

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 einer Gemeinschaft	
Objektart	Reihenhaus	
Adresse	Paul-Gerhardt-Ring 56, 60528 Frankfurt am Main	
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main, 844 K 27/23	
Projektnummer / Stichtag	23038_PAU56	19.10.2023
Verkehrswert	<u>520.000, -- EUR</u>	

Ausfertigung Nr.: **Onlineversion**

Dieses Gutachten besteht aus 51 Seiten inkl. 19 Anlagen mit insgesamt 8 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 einer Gemeinschaft
Stichtag der Wertermittlung	19.10.2023 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt)
Liegenschaft	Paul-Gerhardt-Ring 56, 60528 Frankfurt am Main
Bewertungsgegenstand	Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Reihenhaus mit Garage (ein PKW-Einstellplatz)
Objektart	Reihenhaus
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Frankfurt am Main, Gemarkung Niederrad, Flur 27, Flurstück 182; 212 m ²
Baulasten	Keine Eintragungen
Denkmalschutz	Keine Eintragungen
Altflächenkataster	Keine Eintragungen
Baujahr	1987
Endenergiebedarfs-Kennwert	Kein Energieausweis vorliegend
Bruttogrundfläche (DIN 277)	Ca. 269,00 m ²
Wohnfläche	Ca. 127,00 m ² (laut Bauakte)
Vermietungssituation	Nicht bekannt
Werte (Keine Innenbesichtigung möglich)	Siehe nachfolgende Tabelle

Grundbuch von Niederrad Blatt	Lfd. Nr.	Größe [m ²]	Bodenwert	Markt-angepasster vorläufiger Sachwert	Besondere objekt-spezifische Grundstücks-merkmale	Sachwert	Netto-anfangs-rendite [%]	Ertragsfaktor	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
5003	1	212	254.000 €	522.869 €	-3.600 €	519.000 €	2,4	32,3	1.000 €	<u>520.000 €</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	11
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
2.8	Vermietungs-/Nutzungssituation.....	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	12
3.2	Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung	13
3.3	Gebäude	14
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	14
3.3.2	Wohnfläche	14
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach).....	14
3.3.4	Grundrissgestaltung	16
3.3.5	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	16
3.3.6	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	16
3.3.7	Fenster und Türen.....	17
3.3.8	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	17
3.3.9	Energetische Eigenschaften	18
3.3.10	Zubehör	18
3.3.11	Baumängel und Bauschäden, Zustand des Gebäudes	18
3.4	Außenanlagen	19
4	Marktsituation	20
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	21
5.1	Grundstücksdaten.....	21
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	21
5.3	Bodenwertermittlung	22
5.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	22
5.3.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	22
5.3.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks.....	22
5.4	Sachwertermittlung	24
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24
5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	25
5.4.3	Sachwertberechnung	29
5.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	30
5.4.5	Marktübliche Zu- oder Abschläge.....	37
5.4.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	37



5.4.7	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebädefaktor	39
5.5	Verkehrswert.....	40
5.6	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungszweck	41
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	42
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	42
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	43
7	Anlagen.....	44
7.1	Bauzeichnungen	44
7.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	44
7.1.2	Auszug aus den Geobasisdaten Frankfurt	45
7.1.3	Grundriss Kellergeschoss und Erdgeschoss	46
7.1.4	Grundriss Obergeschoss und Dachgeschoss.....	47
7.1.5	Ansicht Nordost und Südwest	48
7.1.6	Ansicht / Grenzbebauung Südwest	48
7.1.7	Gebäudeschnitt.....	49
7.2	Fotos.....	50
7.2.1	Nordostfassaden, Blick von der Straße Richtung Nordwesten	50
7.2.2	Nordost- und Nordwestfassade, Blick von der Straße Richtung Süden	50
7.2.3	Nordwestfassade, Blick von der Heinrich-Seliger-Straße 75 Richtung Südosten	50
7.2.4	Nordost- und Nordwestfassade, Blick von der Straße Richtung Südwesten	50
7.2.5	Südwestfassade, Blick von Südwesten Richtung Norden.....	50
7.2.6	Garten und Südwestfassade, Blick von Südwesten Richtung Nordosten	50
7.2.7	Nordostfassade, Garage, Blick von der Straße Richtung Nordwesten.....	51
7.2.8	Nordostfassade, Garage, Blick von der Straße Richtung Südwesten	51
7.2.9	Nordost- und Nordwestfassade, Blick von der Straße Richtung Süden	51
7.2.10	Nordostfassade, Garage, Weg zum Hauseingang, Blick von der Straße Richtung Südwesten	51
7.2.11	Nordwestfassade, Weg vom Hauseingang zur Straße, Blick vom Eingang Richtung Nordosten	51
7.2.12	Garageneingang und Hauseingang	51



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Reihenhaus mit Garage (ein PKW-Einstellplatz)

Objektadresse: **Paul-Gerhardt-Ring 56, 60528 Frankfurt am Main**

Grundbuchangaben: **Grundbuch von Niederrad, Blatt 5003
Bestandsverzeichnis
lfd. Nr. 1, Gemarkung 37, Flur 27, Flurstück 182, Gebäude- und Freifläche, Paul-Gerhardt-Ring 56, 212 m².**

Abteilung I:

Eigentümer:

- *Hier anonymisiert* -

Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 2 zu 1:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (...); eingetragen am 13.09.2023.

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 einer Gemeinschaft

Auftraggeber: Amtsgericht Frankfurt am Main
60256 Frankfurt am Main

Aktenzeichen: **844 K 27/23**

Grundlage: Auftrag vom 28.09.2023, Beschluss vom 31.08.2023

Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag: 19.10.2023

Ortsbesichtigung: 19.10.2023 (Außenbesichtigung)

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Grundbuch von **Niederrad, Blatt 5003**, vom 14.09.2023
Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 16.11.2023
Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 21.07.2023
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Frankfurt am Main vom 17.10.2023



Bodenrichtwertkarte der Stadt Frankfurt am Main (www.geoportal.frankfurt.de) Stand
01.01.2022

Akteneinsicht in die Bauakten der Bauaufsicht Frankfurt am Main vom 10.10.2023

Internet-Auskunft der Landesdenkmalbehörde über Denkmalschutz
(www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de) vom 17.10.2023

Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des
Stadtplanungsamts Frankfurt (www.PlanAs-frankfurt.de) vom 16.10.2023

Bescheinigung des Amtes für Straßenbau und Erschließung Frankfurt am Main über
Erschließungsbeiträge vom 18.10.2023

Schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts der Stadt Frankfurt am Main vom
19.10.2023

Mieten: Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2022, Wohnungsmarktbericht
Frankfurt 2022/23 – Wohnen im IHK-Bezirk Frankfurt am Main, Angebotsmieten von
Immobilienportalen (www.immobilienscout24.de)

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

Angebotskaufpreise für Wohnhäuser (www.immobilienscout24.de)

Demografische Kennziffern: Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung der
Kommune Frankfurt am Main (www.wegweiser-kommune.de), Gewerbemarktbericht
2022 IHK Frankfurt am Main

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

Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2023 des Gutachterausschusses für
Immobilienwerte Frankfurt a. M.

Vergleichskaufpreise: Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 23.10.2023 (Quelle:
Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Frankfurt am Main)

Faktoren nach dem Bewertungsgesetz, Gutachterausschuss Frankfurt am Main 2023

Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt am Main

Eigene Erhebungen

Von der
Antragstellerseite
übergebene
Unterlagen:

Schreiben vom 24.10.2023
Rechnung (Gas-Wandheizgerät) vom 18.02.2023

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: **Der Zutritt zu dem Gebäude wurde nicht ermöglicht.**
Die angefragten Unterlagen (Planunterlagen, etc.) wurden eigentümerseits nicht übergeben.
Die Wohn-/Nutzflächen konnten nicht geprüft werden.

Die Wertermittlung erfolgt nach dem äußeren Eindruck. Möglicherweise hieraus 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. 767.600 (Stand: 31.12.2022, www.frankfurt.de)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Rd. 150 km (Luftlinie) nördlich von Stuttgart Rd. 150 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Rd. 35 km (Luftlinie) nordöstlich 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: + 12,2 % (2021) Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre: +3,1 % (Stand: 2021) Durchschnittsalter: 41,1 Jahre Arbeitslosenquote 6,0 % (10/2023, statistik.arbeitsagentur.de) Kaufkraftindex: 110,5 (Stand: 2021) Einzelhandelszentralität: 105,7 (2021) Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2023)
--	---

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Stadtteil Niederrad Rd. 5,0 km (Luftlinie) südwestlich vom Stadtzentrum Frankfurt am Main Rd. 3,7 km (Luftlinie) nordöstlich vom Flughafen Frankfurt am Main Rd. 1,6 Km (Luftlinie) östlich der Autobahn „BAB5“ Rd. 1,2 km (Luftlinie) südöstlich vom Main Rd. 350 m (Luftlinie) südöstlich der S-Bahnstation „Niederrad“ Rd. 350 m (Luftlinie) südöstlich von der „Bürostadt Niederrad“ Rd. 280 m (Luftlinie) nordöstlich vom Waldspielpark „Carl-von-Weinberg-Park“ Straßenlage Paul-Gerhardt-Ring
Lageklassifikation:	Gehobene Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2022 Gehobene Wohnlage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt a. M. 2022
Infrastruktur:	Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kindertagesstätte, Grundschule, Zahnärztin Umkreis von ca. 1 km (Luftlinie): Restaurants, Hotels
Verkehrsanbindung:	KFZ: Rd. 1,8 km (Luftlinie) zur Autobahn BAB5 (Kassel - Basel) zur Anschlussstelle Richtung Süden „Frankfurt am Main / Niederrad“ bzw. rd. 2,1 km (Luftlinie) zur Anschlussstelle Richtung Norden „Frankfurt am Main / Westhafen“ ÖPNV: Rd. 465 m (7 Minuten) Fußweg zur S-Bahn-Station „Frankfurt (Main) Niederrad-“



	Bahnhof“, von hier mit S-Bahn oder Regionalbahn rd. 5 bis 6 Minuten Fahrzeit zum Hauptbahnhof Frankfurt am Main, im 5- bis 8-Minuten-Takt zu den Hauptverkehrszeiten						
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Offene Bebauung (Reihen- und Mehrfamilienhausbebauung) vorwiegend der Entstehungszeit der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts, teilweise Beginn des 21. Jahrhunderts 2- geschossige Bebauung und 4- bis 5 geschossige Bebauung Vorwiegend Wohnnutzungen						
Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen)	Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: 55-59 [dB(A)] straßenseitig Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: 50-54 [dB(A)] gartenseitig						
	<table> <tr> <td>Vergleichswerte für reine Wohngebiete</td> <td>(Tag / Nacht):</td> </tr> <tr> <td>Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm¹:</td> <td>50 / 35</td> </tr> <tr> <td>Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung:</td> <td>59 / 49</td> </tr> </table>	Vergleichswerte für reine Wohngebiete	(Tag / Nacht):	Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm ¹ :	50 / 35	Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung:	59 / 49
Vergleichswerte für reine Wohngebiete	(Tag / Nacht):						
Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm ¹ :	50 / 35						
Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung:	59 / 49						
Topografie:	Annähernd eben						

2.2 Gestalt und Form

Grundstückszuschnitt:	Annähernd rechteckig
Oberfläche:	Annähernd eben
Mittlere Grundstücksbreite:	Laut Liegenschaftskarte ca. 5,6 m
Mittlere Grundstückstiefe:	Laut Liegenschaftskarte ca. 37,5 m
Straßenfront:	Laut Liegenschaftskarte ca. 5,6 m
Grundstücksfläche:	Laut Grundbucheintrag 212 m²

2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung:	Öffentliche Erschließung vom Paul-Gerhardt-Ring
Straßenart:	Nebenstraße
Straßenausbau:	Ausgebaut als Straße, gepflastert, 1-seitig auf Straßenniveau gepflasterte Gehwege, teilweise Parkplätze 1-seitig
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 (Wohnbaufläche) ist nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst.

Es liegen uns von dort derzeit keine Erkenntnisse über Altablagerungen oder Verfüllungen von ehemaligen Gruben oder Bombentrichtern vor.
Ergebnisse von Bodenuntersuchungen sind uns von dem Grundstück nicht bekannt.

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: Soweit ersichtlich, besteht kein Überbau.

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

2.6.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt am Main befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans (Fluchtlinienplan) **F 1772**, rechtsverbindlich, förmlich festgestellt: 26.01.1959.

Grundstücks-
eigenschaften: **Das Grundstück besitzt folgende Eigenschaften:**
Art der baulichen Nutzung: Wohnnutzung
Maß der baulichen Nutzung:
Grundflächenzahl (GRZ I)²: 0,4

² GRZ I i. S. d. BauNVO 1990 siehe Ziff. 3.2



Geschossflächenzahl (GFZ)³: 0,7
Zahl der Vollgeschosse: 2-geschossig
Bauweise: teiloffen

Stellplatzsatzung: Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Frankfurt am Main
Zone III (Herstellungspflicht wird beschränkt auf 30 %)

2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand: Nach Angaben der Bauaufsicht Frankfurt am Main liegen dort für das bewertungsgegenständliche Grundstück folgende Bauakten vor:

B-1985-1579-5 „Errichtung eines Reihenhauses“

Stellplätze: Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich ein KFZ-Garagenstellplatz.

Anmerkung: Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag genehmigt sind, genehmigungskonform errichtet wurden und dass bei der Errichtung der baulichen Anlagen sämtliche öffentlich-rechtlichen und privat-rechtlichen Vorgaben eingehalten wurden. Es wird davon ausgegangen, dass das Objekt den einschlägigen Vorschriften entspricht und dass einer der Zweckbestimmung entsprechenden Nutzung der baulichen Anlagen nichts entgegensteht.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragsituation

Entwicklungszustand Baureifes Land
(Grundstücksqualität):

Beitragsrechtliche Beitragsfrei
Situation:

2.8 Vermietungs-/Nutzungssituation

Vermietungs- / Die Nutzungs- und Vermietungssituation ist nicht bekannt.
Nutzungssituation:

³ GFZ i. S. d. BauNVO 1990 siehe Ziff. 3.2



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.

Der Zutritt zum Gebäude und zum gartenseitigen Grundstück war zum Ortstermin nicht möglich. Die Beschreibung und Bewertung finden auf Grund des äußeren Eindrucks sowie der Aktenlage (Bauakte) statt.



3.2 Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung

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

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf Grund der ermittelten BGF nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 berechnet. Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ) wurde gem. ImmoWertV 2021 berechnet.

Berechnung: PAU56
Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) und des Maßes der baulichen Nutzung
 Grundlage: Bauakte

Reihenhaus	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	Länge	Breite	BGF- [m²]	Geschosse * Anzahl	Bruttogrundfläche (inkl. Loggien, ohne Balkone + Terrassen) [m²]	Bruttogrundfläche Balkone + Terrassen [m²]
	KG	Bauakte	10,13	5,63	57,03	1,00	57,03	
	EG	Bauakte	10,13	5,63	57,03	1,00	57,03	
			2,07	1,32	2,72	1,00	2,72	
	1.OG	Bauakte	10,13	5,63	57,03	1,00	57,03	
			3,05	1,32	4,00	1,00	4,00	
	DG	Bauakte	10,13	5,63	57,03	1,00	57,03	
Bruttogrundfläche							234,9	0,0

Garage	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	Länge	Breite	BGF- [m²]	Geschosse * Anzahl	Bruttogrundfläche (inkl. Loggien, ohne Balkone + Terrassen) [m²]	Bruttogrundfläche Balkone + Terrassen [m²]
	EG	Bauakte	5,62	3,05	17,10	1,00	17,10	
	DG	Bauakte	5,62	3,05	17,10	1,00	17,10	
Bruttogrundfläche							34,2	0,0

Bruttogrundfläche (gesamt)							269,0	0,0
-----------------------------------	--	--	--	--	--	--	--------------	------------

GRZ I-relevante BGF	RH1. OG; GAR: EG	78,1
GFZ-relevante BGF	RH: EG, 1. OG; GAR: EG	137,9
WGfZ-relevante BGF	RH: EG, 1. OG, DG*0,75; GAR: EG, DG*0,75	193,5
Grundstücksfläche	Grundbuch	212,0
GRZ I	BauNVO 1990	0,4
GFZ	BauNVO 1990	0,7
WGfZ	ImmoWertV 2021	0,9



3.3 Gebäude

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des / der Gebäude/s:	Überwiegend 1-seitig angebautes, teilweise 2-seitig angebautes, 2-geschossiges Reihenhaus (Reihenendhaus) mit ausgebautem Dachgeschoss, Unterkellerung und Garage
Baujahr: (laut Bauakte)	1987 (Bezugsfertigstellung)
Modernisierungen: (Angaben des Eigentümers)	2023: Erneuerung des Heizkessels
Außenansicht:	Dach: Satteldach mit brauner Dachsteindeckung und roter Schindelbekleidung unterhalb der Traufe (Garage) Gäube: Schleppdachgäube mit roter Schindelbekleidung Fassade: Rauputz, beigefarbener Anstrich, braune Holzbrüstungs-Elemente Fenster: ein- bzw. mehrflügelige, braune Holzfenster, Kunststoffrollläden Türen/ Tore: 1-flügelige Hauseingangstür mit Strukturverglasung, 1-flügeliges Garagentor

3.3.2 Wohnfläche

Wohnfläche:	Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Laut Bauakte beträgt die Wohnfläche 127 m² (DIN 283). Die Wohnfläche konnte nicht geprüft werden.
-------------	--

3.3.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

3.3.3.1 Gebäudekonstruktion / Wohnhaus

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente: (laut Bauakte)	Streifenfundamente in Beton
Kellerwände: (laut Bauakte)	Außenwände: Filigranbetonwände, d = ca. 24 cm Innenwände nichttragend: Kalksandstein-Planelemente, d = ca. 7 cm
Umfassungswände: (laut Bauakte)	Kalksandstein-Mauerwerk, d = ca. 17,5 cm
Tragende Innenwände: (laut Bauakte)	---
Nicht tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Gipsdielen, d = ca. 7 cm
Wohnungs-Trennwände (laut Bauakte)	Kalksandstein-Mauerwerk, d = ca. 17,5 cm 2 cm Fuge



Decke über Erdreich: (laut Bauakte)	Stahlbetondecke, d = ca. 15 cm
Decke über Kellergeschoss: (laut Bauakte)	Stahlbetondecke, d = ca. 18 cm
Geschossdecken: (laut Bauakte)	Stahlbetondecke, d = ca. 18 cm
Kellertreppe: (laut Bauakte)	Eingestemmte, offene Holzwangentreppe, Stufen in Hartholz
Geschosstreppen: (laut Bauakte)	Wie KG, mit zusätzlichen Setzstufen in Hartholz
Dachkonstruktion: (laut Bauakte)	Holzkonstruktion
Dachform: (laut Bauakte)	Satteldach, Neigung ca. 35 °
Dacheindeckung:	Dachpfannendeckung
Kamin:	Massiver Kamin
Dachrinnen und Fallrohre:	Metall

3.3.3.2 Gebäudekonstruktion / Garage

Konstruktionsart: (Bauakte)	Massivbauweise
Fundamente: (laut Bauakte)	Streifenfundamente in Beton
Decke über Erdreich: (laut Bauakte)	Stahlbetondecke, d = ca. 15 cm
Umfassungswände: (laut Bauakte)	Kalksandstein-Mauerwerk, d = ca. 17,5 cm
Dachkonstruktion: (laut Bauakte)	Holzkonstruktion
Dachform: (laut Bauakte)	Satteldach, Neigung ca. 35 °
Dacheindeckung:	Dachpfannendeckung
Dachrinne und Fallrohr:	Metall



3.3.4 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung: (laut Bauakte)	Kellergeschoss: Räume erschlossen vom Flur Erdgeschoss: Eingang über Diele, von hier erschlossen das WC, die Küche und der Wohn-/Essraum mit Ausgang zum Garten, vom Wohn-/Essraum über eine Treppe das Kellergeschoss und die Obergeschosse erschlossen; Zugang zur angebauten Garage über das Garagentor bzw. über die seitliche Tür Obergeschoss: drei Zimmer sowie Bad erschlossen vom zentralen Flur mit Treppe, vom Bad Abstellraum erschlossen Dachgeschoss: zwei Räume sowie Bad erschlossen vom zentralen Flur mit Treppe
Belichtung und Besonnung:	Überwiegend 2-seitig

3.3.5 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Laut Bauakte: 2 Kellerräume, Flur
Erdgeschoss: (laut Bauakte)	Wohn-/Essbereich, Küche, WC, Flur Eine Garage mit einem PKW-Stellplatz ca. 5,50 m x ca. 2,675 m
Obergeschoss: (laut Bauakte)	Drei Zimmer, Bad, Abstellraum, Treppenflur
Dachgeschoss: (laut Bauakte)	Zwei Zimmer, Bad, Treppenflur

3.3.6 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Keller:

Bodenbeläge:
(laut Bauakte) Teppichboden, PVC

Wandbekleidungen:
(Annahme) Putz gestrichen

Deckenbekleidung:
(Annahme) Putz gestrichen

Flur:

Bodenbeläge:
(laut Bauakte) Teppichboden, PVC

Wandbekleidungen:
(Annahme) Tapete

Deckenbekleidung:
(Annahme) Putz oder Tapete gestrichen

Wohn- / Schlafräume:



Bodenbeläge: (laut Bauakte)	Teppichboden, PVC
Wandbekleidungen: (Annahme)	Tapete
Deckenbekleidung: (Annahme)	Putz oder Tapete gestrichen

Küche:

Bodenbeläge: (laut Bauakte)	Fliesen
Wandbekleidungen: (Annahme)	Fliesenspiegel, Tapete
Deckenbekleidung: (Annahme)	Putz oder Tapete gestrichen

Bäder:

Bodenbelag: (laut Bauakte)	Fliesen
Wandbekleidung: (Annahme)	Fliesen 4-seitig
Deckenbekleidung: (Annahme)	Tapete bzw. Putz gestrichen, teilweise Deckenverkleidung

3.3.7 Fenster und Türen

Fenster: (Soweit ersichtlich bzw. Annahme)	Ein- bzw. mehrflügelige Fenster aus Holz, dunkelbraun, 2-fach Isolierverglasung Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge Dachflächenfenster Dachluke/n Rollläden Gartenseitig Markise
Türen/Tore:	Garagentor in Metall 1-flügelige Metalltür zur Garage
Hauseingangstür:	1-flügelige Hauseingangstür in Holz mit Strukturverglasung, Metallbeschläge
Kellertüren: (Annahme)	Einfache Holzwerkstofftüren mit Metallzargen, Metallbeschläge
Zimmertüren: (Annahme)	Einfache Holzwerkstofftüren mit Metallzargen, Metallbeschläge

3.3.8 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: (Annahme)	Je Raum 1 bis 2 Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz, Sicherungen und Unterverteilung
-----------------------------------	--



Heizung und Warmwasserversorgung:
(Angaben des Eigentümers bzw. Annahme)

Gaszentralheizung
Heizkessel: Gasbrennwertgerät
Warmwasserbereitung zentral
Flächenradiatoren

Sanitäre Installation:
(laut Bauakte)

KG: ---
EG: WC mit WC und Waschbecken; Küche mit Spülen-Anschluss
OG: Bad mit Wanne, Waschbecken sowie WC
DG: Bad mit Dusche, Waschbecken sowie WC

3.3.9 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches:
(laut Bauakte)

Wärmedämmung, d= ca. 12 cm

Leitungs-dämmung in unbeheizten Räumen:

Nicht bekannt

Dämmung der Außenwände:
(laut Bauakte)

Wärmedämmputz, d = ca. 7 cm

Baujahr der Fenster:

Ca. 1987

Baujahr des Wärmeerzeugers:
(Rechnung des Eigentümers)

2023

Endenergiebedarfs-Kennwert:

Kein Energieausweis vorliegend

3.3.10 Zubehör

Zubehör:

Nicht bekannt

3.3.11 Baumängel und Bauschäden, Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel⁴ / Zustand:
(soweit von außen ersichtlich)

Keller: nicht besichtigt (kein Zutritt)
Dach: ---
Dachraum: nicht besichtigt (kein Zutritt)
Fassade: großflächige Verfärbung (Bemoosung) und Pflanzenbewuchs der Nordwestfassade (Giebelfassade), Putz hier teilweise großflächig schadhaft, Putzgewebe sichtbar, Gefahr der Beschädigung der darunter befindlichen Außenwand-Wärmedämmung
Haustechnik: nicht besichtigt (kein Zutritt)
Innenräume: nicht besichtigt (kein Zutritt)
Garage: Garagentor verbeult
Sonstiges: nicht bekannt

⁴ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



Beurteilung des Gesamtzustands: Soweit von außen straßenseitig ersichtlich, besteht Instandsetzungsbedarf in Teilbereichen. Der Zustand im Inneren des Gebäudes ist nicht bekannt.

3.4 Außenanlagen

Straßenseitiger Bereich: Grundstückseinfriedungen: straßenseitig keine
Befestigte Grundstücksbereiche: Waschbetonplatten, Hauseingangsstufe mit Fliesenbelag, gepflasterte Garagenzufahrt
Unbefestigte Grundstücksbereiche: eingefasstes Pflanzbeet, Büsche

Gartenseitiger Bereich: Grundstückseinfriedungen: Holzzaun, seitlich Holzzaun, Metallstabzaun, Grenzbebauung
(teilweise Annahme) Befestigte Grundstücksbereiche: nicht ersichtlich
Unbefestigte Grundstücksbereiche: Rasen, Pflanzbeete, Sträucher und Büsche, Baum, Pflanzbeete
Sonstiges: befestigte Terrasse, Kellerlichtschächte

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



4 Marktsituation

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

Lage in prosperierendem Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Wohnraum (++)
 Demografische Entwicklung des Gebiets (Ø +)
 Gehobene Wohnlage bezogen auf den Durchschnitt von Frankfurt am Main (+)
 Stabil hohes und kontinuierlich gestiegenes Mietniveau im Bereich Wohnen in Frankfurt (+)
 Sehr begrenztes Kaufangebot an Einfamilien-Wohnhäusern in 2 km Umkreis (Ø+)
 Sehr begrenztes Mietangebot Einfamilien-Wohnhäusern in 2 km Entfernung (Ø+)
 Anbindung an den ÖPNV (+)
 Infrastrukturangebot in der näheren Umgebung (Ø+)
 Reihenhaus (Ø)
 Überwiegend 2-seitige Orientierung des Gebäudes (Ø)
 Terrasse vorhanden (Ø +)
 Grundrissgestaltung des Wohnhauses (Ø)
 Eine PKW-Garage auf dem Grundstück (Ø)

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

Aktuelle geopolitische Situation in Europa und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)
 Leicht sinkende Inflation auf hohem Niveau und damit verbundene geschwächte Nachfrage und nachlassende Umsätze am Wohnimmobilienmarkt (-)
 Sich abschwächende Konjunktur (-)
 Kaufkraftschwund, gestiegene Hypothekenzinsen, gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)
 Restriktivere Kreditbedingungen (-)
 Zurückhaltende Nachfrage nach Einfamilienhäusern zum Kauf in Frankfurt (Ø-)
 Rückläufiger Immobilienpreisindex für Einfamilienhäuser in Frankfurt (-)
 Gegenüber dem Vorjahresquartal gesunkene Kaufpreisniveau für Einfamilienhäuser in Frankfurt am Main (-)
 Dezentrale Wohnlage innerhalb von Frankfurt (Ø)
 Anbindung an den ÖPNV (Ø)
 Schmales, tiefes Grundstück (Ø)
 Grundstücksausnutzung (Ø)
 Energetische Eigenschaften des Gebäudes (Ø -)
 Modernisierungszustand des Gebäudes (Ø-)
 Baulicher Zustand des Gebäudes und Instandsetzungsaufwand (-)
 Etwas unterdurchschnittlich gepflegter Gesamteindruck der Liegenschaft (Ø -)

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

Bewertungsobjekt: Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilien-Reihenhaus mit Garage bebaute Grundstück in 60528 Frankfurt, Paul-Gerhardt-Ring 56 zum Wertermittlungstichtag 19.10.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Niederrad	5003	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Niederrad	27	182	212 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Verfahrens: Die Abfrage bei der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschuss hat ergeben, dass Kaufpreise von Vergleichsobjekten zwar verfügbar sind, die Anzahl der Kaufpreise jedoch zu gering ist und die Vergleichsobjekte nicht hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Das maßgebliche Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts ist somit nicht das Vergleichswertverfahren.

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 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Weiterhin 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 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. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. 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 (Zone 4120 (gehobene Lage)) **1.200,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. 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	=	19.10.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche) EFH
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGfZ)	=	0,9
Grundstücksfläche (f)	=	212 m ²

5.3.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.10.2023 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	01.01.2022	19.10.2023	× 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/ZFH	W (Wohnbaufläche) EFH	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	1.200,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	212	×	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		×	212 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	254.400,00 € rd. 254.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.10.2023 insgesamt **254.000,00 €**.



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).



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



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-Sachverständigen 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)	=	716,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	235,00 m ²	34,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	5.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	173.260,00 €	16.490,00 €
Baupreisindex (BPI) 19.10.2023 (2010 = 100)	x	164,1/100	164,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	284.319,66 €	27.060,09 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	284.319,66 €	27.060,09 €
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	=	138.094,06 €	10.824,04 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		148.918,10 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.956,72 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	154.874,82 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	254.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	408.874,82 €
Sachwertfaktor	x	1,39
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	-45.466,88 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	522.869,12 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	3.600,00 €
Sachwert	=	519.269,12 €
	rd.	519.000,00 €



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 21, 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 und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	69,5 %	30,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

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



Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion 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 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
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: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, ausgebautes DG, Typ 2.11

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	615,00	0,0	0,00
2	685,00	69,5	476,08
3	785,00	30,5	239,43
4	945,00	0,0	0,00
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 715,51 gewogener Standard = 2,3			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 715,51 €/m² BGF
 rd. 716,00 €/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, Typ 14.1

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

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



Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Gaube	5.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	5.000,00 €

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 wurden im Ortstermin erfasst und sachverständig geschätzt. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (148.918,10 €)	5.956,72 €
Summe	5.956,72 €

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. Für die Garage wird eine Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV 21 von 60 Jahren angesetzt.

5.4.4.9 Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell der ImmoWertV 21 angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer für das 1987 errichtete Gebäude werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Summe		2,0	0,0	

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1987 = 36 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 36 Jahre =) 34 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 34 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (34 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 34 Jahre =) 36 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 36 Jahren =) 1987.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 34 Jahren zugrunde gelegt.



Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Garage

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer für das 1987 errichtete Gebäude werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1987 = 36 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 36 Jahre =) 24 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 24 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (24 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (60 Jahre – 24 Jahre =) 36 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 36 Jahren =) 1987.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Garage“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 24 Jahren zugrunde gelegt.

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 „Reihenendhäuser und Doppelhaushälften“ wurde im Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2023 für den Bereich „sehr gute und gehobene Lage“ für einen vorläufigen Sachwert von 400.000 EUR mit 1,39 ausgewiesen. Der Durchschnitt für diese Lage beträgt 1,30.

Für den hier ermittelten vorläufigen Sachwert von gerundet 400.000 EUR wird in der Wertermittlung der vom Gutachterausschuss abgeleitete Sachwertfaktor von **1,39** angesetzt. Dies bedeutet, dass die Kaufpreise für gleichartige Immobilien im Durchschnitt in etwa 39 % oberhalb des Sachwerts (+ 39 % oberhalb des Substanzwerts zuzüglich Bodenwert) getätigt worden sind.

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



Untersuchungszeitraum:	Kaufpreise aus dem Jahr 2022, 90%-Stichprobe
Kaufverträge:	Geeignete Kaufverträge, bebauten Grundstücke
Objektart:	Reihenendhäuser und Doppelhaushälften
Normalherstellungskosten:	NHK 2010
Baupreisindex:	Jahresdurchschnitt 2022 (QI, QII, QIII, QIV 2022)
Baunebenkosten:	In NHK 2010 enthalten
Regionalfaktor:	kein
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Alterswertminderung:	linear
Regelgrundstücksgrößen:	Bis 400 m ² voller Bodenrichtwert, die darüberhinausgehende Fläche mit einem Drittel angesetzt
Außenanlagen:	4 % der Gebäudeherstellungskosten (inkl. Garage)
Lage:	lagebezogen
Bodenrichtwerte:	2022

Darstellung des Modells zur Ableitung des Sachwertfaktors

(Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte Frankfurt a. M.)

Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor k		
	Sehr gute und gehobene Lage	Mittlere Lage	Einfache und sehr einfache Lage
150.000			
200.000			
250.000	1,82	1,72	2,01
300.000	1,64	1,65	1,98
350.000	1,50	1,59	1,95
400.000	1,39	1,54	1,92
450.000	1,30	1,50	
500.000	1,22	1,47	
550.000	1,16	1,44	
600.000	1,10	1,41	
650.000	1,05	1,38	
700.000	1,01		
Kauffälle	21	28	3
Bestimmtheitsmaß R²	0,34	0,10	0,19
Ø Sachwertfaktor	1,30	1,52	1,96
Ø vorläufiger Sachwert [€]	500.000	470.000	350.000
Ø Grundstücksgröße [m ²]	290	320	400
empfohlener Anwendungsbereich [m ²]	<= 500 m ²	<= 500 m ²	<= 500 m ²
Ø BRW [€/m ²]	1.229	926	583
(BRW Minimum – Maximum)*	(1.200 – 1.500)	(790 – 1.000)	(510 – 650)
Ø RND [Jahre]	33	40	31
Ø BGF [m ²]	247	234	208
Ø Wohnfläche [m ²]	132	126	122
empfohlener Anwendungsbereich [m ²]	80 – 200 m ²	80 – 200 m ²	80 – 200 m ²
Ø Wert Außenanlagen [€]	11.450	10.950	10.950
Ø Außenanlagen/Herstellungswert [%]	3,9	3,8	4,3
Ø Wert Nebengebäude [€]	0,00	0,00	0,00
Ø Bodenwertanteil am bereinigten KP	59,32	42,08	33,27
Ø Gebädefaktor [€/m ²]	4.850	5.700	5.830
(bereinigter KP/Wohnfläche)			
empfohlener Anwendungsbereich [€/m ²]*	2.700 – 7.000	3.700 – 11.650	4.850 – 7.050

*Grenzen der eingeflossenen Vergleichspreise

Sachwertfaktor k für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

(Quelle: Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2023)



5.4.5 Marktübliche Zu- oder Abschläge

Marktübliche Zu- oder Abschläge: Die allgemeinen Wertverhältnisse und das gesunkene Kaufpreisniveau für Einfamilienhausgrundstücke in Frankfurt am Main lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Auf Grund der Zurückhaltung von Kaufinteressierten beim Erwerb von Einfamilienhäusern und den weiterhin gesunkenen Kaufpreisen für Wohnimmobilien seit dem Betrachtungszeitraum der Kaufpreise, welche dem Sachwertfaktor zu Grunde liegen (Mittelwert QI bis QIV 2022), wird ein Wertabschlag von -8 % für das bebaute Grundstück als angemessen erachtet und im Sachwertverfahren angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -8,00 % von (568.336,00 €)	-45.466,88 €
Summe	-45.466,88 €

5.4.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder von den Verfahrensbeteiligten etc. mitgeteilt worden sind.

5.4.6.1 Baupreisindex

Baupreisindex: Die Anpassung der Baupreisentwicklung des in der Sachwertberechnung modellkonform entsprechend den Preisverhältnissen zum Zeitpunkt der Ableitung des Sachwertfaktors angesetzten Baupreisindex (Mittelwert QI bis QIV 2022) an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag (QIII 2023) wird wie folgt berücksichtigt: Rd. 13.400 €.

PAU56

Berechnung der Abweichung des modellkonformen Baupreisindex (BPI) vom stichtagsbezogenen BPI

BPI (Basis 2010)	Ø 2022	Q III 2023	Differenz
	164,10	178,33	
Vorl. Sachwert der Gebäude u. Außenanlagen	154.875 €	168.305 €	13.430 €

5.4.6.2 Risiko-Abschlag wegen Baumängeln und Bauschäden

Risiko-Abschlag: Betreffend Baumängel und Bauschäden wird auf Ziff. 3.3.11 und auf Ziff. 5.4.2.12.1 verwiesen.

Soweit von außen ersichtlich, befinden sich das Gebäude und die Außenanlagen in einem etwas unterdurchschnittlichen baulichen Zustand und weisen zum



Wertermittlungsstichtag Baumängel und Bauschäden auf.

Baumängel und Bauschäden in dieser Baualtersklasse werden von Kauf-Interessierten üblicherweise eher toleriert als für Gebäude neueren Baujahrs. Eine Auswirkung auf den Wert des Gebäudes ist dennoch zu berücksichtigen.

Bei der Bemessung des Werteinflusses ist zu berücksichtigen, dass eine Nachfrage nach vergleichbaren Einfamilienhäusern in Frankfurt am Main zum Wertermittlungsstichtag durchaus, wenn auch zurückhaltend, besteht, gleichzeitig ein sehr begrenztes Angebot an Wohnhäusern in 2 km Umkreis verfügbar ist.

Der Einfluss der Baumängel bzw. Bauschäden auf den Wert der gegenständlichen Immobilie wird auf Grund des zu tätigenen finanziellen Aufwands zu deren Beseitigung und unter Berücksichtigung der ohne Innenbesichtigung nicht vollständig bekannten baulichen Situation und der zurückhaltenden Nachfrage als mittel eingestuft.

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.

Für die von außen gesichteten Baumängel bzw. Bauschäden und den möglicherweise auch im Inneren des Gebäudes bestehenden Instandsetzungsbedarf und das damit verbundene Risiko wird ein Wertabschlag in Höhe von rd. -10 % des Baupreisindex-angepassten vorläufigen Sachwerts der Gebäude und Außenanlagen zum Wertermittlungsstichtag (168.305 €) mit rd. **-17.000 €** für angemessen erachtet und im Sachwertverfahren angesetzt. Dieser entspricht rd. 130 €/m² Wohnfläche.

5.4.6.3 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-3.600,00 €
* Differenz Baupreisindex	13.400,00 €
* Risiko-Abschlag baulicher Zustand	-17.000,00 €
Summe	-3.600,00 €



5.4.7 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor

PAU56

Nettoanfangsrendite (NAR)			
NAR	=	100	x $\frac{\text{Marktübl. erzielbarer Reinertrag [EUR]}}{\text{Sachwert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$
Jahresreinertrag [EUR]			13.653
Sachwert [EUR]			519.000
Erwerbsnebenkosten			10,00%
NAR	=	100	x $\frac{13.653}{570.900} = 2,4 \%$
NAR <i>freistehende</i> Einfamilienhäuser, andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage, Baujahr 1978-1990, 2. Halbjahr 2022 (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2023) 2,5 % (1,9 - 3,1 %)			

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)			
Jahresrohertrag [EUR]			16.049
Ertragsfaktor	=		$\frac{\text{Sachwert [EUR]}}{\text{Marktübl. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]}}$
Ertragsfaktor	=	519.000	= 32,3
16.049			
Ertragsfaktor Einfamilienhäuser, andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage, Baujahr 1978-1990, Mittelwert 2022 (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2023) = 37,5 (25,3 - 43,1)			

Gebäudefaktor (relativer Kaufpreis)			
Gebäudefaktor	=		$\frac{\text{Sachwert [EUR]}}{\text{Wohnfläche [m}^2\text{]}}$
Wohnfläche [m ²]			127
Gebäudefaktor [EUR/m² WF]	=	519.000	= 4.087
127			
Gebäudefaktor nach Baujahren für <i>Reihenmittelhäuser</i> Baujahr 1978-1990, gesamtes Stadtgebiet, 2. Halbjahr 2022 (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2023) 4.575 (3.187 - 6.186)			
Gebäudefaktor nach Lagen für <i>Reihenmittelhäuser</i> alle Baujahre, gehobene Lage, 2. Halbjahr 2022 (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2023) 5.433 (4.200 - 6.555)			



5.5 Verkehrswert

Für das gegenständliche, zur Eigennutzung prädestinierte Bewertungsgrundstück in Frankfurt am Main, Stadtteil Niederrad, wird von einer vorhandenen, jedoch zurückhaltenden Nachfrage durch Marktteilnehmende bei einem begrenzten Angebot ausgegangen. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Die Verfahren haben folgende Ergebnisse:

Grundbuch von Niederrad Blatt	Lfd. Nr.	Größe [m ²]	Bodenwert	Markt-angepasster vorläufiger Sachwert	Besondere objekt-spezifische Grundstücks-merkmale	Sachwert	Netto-anfangs-rendite [%]	Ertragsfaktor	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
5003	1	212	254.000 €	522.869 €	-3.600 €	519.000 €	2,4	32,3	1.000 €	520.000 €

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **519.000,00 €** ermittelt. Hierin ist ein Bodenwertanteil von 254.000 EUR enthalten. Aus einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sind mir dreizehn Kaufpreise für mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften des Baujahrs 1985 (Bandbreite 1961 bis 1997) bebaute Grundstücke aus dem Stadtteil Niederrad aus vergleichbaren, dezentralen Lagen in Frankfurt am Main bekannt, welche in den Jahren 2018 bis 2023 veräußert worden sind. Die relativen Kaufpreise betragen im Mittel 4.855 €/m² (Wohnfläche) in einer Bandbreite von 2.313 bis 6.071 €/m².

Der aus dem maßgeblichen Verfahren (Sachwertverfahren) abgeleitete Wert für das Bewertungsobjekt ergibt einen relativen Wert des mit einem Reihendhaus mit Garage bebauten Grundstücks von **4.087 €/m²** (bei 127 m² Wohnfläche laut Bauakte). Der ermittelte Wert ist im unteren Bereich der Bandbreite der genannten, realisierten Kaufpreise gelegen. 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, orientiere ich mich an den ermittelten Werten und halte unter Berücksichtigung eines Zuschlags zur Rundung folgende Werte für die Bewertung zum **Stichtag, dem 19.10.2023**, für angemessen:

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilien-Reihendhaus mit Garage bebaute Grundstück in
60528 Frankfurt, Paul-Gerhardt-Ring 56

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Niederrad	5003	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Niederrad	27	182

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.10.2023 mit rd.

520.000 €

in Worten: fünfhundertzwanzigtausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige



5.6 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

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 2020/21, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 24. Auflage, Essen, 2020
- [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 2022
- [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 2018



7 Anlagen

7.1 Bauzeichnungen

HESSEN



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen

Erstellt am 16.11.2023

Antrag: 202315186-1

AZ: 23038_PAU56

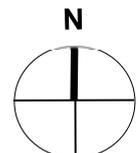
Flurstück: 121/3
Flur: 27
Gemarkung: Niederrad

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



7.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online)





HESSEN



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500
Hessen
Erstellt am 16.11.2023
Antrag: 202315593-1

Flurstück: 182
Flur: 27
Gemarkung: Niederrad

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



7.1.2 Auszug aus den Geobasisdaten Frankfurt

(Quelle: Geodaten online)

FRANZISKA ROST-WOLF

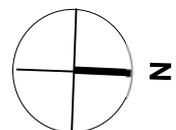
Dipl.-Ing. Architektin

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



7.1.3 Grundriss Kellergeschoss und Erdgeschoss

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



FRANZISKA ROST-WOLF

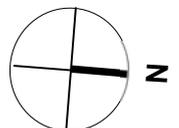
Dipl.-Ing. Architektin

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



7.1.4 Grundriss Obergeschoss und Dachgeschoss

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





7.1.5 Ansicht Nordost und Südwest

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

7.1.6 Ansicht / Grenzbebauung Südwest

(Quelle: Bauaufsicht. Darstellung weicht in Teilen ab. 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



7.1.7 Gebäudeschnitt

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



7.2 Fotos



7.2.1 Nordostfassaden, Blick von der Straße Richtung Nordwesten



7.2.2 Nordost- und Nordwestfassade, Blick von der Straße Richtung Süden



7.2.3 Nordwestfassade, Blick von der Heinrich-Seliger-Straße 75 Richtung Südosten



7.2.4 Nordost- und Nordwestfassade, Blick von der Straße Richtung Südwesten



7.2.5 Südwestfassade, Blick von Südwesten Richtung Norden



7.2.6 Garten und Südwestfassade, Blick von Südwesten Richtung Nordosten



7.2.7 Nordostfassade, Garage, Blick von der Straße Richtung Nordwesten



7.2.8 Nordostfassade, Garage, Blick von der Straße Richtung Südwesten



7.2.9 Nordost- und Nordwestfassade, Blick von der Straße Richtung Süden



7.2.10 Nordostfassade, Garage, Weg zum Hauseingang, Blick von der Straße Richtung Südwesten



7.2.11 Nordwestfassade, Weg vom Hauseingang zur Straße, Blick vom Eingang Richtung Nordosten



7.2.12 Garageneingang und Hauseingang