Gehobene Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2024 Gehobene Wohnlage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt a. M. 2024
Infrastruktur:	In einem Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Arzt, Kindertagesstätte, Gesamtschule, Gymnasium, Kirche, Spielplatz, Senioren- Wohnanlage und Pflegezentrum, Postfiliale, Berufsbildungswerk, Sportplatz
Verkehrsanbindung:	KFZ: Rd. 2,3 km (Luftlinie) zur BAB 661 (Bad Homburg - Egelsbach), Anschlussstelle Heddernheim / Frankfurt am Main Rd. 3,0 km (Luftlinie) zur BAB 66 (Frankfurt – Wiesbaden), Anschlussstelle Frankfurt am Main / Miquelallee



ÖPNV:

Ca. 937 m (14 Min.) Fußweg zur S-Bahn-Haltestelle „Frankfurt (Main) Eschersheim Bahnhof“, von hier rd. 11 Minuten Fahrzeit, im 15 Minuten-Takt zu den Hauptverkehrszeiten
Dauer: 0:25

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Offene und geschlossene, vorwiegend 2-geschossige Einfamilienhausbebauung Offene und geschlossene, vorwiegend mehr-geschossige Mehrfamilienhausbebauung Bebauung der Mitte und Ende des 20. Jahrhunderts	
	Vorwiegend Wohnnutzungen	
Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen)	Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN:	50-54 [dB(A)]
	Vergleichswerte für „Allgemeine Wohngebiete“	(Tag / Nacht):
	Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm ¹ :	55 / 40 [dB(A)]
	Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung:	59 / 49 [dB(A)]
Topografie:	Annähernd eben	

2.2 Gestalt und Form

Grundstückszuschnitt:	Annähernd rechteckig
Oberfläche:	Annähernd eben
Grundstücksbreite:	Laut Liegenschaftskarte ca. 5,9 m
Grundstückstiefe:	Laut Liegenschaftskarte ca. 32,7 m
Straßenfront:	Laut Liegenschaftskarte ca. 5,9 m
Grundstücksfläche:	Laut Grundbucheintrag 192 m²

2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung:	Öffentliche Erschließung von der Anne-Frank-Straße
Straßenart:	Nebenstraße / Einbahnstraße
Straßenausbau:	Ausgebaut als Straße, asphaltiert, 2-seitig gepflasterter Gehweg, beidseitig Parkplätze
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Angeschlossen an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen, Gas

¹ TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



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 ist nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst. In unserer Altstandort-Datenbank sind für die Liegenschaft Anne-Frank-Straße 34 keine altlastenrelevanten Vornutzungen registriert. Hinweise auf Altablagerungen oder Verfüllungen von ehemaligen Gruben liegen uns nicht vor. Luftbilddauswertungen zeigen im Bereich des angefragten Grundstücks keine ehemaligen Bombentrichter aus dem 2. Weltkrieg. Hinweis: Stand der Luftbilddauswertungen ist das Jahr 1989; für aktuelle Informationen ist eine Anfrage beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen erforderlich (Regierungspräsidium Darmstadt, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt.) Ergebnisse von Bodenuntersuchungen sind uns von dem Grundstück derzeit 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:	Nicht ersichtlich

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten:	Laut der Internet-Auskunft der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Frankfurt am Main besteht für das Bewertungsgrundstück keine Baulasteintragung .
Denkmalschutz:	Laut der Internetauskunft des Landesdenkmalamts besteht für das Grundstück keine Eintragung als Kulturdenkmal .

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 (Rahmenkartenplan) NW 81a Nr 1“ gelegen

Titel: Landwehrgraben
Status: **rechtsverbindlich**
 Ortsbezirk: 9
 Stadtteil: Eschersheim
 Genehmigung: 20.09.1972
Inkrafttreten: **19.04.1974**
 BauNVO: BauNVO 1968

Festsetzungen: Für das Grundstück bestehen die folgenden Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung: **WA (Allgemeines Wohngebiet)**
 Maß der baulichen Nutzung:
 Grundflächenzahl (GRZ): **0,4**
 Vorhandene Grundstücksausnutzung²: 0,3
 Geschossflächenzahl (GFZ): **0,7**
 Vorhandene Grundstücksausnutzung³: 0,8
 Zahl der Vollgeschosse: **II**
 Vorhandene Vollgeschosse: 2
 Baulinie
 Bauweise: **o (offen)**
 Vorhandene Bauweise: offene Bauweise
 Textliche Festsetzungen

Erhaltungssatzung: Erhaltungssatzung E5 zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (gemäß §172 (1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)

Titel: Anne-Frank-Siedlung
 Status: rechtsverbindlich
 Ortsbezirk: 9
 Stadtteil: Eschersheim
 Inkrafttreten: 13.02.1990

„(...)“

§ 2 Erhaltungsziele

Im Geltungsbereich dieser Satzung sollen erhalten werden

die städtebauliche Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (§ 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

§ 3 Genehmigungspflicht, Versagungsgründe

Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Abbruch, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen einer besonderen Genehmigung; in den Fällen des § 2 (1) ist auch die Errichtung baulicher Anlagen genehmigungsbedürftig (§ 172 Abs. 1 BauGB).

Versagungsgründe in den Fällen des § 2 (1)

Die Genehmigung des Abbruchs, der Änderung und der Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (§ 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Versagungsgründe in Fällen des § 2 (2)

Die Genehmigung des Abbruchs, der Änderung und der Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll (§ 172 Abs. 4 Satz 1 BauGB). Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist (§ 172 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

§ 4 Genehmigungsverfahren, Übernahmeanspruch, Erörterungspflicht (...)“

² GRZ siehe Ziff. 3.2

³ 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-1958-216-4_ Errichtung von 19 Einfamilienwohnhäusern
Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich keine Stellplätze .

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Baureifes Land
Beitragsrechtliche Situation:	Beitragsfrei

2.8 Vermietungs-/Nutzungssituation

Vermietungs- / Nutzungssituation:	Nach Angaben der Verfahrensbeteiligten ist das Haus nicht vermietet . [...]
--------------------------------------	---



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.

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: Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde auf der Grundlage der Bauakte, punktuell ergänzt durch örtliche Maße, ermittelt.

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf Grund der ermittelten BGF nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968 berechnet.
Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ) wurde gem. ImmoWertV 2021 berechnet.

Berechnung:

ANN34

Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) und des Maßes der baulichen Nutzung

Grundlage: Bauakte

EFH	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	Länge	Breite	BGF- [m²]	Geschosse * Anzahl	Bruttogrundfläche (inkl. Loggien, ohne Balkone + Terrassen) [m²]	Bruttogrundfläche Balkone + Terrassen [m²]
	KG	Bauakte	5,87	8,75	51,36	1,00	51,36	
	EG	Bauakte	5,87	8,75	51,36	1,00	51,36	
	Rücksprung	Bauakte	2,30	0,24	0,55	-1,00	-0,55	
	Terrasse	Bauakte	4,90	2,00	9,80	1,00		9,80
	1.OG	Bauakte	5,87	8,75	51,36	1,00	51,36	
	Balkon	Aufmaß	3,15	1,25	3,92	1,00		3,92
	DG	Bauakte	5,87	8,75	51,36	1,00	51,36	
Bruttogrundfläche (BGF)							204,9	13,7

GRZ-relevante BGF	1. OG	51,4
GFZ-relevante BGF	EG-DG	153,5
WGfZ-relevante BGF	EG-1.OG; DG * 0,75	140,7
Grundstücksfläche	Flur 4; Flurstück 15/22	192,0
GRZ	BauNVO 1968	0,3
GFZ	BauNVO 1968	0,8
WGfZ	ImmoWertV 2021	0,7



3.3 Gebäude

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des / der Gebäude/s:	2-seitig angebautes, 2-geschossiges Reihenhaus (Reihenmittelhaus) mit einem ausgebauten Dachgeschoss und mit einem Kellergeschoss
Baujahr: (laut Bauakte)	1958 (Baugenehmigung)
Modernisierungen: (soweit ersichtlich)	Ca. 1980er Jahre: Erneuerung der Heizkörper Ca. 2010er Jahre: Teil-/Erneuerung der Elektro-Installation Ca. 2018: Erneuerung des Heizkessels
Außenansicht:	Dach: Satteldach mit brauner Dachsteindeckung Fassade: massive Wände, Strukturputz, weiß gestrichen Fensterleibungen: Glattputz, weiß gestrichen Fenster: ein- bzw. mehrflügelige, einfachverglaste, weiße Holzfenster Balkon: gartenseitig Balkon mit Metallgeländer Eingang: Vordach als Metall-Konstruktion, Eingangstreppe massiv mit Natursteinbelag

3.3.2 Wohnfläche

Wohnfläche:	Ein örtliches Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Die Wohnflächenangabe ist der Bauakte entnommen und wird hier rein nachrichtlich dargestellt und ist ausschließlich für diese Wertermittlung verwendbar. Laut Bauakte ist die Wohnfläche mit 111,80 m² angegeben. ⁴
Lichte Raumhöhe:	KG: ca. 2,01 m bzw. ca. 1,85 m EG: ca. 2,55 m (laut Bauakte) OG: ca. 2,55 m (laut Bauakte) DG: ca. 0,20 m bis ca. 2,16 m

3.3.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente: (laut Bauakte)	Stampfbeton
Kellerwände: (laut Bauakte)	Außenwände tragend: Mauerwerk, d = ca. 24 cm Innenwände tragend: Mauerwerk, d = ca. 24 cm
Umfassungswände: (laut Bauakte)	Mauerwerk, d = ca. 24 cm
Haustrennwände: (laut Bauakte)	Mauerwerk, d= jeweils ca. 24 cm, ca. 2 cm Luftschicht
Tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Mauerwerk, d = ca. 24 cm

⁴ Eine diesbezügliche Berechnung und Berechnungsvorschrift ist der Bauakte nicht entnehmbar.



Nicht tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Leichte Trennwände, d = ca. 8 bzw. ca. 10 cm
Kellerboden: (Annahme)	Stampfbeton
Decke über Kellergeschoss: (laut Bauakte)	Stahlbetondecke
Geschossdecken: (laut Bauakte)	Stahlbetondecken
Kellertreppe:	1-läufige, ¼-gewendelte Treppe Massive Ausführung, Natursteinbelag
Geschosstreppen:	1-läufige, 2-fach ¼-gewendelte Treppe Holzkonstruktion
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach Neigung ca. 40°
Dacheindeckung:	Dachsteindeckung
Kamin:	Mauerwerkskamin
Dachrinnen und Fallrohre:	Metall und Kunststoff

3.3.4 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung:	Kellergeschoss: Räume erschlossen vom zentralen Flur mit Treppe Erdgeschoss: Räume erschlossen vom zentralen Flur mit Treppe Obergeschoss: Räume erschlossen vom zentralen Flur mit Treppe Dachgeschoss: Raum erschlossen über eine Treppe
Belichtung und Besonnung:	2-seitig

3.3.5 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Treppenflur, Heizungsraum, Vorratsraum, ehemalige Waschküche mit Dusche
Erdgeschoss:	Treppenflur, Küche, Wohn-/Esszimmer, Gäste-WC, Terrasse
Obergeschoss:	Treppenflur, drei Zimmer, Bad, Balkon



Dachgeschoss: Ein Zimmer

3.3.6 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Keller:

Bodenbeläge: Marmor-Fliesen, Naturstein-Fliesen
Estrich

Wandbekleidungen: Putz, gestrichen
Putz, Tapete, Anstrich

Deckenbekleidungen: Anstrich

Flure:

Bodenbeläge: Parkett

Wandbekleidungen: Putz, Tapete gestrichen

Deckenbekleidungen: Tapete bzw. Putz gestrichen

Wohn- / Schlafräume:

Bodenbeläge: Parkett
Textiler Belag

Wandbekleidungen: Putz, Tapete gestrichen

Deckenbekleidungen: Tapete bzw. Putz gestrichen

Küche:

Bodenbelag: PVC

Wandbekleidung: Wandfliesensockel
Putz, Tapete gestrichen

Deckenbekleidung: Tapete bzw. Putz gestrichen

Bad:

Bodenbelag: Marmor-Fliesen

Wandbekleidung: Marmor-Fliesen raumhoch bzw. ca. 2,00 m, darüber Putz, Tapete gestrichen

Deckenbekleidung: Tapete bzw. Putz gestrichen

WC:

Bodenbelag: Fliesen



Wandbekleidung: Fliesen 4-seitig bis ca. 1,50 m, darüber Putz, Tapete, Anstrich

Deckenbekleidung: Tapete bzw. Putz gestrichen

Terrasse:

Bodenbelag: Waschbetonplatten-Belag

Umwehrung: Seitlich Metallgeländer sowie Mauer

Überdachung: Teilüberdachung durch darüber liegenden Balkon

Balkon:

Bodenbelag: Werksteinplatten-Belag

Umwehrung: Metallgeländer

Überdachung: Keine

3.3.7 Fenster und Türen

Fenster: Ein- bzw. mehrflügelige Fenster in Holz, weiß, Einfachverglasung
Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge
Rollläden
Dachflächenfenster in Holz, weiß, Einfachverglasung
Kellerfenster in Holz, weiß, Einfachverglasung mit Vergitterung sowie
Metallgitterfenster

Hauseingangstür: EG: 1-flügelige Hauseingangstür in Holz mit Verglasung und Vergitterung
Metallbeschläge
KG: 1-flügelige Holztür mit Drahtverglasung
Metallbeschläge

Kellertüren: Metalltür, Metallzarge, Metallbeschläge

Zimmertüren: Einfache Holztüren mit Metallzargen, Metallbeschläge

3.3.8 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: Je Raum 1 bis 2 Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz
Elektro-Zähler, Kippsicherungen
Zählerschrank, Kippsicherungen

Heizung und
Warmwasser-
versorgung: Gaszentralheizung
Heizkessel: Gastherme
Warmwasserbereitung zentral über Gastherme
Flächenradiatoren
Rippenheizkörper



	Im Bad Handtuchtrockner-Heizkörper Gaszähler
Sanitäre Installation:	KG: Dusche EG: Küche mit Spülen-Anschluss EG: Gäste-WC mit WC, Waschbecken OG: Bad mit WC, Badewanne, Waschbecken DG: Wasseranschluss vorhanden (Angaben der Eigentümer, nicht ersichtlich)

3.3.9 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches:	Nicht bekannt
Leitungs-dämmung in unbeheizten Räumen:	Leitungs-dämmung teilweise vorhanden
Dämmung der Außenwände:	Nicht vorhanden
Baujahr der Fenster:	Ca. 1958
Baujahr des Wärmeerzeugers:	Ca. 2018
Endenergiebedarfs- Kennwert:	Kein Energieausweis vorliegend

3.3.10 Einbaumöbel, Küchenausstattung, Zubehör

Einbaumöbel:	Einbauschränke
Küchenausstattung:	
Zubehör:	Nicht vorhanden

3.3.11 Baumängel und Bauschäden, Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel ⁵ / Zustand: (soweit ersichtlich)	Keller: Feuchtigkeit im Boden; großflächig abgelöste Tapeten; Putzabplatzungen im Wandbereich; Farbabplatzungen Estrich Dach: Spitzboden nicht besichtigt; Anstriche der Dachrinnen und Fallrohre überaltert; Dachrinne mit Laub; Anstriche der Traufschalung überaltert; Dachdeckung mit teilweiser Bemoosung Fassade: Verschmutzungen im Außenwandbereich Fenster: Fenster überaltert, Einscheibenverglasung nicht zeitgemäß; überalterte Farbanstriche; großflächige Farbabplatzungen der Fenstertür; Holzrollläden verworfen, Stahlrahmen korrodiert Balkon: Bodenbelag bemoost; Balkonunterseite mit teilweisen Abplatzungen
---	---

⁵ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



Haustechnik: Leitungsdämmung in unbeheizten Räumen teilweise nicht vorhanden; Dämmung des Daches nicht bekannt
Innenräume: Parkettboden mit verschiedenen Abnutzungsspuren und teilweise schadhaft; textiler Belag überaltert und teilweise defekt; Tapetenanstriche überaltert, umfänglich renovierungsbedürftige Innenräume; Bad und WC nicht zeitgemäß
Sonstiges: ---

Beurteilung des
Gesamtzustands: Soweit ersichtlich, befindet sich das Gebäude in baujahresadäquatem, nicht bzw. nicht wesentlich modernisiertem Zustand. Es ist renovierungs- und modernisierungsbedürftig.

3.4 Außenanlagen

Straßenseitiger Bereich: Grundstückseinfriedungen: straßenseitig keine
Befestigte Grundstücksbereiche: Betonsteinpflaster
Unbefestigte Grundstücksbereiche: Pflanzbeet
Sonstiges: Eingangspodest mit drei Stufen

Gartenseitiger Bereich: Grundstückseinfriedungen: Hecke, Maschendrahtzaun, Metallstabzaun, Gartentor
Befestigte Grundstücksbereiche: Waschbetonplatten
Unbefestigte Grundstücksbereiche: Rasen, Sträucher und Büsche, Wildwuchs, Gestrüpp
Sonstiges: Kelleraußentreppe mit Metallgeländer

Baumängel und
Bauschäden / Zustand: Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in einfachem, unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand.



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 (+)
- Gehobene Wohnlage innerhalb von Frankfurt am Main (+)
- Kleines Kaufobjekt und damit verbunden größerer Kreis von Kaufinteressierten (Ø +)
- Vorhandene Nachfrage nach Einfamilienhäusern in gehobener Lage in Frankfurt Eschersheim (Ø +)
- Gestiegene Wohnraummieten auf hohem Niveau in Frankfurt am Main (Ø +)
- Stark begrenztes Mietangebot an Häusern in 1 km Radius vorhanden (+)
- Lage des Grundstücks außerhalb im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (Ø)
- Realisierte planungsrechtliche Grundstücksausnutzung (Ø+)
- Reihemittelhaus (Ø)
- Unvermieteter Zustand (Ø)
- Übliche Grundrissgestaltung (Ø)
- 2-seitige Orientierung des Gebäudes (Ø)
- Balkon und Terrasse vorhanden (Ø +)
- Keine Baulasteintragungen (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 (-)
- Kaufangebot von Einfamilien-Wohnhäusern (bis 150 m²) in 1 km Umkreis vorhanden (Ø -)
- Mietangebot an Wohnungen in 1 km Radius vorhanden (Ø-)
- Dezentrale Lage des Objekts in Frankfurt am Main (Ø)



- Lage des Grundstücks im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung damit verbundene mögliche bauliche Auflagen, Erschwernisse und Genehmigungsrisiken (Ø -)
- Älteres Bestandsgebäude ohne wesentliche Modernisierungen (-)
- Einfacher Gebäudestandard des Einfamilienhauses (Ø-)
- Erschließung des Gebäudes mit Überwindung von Stufen (Ø -)
- Kein Stellplatz auf dem Grundstück bei Parkplatzknappheit im öffentlichen Raum (-)
- Energetische Eigenschaften des Einfamilienhauses (-)
- Unterdurchschnittlicher Zustand des Gebäudes und umfängliches Renovierungs- und Modernisierungserfordernis (-)

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 Einfamilien-Reihenhaus bebaute Grundstück in 60433 Frankfurt, Anne-Frank-Straße 34 zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Eschersheim	3702	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Eschersheim	4	15/22	192 m²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Verfahrens: Die Abfrage bei der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschuss hat ergeben, dass Kaufpreise von Vergleichsobjekten in ähnlicher Lage zwar verfügbar sind, die Kaufobjekte jedoch nur bedingt vergleichbar sind. Das maßgebliche Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts ist somit nicht das Vergleichsverfahren.

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.

Zusätzlich und rein nachrichtlich werden 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 Vergleichswertverfahren (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
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

5.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	07.11.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet) EFH
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGfZ)	=	0,7
Grundstücksfläche (f)	=	192 m ²

5.3.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.



I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier (Ausgangswert für weitere Anpassung)	Bodenrichtwert	= 1.200,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	07.11.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Zone 4120 (gehobene Lage)	Zone 4120 (gehobene Lage)	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche) EFH	WA (allgemeines Wohngebiet) EFH	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 1.200,00 €/m²	
WGFZ		0,7	× 1,00	
Fläche (m²)	keine Angabe	192	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger Bodenrichtwert	objektspezifisch	angepasster	beitragsfreier	= 1.200,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	1.200,00 €/m²	
Fläche	×	192 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	230.400,00 € <u>rd. 230.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2024 insgesamt 230.000,00 €.



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 Wertermittlungstichtag 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.

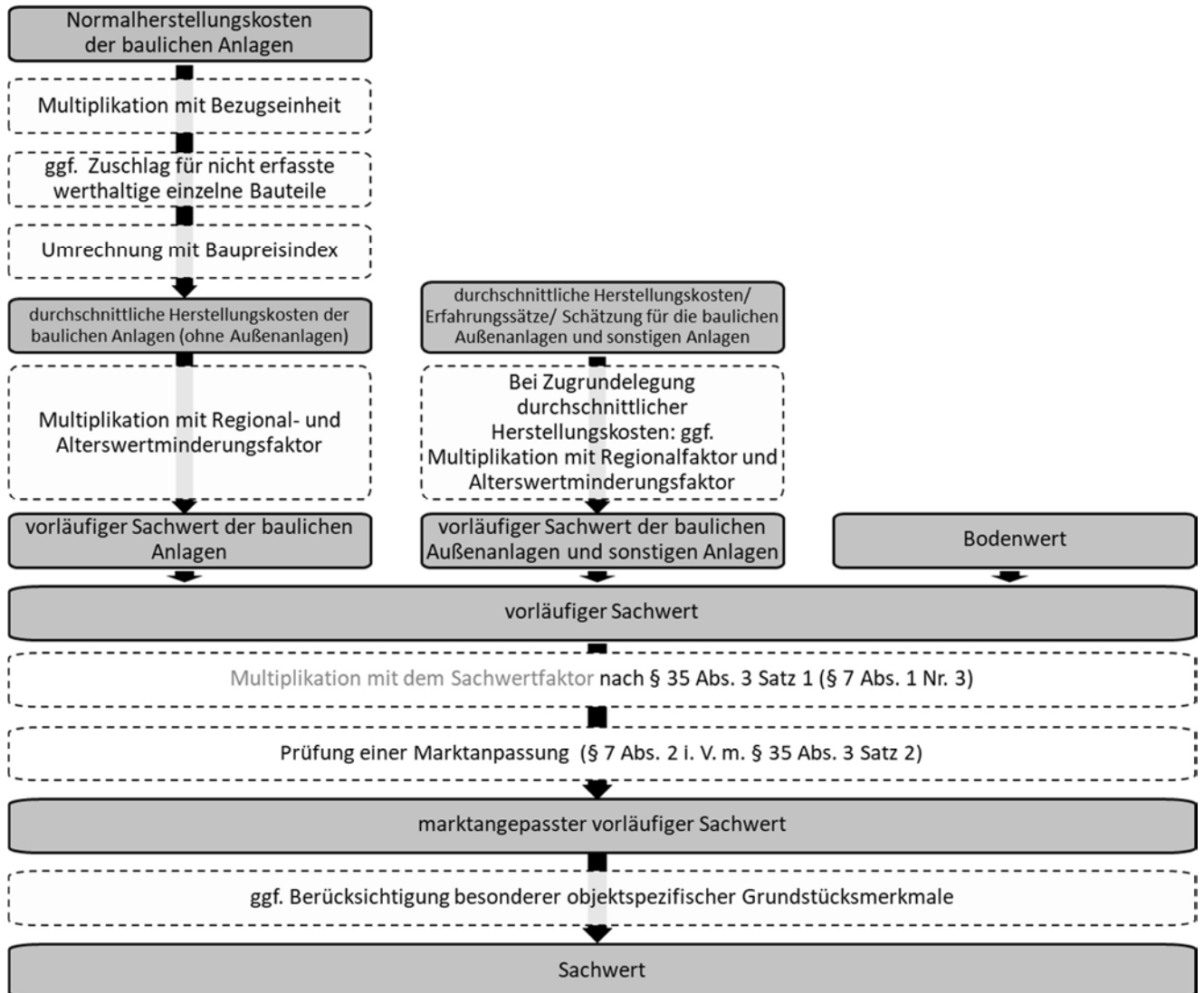
Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 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 Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag 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 Eingangsüberdachungen und 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 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 Unterhaltungssaus 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 in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.



5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	662,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	205,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	4.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	139.710,00 €
Baupreisindex (BPI) 07.11.2024 (2010 = 100)	x	184,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	257.066,40 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	257.066,40 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		22 Jahre
• prozentual		68,57 %
• Faktor	x	0,3143
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	80.795,97 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		80.795,97 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	2.423,88 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	83.219,85 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	230.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	313.219,85 €
Sachwertfaktor	x	1,63
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	510.548,36 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert	=	510.548,36 €
	rd.	511.000,00 €



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 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %	1,0				
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5		0,5	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	34,0 %	30,5 %	28,5 %	7,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)



Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
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
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: Reihennmittelhäuser

Gebäudetyp: KG, EG, OG, ausgebauter DG; Typ 3.11

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	575,00	34,0	195,50
2	640,00	30,5	195,20
3	735,00	28,5	209,48
4	885,00	7,0	61,95
5	1.105,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 662,13 gewogener Standard = 2,2			

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



NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	662,13 €/m² BGF
	rd.	662,00 €/m² BGF

5.4.4.3 Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Besondere Bauteile: Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Vordach	500,00 €
Balkon	3.500,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	4.000,00 €

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 Wertermittlungsstichtag 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: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (80.795,97 €)	2.423,88 €
Summe	2.423,88 €

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 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell der ImmoWertV 2021 angewendet.

Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer für das 1958 errichtete Gebäude wird gemäß Anlage 2, 2. ImmoWertV 2021 eine sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrads vorgenommen. Aufgrund der Ortsbesichtigung 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

Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung, Ansatz: 5 Punkte (von max. 20 Punkten)

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der



Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1958 = 66 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 66 Jahre =) 4 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **22 Jahren** und somit ein fiktives Baujahr von 1976.

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 „Reihenmittelhäuser“ wurde im Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024 für den Bereich „sehr gute und gehobene Lage“ für einen vorläufigen Sachwert von 300.000 € mit 1,63 ausgewiesen.

Für den hier ermittelten vorläufigen Sachwert von gerundet 300.000 € wird in der Wertermittlung der vom Gutachterausschuss abgeleitete Sachwertfaktor von **1,63** angesetzt. Dies bedeutet, dass die Kaufpreise für gleichartige Immobilien im Durchschnitt 63% oberhalb des Sachwerts (Substanzwert zuzüglich Bodenwert) getätigt worden sind.

Sachlicher Anwendungsbereich:	Reihenmittelhäuser
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 250 m² voller Bodenrichtwert, die darüberhinausgehende Fläche mit einem Drittel angesetzt
Außenanlagen:	3 % der Gebäudeherstellungskosten (inkl. Garage)
Bodenrichtwerte:	01.01.2024
Lage:	Sehr gute und gehobene Lage
Mittleres Vertragsdatum:	28.07.2023

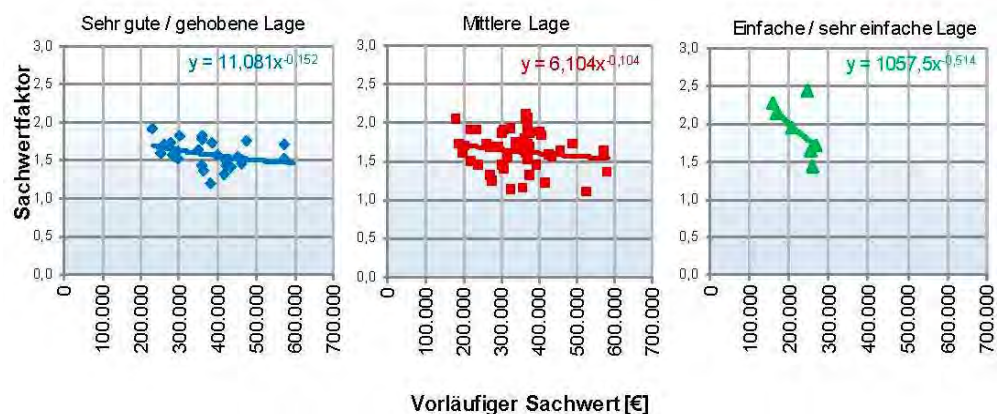
Darstellung des Modells zur Ableitung des Sachwertfaktors

(Quelle: Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2024)



Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor k		
	Sehr gute und gehobene Lage	Mittlere Lage	Einfache und sehr einfache Lage
150.000			2,31
200.000	1,73	1,72	1,99
250.000	1,68	1,68	1,78
300.000	1,63	1,64	
350.000	1,59	1,62	
400.000	1,56	1,60	
450.000	1,53	1,58	
500.000	1,51	1,56	
550.000	1,49	1,54	
600.000			
650.000			
700.000			
Kauffälle			
	26	48	7
Bestimmtheitsmaß R²			
	0,11	0,03	0,36
Ø Sachwertfaktor			
	1,59	1,65	1,95
Ø vorläufiger Sachwert [€]			
	370.000	350.000	220.000
Ø Grundstücksgröße [m²]			
	200	200	210
empfohlener Anwendungsbereich [m²]			
	<= 500 m²	<= 500 m²	<= 500 m²
Ø BRW [€/m²]			
	1.206	933	560
(BRW Minimum – Maximum)*			
	(1.050 – 1.500)	(790 – 1.000)	(440 – 650)
Ø RND [Jahre]			
	30	36	26
Ø BGF [m²]			
	229	230	220
Ø Wohnfläche [m²]			
	121	121	124
empfohlener Anwendungsbereich [m²]			
	80-200 m²	80-200 m²	80-200 m²
Ø Wert Außenanlagen [€]			
	8.400	8.950	8.450
Ø Außenanlagen/Herstellungswert [%]			
	3,1	3,1	3,3
Ø Wert Nebengebäude [€]			
	0,00	0,00	0,00
Ø Bodenwertanteil am bereinigten KP			
	42,03	33,69	27,69
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²] (Gebäudfaktor)			
	4.900	4.720	3.410
empfohlener Anwendungsbereich [€/m²]			
	3.450 – 6.700	2.950 – 8.450	2.500 – 4.400
Mittleres Vertragsdatum			
	28.07.23	18.07.23	15.05.23

*Grenzen der eingeflossenen Vergleichspreise



Sachwertfaktor k für Reihenmittelhäuser

(Quelle: Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2024)



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 Baumängel und Bauschäden / Zustand

Baumängel und Bauschäden / Zustand:	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.
--	---

Aufgrund des derzeitigen Zustands des Gebäudes ist zu einer zeitgemäßen Nutzung einer umfänglichen Renovierung und Modernisierung auszugehen. Das Gebäude wird im Sachwertverfahren nach dem zum Stichtag vorherrschenden Gebäudestandard und mit einer kurzen Restnutzungsdauer bewertet. Modernisierungsmaßnahmen, die die Restnutzungsdauer fiktiv verlängern würden, sind nicht angenommen worden. Ein (gesonderter) Wertabschlag wegen des baulichen und Modernisierungszustands als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal wird nicht berücksichtigt.

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). Für das unvermietete Gebäude sind Mietabweichungen nicht zu berücksichtigen.
-------------------	---



5.5 Nettoanfangsrendite, Ertragsfaktor, Gebädefaktor

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

ANN34

Nettoanfangsrendite (NAR)					
NAR	=	100	x	$\frac{\text{Marktübl. erzielbarer Reinertrag [EUR]}}{\text{Sachwert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$	
Jahresreinertrag [EUR] (Grundlage: Mietspiegel 2022)				10.768	
Sachwert [EUR]				511.000	
Erwerbsnebenkosten				11,00%	
NAR	=	100	x	$\frac{10.768}{567.210}$	= 1,9 %
NAR für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage, Baujahr 1950 - 1977					
Zeitraum 2. Halbjahr 2023 (19.10.2023) (Grundlage Mietspiegelmiete 2022)					
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024)					
					1,9 %
					(1,3 - 2,8 %)

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)					
Jahresrohertrag [EUR]				12.987	
(Grundlage: Mietspiegel 2022)					
Ertragsfaktor	=			$\frac{\text{Sachwert [EUR]}}{\text{Marktübl. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]}}$	
Ertragsfaktor	=			$\frac{511.000}{12.987}$	= 39,3
Ertragsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser, andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage, Baujahr 1950 - 1977					
Zeitraum 2. Halbjahr 2023 (22.10.2023), Grundlage: Mietspiegel 2022					
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024)					
					39,6
					(21,9 - 62,3)

Gebädefaktor (relativer Kaufpreis)					
Gebädefaktor	=			$\frac{\text{Sachwert [EUR]}}{\text{Wohnfläche [m}^2\text{]}}$	
Wohnfläche [m²]				111,80	
Gebädefaktor [EUR/m² WF]	=			$\frac{511.000}{112}$	= 4.571
Vergleichsfaktor Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, Wohnfläche 110 m², Bodenrichtwertbereich 1.100 - 1.249 EUR/m²					
Baujahr 1955 - 1964, Grundstücksgröße 200 m² [EUR/m²]					
(Faktoren nach dem BewG Frankfurt am Main 2024)					
					5.687



5.6 Verkehrswert

Für das gegenständliche, vorwiegend zur Eigennutzung prädestinierte Bewertungsgrundstück in Frankfurt am Main wird von einer vorhandenen Nachfrage durch Marktteilnehmende nach nicht wesentlich modernisierten Einfamilienhäusern des Baujahrs der 1950er Jahre in gehobener Lage im Stadtteil Eschersheim bei einem vorhandenen, jedoch begrenzten Angebot von vergleichbaren Immobilien 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 Eschers- heim Blatt	Lfd. Nr.	Größe [m²]	Bodenwert	Markt- angepasster vorläufiger Sachwert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücks-merkmale	Sachwert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
3702	4	192	230.000 €	510.548 €	0 €	511.000 €	-1.000 €	<u>510.000 €</u>

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **511.000,00 €** ermittelt.

Aus einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sind mir elf Kaufpreise für Grundstücke

- aus vergleichbaren, gehobenen, dezentralen Lagen in Frankfurt am Main Eschersheim, Eckenheim, Praunheim, Hausen,
- die mit Reihenmittelhäusern, Reihenendhäusern, Einfamilien-doppelhäusern, nicht freistehenden Bungalows
- des Baujahrs 1965 (Bandbreite 1955 - 1976)
- der Wohnfläche 113 m² (83 – 156 m²) bebaut sind und
- im Jahr 2024
- zu einem mittleren Kaufpreis von **5.909 €/m²** (Wohnfläche)
- 1,0-fache Standardabweichung 1.015,46 €/m²
- in einer Bandbreite von 4.425 bis 7.831 €/m² veräußert worden sind.

Der aus dem maßgeblichen Verfahren (Sachwertverfahren) abgeleitete Wert für das Bewertungsobjekt ergibt einen relativen Wert des mit einem Reihenmittelhaus bebauten Grundstücks von ca. **4.571 €/m²** (ausgehend von einer Wohnfläche laut Bauakte von ca. 111,80 m²). Unter Berücksichtigung des unterdurchschnittlichen Modernisierungszustands der gegenständlichen Immobilie entspricht der Wert 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 Zuschlags zur Rundung, orientiere ich mich an den ermittelten Werten und halte folgende Werte für die Bewertung zum Stichtag, dem 07.11.2024, für angemessen:

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilien-Reihenhaus bebaute Grundstück in
60433 Frankfurt, Anne-Frank-Straße 34

Grundbuch Eschersheim	Blatt 3702	lfd. Nr. 4
Gemarkung Eschersheim	Flur 4	Flurstück 15/22

- Fortsetzung auf der folgenden Seite -



wird zum Wertermittlungstichtag 07.11.2024 mit rd.

510.000 €

in Worten: fünfhundertzehntausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige

Frankfurt am Main, den 27.01.2025

Dipl.-Ing. Franziska Rost-Wolf



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)

ErbbauRG:

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, 2. 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

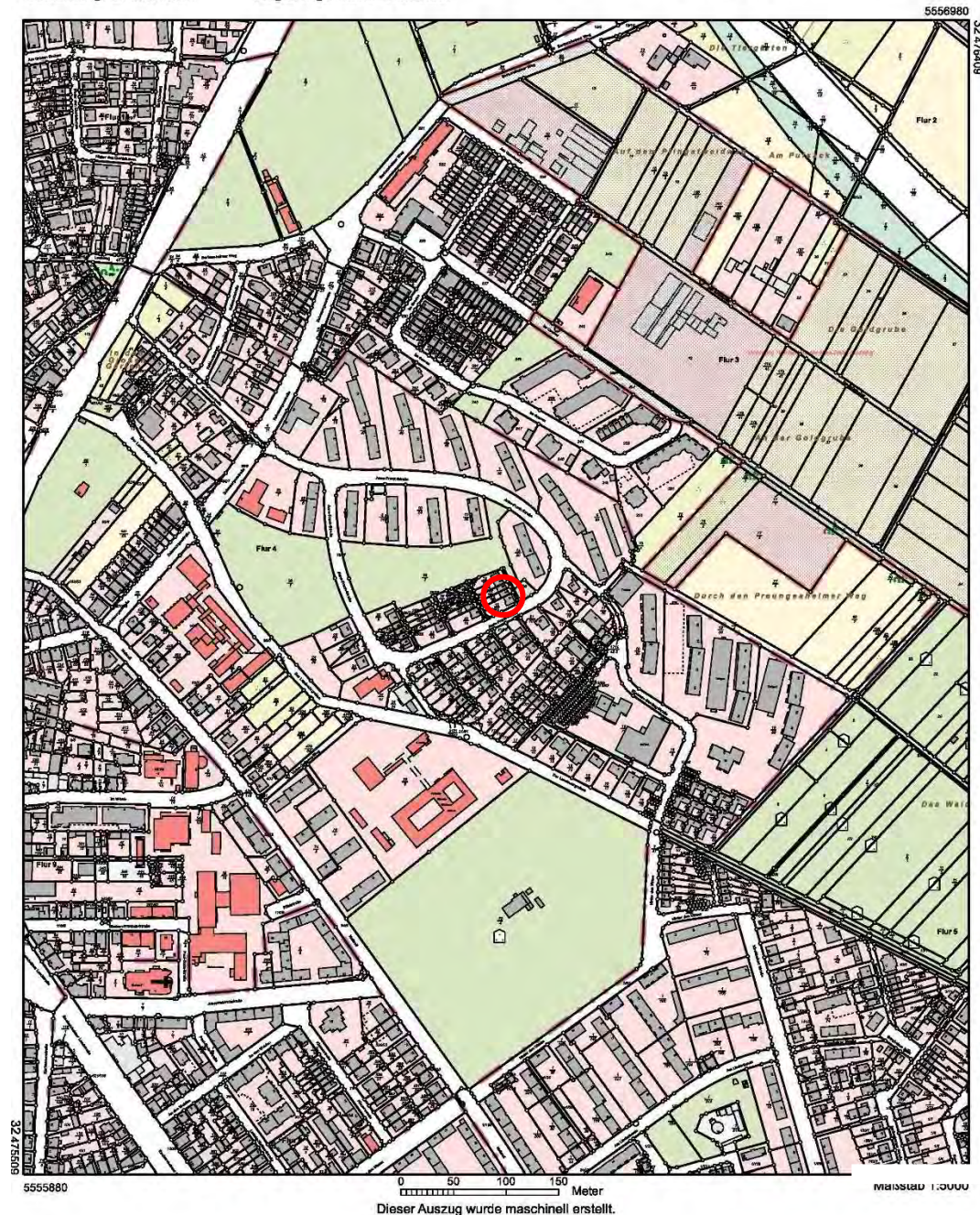
Flurstück: 15/22
Flur: 4
Gemarkung: Eschersheim

Gemeinde: Frankfurt am Main
Kreis: Kreisfreie Stadt Frankfurt am Main
Regierungsbezirk: Darmstadt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen

Erstellt am 26.09.2024
Antrag: 202683341-8
AZ: 24049_ANN34



7.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online)



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen

Erstellt am 26.09.2024

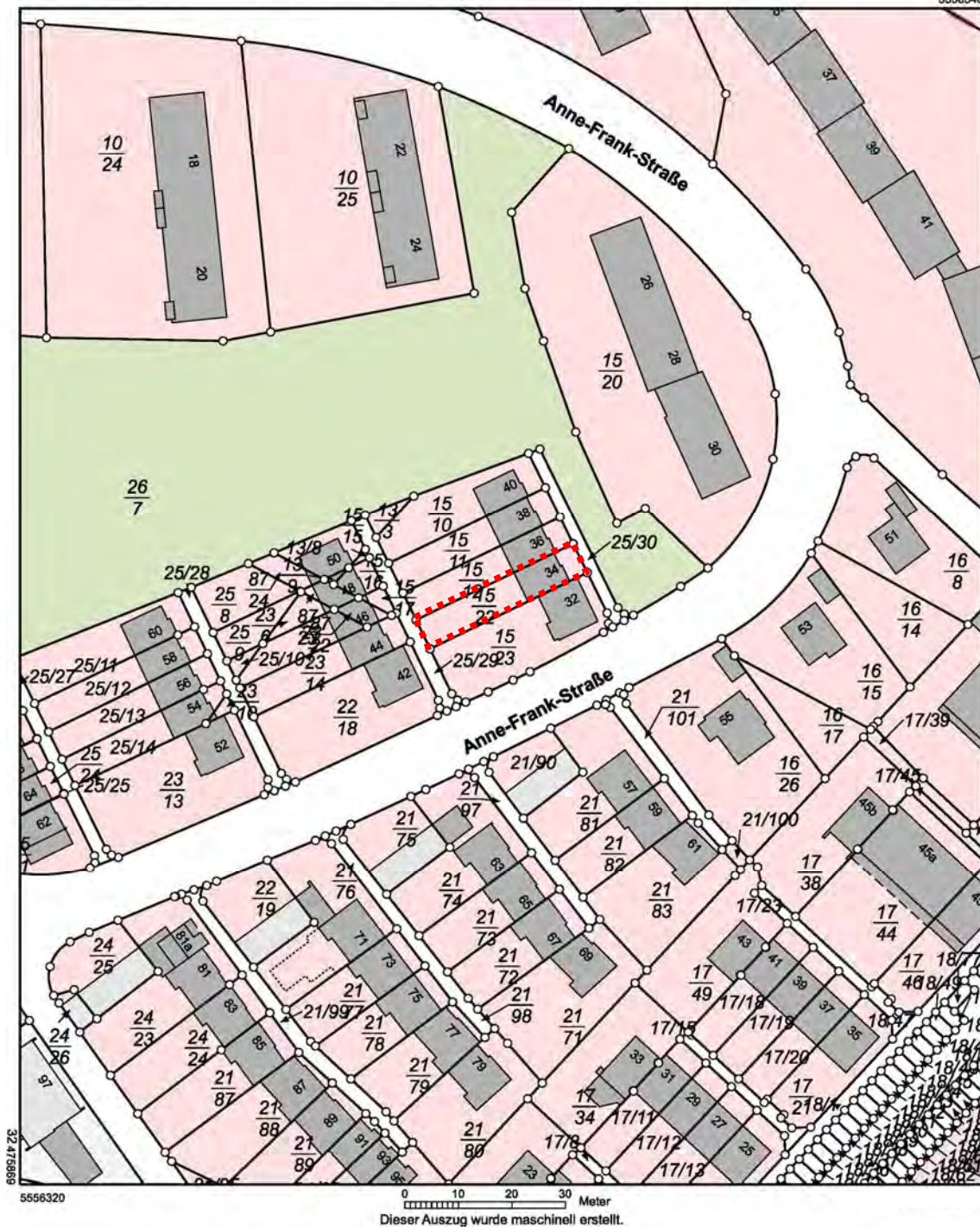
Antrag: 20268341-7

AZ: 24049_ANN34

Flurstück: 15/22
Flur: 4
Gemarkung: Eschersheim

Gemeinde: Frankfurt am Main
Kreis: Kreisfreie Stadt Frankfurt am Main
Regierungsbezirk: Darmstadt

5556540



7.1.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online.)



7.2 Bauzeichnungen



7.2.1 Grundriss Kellergeschoss

(Quelle: Bauakte. Ausführung weicht in Teilen von der Darstellung ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)



7.2.2 Grundriss Erdgeschoss

(Quelle: Bauakte. Ausführung weicht in Teilen von der Darstellung ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)





7.2.3 Grundriss 1. Obergeschoss

(Quelle: Bauakte. Ausführung weicht in Teilen von der Darstellung ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)





7.2.4 Schnitt

(Quelle: Bauakte. Ausführung weicht in Teilen von der Darstellung ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)



7.3 Fotos



7.3.1 Nordostfassade, Blick von der Anne-Frank-Straße Richtung Westen



7.3.2 Südwestfassade, Blick vom südwestlichen Erschließungsweg Flurstück 25/29 Richtung Nordosten



7.3.3 Nordostfassade, Blick von der Anne-Frank-Straße Richtung Nordwesten



7.3.4 Nordostfassade, Blick vom nordöstlichen Erschließungsweg Flurstück 25/30 Richtung Süden



7.3.5 Nordostfassade, Blick vom nordöstlichen Erschließungsweg Flurstück 25/30 Richtung Südwesten



7.3.6 Südwestfassade, Terrasse, Blick vom Grundstück Richtung Nordosten



7.3.7 Garten im südwestlichen Grundstücksbereich, Blick vom Balkon im Obergeschoss Richtung Westen



7.3.8 Garten im südwestlichen Grundstücksbereich, Blick von der Terrasse Richtung Westen



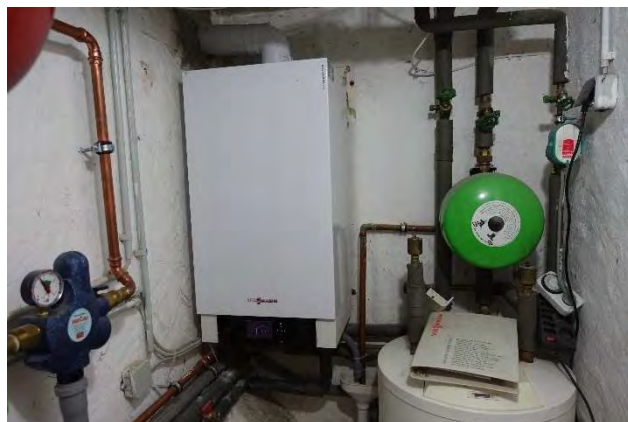
7.3.9 Nordostfassade, Blick vom nordöstlichen Erschließungsweg Flurstück 25/30 Richtung Südwesten



7.3.10 Südwestfassade, Terrasse, Blick vom Garten Richtung Norden



7.3.11 Hauseingang mit Vordach



7.3.12 Heizungsanlage im Keller



7.3.13 Sicherungskasten im Keller



7.3.14 Stromzähler im Keller