



Dipl.-Ing.

Daniel Arfeller

Büro für Immobilienbewertung

Auftraggeber:

Amtsgericht Frankfurt
Heiligkreuzgasse 34
60313 Frankfurt am Main

Az.: 844 K 28/23

Sachverständigenbüro Arfeller
Burgstraße 11 f
60316 Frankfurt am Main

Telefon: 069 48 00 54 15
Telefax: 069 48 00 54 16
Email: info@arfeller.com
Web: www.arfeller.com

Zweck:

Verkehrswertfeststellung in einem
Zwangsversteigerungsverfahren

Az.: 2310 121

Datum: 06.01.2024

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit
einem Wohnhaus bebaute Grundstück
in 60386 Frankfurt am Main (Fechenheim), Konstanzer Straße 53

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Fechenheim</i>	<i>4080</i>	<i>4</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Fechenheim</i>	<i>12</i>	<i>118/3</i>



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 25.10.2023 ermittelt mit rd.
569.000 €

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 73 Seiten inkl. der Anlagen. Das Gutachten wurde als PDF sowie in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber, Antragsteller und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form.....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2	Wohnhaus.....	11
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	11
3.2.2	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung.....	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Dach).....	12
3.2.4	Kellerausstattung.....	12
3.2.5	Hauseingangsbereich, Treppenhaus.....	13
3.2.6	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	13
3.2.7	Ausstattung Fenster und Türen.....	14
3.2.8	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen.....	14
3.2.9	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	14
3.3	Nebengebäude: Garage.....	15
3.4	Außenanlagen.....	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	16
4.1	Grundstücksdaten.....	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	16
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	16
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	16
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren.....	17
4.2.2.1	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	17
4.3	Bodenwertermittlung.....	18
4.3.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	18
4.4	Ertragswertermittlung.....	19
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	19
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	20
4.4.3	Ertragswertberechnung.....	22
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	23
4.5	Sachwertermittlung.....	26
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	26
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	27

4.5.3	Sachwertberechnung	29
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	30
4.6	Vergleichswertermittlung	35
4.6.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	35
4.6.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	35
4.6.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrere Vergleiche	37
4.6.4	Vergleichswertberechnung	38
4.6.5	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	39
4.6.6	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	40
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	40
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	40
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	40
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	40
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	40
4.7.5	Verkehrswert	41
4.8	Wertermittlungsergebnisse	42
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	43
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	43
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	44
5.3	Verwendete fachspezifische Software	44
5.4	Hinweise zum Urheberrecht	44
6	Anlagen	45
6.1	Übersichtskarte Bundesrepublik	45
6.2	Straßenkarte	46
6.3	Ortsplan	47
6.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	48
6.5	Fotostandpunkte	49
6.6	Fotos	50
6.7	Pläne	63
6.7.1	Übersichtsplan	63
6.7.2	Grundriss Kellergeschoss Hauptgebäude	64
6.7.3	Grundriss Erdgeschoss Seiten- und Hauptgebäude	65
6.7.4	Grundriss 1. Obergeschoss Seiten- und Hauptgebäude	66
6.7.5	Grundriss 2. Obergeschoss Hauptgebäude	67
6.7.6	Grundriss Garage	68
6.7.7	Schnitt Hauptgebäude	69
6.7.8	Schnitt Seitengebäude	70
6.8	Auszug aus dem Baulastenregister	71
6.9	Flächenberechnung	72

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus und einer Garage
Objektadresse:	Konstanzer Straße 53 60386 Frankfurt am Main (Fechenheim)
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Fechenheim, Blatt 4080, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Fechenheim, Flur 12, Flurstück 118/3 (490 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber, Antragsteller und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Frankfurt Heiligkreuzgasse 34 60256 Frankfurt am Main
	Auftrag vom 12.10.2023 (Datum des Auftragseingangs)
Antragsteller:	zum Zwecke dieser Ausfertigung anonymisiert
Eigentümer:	zum Zwecke dieser Ausfertigung anonymisiert

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	25.10.2023
Qualitätsstichtag:	25.10.2023 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	25.10.2023
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei nicht vollständig in Augenschein genommen werden. Der nördliche Gebäudeteil war im Erd- und Obergeschoss nicht zugänglich.

Hinweis:	Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Eigentümerin, die Mieter und der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Von der Auftraggeberin wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Beschluss vom 07.09.2023;• Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 10.07.2023;• beglaubigter Grundbuchauszug vom 12.09.2023. <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz;• Bauunterlagen, Bauzeichnungen (Grundrisse) von der Eigentümerin und vom Archiv der Bauaufsicht;• Berechnung der Wohnflächen, Berechnung der BGF;• Online-Auskunft beim Landesamt für Denkmalpflege vom 12.10.2023;• Auskünfte der Stadt Frankfurt (bauplanungsrechtliche Situation vom 12.10.2023, Baulastenauskunft vom 12.10.2023);• Mietspiegel 2022 der Stadt Frankfurt;• Mietenaufstellung und Mietverträge (von der Eigentümerin zur Verfügung gestellt);• Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt (Immobilienmarktbericht 2023, Vergleichskaufpreise);• Bauaktenanfrage bei der Bauaufsicht;• Auskünfte vom 12.10.2023 aus der Online-Bodenrichtwertkarte (www.geoportal.hessen.de) zum 01.01.2022.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- a) **Mieter** oder Pächter sind vorhanden (nähere Angaben im Anschreiben).
- b) Ein **Gewerbebetrieb** im herkömmlichen Sinne ist nicht vorhanden. Ob Gewerbebeanmeldungen bestehen, wurde nicht überprüft.
- c) **Maschinen** und/ oder **Betriebseinrichtungen**, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- d) Verdacht auf **Hausschwamm** oder andere Altlasten besteht nicht.
- e) **Baubehördliche Beschränkungen** und/ oder Beanstandungen bestehen nicht.
- f) Eine **Hausverwaltung** nach § 26 WEG ist nicht vorhanden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Stadt Frankfurt am Main (kreisfrei)
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Frankfurt am Main (ca. 750.000 Einwohner); Stadtteil Fechenheim (ca. 18.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Frankfurt am Main Zentrum (ca. 6 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 45 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 3, B 40 (ca. 1 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 661, A 66 (ca. 2-4 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Frankfurt am Main (ca. 9 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 20 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtteilkern von Fechenheim; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, Straßenbahn-Haltestelle (11) in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage (gemäß Einstufung durch den Gutachterausschuss Frankfurt am Main)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene, 3-4-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	ggf. Fluglärm
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 15 m
Tiefe:	ca. 31 m (max.)
Grundstücksgröße:	490 m ²
Bemerkungen:	unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkmöglichkeiten ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgarage eingefriedet durch Mauer, Tor
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	vermutlich geschwemmter, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 12.09.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Fechenheim, Blatt 4080, folgende Eintragung:

- Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis-(Erlös)-aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herrschermerke:

nicht eingetragen

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 12.10.2023 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

- Vereinigungsbaulast (Das Baulastenblatt BL-2009-298-1 des Baulastenverzeichnisses Band 51, Blatt 101 Seite 2 enthält folgende Eintragung: *„Der/die jeweiligen Eigentümer/in der Punkt 2 genannten Grundstücke (Anmerkung des Sachverständigen: Flurstücke 118/3 und 190/8) verpflichtet/n sich, diese Flurstücke hinsichtlich baurechtlicher Anforderungen – insbesondere auch im Hinblick auf Zugang / Zufahrt, Verlegung und Unterhaltung von Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen, Kfz-Stellplätze, Abstandsflächen und Ausnutzung – nur so zu nutzen, wie wenn sie ein Baugrundstück bilden wurden.“*

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht gemäß Online-Auskunft des Landesamt für Denkmalpflege nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Gemäß Online-Auskunft aus dem städtischen Planauskunftssystem planAS vom 12.10.2023 ist für den Bereich der Bewertungsobjekte der Bebauungsplan „NO 24c Nr. 1“, rechtskräftig.

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

MI = Mischgebiet;

III = 3 Vollgeschosse (max.);

GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl);

kein Textteil.

Stellplatzsatzung:

Zone I (Herstellungspflicht wird beschränkt auf 70%)

Erhaltungssatzung:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist tlw. die Erhaltungssatzung E30 rechtskräftig (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt), (Anmerkung: Die Grenze der Erhaltungssatzung verläuft durch das Grundstück).

2.5.3 Bauordnungsrecht

Der ursprüngliche Bauschein ist offenbar wegen eines Brandschadens im Bauarchiv nicht mehr vorhanden.

Es existiert eine Baugenehmigung mit dem Aktenzeichen SG-2011-115-3 vom 17.01.2012 (Neubau einer Garage, Anbau eines Balkons an ein bestehendes Mehrfamilienhaus und Errichtung eines überdachten Freisitzes).

Zudem existiert eine Baugenehmigung mit dem Aktenzeichen B-2012-1577-3 vom 21.11.2012 (Nutzungsänderung von Büro- und Lagerflächen in Wohnraum sowie Aufstockung des Abstellraumes zur Erweiterung der Wohnfläche im 1. Obergeschoss des Nebengebäudes) (Fertigstellungsmeldung am 30.09.2013).

Der Terrassenaufbau auf dem Verbindungsbau ist gemäß Bauakte derzeit nicht genehmigt. Der Verbindungsbau ist ebenfalls nicht genehmigt.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 4 Stellplätze und 1 Garagenstellplatz (gem. Nachweis des Bauantrags).

Das Objekt ist an vier Parteien zu Wohnzwecken vermietet, hierzu wurde das Objekt wie folgt genutzt:

Gebäude	Lage	Nutzung	NK-Miete Monat (€)	Mietbeginn	Miete (€/m ²)	NK-Miete Monat (€)	letzte Mietanpassung
Seitengeb.	EG	Wohnen	450,00 €	15.09.2012	11,50 €	517,50 €	01.11.2018
Seitengeb.	OG	Wohnen	470,00 €	15.01.2015	12,40 €	496,00 €	?
Hauptgeb.	2.OG	Wohnen	660,00 €	10.05.2023	14,18 €	660,00 €	keine
Hauptgeb.	EG/1.OG	Wohnen	420,00 €	01.01.2009	4,43 €	420,00 €	keine
Garage	Garage	Garage	0,00 €				
	Stellpl.	Stellplätze	0,00 €				
			2.000,00 €			2.093,50 €	

Mietanpassung jeweils gem. §§558-560 BGB.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur 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 wesentlich 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 soweit 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 bestand zum Ortstermin keine Möglichkeit die nördlichen Gebäudeteile im Erd- und Obergeschoss zu besichtigen. Daher beruhen alle Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Für die Bewertung wurde eine mittlere/ objektübliche Ausstattung angesetzt. Abweichungen von der folgenden Beschreibung sind daher möglich.

3.2 Wohnhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	einseitig angebautes, unterkellertes, dreigeschossiges Wohnhaus mit Verbindungsgang zu zweigeschossigem Seitengebäude
Baujahr:	ca. 1927 (genaues Baujahr nicht bekannt) ca. 2013 Um- und Anbauten
Fläche:	rd. 42 m ² Nutzfläche (Kellergeschoss); rd. 220 m ² Wohnfläche insg. (gemäß Plänen)
Außenansicht:	Putzfassade mit Dekorationselementen Sockel gefliest
Modernisierungen:	Modernisierungen wurden überwiegend ca. 2009-13 vorgenommen: Erneuerung der Fenster und Eingangstüren; Erneuerung der Sanitärausstattung; Erneuerung der Bodenbeläge; Erneuerung der Heizung

3.2.2 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Kellerräume, Heizung (Haupthaus); lichte Raumhöhe: ca. 1,95 m
Erdgeschoss:	Eingangsbereich (Verbindungsbau); Treppenhaus, Wohnzimmer mit Küche, Terrasse (Haupt- haus); Waschraum, WC, Gästezimmer, Abstellraum (von außen zugänglich) (Seitengebäude) lichte Raumhöhe ca. 3,50 m
1. Obergeschoss:	Treppenhaus, Flur, 2 Zimmer, Bad, Balkon (Haupthaus); Terrasse (Verbindungsbau); Zimmer (von außen zugänglich), Hobbyraum (Seitenge- bäude, gemäß Plänen)
2. Obergeschoss:	Treppenhaus, Flur, 2 Zimmer, Küche, Bad, Balkon (Haupthaus)
Anmerkung:	Tlw. weichen die vorliegenden Baupläne von der tatsäch- lichen Ausführung ab.

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Dach)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente (Ziegel)
Kellerwände:	Mauerwerk (Ziegel)
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk, ggf. tlw. Ständerwände
Geschossdecken:	Kappen-Trägerdecke (Kellerdecke); Holzbalkendecken (Geschossdecken)
Dach:	flaches Pultdach aus Holzkonstruktion; Abdichtung aus Bitumenbahnen; Regenrinnen und Fallrohr aus Blech

3.2.4 Kellerausstattung

Keller:	insgesamt baujahresgemäß einfache Ausstattung
Bodenbeläge:	Beton
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich, tlw. Ausblühungen und Putzschäden vorhanden
Türen:	nicht vorhanden
Fenster:	Kellergitterfenster mit Einfachverglasung

3.2.5 Hauseingangsbereich, Treppenhaus

Hauseingangsbereich (außen):	normal gepflegter Zustand
Aufzug:	nicht vorhanden
Haustür:	erneuerte Tür aus Kunststoff mit Glaseinsatz
Briefkästen:	mehrere Einzelbriefkästen an der Einfriedungsmauer
Klingelanlage:	Klingel- mit Gegensprechanlage an der Einfriedungsmauer
Bodenbelag:	Natursteinbelag (Eingangsbereich)
Wandbekleidung:	Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Putz mit Anstrich
Treppenhaus:	einfache Ausstattung, normal gepflegter Zustand
Geschosstreppen:	Massivtreppe (Kellertreppe); Treppe aus Holzkonstruktion mit textilen Stufenschoner (Geschosstreppen)
Geländer:	Holzgeländer
Fenster:	erneuerte Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Etagentüren:	einfache Türen aus Holzwerkstoffen
Belichtung TH/Flure:	befriedigend

3.2.6 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung:	Gas-Zentralheizung (Brennwerttherme), 2009 erneuert; Leitungen erneuert; Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasser:	zentral
Elektroausstattung:	Hauptverteilung erneuert; Installation und Unterverteilung teilerneuert; Telefonanschluss vorhanden
Sanitäre Installation:	erneuerte Sanitärausstattung in besserem Standard; Bad 1.+2. OG: Wanne, Waschbecken, gesondertes wandhängendes WC mit Handwaschbecken, Handtuchwärmekörper

3.2.7 Ausstattung Fenster und Türen

Fenster:	erneuerte Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, tlw. Sprossen vorhanden; tlw. Rollläden vorhanden, tlw. elektrisch bedienbar; Fensterbänke innen aus Naturstein, außen aus Werkstein
Türen:	einfache Zimmertüren aus Holzwerkstoffen mit Anstrich, entspr. Holzzargen

3.2.8 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Bodenbeläge:	Teppichboden (2. OG), Naturstein mit Intarsien (Bad 1.OG), Naturstein (EG), Laminat (Zimmer 1.OG)
Wandbekleidungen:	überwiegend glatter Putz mit Anstrich (Zimmer), Naturstein mit Dekorelementen, ca. 2,50 m hoch (Bad 1.OG)
Deckenbekleidungen:	überwiegend abgehängte Decke mit LED-Einbaulampen/ glatter Putz mit Anstrich
Allgemeinbeurteilung:	Die Ausstattung im Seitengebäude ist nicht bekannt, es wird von einer überwiegend einfachen Ausstattung ausgegangen.

3.2.9 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besondere Bauteile:	Balkonanbauten vorhanden
Küchenausstattung:	nicht Gegenstand dieser Wertermittlung
Bauschäden und Baumängel:	zahlreiche Ausführungs- und Kleinmängel vorhanden; tlw. baujahresbedingte Kleinmängel vorhanden; Fassade und Entwässerung tlw. mangel-/schadhaft
Grundrissgestaltung:	individuell, bedingt zweckmäßig
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist in Anbetracht des Bau- und Umbaujahres als nicht ganz befriedigend einzustufen. Wesentliche Modernisierungen wurden in den letzten Jahren bereits vorgenommen, tlw. in individuellem Stil. Die besichtigten Wohnungen haben einen überwiegend mittleren bis gehobenen Ausstattungsstandard. Tlw. bestehen Klein- und Ausführungsmängel.

3.3 Nebengebäude: Garage

Art des Gebäudes:	Garage
Anmerkung:	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.
Baujahr:	ca. 2012
Fassade:	Putz
Konstruktion:	massiv (Mauerwerk); Flachdach aus Stahlbeton mit Bitumenabdichtung
Tor, Türen und Fenster:	Sektionaltor, ca. 3,0 m breit; Kunststofftür; Fenster nicht vorhanden
Bodenbeläge, Wand- und Deckenbe- kleidungen:	Betonboden; Innenwände verputzt (gemäß Baubeschreibung)
Besondere Bauteile:	angebaute Überdachung aus Holzkonstruktion mit Grillplatz auf Bodenplatte
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist nicht baujahresadäquat. Es beste- hen mehrere Klein- und Ausführungsmängel.

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Einfriedung (Mauer; Stahltor), Hofbefestigung (Platten), Mülltonnenunterstand, verwilderte Gartenanlagen, Wasserbecken, Anpflanzungen. Die Außenanlagen befinden sich in einem leicht pflegebedürftigen Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 60386 Frankfurt am Main (Fechenheim), Konstanzer Straße 53 zum Wertermittlungsstichtag 25.10.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Fechenheim	4080	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Fechenheim	12	118/3	490 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden (§ 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als Renditeobjekt angesehen werden kann. **Das Ertragswertverfahren wird daher als vorrangiges Wertermittlungsverfahren gewählt.**

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 17 – 20 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um kein typisches Sachwertobjekt handelt.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 21 – 23 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist dennoch möglich, da für das zu bewertende Grundstück Sachwertfaktoren bekannt sind.

Vergleichswertverfahren

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall möglich, weil hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist. Das Vergleichswertverfahren wird daher zusätzlich angewendet.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **810,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.10.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	490 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.10.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	810,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	25.10.2023	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	810,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	490	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	810,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	810,00 €/m²	
Fläche		×	490 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	396.900,00 € <u>rd. 397.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.10.2023 **397.000,00 €**.

4.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der Gutachterausschuss führt keinen unterjährigen Index. Gemäß Einschätzung des Sachverständigen werden sich die Bodenpreise aufgrund der wirtschaftlichen Situation (stark gestiegene Baukosten, gestiegene Finanzierungskosten) bis zur nächsten Feststellung stagnierend bis fallend verhalten, daher wird hier keine Anpassung vorgenommen.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

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

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

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

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

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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich 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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	1	EG Seiten-Geb.	24,49		21,13	517,50	6.210,00
	2	OG Seiten-Geb.	26,72		18,56	496,00	5.952,00
		OG S.-G. Hobby	12,90		-	0,00	0,00
	3	2.OG Haupt-Geb.	44,07		14,98	660,00	7.920,00
	4	EG+OG H.-Geb.	94,83		4,43	420,00	5.040,00
Garage		Garage		1,00	-	0,00	0,00
		Stellplätze		3,00	-	0,00	0,00
Summe			203,01	4,00		2.093,50	25.122,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	1	EG Seiten-Geb.	24,49		14,00	342,86	4.114,32
	2	OG Seiten-Geb.	26,72		13,52	361,25	4.335,00
		OG S.-G. Hobby	12,90		10,14	130,81	1.569,72
	3	2.OG Haupt-Geb.	44,07		10,93	481,69	5.780,28
	4	EG+OG H.-Geb.	94,83		8,77	831,66	9.979,92
Garage		Garage		1,00	150,00	150,00	1.800,00
		Stellplätze		3,00	30,00	90,00	1.080,00
Summe			203,01	4,00		2.388,27	28.659,24

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete um -3.537,24 € jährlich ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	28.659,24 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 4.774,48 €
jährlicher Reinertrag	= 23.884,76 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,80 % von 397.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 11.116,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 12.768,76 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,80 % Liegenschaftszinssatz und RND = 28 Jahren Restnutzungsdauer	× 19,231
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 245.556,02 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 397.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 642.556,02 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 642.556,02 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 66.000,00 €
Ertragswert	= 576.556,02 €
	rd. 577.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohrertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2022 als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt. Die Mieten ergeben sich aus dem Mietspiegel wie oben dargestellt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohrertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohrertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	1.450,00
Instandhaltungskosten	----	----	2.608,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	573,18
Betriebskosten	0,50	----	143,30
Summe			4.774,48 (ca. 17 % des Rohrertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses (Seite 57 des Immobilienmarktberichts) unter Hinzuziehung eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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 Unterhaltungszustaus 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 in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

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

Das ca. 1927 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 8 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	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	
Summe		8,0	0,0	

Ausgehend von den 8 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1927 = 96 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 96 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 28 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (28 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 28 Jahre =) 42 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 42 Jahre =) 1981. Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohnhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 28 Jahren und
 - ein fiktives Baujahr 1981
- zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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 vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel <ul style="list-style-type: none"> • Mängelvielfalt, Klein- und Ausführungsmängel, • Mängel an Fassade und Entwässerung, • Genehmigungsrisiko Verbindungsgebäude/Terrassenaufbau • Eintragung Kataster 	-66.000,00 €
Summe	-66.000,00 €

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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 gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 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).

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. 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.

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

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.

Baukostenregionalfaktor

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.

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.

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

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.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

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).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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 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.

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

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.

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

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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich 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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	834,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	417,00 m ²	31,25 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	12.000,00 €	8.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	359.778,00 €	23.156,25 €
Baupreisindex (BPI) 25.10.2023 (2010 = 100)	x	178,3/100	178,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	641.484,17 €	41.287,59 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	641.484,17 €	41.287,59 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		28 Jahre	49 Jahre
• prozentual		60,00 %	18,33 %
• Faktor	x	0,4	0,8167
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	256.593,67 €	33.719,57 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		290.313,24 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	17.418,79 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	307.732,03 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	397.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	704.732,03 €
Sachwertfaktor	x	0,89
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	627.211,51 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	66.000,00 €
Sachwert	=	561.211,51 €
	rd.	561.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir 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 (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); bei der BGF z. B.

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

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 aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

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 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	62,5 %	35,0 %	2,5 %	0,0 %

Anmerkung:

Folgende Beschreibung der allgemeinen Ausstattungsstandardstufe muss nicht zwingend mit der tatsächlichen Ausführung wortgetreu identisch sein, entscheidend ist die Einstufung des Gebäudeteils in die Ausstattungsstandardstufen: eins bis fünf (einfach (=1) bis stark gehoben (=5)).

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 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach 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	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken

Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; 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: Wohnhaus

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	660,00	0,0	0,00
2	720,00	62,5	450,00
3	825,00	35,0	288,75
4	985,00	2,5	24,63
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			763,38
gewogener Standard =			2,4

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt. Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 763,38 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- Ø Wohnungsgröße × 1,010
- Einspanner × 1,050

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- tlw. nicht unterkellert × 1,030

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 833,85 €/m² BGF

rd. 834,00 €/m² BGF

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 485,00 €/m² BGFrd. 485,00 €/m² BGF

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 insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohnhaus Bezeichnung	durchschnittliche Her- stellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
• Balkone	12.000,00 €
Summe	12.000,00 €

Gebäude: Garage Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) angebauter Freisitz	8.000,00 €
Summe	8.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

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.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (290.313,24 €)	17.418,79 €
Summe	17.418,79 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

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 Instandhaltungsstaus 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 in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt (Seite 82 des Immobilienmarktberichts).

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse 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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel <ul style="list-style-type: none"> • Mängelvielfalt, Klein- und Ausführungsmängel, • Mängel an Fassade und Entwässerung, • Genehmigungsrisiko Verbindungsgebäude/Terrassenaufbau • Eintragung Kataster 	-66.000,00 €
Summe	-66.000,00 €

4.6 Vergleichswertermittlung

4.6.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (Vergleichspreisverfahren) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (Vergleichsfaktorverfahren) basieren.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.6.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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

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

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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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 Instandhaltung, 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.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich 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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.6.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrere Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis mehrerer vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt aus dem Jahr 2023) für Mehrfamilienhäuser in mittlerer Lage im Wiederverkauf ermittelt. Es liegen 10 Vergleichsobjekte aus vergleichbaren Lagen wie die des Bewertungsobjekts vor. Zudem weisen die Vergleichsobjekte ähnliche Eigenschaften auf wie das Bewertungsobjekt (Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksfläche, Ausstattungsstandard usw.).

Auswertung der Kaufpreise:

Nr.	Objektart	(tats.) Baujahr	(fikt.) Baujahr	ASS	Grundstücksfläche (m ²)	Lage Stufe	Wohn-/ Nutzfläche (m ²)	Kaufdatum	bereinigter realisierter Verkaufspreis (€)	realisierter Verkaufspreis (€/m ² WF)
1	ZFH	1933	1981	1,9	672	3,0	260	09.01.2023	1.135.000,00 €	4.365,38 €
2	ZFH	1937	1983	3,0	758	3,0	248	26.01.2023	950.000,00 €	3.830,65 €
3	ZFH	1897	1981	2,2	310	3,0	182	16.03.2023	550.000,00 €	3.017,67 €
4	ZFH	1934	1979	2,1	326	3,0	189	09.03.2023	390.000,00 €	2.063,49 €
5	DFH	1931	1989	2,9	270	3,0	220	06.04.2023	800.000,00 €	3.636,36 €
6	DFH	1935	1976	1,6	317	3,0	212	21.06.2023	565.153,00 €	2.665,82 €
7	ZFH	1927	1979	2,1	406	3,0	272	11.07.2023	670.000,00 €	2.463,24 €
8	DFH	1907	1979	2,0	915	3,0	250	25.07.2023	850.000,00 €	3.400,00 €
9	ZFH	1936	1981	2,3	396	3,0	171	22.09.2023	655.000,00 €	3.830,41 €
10	DFH	1900	1975	2,2	629	3,0	196	13.10.2023	585.000,00 €	2.984,69 €
10	D.-S.	1924	1980	2,2	500	3,0	220	19.05.2023	715.015,30 €	3.249,69 €

Abkürzungen rot = geschätzter Wert
WF = Wohnfläche
GF = Grundstücksfläche

ZFH = Zweifamilienhaus
MFH = Mehrfamilienhaus
ASS = Ausstattungsstandard

Ausschlussprobe

Um ungewöhnliche Ausreißer aus der Tabelle zu erkennen, wird eine Probe mit einer Spanne von +/-35% vorgenommen:

oberer Grenzwert	+	35,00%	4.387,08 €
Durchschnittswert (€/m²)			3.249,69 €
unterer Grenzwert	-	35,00%	2.112,30 €

Oben ausgewertete Vergleichskaufpreise liegen innerhalb der Spanne, daher kann die Auswertung ohne Ausreißer angesetzt werden. Die Vergleichswerte beziehen sich auf Grundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von 500 m², zudem haben die Gebäude ein durchschnittliches (fiktives) Baujahr von 1980 und eine durchschnittliche Wohnfläche von 220 m². Der baujahresgemäße Ausstattungsstandard wird gemäß Angaben des Gutachterausschusses mit durchschnittlich 2,2 angegeben. Den Gebäuden wird ein üblicher Unterhaltungszustand unterstellt. Es zeigt sich, dass der m²-Wohnfläche durchschnittlich mit rd. 3.250 €/m² gehandelt wurde. Daher wird dieser Wert für die Vergleichswertermittlung angesetzt und an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst. Da die tatsächlichen Eigenschaften der Vergleichsobjekte nicht bekannt sind, kann deren Zustand nur als üblich angehalten werden. Tatsächlich abgeleitete Umrechnungskoeffizienten liegen nur tlw. vor bzw. können aufgrund des unbekanntens Zustands nur tlw. angewendet werden. Vorzunehmende Zu-/Abschläge können daher nur aufgrund des üblichen Marktverhaltens geschätzt werden.

Angaben zur Lage:

Die Lage der Vergleichsobjekte ist mit der Lage des Bewertungsobjektes vergleichbar. Die Vergleichsobjekte liegen in folgenden Straßen: Kopernikusstraße (Unterliederbach), Schlehenweg (Bonames), Bolongarostraße (Nied), Am Kirchholz (Schwanheim), Bodelschwinghstraße (Fechenheim), Blankenburger Weg (Zeilsheim), Michaelstraße (Sossenheim), Okrifteler Straße (Sindlingen), Strubbergstraße (Rödelheim), Am Hühnerberg (Nied). Nähere Angaben zur Lage der Vergleichsobjekte werden aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht.

4.6.4 Vergleichswertberechnung

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis des zuvor festgestellten Vergleichsfaktors ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	3.250,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	19.05.2023	25.10.2023	× 0,98	E01
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Wohnfläche [m ²]	220,00	190,12	× 1,00	E02
Grundstücksgröße [m ²]	500	490	× 1,00	E03
Baujahr	1924	1927	× 1,00	E04
Ausstattungsstandard	2,2	2,4	× 1,04	E05
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor		=	3.312,40 €/m²	
Ermittlung des Vergleichswerts				Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor			3.312,40 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ			0,00 €/m ²	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor		=	3.312,40 €/m ²	
Wohnfläche [m ²]		×	190,12 m ²	
vorläufiger Vergleichswert		=	629.753,49 €	
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)			0,00 €	E06
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert		=	629.753,49 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale		-	66.000,00 €	E07
Vergleichswert		=	563.753,49 € rd. <u>564.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 25.10.2023 mit rd. **564.000,00 €** ermittelt.

4.6.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E01: Stichtag

Insgesamt ist seit Mitte letzten Jahres 2022 ein fallender Immobilienmarkt zu beobachten, dies ist insbesondere den stark erhöhten Finanzierungskosten zuzuschreiben. Die Anpassung wird daher mit 2% angesetzt (genauere Zahlen liegen nicht vor).

E02: Wohnfläche

Aufgrund der geringen Wohnflächenabweichung ist eine Anpassung nicht erforderlich.

E03: Grundstücksgröße

Die Grundstücksgröße des Bewertungsobjekts entspricht in etwa der durchschnittlichen Größe der Vergleichsobjekte. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

E04: Baujahr

Das eigentliche Baujahr der Vergleichsobjekte entspricht in etwa dem Baujahr des Bewertungsobjekts. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

E05: Ausstattungsstandard

Der vermeintlich etwas bessere Ausstattungsstandard des Bewertungsobjekts (Stufe 2,4) gegenüber den Vergleichsobjekten (2,2) wird mit einem Zuschlag angesetzt, der mit 4% geschätzt wird.

E06: marktübliche Zu- oder Abschläge

Es wird davon ausgegangen, dass alle Vergleichsobjekte Stell- oder Garagenplätze aufweisen. Ein Zuschlag für das Bewertungsobjekt ist daher nicht erforderlich.

E07 - Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-66.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Mängervielfalt, Klein- und Ausführungsmängel, • Mängel an Fassade und Entwässerung, • Genehmigungsrisiko Verbindungsgebäude/Terrassenaufbau • Eintragung Kataster 	
Summe	-66.000,00 €

4.6.6 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen überwiegend als Renditeobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet. Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet. Das Vergleichswertverfahren wurde zusätzlich angewendet.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **577.000,00 €**,
der **Sachwert** mit rd. **561.000,00 €** und
der **Vergleichswert** mit rd. **564.000,00 €** ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichswertverfahren in Form von mehreren hinreichend vergleichbaren Vergleichswerten zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen. Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,40 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$.

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[561.000,00 \text{ €} \times 0,40 + 577.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 564.000,00 \text{ €} \times 1,00] \div 2,40 = \text{rd. } 569.000,00 \text{ €}$.

4.7.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 60386 Frankfurt am Main (Fechenheim), Konstanzer Straße 53,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Fechenheim</i>	<i>4080</i>	<i>4</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Fechenheim</i>	<i>12</i>	<i>118/3</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.10.2023 mit rd.

569.000 €

in Worten: fünfhundertneunundsechzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Frankfurt am Main, den 06. Januar 2024

Dipl.-Ing. Daniel Arfeller

4.8 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Wohnhausgrundstück**in **Frankfurt am Main (Fechenheim), Konstanzer Straße 53**

Flur 12

Flurstücksnummer **118/3**Wertermittlungstichtag: **25.10.2023**

Bodenwert					
Grundstücks- teil	Entwicklungs- stufe	beitrags- rechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	810,20	490,00	397.000,00
Summe:			810,20	490,00	397.000,00

Objektdaten						
Grundstücks- teil	Gebäudebe- zeichnung / Nutzung	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Wohnhaus	417,00	203,01	1927	70	28
Gesamtfläche	Garage	31,25		2012	60	49

Wesentliche Daten				
Grundstücks- teil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor
Gesamtfläche	28.659,24	4.774,48 € (16,66 %)	2,80	0,89

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	1.955,57 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-325,11 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	2.802,82 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	19,85
Verkehrswert/Reinertrag:	23,82

Ergebnisse	
Ertragswert:	577.000,00 € (103 % vom Sachwert)
Sachwert:	561.000,00 €
Vergleichswert:	564.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	569.000,00 €
Wertermittlungstichtag	25.10.2023

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

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 weiter Anwendung)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] aktueller Immobilienmarktbericht des Amtes für Bodenmanagement

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 01.01.2023) erstellt.

5.4 Hinweise zum Urheberschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

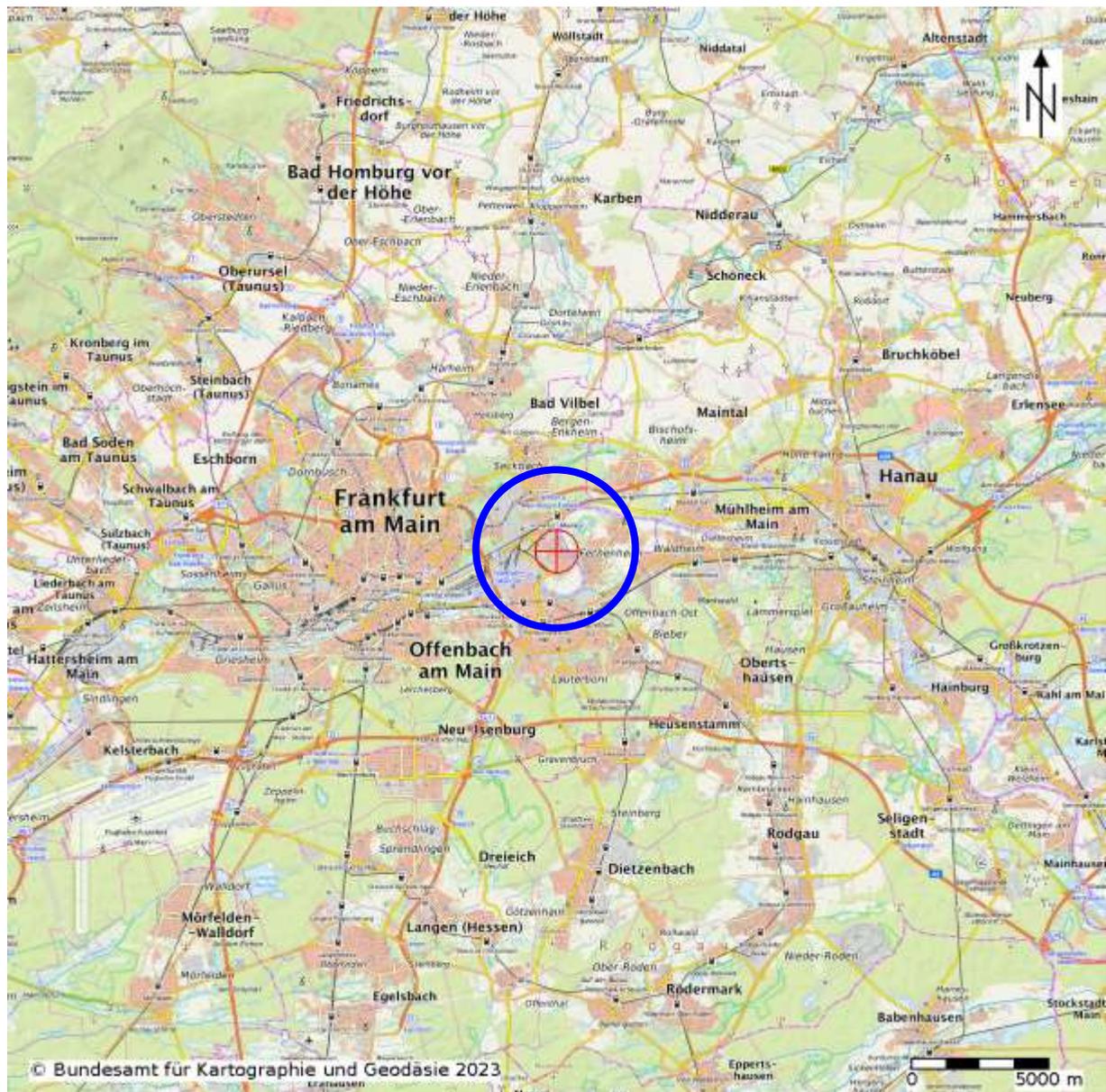
Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht 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, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6 Anlagen

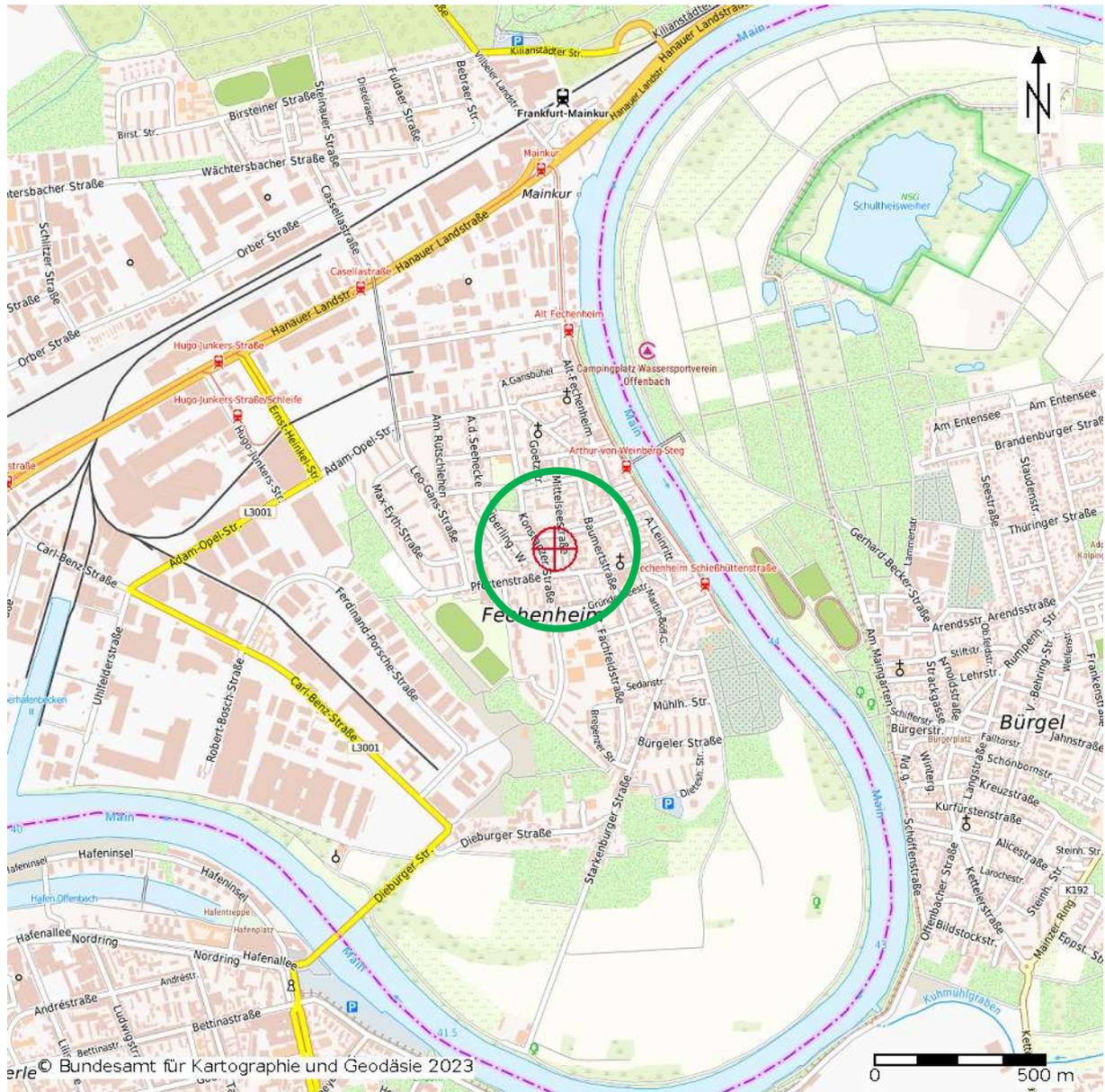
6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik



6.2 Straßenkarte

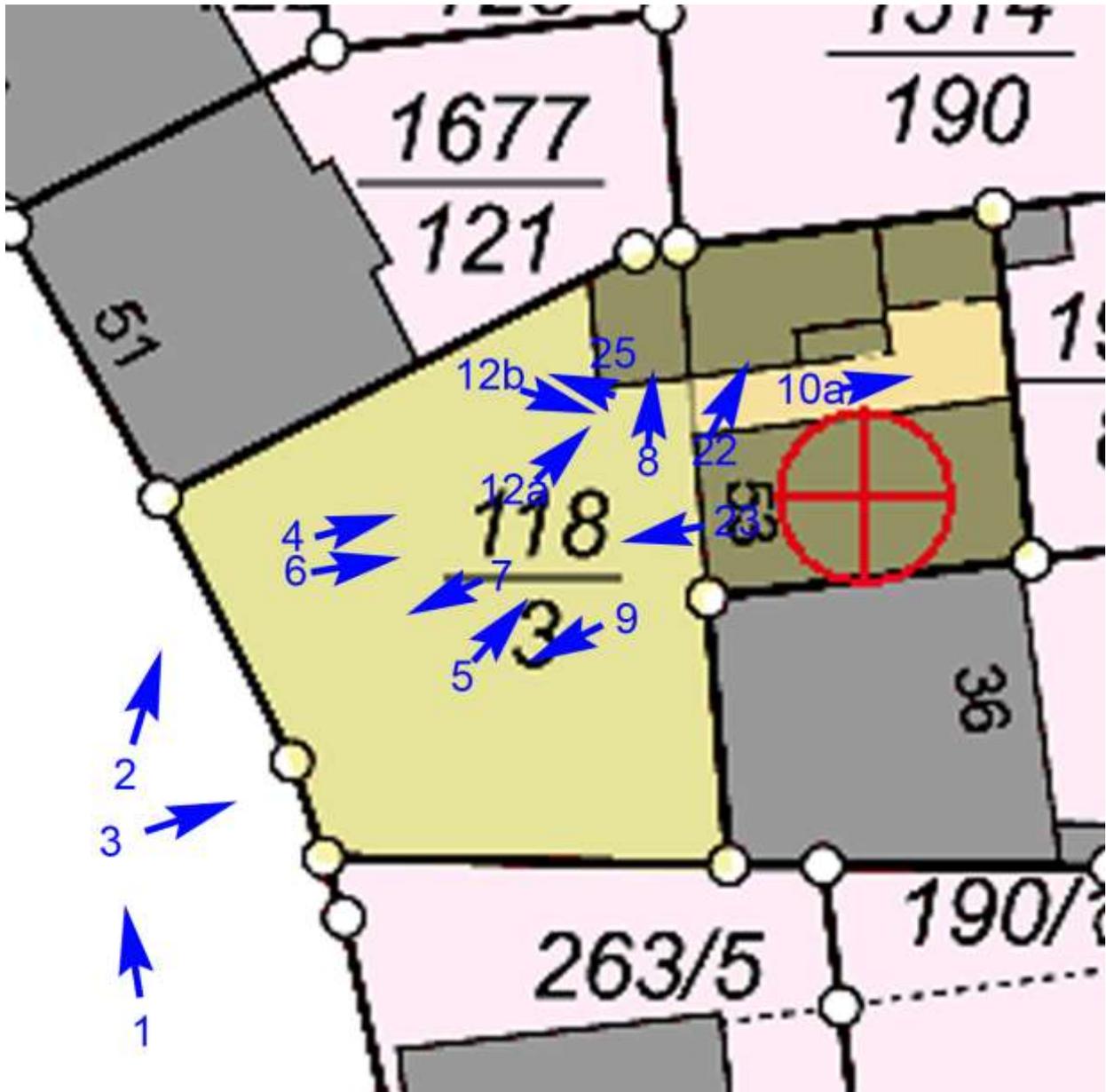


6.3 Ortsplan



6.5 Fotostandpunkte

ca. 1:250, Bewertungsobjekt und Fotostandpunkte markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

6.6 Fotos



1 Straßenansicht, Lage in der Straße



2 Grenzmauer zur Straße



3 Garage



4 Innenhof, Zugangsansicht Wohnhaus



5 Fassadenansicht



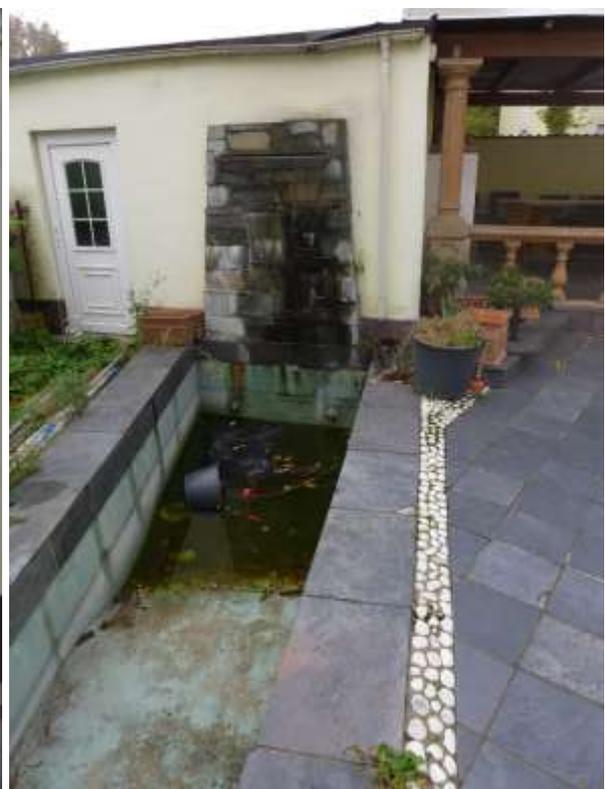
6 Hofgestaltung



7 Überdachung mit Grillbereich



8 a Eingang Abstellraum Seitengebäude



8 b Wasserbecken



9 Bau- und Ausführungsmängel



10 a Eingangsbereich (Verbindungsgebäude) 10 b Zugang Seitengebäude Obergeschoss



11 a Innenansicht Abstellraum



11 b Gestaltung Sockel



12 a Seitengebäude



12 b Kellerzugang



13 Keller



14 a Keller



14 b Warmwasser



15 a Heizung



15 b Elektrohauptverteilung



16 Badezimmer 1. Obergeschoss Haupthaus





17 a Fensterdetail



17 b Toilette 1. Obergeschoss Haupthaus



18 Treppenhaus





19 Eingangstür 2. Obergeschoss



20 Zugangsbereich zwischen Seitengebäude und Haupthaus



21 a Ansicht Seitengebäude



21 b Ansicht Hauptgebäude



22 Dachaufsicht Seitengebäude



23 Aufsicht Hof, Garage und angebaute Überdachung



24 a Balkon 2. OG



24 b Fassadendetail



25 Mülltonnenunterstand

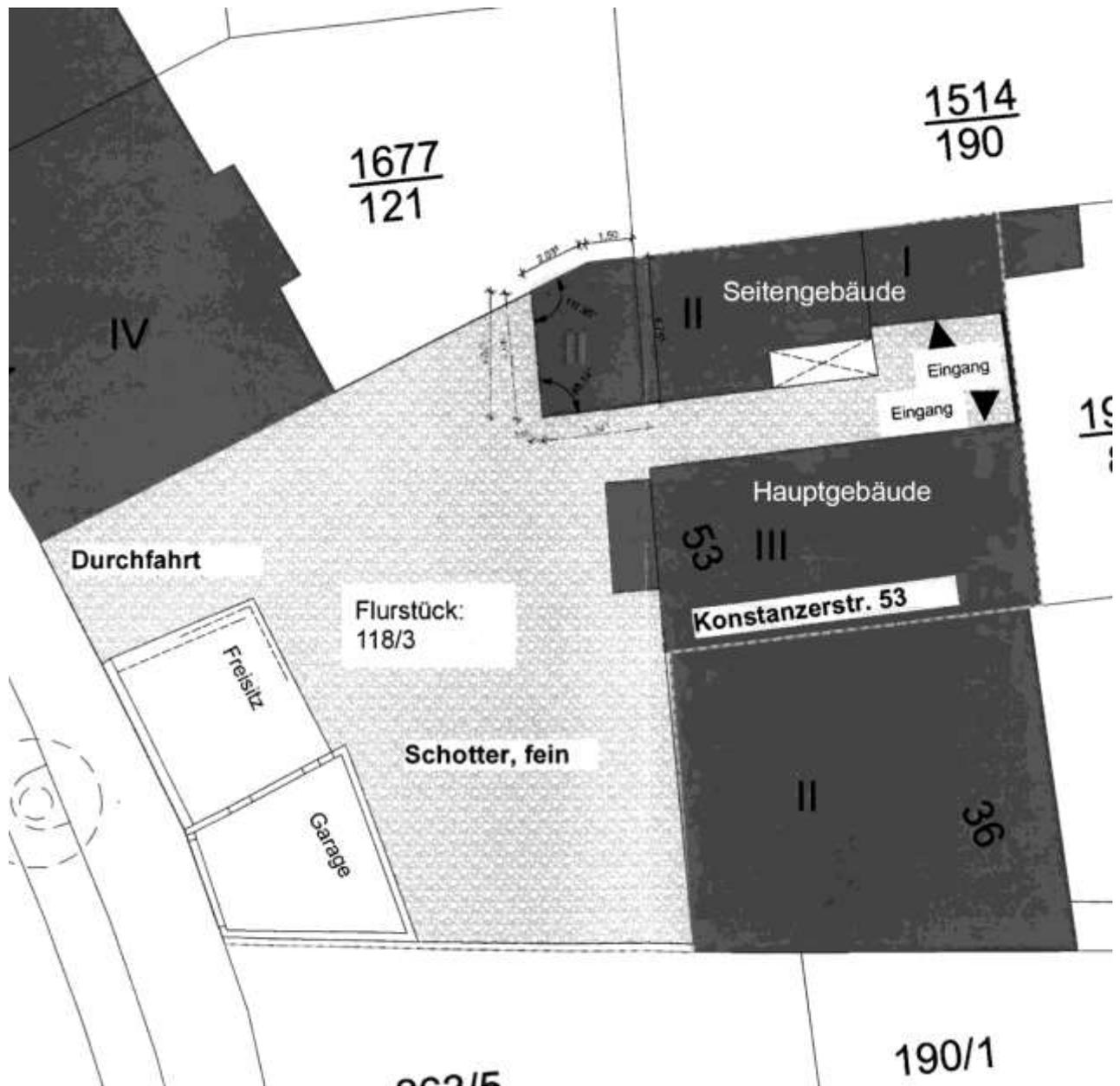


26 Dachentwässerung Garage

6.7 Pläne

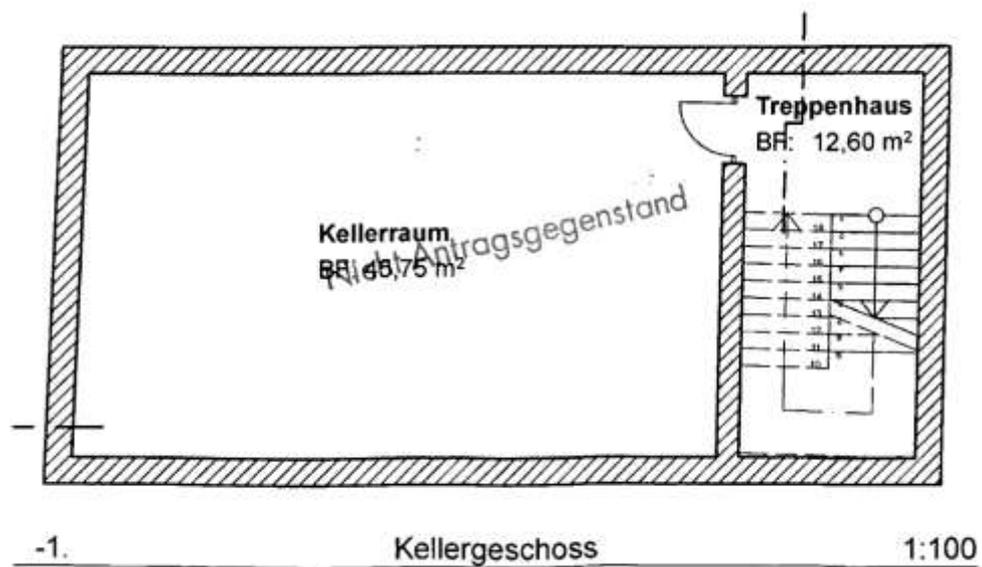
6.7.1 Übersichtsplan

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



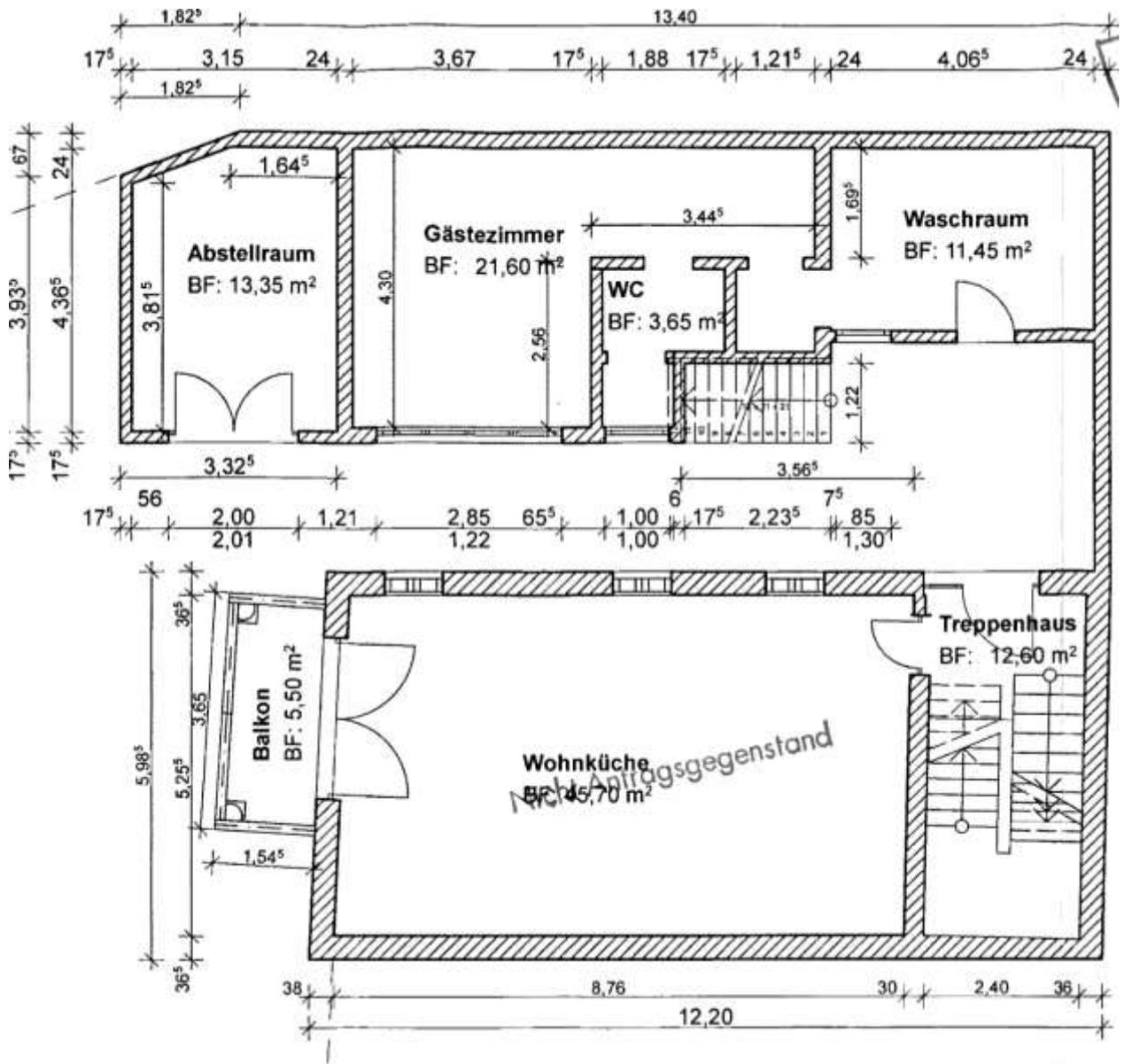
6.7.2 Grundriss Kellergeschoss Hauptgebäude

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



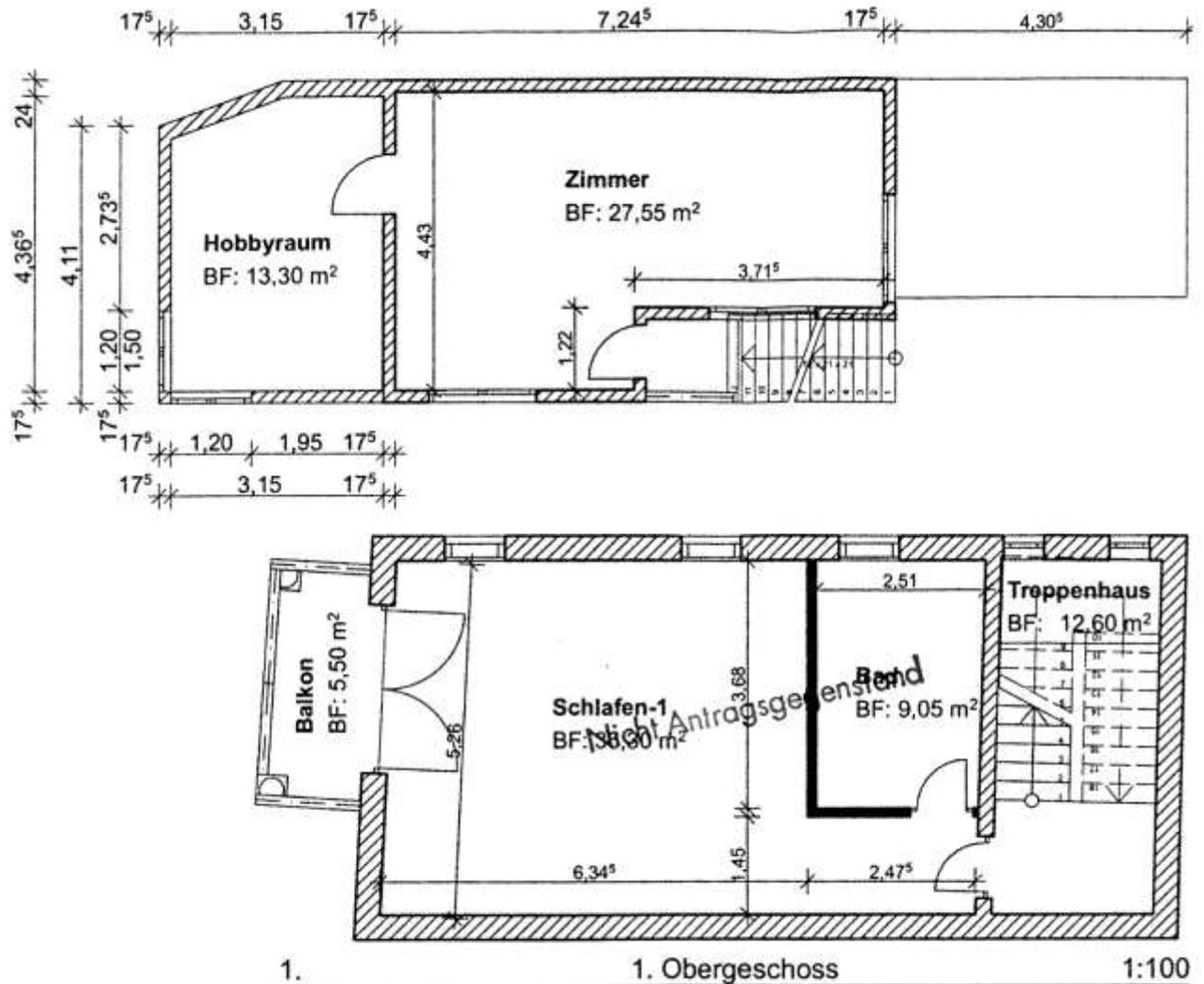
6.7.3 Grundriss Erdgeschoss Seiten- und Hauptgebäude

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



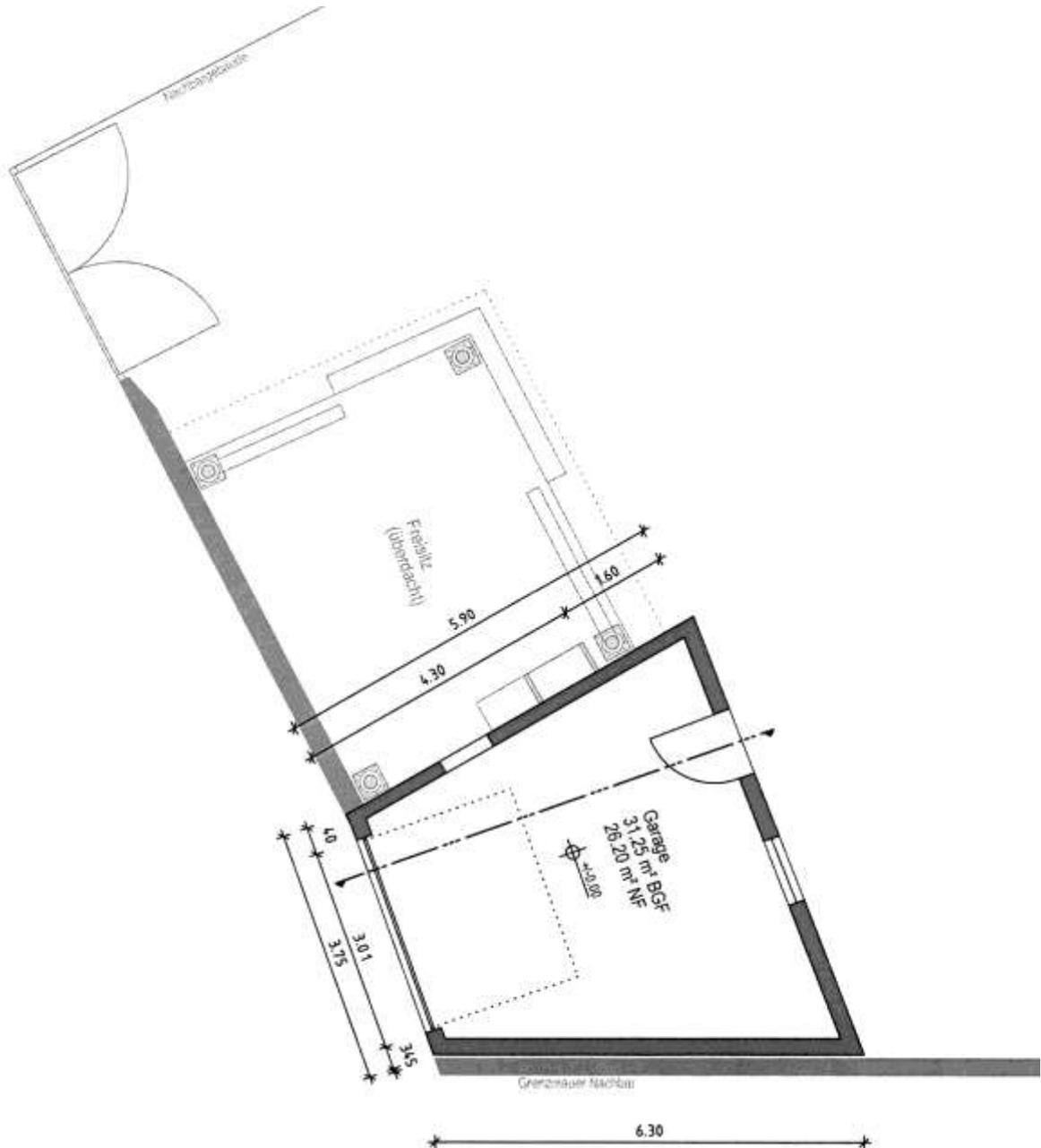
6.7.4 Grundriss 1. Obergeschoss Seiten- und Hauptgebäude

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



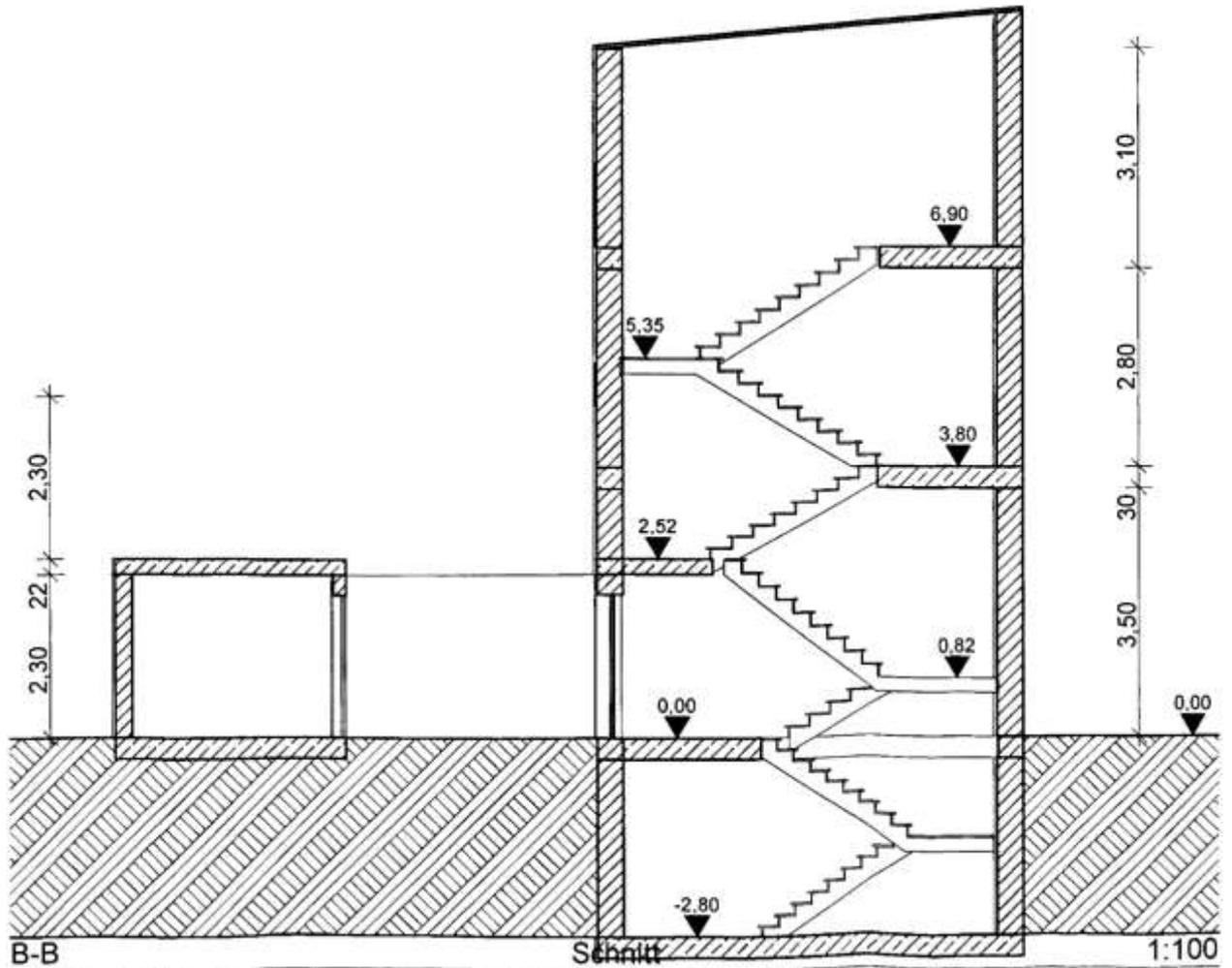
6.7.6 Grundriss Garage

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



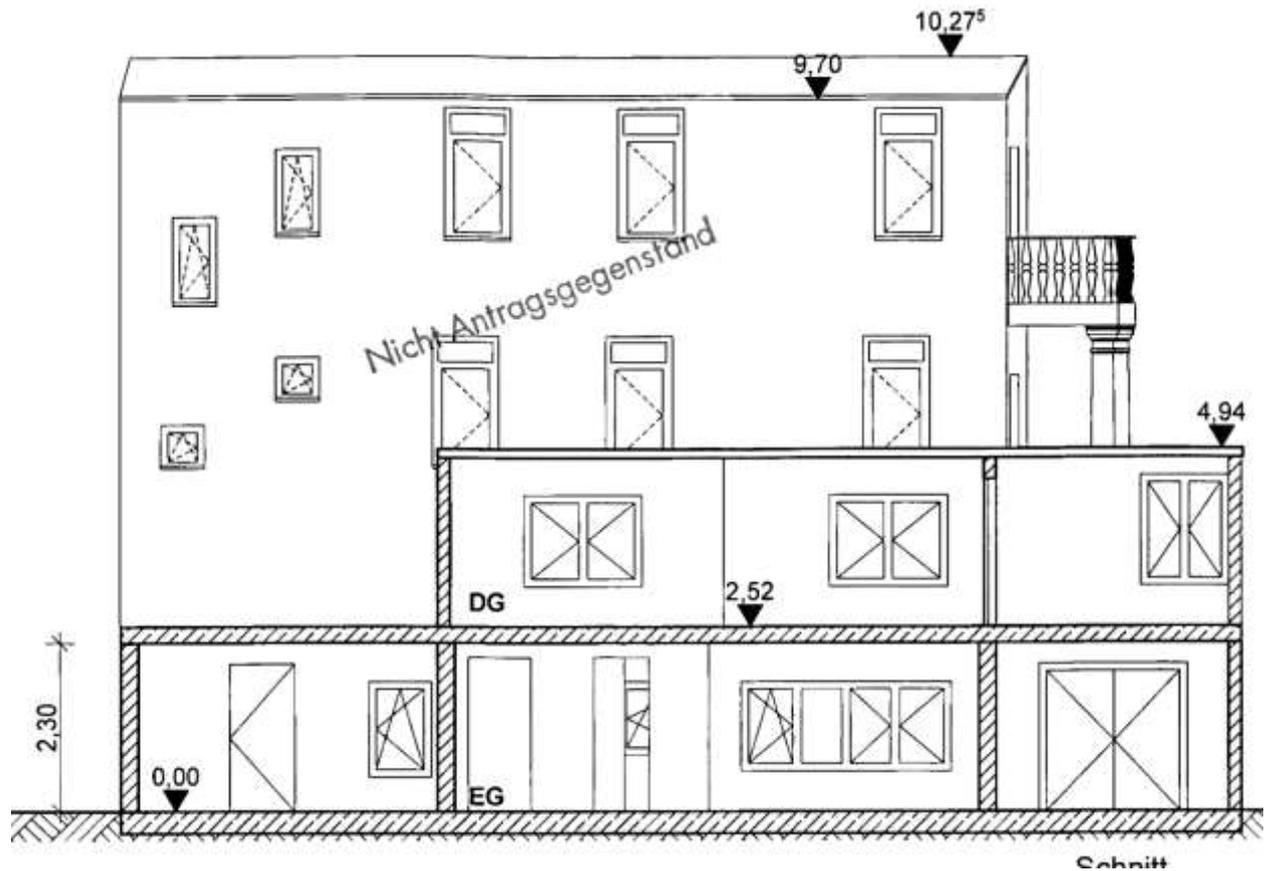
6.7.7 Schnitt Hauptgebäude

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



6.7.8 Schnitt Seitengebäude

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



6.8 Auszug aus dem Baulastenregister

STADT  FRANKFURT AM MAIN DER MAGISTRAT - BAUAUFSICHT		BL-2009-298-1			
1	BAULASTENBLATT	BAULASTENVERZEICHNIS			
		Band 51	Blatt 101	Seite 2	
2	Belastete/s Grundstück/e	Ortsteil Frankfurt am Main, Bezirk 51 Fechenheim			
		Bezirk/Gemarkung	Flur	Flurstück	Straße
		51 Fechenheim	12	118 / 3	Mittelseestraße 34a
		51 Fechenheim	12	190 / 8	Mittelseestraße 34
3	Begünstigte/s Grundstück/e	Ortsteil Frankfurt am Main, Bezirk 51 Fechenheim			
		Bezirk/Gemarkung	Flur	Flurstück	Straße
		51 Fechenheim	12	118 / 3	Mittelseestraße 34a
		51 Fechenheim	12	190 / 8	Mittelseestraße 34
4	Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung		Bemerkungen	
		1	Der/die jeweilige/n Eigentümer/in der Punkt 2 genannten Grundstücke verpflichtet/n sich, diese Flurstücke hinsichtlich baurechtlicher Anforderungen - insbesondere auch im Hinblick auf Zugang / Zufahrt, Verlegung und Unterhaltung von Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen, Kfz-Stellplätze, Abstandsflächen und Ausnutzung - nur so zu nutzen, wie wenn sie ein Baugrundstück bilden würden.	eingetragen aufgrund Änderungsverfügung vom: 24.09.09 am: 24.09.09 	
		Baulastenblatt gelöscht		am:	
		Seite geschlossen und als Seite _____ neu angelegt.		am:	

6.9 Flächenberechnung

Die Flächenberechnung wurde auf Grundlage der vorhandenen Pläne durchgeführt, Abweichungen möglich.

Einheit	Raum	Länge m	Breite m	Brutto-Fläche m ²	Faktor	Netto-Fläche m ²
Hauptgebäude Kellergeschoss						
	Pauschal ca.			45,75	0,970	44,38
	Summe Nutz-/Technikfläche KG					44,38
Seitengebäude Erdgeschoss						
	Abstellraum			13,85	0,970	13,43
	Waschraum			11,45	0,970	11,11
	Summe Nutzfläche EG					24,54
Seitengebäude Erdgeschoss						
	Gästezimmer			21,60	0,970	20,95
	WC			3,65	0,970	3,54
	Summe Wohnfläche EG					24,49
Verbindungsbau Erdgeschoss (nicht genehmigt)						
	Flur			9,20	0,970	8,92
	Summe Verkehrsfläche EG					8,92
Hauptgebäude Erdgeschoss						
	Treppenraum			4,80	0,970	4,66
	Summe Verkehrsfläche EG					4,66
	Wohnküche			45,70	0,970	44,33
	Terrasse (50%)			5,50	0,500	2,75
	Summe Wohnfläche EG					47,08
Seitengebäude 1. Obergeschoss						
	Zimmer			27,55	0,970	26,72
	Summe Wohnfläche 1. OG					26,72
	Hobbyraum			13,30	0,970	12,90
	Summe Nutzfläche 1. OG					12,90

Einheit	Raum	Länge m	Breite m	Brutto-Fläche m ²	Faktor	Netto-Fläche m ²
Hauptgebäude 1. Obergeschoss						
	Treppenraum			2,53	0,970	2,45
	Summe Verkehrsfläche 1. OG					2,45
	Schlafen 1			36,30	0,970	35,21
	Balkon (50%)			5,50	0,500	2,75
	Bad			10,09	0,970	9,79
	Summe Wohnfläche 1. OG					47,75
Hauptgebäude 2. Obergeschoss						
	Treppenhaus			2,53	0,970	2,45
	Summe Verkehrsfläche 2. OG					2,45
	Flur			3,49	0,970	3,39
	Bad			10,09	0,970	9,79
	Zimmer			14,48	0,970	14,05
	Zimmer			14,54	0,970	14,10
	Balkon (50%)			5,50	0,500	2,75
	Summe Wohnfläche 2. OG					44,07
Garage						
	Garage			26,20	1,000	26,20
	Freisitz ca.			25,20	1,000	25,20
	Summe Nutzfläche					51,40
	Summe Nutzfläche					133,22
	Summe Verkehrsfläche					18,49
	Summe Wohnfläche					190,12
	Fläche gesamt					341,82