

GUTACHTEN 23-04-14 F/WS

zur Ermittlung des Marktwertes des mit einem denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks Höchster Schlossplatz 4, 8 in 65929 Frankfurt am Main, Stadtteil Höchst.



Fassade zum Höchster Schlossplatz, Bewertungsobjekt rechts im Bild.

Hinweise:

Teilweise sind Textpassagen und Informationen, aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz, unleserlich markiert oder gelöscht. Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden.

Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen und Veröffentlichungen gleich welcher Art (auch auszugsweise) bedürfen der Genehmigung des Autors des Gutachtens.

Auftraggeber:

Amtsgericht Frankfurt am Main, Aktenzeichen: **844 K 31/22**

Autor des Gutachtens:

Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder



von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Erich Finder, Dipl.-Ing. Architekt
Martin-May-Straße 7
D-60594 Frankfurt am Main
USt.-ID-Nr.: DE 182 462 447

Fon 49. (0) 69.60 6077 74
Fax 49. (0) 69.60 6077 75
info@finder-frankfurt.de
www.finder-frankfurt.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN	4
1.1 Hinweise zur Marktwertableitung.....	6
1.2 Voraussetzungen zu dieser Wertermittlung	6
1.3 Haftung	7
1.4 Datenschutz	7
1.5 Gewährleistung	7
1.6 Salvatorische Klausel.....	7
2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	8
2.1 Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung	8
2.2 Informationsquellen.....	9
2.3 Wertrelevante Lagefaktoren	10
2.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten.....	11
2.5 Mieten und Mietverträge.....	14
2.6 Grundbuchauszug.....	16
2.7 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen	17
2.8 Baulasten	18
2.9 Altlastenankunft.....	18
2.10 Grundstücksgestalt und Topografie.....	18
2.11 Abgabenrechtliche Verhältnisse	18
2.12 Baugenehmigung	19
2.13 Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins.....	20
2.14 Energieausweis und energetischer Bautenzustand	29
2.15 Brandschutz	29
2.16 Liegenschaftskennwerte.....	30
3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	33
3.1 Art des Gegenstandes der Wertermittlung.....	33
3.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs	33
3.3 Umstände des Einzelfalls	33
3.4 Ertragswertverfahren.....	33
3.5 Plausibilitätsbetrachtung	33
4 WERTERMITTLUNG	34
4.1 Bodenwert.....	34
4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.).....	37
4.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	42
4.4 Ertragswertverfahren.....	44
4.5 Plausibilitätsbetrachtung	52

4.6	Swot-Analyse (Gesamtbeurteilung)	59
5	MARKTWERTABLEITUNG	60

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	63
Anlage II	Lageplan und Schrägluftbild	64
Anlage III	Fotodokumentation	65
Anlage IV	Planunterlagen	81
Anlage V	Baubeschreibung	87
Anlage VI	Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	88
Anlage VII	Altlastenauskunft	89
Anlage VIII	Erschließungsbeitragsbescheinigung	90
Anlage IX	Wohnflächenberechnung	92
Anlage X	Mietvertrag der Gaststätte	95
Anlage XI	Informationsblatt des Denkmalamts der Stadt FFM	109
Anlage XII	Maßnahmenkatalog der Eigentümerseite	111

Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich XII sind aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz in der vorliegenden Gutachtenversion gelöscht.

Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.

Baujahre nach Auskunft von der Eigentümerseite	Baujahr Vorderhaus: ca. 1799 Baujahr Hinterhaus: ca. 1689, Wiederaufbau nach Brandschaden ca. 1990
Mietfläche	Gewerblich ohne Keller: ca. 235,59 m ² Wohnen (7 Wohneinheiten): ca. 479,52 m ² Des Weiteren verfügt die Liegenschaft im 1. Obergeschoss über einen unbeheizten Hauswirtschaftsraum/Büro mit Tageslicht mit einer Größe von ca. 10,5 m ² , welcher seitens der Eigentümer genutzt wird.
PKW-Stellplätze	Die zu bewertende Liegenschaft verfügt über keine eigenen Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück.
Bautenzustand	Überwiegend gepflegter Bautenzustand. Eine laufende Instandhaltung ist erkennbar. Zwei Wohneinheiten sind renovierungsbedürftig. Größte zukünftige Maßnahme wird die Sanierung des Dachstuhls und Dachdeckung des Vorderhauses sein. Am Zugang zu einem Gewölbekeller, Kälteraum, besteht eine Feuchtigkeitsproblematik. Bezüglich des Bautenzustandes siehe auch Protokoll des Ortstermins und Anlage XII des Gutachtens.
Energieausweis und energetischer Bautenzustand	Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor (Stichwort Denkmalschutz). Eine umfassende energetische Sanierung hat bisher nicht stattgefunden. Die Beheizung der einzelnen Wohnungen und der Gaststätte erfolgt überwiegend über einzelne Gasetagenheizungen unterschiedlicher Baujahre. Das Hinterhaus wurde nach Brandschaden ca. 1990 überwiegend neu aufgebaut. Fenster: überwiegend Isolierverglast unterschiedliche Baujahre.
Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)	Sicherheitsabschlag für überdurchschnittlichen Instandsetzungs-/Sanierungsbedarf: ./ 200.000 €
Marktwert	2.200.000 € bis 2.600.000 € ausgewiesen mit 2.400.000 €

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten:

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Marktwertgutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft). Eine sonstige anderweitige Verwertung durch Dritte, (z. B. zu Beleihungszwecken) ist ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers des Gutachtens nicht gestattet.

1.1 HINWEISE ZUR MARKTWERTABLEITUNG

Überbau auf dem Nachbargrundstück, Flurstück 198, Bolongarostraße 165

Siehe Ziffer 4.2.2 im Gutachten.

Der Zeitpunkt des Überbaus liegt mutmaßlich schon sehr viele Jahre zurück. Der genaue Zeitpunkt des Überbaus sowie eine etwaige Entschädigungsrente sind dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt. Die eventuell mögliche Wertminderung wird als nicht signifikant wertrelevant eingeschätzt und liegt mit an Sicherheit angrenzender Wahrscheinlichkeit innerhalb der ausgewiesenen Marktwertspanne. Sollten andere Erkenntnisse, welche dem Unterzeichner des Gutachtens nicht zur Verfügung gestellt wurden, nachträglich in Erscheinung treten, ist der Marktwert ggf. zu überprüfen.

Fensterrecht

An der Westfassade sind direkt auf der Grundstücksgrenze mehrere Fenster im Bewertungsobjekt vorhanden. Fensterrechte oder Ähnliches sind der Bauakte, dem Grundbuch oder dem Baulastenverzeichnis nicht zu entnehmen. Im vorliegenden Gutachten wird aufgrund des historischen Baujahres unterstellt, dass die Fenster geduldet werden.

Hinweis zu den gastronomischen Einbauten

Die gastronomischen Einbauten sind bei der Verkehrswertermittlung nicht Bewertungsgegenstand. Informationen zu den Einbauten sind u. a. dem in der Anlage IX beigefügten Mietvertrag zu entnehmen.

Hinweis Einbauküchen

Die Einbauküchen werden als bewegliches Mobiliar bewertet und sind im vorliegenden Gutachten nicht Bewertungsgegenstand.

1.2 VORAUSSETZUNGEN ZU DIESER WERTERMITTLUNG

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen des Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Fachunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzungen des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch den Sachverständigen.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können nach der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in der vorliegenden Wertermittlung kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

1.3 HAFTUNG

Der Gutachter haftet nur für vorsätzlich und grob fahrlässig verursachte Schäden. Darüberhinausgehende Schadensersatzansprüche sind ausgeschlossen. Dieser Sachverständigenauftrag begründet keine Schutzpflicht zugunsten Dritter. Eine vertragliche oder vertragsähnliche Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten ist - auch im Wege der Abtretung- ausgeschlossen. Vorstehende Wertermittlung genießt Urheberrecht, sie ist nur für den/die Auftraggeber/in bestimmt und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenauftrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der/die Auftraggeber/in und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenauftrag und dieser Wertermittlung gegenseitig Rechte geltend machen.

1.4 DATENSCHUTZ

Unter Berücksichtigung der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) sind im vorliegenden Gutachten die Namen von Eigentümern, Mietern, Ansprechpartner, etc. anonymisiert. Der Auftraggeberseite, Amtsgericht Frankfurt am Main, ist ein separates Datenblatt mit allen notwendigen Namen zur Verfügung gestellt.

1.5 GEWÄHRLEISTUNG

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb einer angemessenen Zeit nachgebessert oder schlägt die Nachbesserung fehl, kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrags (Wandelung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen. Alle Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden; andernfalls erlischt der Gewährleistungsanspruch. Bei Fehlen zugesicherter Eigenschaften bleibt ein Anspruch auf Schadensersatz unberührt.

1.6 SALVATORISCHE KLAUSEL

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

2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

2.1 RECHTSGRUNDLAGEN IN DER JEWEILS AKTUELLEN FASSUNG

Je nach Immobilientypus und Bewertungsauftrag sind nicht alle Gesetze, Verordnungen oder Richtlinien anwendbar.

BauGB – Baugesetzbuch

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

BauNVO – Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung

Verordnung über die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

Hinweis zur ImmoWertV

Zum 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getreten. Es handelt sich hierbei um eine Fortschreibung und Erweiterung der ImmoWertV 2010. Die bisherigen Wertermittlungsverfahren bleiben erhalten. Die Verfahrensstrukturen sind im Wesentlichen gleichbleibend. Änderungen sind u. a. bei Begrifflichkeiten und Formulierungen eingetreten.

WertR – Wertermittlungsrichtlinien

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

BRW-RL – Bodenrichtwertlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts

EW-RL – Ertragswertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts

SW-RL – Sachwertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts

VW-RL – Vergleichswertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts

HBO – Hessische Bauordnung

WoFIV – Wohnflächenverordnung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

EnEV – Energieeinsparverordnung

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

WEG – Wohnungseigentumsgesetz

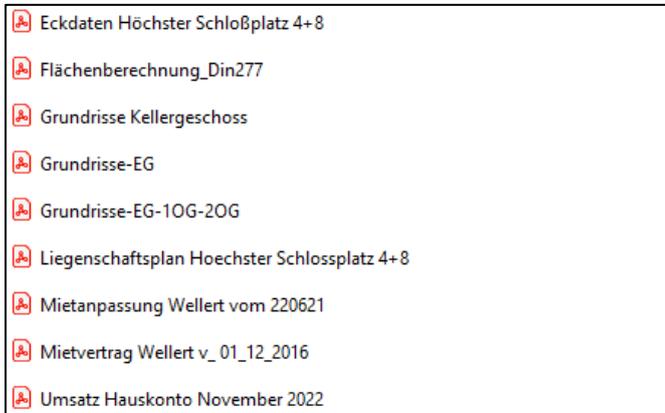
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG

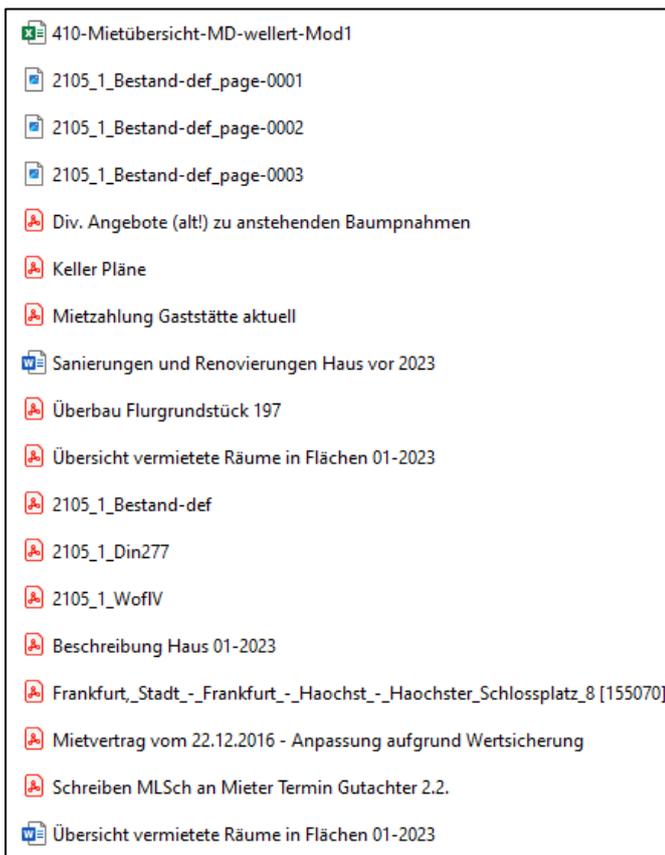
Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

2.2 INFORMATIONSQLLEN

- Ortstermin.
- Amtsgericht Frankfurt am Main: Auftrag, Beschluss, Lageplan, Grundbuchauszug
- Eigentümer lfd. Nr. 5.2 gem. Grundbuch: mündliche Auskünfte während des Ortstermins, E-Mailverkehr mit Anhängen:



- Eigentümerin, lfd. Nr. 4.1 gem. Grundbuch: mündliche Auskünfte während des Ortstermins, USB-Stick mit Drohnenaufnahmen der Dachfläche, E-Mailverkehr mit Anhängen:



- Gutachterausschuss Frankfurt am Main: Bodenrichtwert, Kaufpreisfälle, Immobilienmarktbericht 2022.
- Wohnungsmarktbericht und Gewerbemarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse.
- Frankfurter Mietpreisspiegel 2020 und 2022.
- Stadt Frankfurt am Main: Planungsrecht (planAS: online Planungsauskunftssystem der Stadt Frankfurt), Baulastenauskunft, Altlastenauskunft, Erschließungsbeitragsbescheinigung, Denkmalamt.

2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN

Lage	Mittlere Wohnlage in der Altstadt des Stadtteils Höchst, westlich der Innenstadt von Frankfurt am Main.
Umliegende Bebauung	Überwiegend Wohn- und Geschäftshäuser mit historischen Baujahren meist mit 3 Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss. Zur Südseite befindet sich der Höchst Schloßplatz und das Höchst Schloss. Zur Ostseite liegt die Kath. Kirche St. Justinus.
Verkehrslage/Entfernungen	S-Bahnhaltestelle Frankfurt-Höchst-Bahnhof: ca. 0,5 km Main-Taunus-Zentrum: ca. 5 km A66, Anschlussstelle Frankfurt-Höchst: ca. 4 km Flughafen Frankfurt International: ca. 11 km Frankfurt Innenstadt: ca. 11 km
Infrastruktur	Frankfurt am Main bietet die Infrastruktur eines großstädtischen Ballungsraumes. Versorgungseinrichtungen für den alltäglichen Bedarf sind innerhalb von Höchst fußläufig erreichbar. Der weitere Bedarf kann in der Innenstadt Frankfurts oder im Main-Taunus-Zentrum gedeckt werden.
Pkw-Stellplatz	Im öffentlichen Straßenraum, ruhender Verkehr, sind in direkter Nachbarschaft Pkw-Stellplätze nur in äußerst unzureichender Anzahl vorhanden. Angrenzend zum Main stehen einige Parkplätze zur Verfügung. Die zu bewertende Liegenschaft verfügt über keine eigenen Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück.
Erschließung	Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden.
Himmelsrichtung	Die Liegenschaft wird von der Südost- und Ostseite aus erschlossen. Die Belichtung erfolgt aus allen vier Himmelsrichtungen.
Benachbarte, störende Betriebe	Klassische störende Betriebe (wie beispielsweise Werkstatt, Schreinerei, Lackiererei) wurden während des Ortstermins nicht festgestellt. In direktem Umfeld ist weitere Gastronomie ansässig.
Lärmimmissionen	Überdurchschnittliche Lärmimmissionen, welche über den normalen Geräuschpegel eines innerstädtischen Raumes hinausgehen, wurden während des Ortstermins nicht festgestellt.

2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung in Frankfurt am Main

Einwohner in Frankfurt: ca. 753.626 (Stand 31.12.2021)
 Stadtteil Höchst: ca. 15.837 (Stand 31.12.2021)

Demographische Statistik der Bertelsmann Stiftung

Nach den demographischen Statistiken der Bertelsmann Stiftung wird für die Stadt Frankfurt am Main in der Zeit von 2012 – 2030 eine relative Bevölkerungsentwicklung von plus 14,2 % prognostiziert (zum Vergleich: Hessen: +1,8%; Offenbach am Main +7,7%, Main-Taunus-Kreis +5,1%, Landkreis Offenbach +4,9%, Wiesbaden +5,4%, Bad Homburg vor der Höhe +7,3%).

Quellen: <http://www.frankfurt.de> <http://www.wegweiser-kommune> www.wikipedia.org

Bevölkerungsvorausberechnung für FFM bis 2040

Bevölkerungs- gruppe	Bevölkerung am 31.12.2014	Vorausberechnete Bevölkerung zum 31.12.				
		2017	2020	2025	2030	2040
Einwohner/innen mit Hauptwohnung insgesamt	708 543	742 859	764 091	793 644	810 085	829 773
36 Höchst	14 864	15 358	16 031	16 281	16 740	17 246

Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen / Frankfurt am Main

2.4 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Tatsächliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung: Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus einer Gaststätte und sieben Wohneinheiten.

Anzahl der Geschosse: Vorderhaus: Kellergeschoss, Erdgeschoss, zwei Obergeschosse, nicht ausgebauter Dachstuhl.
 Hinterhaus: Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Zulässige Nutzung:

Das Bewertungsobjekt liegt zum Wertermittlungsstichtag im nachfolgend aufgeführten Bebauungsplan.

Bebauungsplan-Plan Nr.:	B883
Titel:	Höchst / Südliche Innenstadt
Status:	Rechtsverbindlich
Inkrafttreten:	11.11.2014
BauNVO:	In der Fassung von 1990
Art der baulichen Nutzung:	WB = Besondere Wohngebiete
Grundflächenzahl (GRZ):	0,8
Zahl der Vollgeschosse	III als Höchstgrenze
Sonstiges:	Zur Ost- und Südseite verläuft eine Baulinie, zur Westseite eine Baugrenze. Weitere planungsrechtliche Vorgaben sind im Textteil des Bebauungsplans gegeben.
<p>[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]</p>	
<p>Quelle: Planauskunftssystem der Stadt Frankfurt am Main, https://planas.frankfurt.de/</p>	

2.4.1 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

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

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

2.4.2 Denkmalschutz

Teile der zu bewertenden Liegenschaft stehen gemäß Homepage der Denkmalpflege Hessen unter Denkmalschutz.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Quelle: <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/objekte/>

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Quelle: <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/objekte/>

Hinweis

Denkmalgeschützte Immobilien haben Vor- und Nachteile. Vorteile können bei steuerlichen Anlässen bestehen, Nachteile sind Auflagen, Beeinträchtigungen bei Baumaßnahmen und daraus resultierende, höhere Baupreise. Dem Gutachten ist ein Informationsblatt des Denkmalamts der Stadt Frankfurt als Anlage XI beigefügt.

Auszug aus dem Einkommensteuergesetz (EStG)

§ 7i Erhöhte Absetzungen bei Baudenkmalen

(1) Bei einem im Inland belegenen Gebäude, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist, kann der Steuerpflichtige abweichend von § 7 Absatz 4 und 5 im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, absetzen. ...

2.4.3 Bodenordnungsverfahren

Im vorliegenden Grundbuchauszug sind keine Eintragungen bezüglich Bodenordnungsverfahren vorhanden. Weitere Nachforschungen bzgl. Bodenordnungsverfahren wurden nicht durchgeführt.

2.5 MIETEN UND MIETVERTRÄGE

Gewerbe

Der Mietvertrag der Gaststätte wurde in Kopie seitens der Eigentümerseite zur Verfügung gestellt. Nachfolgend sind einige Auszüge aufgeführt. Der Mietvertrag ist dem Gutachten als Anlage X beigelegt. Neben der Miete/Pacht an die Eigentümer entrichtet der Wirt nach mündlicher Auskunft eine Pacht in Höhe von 3.000 € an die Stadt Frankfurt am Main für die Terrassennutzung auf dem Schloßplatz.

§ 2 Zustand der Mietsache

2.4 Sind für den Vertragszweck bauliche Änderungen der Mietsache erforderlich, hat der Mieter diese auf eigene Kosten durchzuführen. Solche baulichen Veränderungen müssen dem Vermieter rechtzeitig vor Ausführung angezeigt werden. Eventuell behördliche Genehmigungen hat der Mieter selbst und auf eigenen Kosten einzuholen. (Anmerkung des Sachverständigen: Hinweise zu bauseitigen Brandschutzmaßnahmen sind im Mietvertrag unter § 18.6 geregelt).

§ 3 Mietzeit

Mietbeginn und Mietdauer: 01.12.2008, Dauer 8 Jahre, Mietende 30.11.2024

Option 1: Mieter hat das Recht, das Mietverhältnis um 5 Jahre zu verlängern

Option 2: Weitere Option zur Verlängerung um weitere 5 Jahre

§ 4 Miete, Nebenkosten

Netto-Kalt-Miete: 5.270 € zzgl. 19 % MwSt. in Höhe von 1.001,30 €

Betriebskosten: 850 € zzgl. 19 % MwSt. in Höhe von 161,50 €

§ 6 Wertsicherung

§ 6 Wertsicherung

6.1 Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt für die Bundesrepublik Deutschland oder von der an dessen Stelle tretenden Dienststelle amtlich festgestellte und veröffentlichte Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) um 3 v.H. oder mehr Prozent gegenüber dem Stand zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (= 108,0 Punkte (Stand November 2016) auf der Basis 2010 = 100 Punkte), so ändert sich die Miete im gleichen prozentualen Verhältnis. Diese Änderung wird ab dem Monat wirksam, ab dem 3 v.H. und mehr Prozent erreicht worden sind.

6.2 In jedem Fall einer erneuten Änderung des Indexes um 3 und mehr Prozent gegenüber dem Stand, auf dem die vorangegangene Anpassung beruhte, ist eine erneute Anpassung auf der Grundlage der jeweils letzten Miete vorzunehmen. Abs. 1 Satz 2 gilt entsprechend.

Hinweis zur Wertsicherung

Die Miete wurde im Laufe der Zeit mehrfach angepasst. Aktuell wird gemäß (vorliegender Nachricht vom 04.04.2023 „Umsatzdetails-Druckansicht der Frankfurter Sparkasse“) seitens des Mieters eine monatliche Netto-Kalt-Miete von 6.234,67 €, 850 € Nebenkostenvorauszahlung zzgl. MwSt. in Höhe von 1.346,09 € entrichtet, in Summe 8.430,76 €.

Dazu folgende Nachricht der Erbengemeinschaft per E-Mail vom 06.04.2023

Nach Berechnung unseres Steuerberaters stimmt die überwiesene Miete nicht. Es gab aber seitens der Erbengemeinschaft bisher noch keine Kommunikation mit dem Pächter diesbezüglich.

Anmerkungen

- Im Mietvertrag ist aufgeführt, dass auf das Schlüsselübergabeprotokoll zum Mietvertrag vom 09.04.1997 Bezug genommen wird. Offensichtlich bestand das Mietverhältnis ggf. in anderer Form schon vor 2008.
- Aufgrund des auslaufenden Mietvertrags wurde folgende Frage an die Eigentümerin (Lfd. Nr. 4.1) per E-Mail gestellt:
 „Der Mietvertrag der Gaststätte endet zum 30.11.2024. Gibt es ggf. schon Informationen, ob der Mieter den Mietvertrag wie unter § 3.2 aufgeführt verlängern wird?“

Antwort per E-Mail vom 06.02.2023

Ja, wir stehen in Verhandlung mit einem vom Pächter vorgeschlagenen Nachfolger, der zum 1.4./1.5.2023 einsteigen möchte ...

Wohnen

Die Mietverträge zu den einzelnen Wohneinheiten liegen dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor. Nachfolgende Mieten sind dem Dokument „Übersicht vermietete Räume / Flächen“ mit Stand Januar 2023 der Eigentümerin 4.1 entnommen. Die lfd. Nr. der Wohnungen sind deckungsgleich in den Grundrissplänen (Anlag IV im Gutachten) ersichtlich.

Lfd. Nr.	Lage und Bezeichnung	Miete nach Mietaufstellung, rund
2	Vorderhaus OG I rechts (West)	600 €
3	Vorderhaus OG I links (Ost)	Leerstand
4	"Kleine Maisonette" (Ost)	570 €
5	Hinterhaus "Große Maisonette"	1.050 €
6	OG I Hinterhaus (West)	491 €
7	Vorderhaus OG II rechts (West)	720 €
8	Vorderhaus OG II links (Ost)	538 €
Gesamt		3.969 €

Mietsicherheiten / Kautionen

Genauere Informationen über Mietsicherheiten oder Kautionen liegen dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor und sind im Gutachten nicht berücksichtigt.

2.6 GRUNDBUCHAUSZUG

2.6.1 Bestandsverzeichnis

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

2.6.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)

Neben dem Eintrag zur Anordnung der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft sind keine Vermerke in der Abteilung II des Grundbuchs aufgeführt.

2.6.3 Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden (Abteilung III)

Die in Abteilung III vorhandenen Eintragungen bleiben bei der vorliegenden Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache unberücksichtigt.

2.7 NICHT EINGETRAGENE RECHTE UND BELASTUNGEN

Nach mündlicher Auskunft des Gaststättenbetreibers gibt es Vereinbarungen mit dem westlich angrenzenden Nachbarn, dass Leitungen des Gastronomiebetriebes (Küchenabluft, etc.) an der Westfassade über das Grundstück Höchstler Schlossplatz 10 geführt werden dürfen, siehe dazu auch folgende Nachbarschaftserklärung aus der Bauakte:

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Weitere nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt und es wurden diesbezüglich keine Untersuchungen und Nachforschungen angestellt.

2.8 BAULASTEN

Für das zu bewertende Grundstück liegen nach schriftlicher Auskunft der Bauaufsicht vom 27.12.2022 keine Baulasteintragungen vor, siehe Anlage VI im Gutachten.

2.9 ALTLASTENAUSKUNFT

Erkenntnisse oder Hinweise, die einen konkreten Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen begründen, liegen nicht vor. Ein vollkommener Ausschluss des Vorhandenseins von Altablagerungen ist nur auf der Grundlage von flächendeckenden Untersuchungen und Erstellung eines Bodengutachtens möglich.

Nach Altlastenauskunft des Umweltamtes vom 03.01.2023 ist das zu bewertende Grundstück weder als Altlast noch als altlastenverdächtige Fläche erfasst, siehe auch Anlage VII des Gutachtens.

2.10 GRUNDSTÜCKSGESTALT UND TOPOGRAFIE

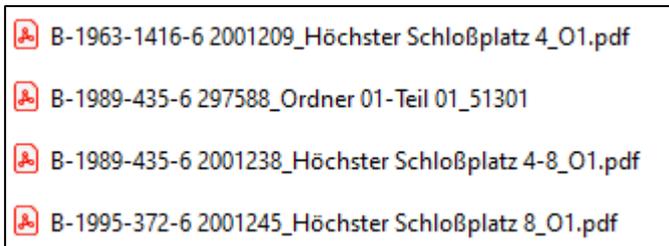
Das Grundstück weist eine polygonale Gestalt (siehe Anlage II des Gutachtens) mit einer Straßenfrontbreite von ca. 13 m zum Höchster Schlossplatz auf. Topografisch gesehen ist das Grundstück annähernd eben.

2.11 ABGABENRECHTLICHE VERHÄLTNISSE

Nach schriftlicher Auskunft des Amtes für Straßenbau und Erschließung vom 04.01.2023 sind für die Erschließungsanlage Höchster Schlossplatz keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten, siehe auch Anlage VIII des Gutachtens. Zukünftige Abgaben sind nicht auszuschließen.

2.12 BAUGENEHMIGUNG

Bauakten aus dem ursprünglichen Baujahr liegen nicht vor. Seitens des Bauaktenarchivs der Stadt Frankfurt am Main wurden folgende Bauakten digital zur Verfügung gestellt:



Fensterrechte

An der Westfassade sind direkt auf der Grundstücksgrenze mehrere Fenster im Bewertungsobjekt vorhanden. Fensterrechte oder Ähnliches sind der Bauakte, dem Grundbuch oder dem Baulastenverzeichnis nicht zu entnehmen. Im vorliegenden Gutachten wird aufgrund des historischen Baujahres unterstellt, dass die Fenster geduldet werden.

Wohnung Nr. 4 „Kleine Maisonette“ (Ost)

In der vorliegenden Bauakte ist das obere Geschoss der Maisonettewohnung im Grundriss des Bauscheins B-1989-435-6 mit Speicher gekennzeichnet. Eine Nutzungsänderung in Maisonettewohnung liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor. Ob die eingebaute Raumpartreppe baurechtlich zulässig ist, ist fraglich. Im Rahmen der Wertermittlung wird ein Sicherheitsabschlag für Umbauten (zweiter Rettungsweg, etc.) berücksichtigt.

Hinweis: Verbindliche Aussagen, ob eine Nutzungsänderung von Speicher in Wohnen baurechtlich zu erwirken ist, kann nur über eine Bauvoranfrage oder Bauantrag erfolgen.

Auszug aus dem Dachgeschoss-Grundriss

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird unterstellt, dass das bewertungsgegenständliche Wohn- und Geschäftshaus in der am Ortstermin angetroffenen Art, Umfang und Ausführung von den zuständigen Behörden genehmigt ist oder geduldet wird.

2.13 BAUBESCHREIBUNG UND PROTOKOLL DES ORTSTERMINS

Hinweis

Die nachstehende Gebäudebeschreibung enthält Angaben und beschreibt Merkmale nur insoweit, wie es für die Wertermittlung von relevantem Einfluss ist.

Über eventuell verdeckt liegende Schäden und Baumängel kann keine Aussage getroffen werden. Eine eingehende Untersuchung auf Baumängel und Bauschäden ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Hierzu sind gegebenenfalls entsprechende Fachgutachten einzuholen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung / Installation (Heizung, Elektroinstallationen, Wasserversorgung, Dichtigkeit der Leitungssysteme, usw.) wurde vom Unterzeichner des Gutachtens nicht geprüft. Im Rahmen der Wertermittlung wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Protokoll der Ortstermine:

02. Februar und 29. März 2023

Technische Festlegung der Himmelsrichtung:

Höchster Schloßplatz = Südseite

Allgemein

Grundstück bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus einer Gaststätte und sieben Wohneinheiten. Der zum Höchster Schloßplatz gerichtete Gebäudeteil mit der Gaststätte ist das sogenannte Vorderhaus, der östliche und nordwestliche Gebäudeteil wird als Hinterhaus bezeichnet. Siehe hierzu auch die Baubeschreibung in Anlage V des Gutachtens.

Hinterhaus



Vorderhaus

Hinweis zu den gastronomischen Einbauten

Die gastronomischen Einbauten sind bei der Verkehrswertermittlung nicht Bewertungsgegenstand. Informationen zu den Einbauten sind u. a. dem in der Anlage IX beigefügten Mietvertrag zu entnehmen.

Hinweis Einbauküchen

Die Einbauküchen werden als bewegliches Mobiliar bewertet und sind im vorliegenden Gutachten nicht Bewertungsgegenstand.

AUSSENBEGEHUNG

Fassade

Südfassade zum Höchster Schlossplatz

Südfassade der Gaststätte mit Sandstein verkleidet. Im EG Bereich Holzklappläden, darüber Putzfassade. Gesimse sind überarbeitungsbedürftig. Kein Wärmedämmverbundsystem.



Das Bewertungsobjekt ist über das Restaurant von der Südseite über den Höchster Schlossplatz und über die Ostseite erschlossen.

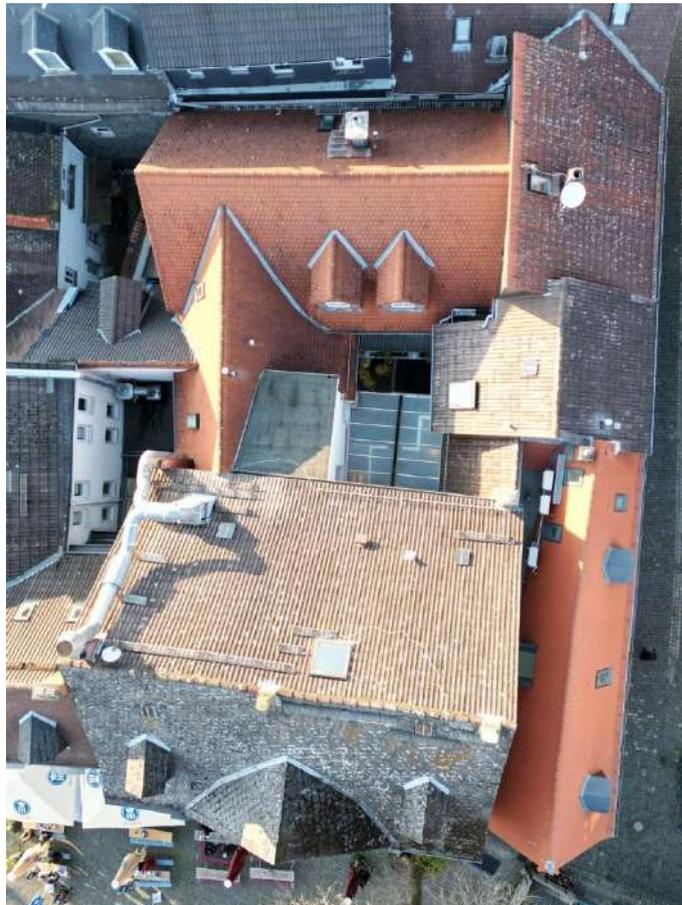
Ostfassade Haus 4Hinweis

Teilweise konnten Fassadenbereiche von Nachbarinnenhöfen aus nicht besichtigt werden.

Zwischen der Bauteilfügung Hinterhaus und östlicher Gebäudeflügel angrenzend zum Eingang der Wohnung 4 ist ein Risschaden sichtbar. Oberhalb der Wegebefestigung sind Feuchtigkeitsschäden in der Fassade.

DachAllgemein

Die Dachlandschaft des Gebäudeensembles weist unterschiedliche Dachdeckungen auf.



Quelle: Eigentümerin, lfd. Nr. 4.1 gem. Grundbuch

Vorderhaus

Augenscheinlich von der Nordseite aus betrachtet, weist das Dach vom Vorderhaus Verformungen auf.

Dachdeckung Südseite: nach Auskunft der Eigentümerseite asbesthaltige Schindeln, zur Nordseite: Ziegeldeckung.

Hinterhaus

Dachdeckung Biberschwanzziegel, nach Brandschaden Ende der 1990er Jahre erneuert. Gauben und in Teilbereichen die Fassadenbekleidung mit Eternitplatten eingedeckt, eventuell asbesthaltig. Die Neuinstallation von asbesthaltigen Baumaterialien wurde erst ab dem Jahr 1993 untersagt.

INNENBEGEHUNG

Treppenhaus

Treppenhaus

Flurbereich im Erdgeschoss mit Wege-Kreuzung von Bewohnern und Gaststättenbesucher.



Zugang zu den Wohnungen 2 und 3 im 1. Obergeschoss.
Wohnungseingangstüren: schöne alte Holzrahmenkonstruktion mit satiniertem Glas:



GaststätteAllgemein

Urige Apfelweinwirtschaft mit Holzvertäfelung.



Die Gaststätte verfügt über einen Windfang und zwei Gasträume zum Höchster Schlossplatz, die miteinander verbunden sind. Im rückwärtigen Bereich sind die Küchenräume und weitere dienende Räume vorhanden. Teilweise ist Renovierungsbedarf sichtbar. Zur Ostseite ist der modernisierte Sanitärbereich für die Gäste gelegen. Von Nachteil ist die Kreuzung der Wege der Bewohner des Hauses mit den Nutzern der Gaststätten-WC-Anlagen im Vorraum des Treppenhauses.

Ausstattung Gasträume

Bodenbelag: Holzdielenboden, in Teilbereichen erneuerungsbedürftig. Belichtung über Ornamentik-Verglasung und Isolierglasfenster. Die Theke mit moderner Steuerung, sowie sämtliche technischen, gastronomischen Einbauten sind mieter-/pächterseits erfolgt.

Personaltoilette

Einfache Ausstattung, mit Holzrahmentür, bodenstehendes WC.

Gäste-WC

Die Sanitäranlagen wurden zeitnah repräsentativ modernisiert mit massiver Holzabtrennung und modernen Fliesen. Zwischen Pächter und Vermieter erfolgte eine Kostenaufteilung nach Auskunft einer Eigentümerin.

Heizung

Im Flurbereich rechterhand des Herren-Gäste-WC befindet sich eine Gastherme, die ca. im Jahr 2020 modernisiert wurde, Hersteller Buderus. Beheizung des Gastraums mittels Heizkörper, die WCs mittels Fußbodenheizung.

Rückwärtiger Küchenbereich und dienende Räume

Hinter dem Thekenbereich warme- und kalte Küche, dahinter mit Niveauversprung (1 Steigung) der Lagerbereich. Dezentrale Warmwasserbereitung mittels Gasboiler.

	<p>Einige Stahlblechtüren weisen Korrosionsschäden im unteren Bereich auf. Zur Nordseite zwei Kühlhäuser und ein Froster installiert, beides pächterseits eingebaut.</p> <p><u>Hinweis</u> Pächterseits geht die Entlüftungsanlage über Dach, hier gibt es Beanstandungen seitens des Denkmalamtes. Der große Auslass muss geändert werden. Umbaumaßnahmen von ca. 15.000 – 20.000 € nach mündlicher Auskunft sind notwendig, welche mutmaßlich pächterseits entrichtet werden müssen.</p> 
<p>Wohnung 2: Vorderhaus OG I rechts (West)</p>	<p><u>Allgemein</u> Die Wohnung Nr. 2 verfügt über einen Flur, zwei Zimmer, eine Küche als Durchgangszimmer und ein Tageslichtbadezimmer. Gepflegter Zustand. Bodenbelag der beiden Wohnräume zum Schlossplatz: aufgearbeiteter alter Holzdielenboden. Wand/ Deckenbereich mit Stuckleiste abgesetzt. Wände: Raufaser. Innentüren schöne alte Holzrahmentüren mit alten Griffgarnituren. Bodenbelag der Küche: Fliesen. An einer Wandseite leichter Risssschaden sichtbar.</p> <p><u>Badezimmer (Zugang über die Küche)</u> Mittels Glasschiebetür abgetrennt. Sanitäre Ausstattung: Wandhängendes WC, Waschtisch, fast bodengleiche Dusche und Waschmaschinenanschluss vorhanden. Warmwasserbereitung mittels Gasdurchlauferhitzer. Das Bad wurde zeitnah modernisiert.</p>
<p>Wohnung 3: Vorderhaus OG I links (Ost)</p>	<p><u>Allgemein</u> Die Wohnung Nr. 3 verfügt über zwei Zimmer, einen Abstellraum, eine Küche als Durchgangszimmer und ein Tageslichtbadezimmer. Leerstehend zum Ortstermin. Heizkörper: Plattenheizkörper mit Wärmemengenzähler. Innentüren schöne alte Holzrahmentüren, dem Baualter entsprechend. Im Flurbereich Holzdielenboden, in der Küche ist der Bodenbelag elastisch. Separater Abstellraum vorhanden. Relativ großer Flurbereich und attraktives, großes Wohnzimmer zur Südseite/ Schlossplatz.</p> <p><u>Wohnraum zur Südseite/zum Schlossplatz</u></p>

	<p>Bodenbelag: aufgearbeiteter Holzdielenboden. Wände/ Decke Raufaser. Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung, Rahmenstempel 1986. Vor den Fenstern: Blechverzierung vorhanden, die Sprossen sind von außen aufgesetzt imitiert.</p> <p><u>Badezimmer (als gefangenes Zimmer)</u> Vor längerer Zeit modernisiert. Sanitäre Ausstattung: Einbauwanne, Bidet, wandhängendes WC, Waschtisch.</p>
<p>Wohnung 4: „Kleine Maisonette“ (Ost)</p>	<p><u>Allgemein</u> Die Wohnung Nr. 4 ist als Maisonettewohnung mit Küche, zwei Zimmern, Abstellraum und Tageslichtbadezimmer ausgeführt. Der Zugang erfolgt über den Balkon von Wohnung Nr. 5, eine Art Laubengang. Wohnungseingangstür: einfache Holzblatttür. Gegensprechanlage vorhanden. Elektrounterverteilung mit FI-Schalter. Wohnraum: Bodenbelag Laminat; Wände/Decke Raufaser. Fenster Holzfenster Isolierverglasung, gem. Rahmenstempel Baujahr 1990, was dem Wiederaufbau nach Brandschaden entspricht. Vertikale Erschließung zum Dachgeschoss über eine Raumspartreppe / Sambatrepp. Bodenbelag im DG: Laminat.</p> <p>Siehe Hinweis unter Ziffer 2.12 im Gutachten.</p> <p><u>Kleines Duschbadezimmer im Dachgeschoss</u> Sanitäre Ausstattung: bodenstehendes WC, Waschtisch, Duschwanne. Waschmaschinenanschluss und Gasterme sind hier vorhanden.</p>
<p>Wohnung 5: Hinterhaus „große Maisonette“</p>	<p><u>Allgemein</u> Die Wohnung Nr. 5 verfügt im unteren Geschoss über einen Wohnraum mit integrierter Küche, ein Gäste-WC, einen Balkon und einen Abstellraum. Das obere Geschoss verfügt über einen Flur, ein Tageslichtbadezimmer, vier Wohnräume und einen Abstellraum. Über den Balkon/Laubengang erfolgt die Erschließung von Wohnung Nr. 4.</p> <p><u>Unteres Geschoss</u> Wohnraum: Bodenbelag Laminat. Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung zum Innenhof gelegen, Tageslicht vorhanden. Abgehängte Decke mit integrierten Downlights. Innentüren Furnierte Holzblatttüren in Holzfutter. Angrenzend zur Küche ein kleiner Abstellraum und ein innenliegender WC-Raum, vor längerer Zeit modernisiert. Mit bodenstehendem WC, kleinem Waschtisch und Schachtlüftung.</p> <p><u>Oberes Geschoss</u> Vertikale Erschließung: über gewendelte Stahlreppe mit Meranti Treppenstufen. Wände Strukturapete im Treppenhaus. Bodenbelag OG: Laminat oder Vinyl. Innentüren wie vor. Gegensprechanlage auch hier vorhanden. Gefangenes Zimmer</p>

	<p>zur Ostseite ohne Tageslicht. Innenfensterbank Melaminbeschichtung. Heizkörper: Plattenheizkörper. Gefangenes Zimmer zur Südwestseite wird als Hauswirtschaftsraum genutzt. Nach Auskunft der Bewohner ist die Dachdämmung unzureichend: im Sommer sehr warm, im Winter sehr kühl.</p> <p><u>Tageslichtbadezimmer</u> Gepflegter Zustand. Sanitäre Ausstattung: wandhängendes WC, Einbauwanne, Waschtisch. Waschmaschinenanschluss vorhanden.</p>
<p>Wohnung 6: Hinterhaus OG I (West)</p>	<p><u>Allgemein</u> Die Wohnung Nr. 6 verfügt über einen Flur, zwei Zimmer, eine Küche (als gefangenes Zimmer), einen Abstellraum und ein innen liegendes Badezimmer. Die Wohnung wird als Verwaltungseinheit und Lager seitens des Gaststättenbetreibers genutzt. Abgewohnter Zustand, renovierungsbedürftig. Bodenbelag: abgängiger Teppichboden, teilweise Laminat. Wände/ Decke: Raufasertapete. Innentüren: einfache, furnierte Holztüren in Holzfutter. Fenster Holzfenster mit Isolierverglasung.</p> <p><u>Innen liegendes Badezimmer</u> Sanitäre Ausstattung: bodenstehendes WC, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss. Die Duschwanne wurde demontiert. Hier ist die Gastherme (Fabrikat Junkers) installiert.</p>
<p>Wohnung 7: Vorderhaus OG II rechts (west)</p>	<p><u>Allgemein</u> Die Wohnung Nr. 7 verfügt über eine Diele, zwei Zimmer, eine Küche mit separatem Essplatz ohne Tageslicht und ein Tageslichtbadezimmer. Gepflegter, renovierter Zustand. Wohnungseingangstür noch die alte Holzrahmentür mit Glasfüllung. Bodenbelag Laminat. Wände/Decke: Raufasertapete. Holzblatttüren in Holzfutter.</p> <p><u>Badezimmer</u> Zeitnah modernisiert. Niveauversatz zum Badezimmer von der Küche aus. Sanitäre Ausstattung: Einbauwanne, wandhängendes WC, Waschmaschinenanschluss. Belichtung mittels kleines Dachflächenfensters. Hier ist die Gastherme installiert.</p> <p>Größerer Wohnraum und angrenzendes Schlafzimmer zum Schlossplatz: Bodenbelag Laminat. Ältere Plattenheizkörper mit Thermostatventil, Fenster wie vor. Schöner Blick zum Main und gesamten Schlossplatz. Wände Raufaser, Decke Gewebetapete wellig tapeziert.</p>
<p>Wohnung 8: Vorderhaus OG II links (Ost):</p>	<p><u>Allgemein</u> Die Wohnung Nr. 8 verfügt über drei Zimmer (davon ein gefangenes Zimmer) Küche, Bad und WC. Nicht modernisiert.</p> <p>Küche und Bad haben lediglich Fenster zum Flurbereich. Bodenbelag Wohnräume: Laminat oder elastisch. Decke</p>

	<p>mieterseits mit Dekortapete tapeziert. Innentüren schöne alte Holzrahmentüre. Gaseinzelöfen in der Wohnung. Duschbadezimmer mit dezentraler Warmwasserversorgung.</p>
<p>Hauswirtschaftsraum OG I</p>	<p>Nutzung seitens der Eigentümerseite, nicht vermietet. Bodenbelag: Holzdielenboden, gestrichen. Ausgussbecken mit Warmwasserboiler vorhanden. Einfachverglastes Fenster. Raum ist nicht beheizt. Fenster zum Hinterhof des westlichen Nachbarn. Hier verläuft auch die Entlüftungsanlage der Gaststätte (die Entlüftung verläuft über den Hinterhof des Nachbarn und dann über das Dach des Bewertungsobjekts).</p>
<p>Dachstuhl Vorderhaus</p>	<p>Vertikale Erschließung an der Ostaußenwand über eine steile einläufige Holzterasse. Die Stufen geben leicht nach. Der Dachstuhl ist mit Spanverlegeplatten im Bodenbereich ausgelegt. Dachgebälk: altes Holzgebälk, teilweise mit deutlichem Schädlingsbefall, dessen Aktivität vom Unterzeichner des vorliegenden Gutachtens nicht eindeutig beurteilt werden kann. Die Dachsparren wurden nachträglich verstärkt. Zuvor aufgezeigtes Einknicken des Daches ist hier erkennbar. Zimmermannsarbeiten wurden punktuell ausgeführt. Eine Sanierung vom Dachstuhl und Dachdeckung des Vorderhauses wird kurz- bis mittelfristig notwendig. Ausfachung zu den Giebelseiten mit Ziegelstein. Zahlreiches Lagergut vorhanden.</p>
<p>Kellergeschoss</p>	<p><u>Allgemein</u> Das Grundstück ist teilunterkellert. Der Kellerbereich mit großer Flurfläche wird anteilig seitens der Gaststätte genutzt. Der Keller riecht nicht überdurchschnittlich feucht, ist verhältnismäßig trocken für die Baualtersklasse. Einige Stahlblechtüren weisen Korrosionsschäden auf, dort befinden sich auch die Mieterabstellräume, mit Holzlattenverschlüssen abgetrennt.</p> <p><u>Kellerbereich Gaststätte</u> Die Gaststätte verfügt über eine Enthärtungsanlage, der Hauptwasseranschluss wurde erneuert. Stromverteilung wurde auch im gewerblichen Bereich im Keller pächterseits erneuert.</p> <p><u>Gewölbekeller unter dem Hinterhaus (ehemaliger Kälteraum)</u> Am Zugang zum Kälteraum Feuchtigkeitsbelastung sichtbar. Leitungsschaden von der darüberliegenden WC-Anlage der Gaststätte oder Undichtigkeit im Innenhof u. a. möglich.</p>
<p>Haustechnik</p>	<p><u>Allgemein</u> Die Elektrounterverteilungen der Wohnungen sind weitestgehend mal modernisiert worden und mit FI-Schaltern versehen. Rauchmelder sind in den Wohnungen sichtbar. Die Beheizung der einzelnen Wohnungen und der Gaststätte erfolgt überwiegend über einzelne Gasetagenheizungen unterschiedlicher Baujahre.</p>

Durchgeführte Baumaßnahmen der letzten 10 Jahre gem. E-Mail vom 06.04.2023 der Eigentümerin lfd. Nr. 4.1 gem. Grundbuchauszug

- Neue Hauptwasserleitung Haus
- Neue Toilettenanlage Gaststätte inkl. Tiefbau (Umbau durch Pächter, vom Vermieter bezuschusst) inkl. neuer Fenster zum Innenhof (Vermieter)
- Kanalsanierung im Innenhof, Trennung Gaststätte/Toilettenanlage und Mietwohnungen
- Neue Abzugsanlage Gaststätte (durch den Pächter, Abzugsanlage muss aktuell mit neuem Bauantrag verändert werden, nicht genehmigt vom Denkmalamt) Schriftliche Genehmigung seitens Nachbarschaft liegt bis heute nicht vor.
- Renovierung der Warm- und Kaltküche Gaststätte (durch den Pächter)
- Umbau ehemaliger Werkstatt Vermieter in Lager mit Entlüftung für die Mülltonnen der Gastronomie (Umbau durch Pächter, subventioniert vom Vermieter)
- Umstellung der Stromversorgung für die Gastronomie von Wechsel- zu Gleichstrom (durch Pächter, subventioniert vom Vermieter)
- Austausch der alten Anlage - neue Hausalarmanlage mit Funkmeldern
- Sanierung/Renovierung der Großen Maisonette-Wohnung im Hinterhaus 2. OG Sanierung Bad, Renovierung Küche inkl. Kucheneinbau Wohnung rechts

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

2.14 ENERGIEAUSWEIS UND ENERGETISCHER BAUTENZUSTAND

Energieausweis

Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor, ist aufgrund des Denkmalschutzes gesetzlich auch nicht gefordert.

Energetischer Bautenzustand

Eine umfassende energetische Sanierung hat bisher nicht stattgefunden. Die Beheizung der einzelnen Wohnungen und der Gaststätte erfolgt überwiegend über einzelne Gasetagenheizungen unterschiedlicher Baujahre. Das Hinterhaus wurde nach Brandschaden ca. 1990 überwiegend neu aufgebaut. Fenster: überwiegend Isolierverglast unterschiedliche Baujahre.

2.15 BRANDSCHUTZ

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Marktwertgutachten und nicht um ein Brandschutz- oder Bausubstanzgutachten. Im Rahmen der Marktwertermittlung wurden keine brandschutztechnischen Überprüfungen seitens des Sachverständigen durchgeführt.

Nach Auskunft der Eigentümerin (lfd. Nr. 4.1) per E-Mail vom 06.02.2023 musste nach einer Brandschutzbegehung vor vielen Jahren eine Hausalarmanlage installiert werden. Diese wird jährlich gewartet, per Funk gesteuert. Die Melder befänden sich in der Küche und im Müllraum der Gaststätte, im Keller, im gesamten Treppenhaus und auf dem Dachboden.

2.16 LIEGENSCHAFTSKENNWERTE

2.16.1 Flurstückfläche gem. Grundbuchauszug

Flurstück 197

337 m²

2.16.2 WGFZ-Ermittlung

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) ist für die Ermittlung des Bodenwertes notwendig. Die Geschossfläche wurde anhand der vorliegenden Grundrisspläne ermittelt.

	Geschossfläche ca.
Erdgeschoss zzgl. überbauter Bereich*	346 m ²
Obergeschoss I zzgl. überbauter Bereich* und abzgl. Innenhof	360 m ²
Obergeschoss II Vorderhaus und Dachgeschoss Hinterhäuser, zzgl. überbauter Bereich*	336 m ²
Gesamt, ca.	1.042 m ²
Grundstücksgröße	337 m ²
W-GFZ, gerundet	3,1

Hinweis: Die o.a. Berechnung erfolgt computergestützt, sodass beim manuellen Nachrechnen Rundungsdifferenzen auftreten können.

*Die Fläche des Überbaus auf dem Nachbargrundstück, Flurstück 198, wurde überschlägig anhand eines digitalen Lageplans ermittelt.

Auszug aus dem Immobilienmarktbericht 2022 der Stadt Frankfurt am Main:

Der Gutachterausschuss Frankfurt berücksichtigt nach § 16 Absatz 4 ImmoWertV für die Ermittlung der WGFZ Dachgeschosse mit 75 % ihrer Fläche sowie Staffelgeschosse in vollem Umfang.

Der Dachstuhl vom Vorderhaus weist eine ausreichende Höhe für einen Ausbau auf. Aufgrund des Denkmalschutzes ist ein Ausbau jedoch fragwürdig. Der Dachstuhl des Vorderhauses bleibt bei der WGFZ-Ermittlung unberücksichtigt.

2.16.3 Mietfläche

Gewerbliche Mietfläche

Die nachfolgend dargestellte Flächenaufstellung nach DIN 277 für das Erdgeschoss wurde seitens des Sachverständigen anhand der vorliegenden Planunterlagen auf Plausibilität geprüft. Die untergeordneten Flächen im Kellergeschoss wurden übernommen.

NUF 4: Lagern, Verteilen, Verkaufen		Bereich a	Bereich b	Bereich c	Summe
Gasstätte „Zum Bären“					
Kellergeschoss	Keller 1	4,89 m ²			
Kellergeschoss	Keller 2	10,30 m ²			
Kellergeschoss	Keller 3	32,83 m ²			
Erdgeschoss	1.1 Gastraum 1	46,47 m ²			
Erdgeschoss	1.2 Gastraum 2	67,80 m ²			
Erdgeschoss	1.3 Küche 1	18,97 m ²			
Erdgeschoss	1.4 Küche 2	14,29 m ²			
Erdgeschoss	1.5 Küche 3	29,05 m ²			
Erdgeschoss	1.6 Kühlen	4,21 m ²			
Erdgeschoss	1.7 Kühlen	4,21 m ²			
Erdgeschoss	1.8 Gefrierraum	1,70 m ²			
Erdgeschoss	1.9 Büro	3,18 m ²			
Erdgeschoss	1.10 Getränke	3,88 m ²			
Erdgeschoss	1.11 Müll	10,59 m ²			
Erdgeschoss	1.12 Vorraum	2,30 m ²			
Erdgeschoss	1.13 Abstellraum	1,43 m ²			
Erdgeschoss	1.14 WC Angestellte	1,36 m ²			
Erdgeschoss	1.15 Flur		8,09 m ²		
Erdgeschoss	1.16 Vorraum WC	2,57 m ²			
Erdgeschoss	1.17 WC Damen	7,24 m ²			
Erdgeschoss	1.18 WC Herren	4,20 m ²			279,56 m ²
NUF 4: Lagern, Verteilen, Verkaufen		271,47 m²	8,09 m²	0,00 m²	279,56 m²

Hinweis

In der o.a. Flächenaufstellung ist der Windfang zum Höchster Schlossplatz mit 4,05 m² nicht aufgeführt, siehe Grundrissplan.

Nach Flächenaufstellung DIN 277 (inkl. KG und Flur, zzgl. Windfang) **283,61 m²**

Ohne Keller (48,02 m²) **235,59 m²**

Wohnfläche

Seitens der Eigentümerin (lfd. Nr. 4.1) wurde eine Wohnflächenberechnung nach WoFIV vom 20.01.2022 zur Verfügung gestellt, siehe Anlage IX. Die Wohnflächenaufstellung wurde seitens des Sachverständigen überschlägig anhand von Stichmaßen während des Ortstermins und anhand der vorliegenden Planunterlagen auf Plausibilität geprüft.

Lfd. Nr.	Lage und Bezeichnung	Wohnflächenberechnung nach WoFIV
2	Vorderhaus OG I rechts (West)	49,97 m ²
3	Vorderhaus OG I links (Ost)	81,80 m ²
4	"Kleine Maisonette" (Ost)	49,32 m ²
5*	Hinterhaus "Große Maisonette"	113,33 m ²
6	OG I Hinterhaus (West)	56,92 m ²
7	Vorderhaus OG II rechts (West)	67,45 m ²
8	Vorderhaus OG II links (Ost)	60,73 m ²
Gesamt		479,52 m²

Die o. a. Wohnflächen dienen nur der Verkehrswertermittlung im vorliegenden Gutachten und sind nicht für etwaige Mietänderungsverlangen, Grundsteuerangaben oder Ähnliches heranzuziehen.

*Der sogenannte Balkon von Wohnung Nr. 5 ist gleichzeitig ein Art Laubengang als Erschließung von Wohnung Nr. 4. Eine eigenständige Nutzung der Bewohner von Wohnung Nr. 5 ist nicht gegeben. Der Balkon ist bei der o.a. Wohnfläche abweichend zur Flächenberechnung unter Anlage IX nicht berücksichtigt. Der Abstellraum, im Grundriss mit Ziffer 5.11 bezeichnet, ist in der Wohnfläche enthalten.

Sonstige Flächen

OG I Hauswirtschaftsraum/Büro 10,52 m² (unbeheizt)

3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 2021 (Immobilienwertermittlungsverordnung) sind gemäß § 6 zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen: die allgemeinen Wertverhältnisse und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Die Wertermittlungsverfahren gliedern sich grundsätzlich in folgende Verfahrensschritte: Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts; Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts; Ermittlung des Verfahrenswerts.

Der Verkehrswert/Marktwert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihre Aussagefähigkeit zu ermitteln.

3.1 ART DES GEGENSTANDES DER WERTERMITTLUNG

Der Gegenstand der Wertermittlung sowie seine wertrelevanten Merkmale wurden in den vorherigen Abschnitten beschrieben. Das zu bewertende Grundstück ist mit einem denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshaus bestehend aus einer Gaststätte und sieben Wohneinheiten bebaut.

3.2 GEPFLOGENHEITEN DES GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSVERKEHRS

Das Vergleichswertverfahren ist bei der Bewertung von bebauten Grundstücken das aussagekräftigste Wertermittlungsverfahren. Voraussetzung ist, dass eine hinreichende Vergleichbarkeit zu den jeweiligen Vergleichsobjekten hergestellt werden kann. Es liegen keine direkt vergleichbare Kauffälle von Wohn- und Geschäftshäusern vor.

Das zu bewertende Objekt ist als Renditeobjekt anzusehen. Renditeobjekte werden i. d. R. auf Grundlage des Jahresrohertrags über das Ertragswertverfahren bewertet. Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Marktwert durch Anwendung des Ertragswertverfahrens unter Heranziehung marktspezifischer Veröffentlichungen (Immobilienmarktbericht Frankfurt) ermittelt. Die vorliegenden Kaufpreisfälle und der Immobilienmarktbericht dienen der Plausibilitätsbetrachtung bei der Marktwertableitung.

3.3 UMSTÄNDE DES EINZELFALLS

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

3.4 ERTRAGSWERTVERFAHREN

Im Ertragswertverfahren, wie es in der ImmoWertV 2021 normiert ist, hängt der resultierende Ertragswert im Allgemeinen von folgenden Eingangsgrößen ab:

Rohertrag, (nicht umlegbare) Bewirtschaftungskosten, wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlage, objektspezifischer Liegenschaftszinssatz, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Bodenwert.

3.5 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

Anhand von Veröffentlichungen im Immobilienmarktbericht 2022 und anhand von Kauffällen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Frankfurt am Main.

4 WERTERMITTLUNG

4.1 BODENWERT

ImmoWertV 2021, § Allgemeines zur Bodenwertermittlung

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

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

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

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;

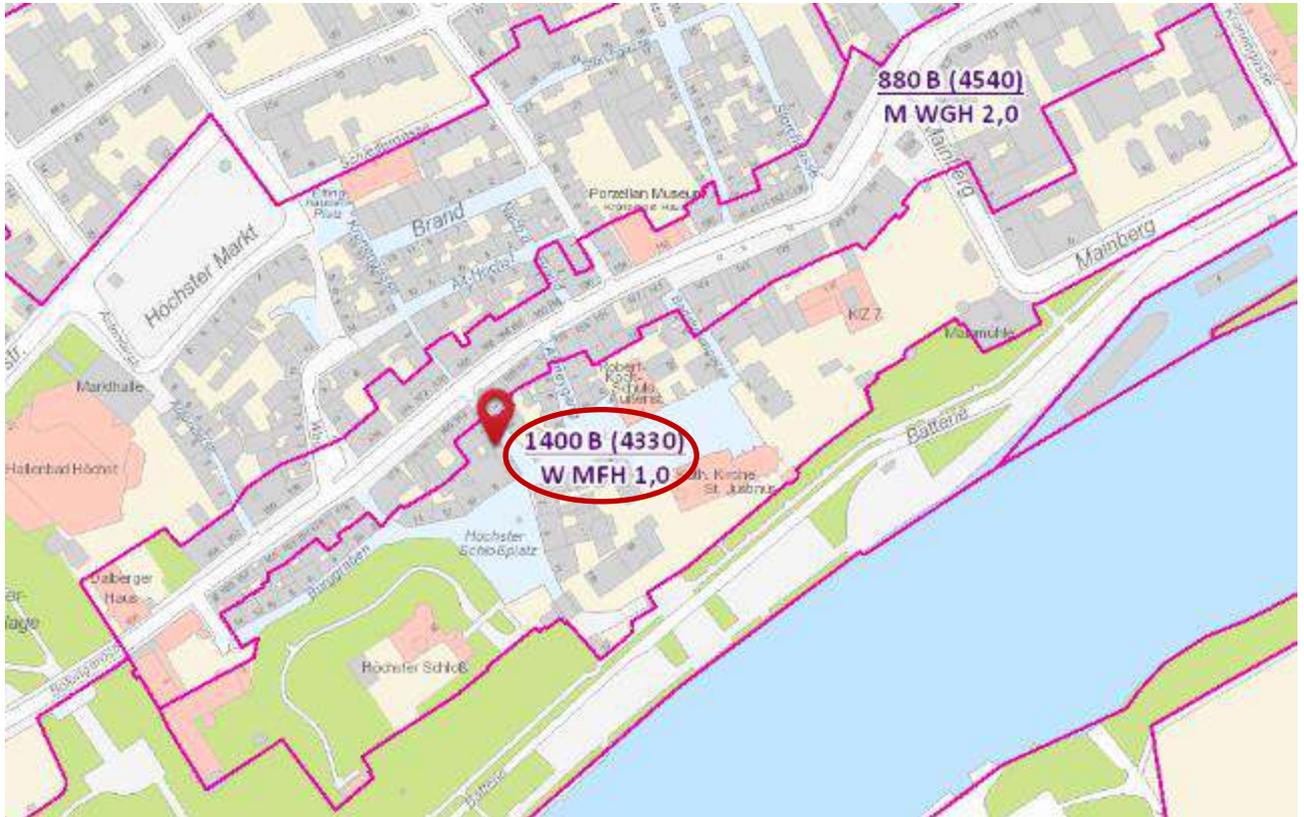
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;

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

4.1.1 Bodenrichtwert

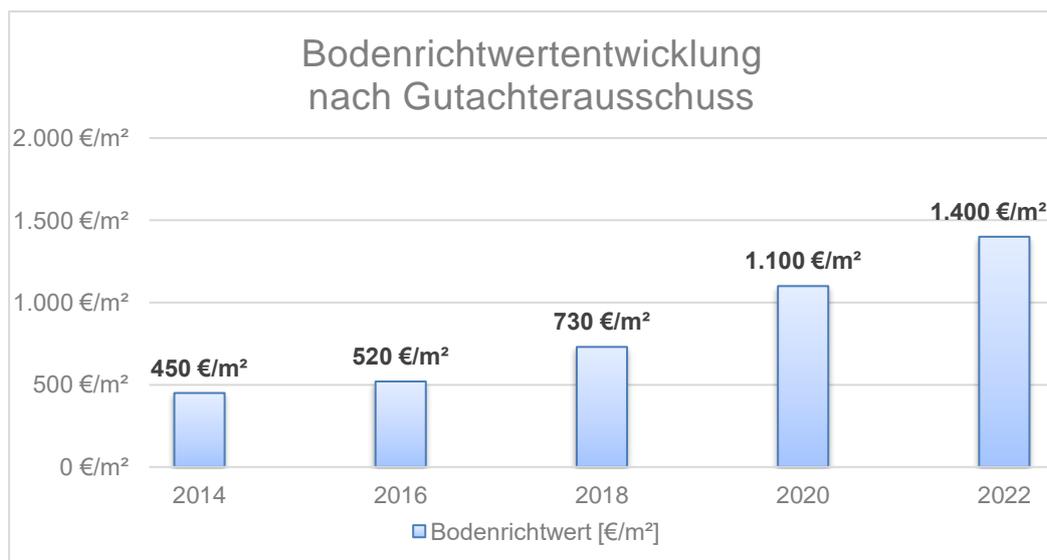
Der Gutachterausschuss Frankfurt am Main weist zum 01. Januar 2022 für den Bereich des Bewertungsobjektes folgenden Bodenrichtwert für Mehrfamilienhäuser aus:

- 1.400 €/m² für Wohnbauflächen, Mehrfamilienhäuser in mittlerer Lage, W-GFZ¹ = 1,0 erschließungsbeitragsfrei, baureifes Land



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

Bodenrichtwertentwicklung



Jährliche Preissteigerung des Bodenrichtwertes

Betrachtungseitraum 01/2014 bis 01/2022:

Ø = ca. +15,2 %/Jahr

Betrachtungseitraum 01/2020 bis 01/2022:

Ø = ca. +12,8 %/Jahr

¹ W-GFZ = Wertrelevante Geschossflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung.

4.1.2 Bodenwertermittlung

Für den zu bewertenden Bereich liegen für eine Bodenwertableitung im Vergleichswertverfahren nicht ausreichend Kauffälle von vergleichbaren, unbebauten Grundstücken vor.

Zur Nordseite liegt eine Bodenrichtwertzone für Wohn- und Geschäftshäuser mit 880 €/m² bei einer WGFZ von 2,0. Aufgrund der guten Lage am Schloßplatz wird die maßgebende Bodenrichtwertzone für Mehrfamilienhäuser mit 1.400 €/m² bei einer WGFZ von 1,0 herangezogen.

Innerhalb der maßgebenden Bodenrichtwertzone weist das bewertungsgegenständliche Grundstück keine Lagevor- oder Lagenachteile auf, die einen Zu- oder Abschlag rechtfertigen würden.

Eine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes, Stichtag Veröffentlichung 01/2022 vs. Wertermittlungsstichtag 03/2023 wird zur systemkonformen Anwendung der Liegenschaftszinssätze des Gutachterausschusses nicht vorgenommen.

Die herangezogene Bodenrichtwertzone ist für Mehrfamilienhäuser bei einer mittleren W-GFZ von 1,0 abgestellt. Aufgrund der baulichen Ausnutzung mit einer vorhandenen W-GFZ des Bewertungsobjekts von ca. 3,1 (siehe Ziffer 2.16.2) ist eine Anpassung an ein abweichendes Maß der baulichen Nutzung nicht notwendig.

Umrechnungskoeffizient für:	WGFZ	ca.	3,10	=	2,085	Baulicher Ist-Zustand
	WGFZ		1,00	=	1,000	Nach Bodenrichtwert
<u>Angepasster Bodenwert</u>						
Bodenrichtwert bei WGFZ 1,0	x	Umrechnungskoeff.	x	Wertfaktoren	=	angepasster Bodenwert
1.400 €/m ²	x	2,085 / 1,000	x	1,00	=	rund 2.919 €
<u>Bodenwert des Grundstücks</u>						
Grundstücksgröße	x	angepasster Bodenwert			=	Bodenwert des Grundstücks
337 m ²	x	2.919 €/m ²			=	rund 984.000 €

Hinweis: Die o.a. Berechnung erfolgt computergestützt, sodass beim manuellen Nachrechnen Rundungsdifferenzen auftreten können.

4.2 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE (B.O.G.)

ImmoWertV2021: § 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.

(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- 1. besonderen Ertragsverhältnissen,*
- 2. Baumängeln und Bauschäden,*
- 3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,*
- 4. Bodenverunreinigungen,*
- 5. Bodenschätzen sowie*
- 6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.*

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

4.2.1 Baumängel und Bauschäden

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Gebrauchtimmoblie und nicht um einen Neubau. Die vorliegenden Kauffälle zwecks Plausibilitätsprüfung und die seitens des Gutachterausschusses herangezogenen Immobilien zur Ableitung von Marktindikatoren (wie beispielsweise Liegenschaftszinssatz) sind ebenfalls Gebrauchtimmoblien, welche kleinere Instandsetzungs- oder Modernisierungsdefizite aufweisen. Die sieben Wohneinheiten weisen unterschiedliche Modernisierungsgrade auf, zwei davon sind renovierungsbedürftig.

Seitens der Eigentümerin (Ifd. Nr. 4.1) wurde ein Schreiben mit zukünftigen, erforderlichen Maßnahmen zur Verfügung gestellt, siehe auch Anlage XII des Gutachtens. Teilweise auch Angebote für Sanierungen, welche zeitlich schon länger zurückliegen und nicht mehr aktuellen Baupreisen entsprechen. Nachfolgend sind die Überschriften der einzelnen Positionen aufgeführt, siehe Anlage XII:

- Sanierung Süd-/Ost-Dach Vorderhaus zum Höchster Schloßplatz Dachstuhl und neue Dacheindeckung
- Sanierung Abzugsanlage Heizung einer Wohnung im VH
- Untersuchung und Sanierung hinterer Gewölbekeller (Gang)
- Renovierung historischer Holzboden Gaststätte
- Restaurierung des Eingangstores
- Renovierung / Neuanstrich Fenster und Fensterrahmen
- Erneuerung Überdachung Innenhof

Des Weiteren wird für die Wohnung Nr. 4 „kleine Maisonettewohnung“ Ost ein Sicherheitsabschlag für eine evtl. nachträgliche Genehmigung (Stichwort: zulässige Treppe, zweiter Rettungsweg, etc.) und Umbauten zum Ansatz gebracht. Siehe Hinweis unter Ziffer 2.12 im Gutachten.

Für überdurchschnittliche Instandsetzungsmaßnahmen, Unvorhergesehenes und Kleinreparaturen wird im Rahmen der Wertermittlung ein ²Sicherheitsabschlag mit einer Spanne von 175.000 € bis 225.000 € berücksichtigt und mit dem Mittelwert über **200.000 €** zum Ansatz gebracht. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nicht alle o. a. Sanierungen mit diesem Sicherheitsabschlag abgegolten werden können. Renovierungsanstau ist auch bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt. Des Weiteren ist bei der Ertragswertermittlung ein Kostenansatz von jährlich 13,50 €/m² Mietfläche für Instandhaltungskosten zum Ansatz gebracht.

Hinweis

Die volle Berücksichtigung von anfallenden Instandsetzungskosten/Revitalisierungskosten ist im Rahmen einer Marktwertermittlung nicht immer sachgerecht. Je nach Marktsituation haben Schadensbilder mit überschaubaren Kostenrahmen (Verhältnis Marktwert und Instandsetzungskosten) nur einen geringen Werteeinfluss.

Bei dem o. a. Sicherheitsabschlag handelt es sich um einen überschlägigen Schätzwert für die Wertermittlung. Aussagen zu tatsächlichen Kosten können erst nach Erstellung von Sanierungskonzepten und Einholung von Angeboten entsprechender Fachfirmen getroffen werden. Die tatsächlichen Kosten können deutlich von dem o. a. Sicherheitsabschlag abweichen. Zu- und Abschläge sind im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nach ImmoWertV 2021 § 8(3) marktüblich zu berücksichtigen. Zugleich wird darauf hingewiesen, dass aufgrund des Denkmalschutzes steuerliche Vorteile in Anspruch genommen werden können.

² Eine überschlägige Kostenschätzung liegt in der Handakte des Sachverständigen vor.

4.2.2 Überbau an der nordöstlichen Grundstücksgrenze



Erdgeschoss

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Obergeschoss

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Der grün gekennzeichnete Bereich wird im OG I, OG II (=ausgebautes Dachgeschoss des Hinterhauses) von dem zu bewertenden Grundstück (Flurstück 197) genutzt, liegt jedoch auf dem nordwestlichen Nachbargrundstück, (Flurstück 198 Bolongarostraße 165), welches das Erdgeschoss und evtl. auch das Kellergeschoss nutzt.

Weder im Grundbuch des Bewertungsobjekts noch im Baulastenverzeichnis gibt es diesbezüglich Regelungen bzw. Eintragungen. Nach Befragung der Verfahrensbeteiligten, ist die Situation bekannt. Eine Überbaurente oder dergleichen ist nicht bekannt.

Im Rahmen der Aufklärung diesbezüglich wurde mit Hilfe der zuständigen Rechtspflegerin auch das Grundbuch der betroffenen Liegenschaft Bolongarostraße 165 (Blatt 2193) eingesehen. Auch hier sind keine Eintragungen bezüglich des Überbaus ersichtlich.

In der Bauakte B89-0435 „Wiederaufbau des durch Brand zerstörten Gebäudes“ ist der Überbau mehrfach erwähnt, aber eine Klärung des Sachverhalts ist nicht erkennbar.

Auszug aus B89-0435 Seite 43:

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Die Regelung von Überbau und Duldungspflicht ist in den § 912 bis 915 des BGB geführt. Maßgebend für eine etwaige Entschädigung ist der Zeitpunkt der Grenzüberschreitung.

Wertung

Weitere Informationen, außer den obigen liegen dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor. Der Zeitpunkt des Überbaus liegt mutmaßlich schon sehr viele Jahre zurück. Der genaue Zeitpunkt des Überbaus sowie eine etwaige Entschädigungsrente sind dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt. Die eventuell mögliche Wertminderung wird als nicht signifikant wertrelevant eingeschätzt und liegt mit an Sicherheit angrenzender Wahrscheinlichkeit innerhalb der ausgewiesenen Marktwertspanne. Sollten andere Erkenntnisse, welche dem Unterzeichner des Gutachtens nicht zur Verfügung gestellt wurden, nachträglich in Erscheinung treten, ist der Marktwert ggf. zu überprüfen.

4.3 ALTER, GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

4.3.1 Alter

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Baujahr Vorderhaus	1799 nach Denkmalamt Östlicher Gebäudebereich mit Hofzufahrt aus dem 18. Jh. nach Denkmalamt
Hinterhaus Wiederaufbau (nach Brandschaden)	1990 (Gewölbekeller mutmaßlich ähnliche Baualterklasse zum Vorderhaus)
Bewertungsstichtag:	im März 2023
Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag:	ausgehend vom ursprünglichen Baujahr sind einige Gebäudeteile älter als 200 Jahre, der Hinterhausbereich wurde um 1990 nach Brandschaden wiederaufgebaut und weist ein Bualter von rund 33 Jahren auf.

4.3.2 Gesamtnutzungsdauer

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Für eine systemkonforme Ertragswertberechnung mit den Liegenschaftszinssätzen aus dem Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main wird eine Gesamtnutzungsdauer über 70 Jahren herangezogen.

Abweichend der ImmoWertV 2021 mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

4.3.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

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

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen

Das nachfolgend aufgeführte Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Liegen durchgeführte Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht eine geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist.

Die Bewertung durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen am Bewertungsobjekt erfolgt in Anlehnung an die Anlage 4 der Sachwertrichtlinie unter Berücksichtigung der Feststellungen während des Ortstermins und der zur Verfügung gestellten Informationen seitens der Eigentümerseite. Die 7 Wohneinheiten weisen unterschiedliche Modernisierungsgrade auf – Wohnung Nr. 6 und 8 sind renovierungsbedürftig. Der Gebäudekomplex weist einige unterschiedliche Baujahre auf, teilweise sogar auf Geschossebene. Eine strikte Trennung der Gebäudebereiche nach Fläche oder Ertrag ist auch aufgrund der Durchmischung der Nutzungs- und Vermietungssituation nicht direkt möglich.

Durchgeführte Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen	max. Punkte	Bewertungsobjekt
*Dacherneuerung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Bodenbeläge	2	1
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestalt	2	0,5
Summe	20	7

* Siehe Ziffer 4.2.1 im Gutachten. Kostenansatz für eine Dachsanierung des Vorderhauses.

ÜBERSICHT MODERNISIERUNGSGRAD

- 0 - 1 Punkt = nicht modernisiert
- 4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 13 Punkte = überwiegend modernisiert
- ≥ 18 Punkte = umfassend modernisiert

	Modernisierungsgrad (GND 70 Jahre)				
	< 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
Gebäudealter	angepasste Restnutzungsdauer				
≥ 70 Jahre	11	19	28	38	49
65 Jahre	12	19	29	39	49
60 Jahre	14	21	30	40	50
55 Jahre	16	23	31	41	50
50 Jahre	20	25	33	42	51
45 Jahre	25	28	35	43	52
40 Jahre	30	32	37	45	53
35 Jahre	35	36	40	47	54
30 Jahre	40	40	43	49	55
25 Jahre	45	45	47	51	57
20 Jahre	50	50	51	54	58
15 Jahre	55	55	55	57	60
10 Jahre	60	60	60	60	62
5 Jahre	65	65	65	65	65
0 Jahre	70	70	70	70	70

Unter Berücksichtigung von Baualter, Modernisierungen und des Sicherheitsabschlages für überdurchschnittliche Instandsetzungskosten wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts mit rund **30 Jahren** zum Ansatz gebracht.

4.4 ERTRAGSWERTVERFAHREN

ImmoWertV 2021, § 28 Allgemeines Ertragswertverfahren:

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

4.4.1 Rohertrag

ImmoWertV 2021, § 31 Reinertrag; Rohertrag:

(1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

4.4.1.1 Vertraglich vereinbarter Mietzins

Nachfolgende Informationen sind den Aufstellungen der Eigentümerseite entnommen, siehe hierzu auch Ziffer 2.5 im Gutachten.

Gewerbe

Aktuelle Netto-Kalt-Miete:	6.234,67 €
Entspricht bei einer Gesamtmietfläche von 283,61 m ²	21,98 €/m ²
Entspricht, ohne Keller bei einer Fläche von 235,59 m ²	26,46 €/m ²

Wohnen

Lfd. Nr.	Lage und Bezeichnung	Miete nach Miet-aufstellung, rund	Mietfläche	Miete in €/m ²
2	Vorderhaus OG I rechts (West)	600 €	49,97 m ²	12,01 €/m ²
3	Vorderhaus OG I links (Ost)	Leerstand	81,80 m ²	
4	"Kleine Maisonette" (Ost)	570 €	49,32 m ²	11,56 €/m ²
5	Hinterhaus "Große Maisonette"	1.050 €	113,33 m ²	9,26 €/m ²
6	OG I Hinterhaus (West)	491 €	56,92 m ²	8,63 €/m ²
7	Vorderhaus OG II rechts (West)	720 €	67,45 m ²	10,67 €/m ²
8	Vorderhaus OG II links (Ost)	538 €	60,73 m ²	8,86 €/m ²
Gesamt		3.969 €	479,52 m²	

4.4.1.2 Mietzins nach Frankfurter Mietspiegel 2022

Mittlere Lage.

Angewendet auf alle Wohnungen: Zuschlag 2-Scheiben Wärmeschutzverglasung 0,17 €/m².
Etwaige Einbauküchen wurden nicht berücksichtigt.

Lfd. Nr.	Einheitsbezeichnung	Wohnfläche	monatliche Kaltmiete	entspricht in €/m ²	Mietspiegel 2022			Abweichung Mietspiegel = 100 %
					Basismiete	Zu-/Abschläge	gesamt	
Vorderhaus, Baujahr vor 1977								
2	Vorderhaus OG	49,97 m ²	600 €	12,01 €/m ²	9,91 €	0,17 €	10,08 €/m ²	19,12%
3	Vorderhaus OG	81,80 m ²			8,52 €	0,17 €	8,69 €/m ²	
7	Vorderhaus OG	67,45 m ²	720 €	10,67 €/m ²	8,99 €	0,17 €	9,16 €/m ²	16,53%
8	Vorderhaus OG	60,73 m ²	538 €	8,86 €/m ²	9,28 €	0,17 €	9,45 €/m ²	-6,26%
Hinterhaus, Baujahr 1978-1994								
5	"Kleine Maisonet	49,32 m ²	570 €	11,56 €/m ²	10,49 €	0,17 €	10,66 €/m ²	8,42%
6	Hinterhaus "Groß	113,33 m ²	1.050 €	9,26 €/m ²	8,45 €	0,17 €	8,62 €/m ²	7,48%
7	OG | Hinterhaus	56,92 m ²	491 €	8,63 €/m ²	10,01 €	0,17 €	10,18 €/m ²	-15,26%
Gesamt, rd.		480 m²	3.969 €					
				Ø 9,98 €/m²				Ø 9,36 €/m²

Hinweis: Die Ableitung der Miete nach Mietspiegel dient nur der Plausibilitätsprüfung der Mieten für das vorliegende Verkehrswertgutachten. Abweichungen bei einer genauen Ableitung nach Mietspiegel können bestehen. Die einzelnen Zu- und Abschläge wären genau zu klassifizieren und zu überprüfen.

4.4.1.3 Marktberichte der IHK und Frankfurter Immobilienbörse

Wohnungsmarktbericht 2022/2023

Höchst, Sindlingen, Sossenheim, Unterliederbach, Zeilsheim			
Eigentumswohnungen (m ²)	2.300	5.500	3.900
Reihenhäuser | Doppelhaushälften	200.000	530.000	340.000
Einfamilienhäuser | Größere Doppelhaushälften	250.000	730.000	450.000
Wohnungsmieten (m ²)	7,50	13,50	10,00
Jahresmietfaktor	17	25	22

Gewerbemarktbericht 2020

EINZELHANDELSMARKT			
Miete in Euro/m ²	1a-Lage	1b-Lage	Nebenlage
Innenstadt Hotspot Zeil	310,00	115,00	25,00
Innenstadt Hotspot Goethestraße/Fressgass'	275,00	90,00	25,00
Innenstadt Hotspot Roßmarkt/Kaiserstraße	155,00	50,00	25,00
Sachsenhausen Hotspot Schweizer Straße	75,00	32,00	17,00
Bockenheim Hotspot Leipziger Straße	40,00	20,00	10,00
Bornheim Hotspot Berger Straße	43,00	21,00	10,00
Nordend Hotspot Grüneburgweg	30,00	20,00	15,00

Miete in Euro/m ²	1a-Lage	1b-Lage und Nebenlage
Höchst Hotspot Königsteiner Straße	20,00	8,00
Niederrad Hotspot Bruchfeldstraße	16,00	9,00
Schwanheim Hotspot Alt-Schwanheim	12,00	7,00
Bergen-Enkheim Hotspot Marktstraße	11,00	7,00
Fechenheim Hotspot Alt-Fechenheim	10,00	7,00

4.4.1.4 Mietpreisangebote

Quelle: immobilienScout24.de

Selektionskriterien: **Wohnung** zur Miete, Lage: Höchster Schloßplatz 4, 8, im Umkreis von 1 km; Stand 03/2023:

lfd. Nr.	Lage	Wohnfläche in m ²	Netto Kaltmiete	Lage	Zimmer	Sonstiges	Preis in €/m ² -Wfl.
1	Höchst	62	890 €	1.OG	2	170 € Nebenkosten, 1 Stellplatz, 2 Balkone, Fahrstuhl	14,35 €
2	Höchst	117	1.395 €	1.OG	4	400 € Nebenkosten, Garage 90 €, 2022 saniert, 1 Balkon	11,92 €
3	Bolongarostraße, Höchst	40	450 €	EG	1	fußläufig zum Bewertungsobjekt	11,25 €
4	Höchst	88	1.250 €	DG	4	350 € Nebenkosten, Garage 75 €, 2023 saniert	14,20 €
	Mittelwert	77	996 €				12,93 €

Quelle: immobilenscout24.de

Selektionskriterien: **Gastronomie**-Immobilien, Lage: Höchster Schlossplatz 4, 8, im Umkreis von 1 km; Stand 03/2023:

lfd. Nr.	Lage	Mietfläche in m ²	Netto Kaltmiete	Sonstiges	Preis in €/m ² -Mfl.
1	Höchst	50	850 €	Bierlokal mit 25 Sitzplätzen	17,00 €
2	Höchst	46	1.200 €	Café-Bäckerei mit Platz für ca.. 15 Personen	26,09 €
	Mittelwert	48	1.025 €		21,54 €

4.4.1.5 Marktüblich erzielbarer Mietertrag

Gewerbe

Zwei Gastronomieobjekte zu einem Mietzins von 17 und 26,09 €/m² aus Höchst sind zum Zeitpunkt der Wertermittlung in der Vermarktung.

Die vertraglich vereinbarte Netto-Kalt-Miete über 6.234,67 € (entspricht 26,93 €/m² ohne Anrechnung der Kellerflächen) ist aufgrund einer Wertsicherungsklausel, welche an den Verbraucherpreisindex geknüpft ist, in den letzten Monate mehrfach angepasst worden. Zugleich entrichtet der Pächter weitere Miet-/Pachtgebühren für die Terrassennutzung an die Stadt Frankfurt. Quadratmeterpreise bei gewerblichen Objekten sind in der Regel diffizil zu vergleichen (Stichwort: notwendige Lagerflächen in Untergeschossen, Terrassenflächen, etc.).

Innerhalb Höchsts weist die Lage des Gastronomiebetriebes auf dem Höchster Schlossplatz eine sehr gute Lagequalität auf. Vorteilhaft sind auch die Lagerflächen für Getränke im Keller zu bewerten (Stichwort: Grundkühlung / Energieeinsparung). Im Rahmen der Wertermittlung wird die vertraglich vereinbarte Miete inkl. Mietanpassung als marktüblich bewertet und im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt. Zugleich ist fraglich, ob bei weiter steigender Inflation weitere Mietanpassung wirtschaftlich tragfähig sind für den Gastronomiebetrieb.

Wohnen

Auszug aus dem Immobilienmarktbericht 2022 zur Vorgehensweise zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze:

Zur Ermittlung der marktüblich erzielbaren Miete von Wohnungen wurde die tatsächliche Miete des jeweiligen Objektes herangezogen. Diese Ist-Mieten wurden je nach Vertragsdatum auf Basis des jeweils gültigen Frankfurter Mietspiegels auf Marktüblichkeit überprüft. Bei nur geringer Abweichung zwischen tatsächlicher Miete und Miete gemäß Mietspiegel wurde die Ist-Miete angehalten. Bei niedrigen Ist-Mieten wurden die rechtlich zulässigen Mieten in Ansatz gebracht und unter Anwendung der Mietsteigerungsmöglichkeiten ein entsprechender Underrent ermittelt. Lag die Miete um mehr als 20 % oberhalb des Frankfurter Mietspiegels, so wurde die Miete häufig auf Mietspiegelhöhe plus 20 % reduziert. Falls eine überhöhte Miete allerdings als marktüblich angesehen wird (beste Lage Stilaltbau oder Ähnliches), so wurde auch diese Miete zugrunde gelegt. Bei der Verkehrswertermittlung empfiehlt der Gutachterausschuss in solchen Fällen eine Overrent-Berechnung oder eine sachgerechte Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes.

Die vertraglich vereinbarten Mieten der sechs vermieteten Wohnungen liegen in einer Spanne zwischen 8,63 und 12,01 €/m² Wohnfläche. Die Differenzen zwischen den einzelnen Wohnungen resultieren aus dem Modernisierungsgrad, der Ausstattung, der Wohnungsgröße und mutmaßlich dem Mietabschlußdatum.

Nach Immobilienmarktbericht der IHK liegen Wohnungsmieten in der zu bewertenden Stadtteillage in einer Spanne von 7,50 bis 13,50 €/m², Schwerpunkt 10,00 €/m².

Die vertraglich vereinbarten Mieten liegen in einer Spanne von rund 15 % unter bis 19 % über Mietspiegel 2022. Im Gesamtdurchschnitt liegt die Bestands-Miete bei Ø 9,98 €/m²

Für die sechs Wohnungen wird die vertraglich vereinbarte Miete als marktüblich bewertet und im Rahmen der Ertragswertberechnung herangezogen.

Für die unvermietete Wohnung im 1. Obergeschoss des Vorderhauses wird die marktübliche Miete mit 10,50 bis 11,50 €/m² bewertet und mit dem Mittelwert über 11 €/m² Wohnfläche zum Ansatz gebracht.

Zusammenfassung

Lfd. Nr.	Lage und Bezeichnung	Marktüblich erzielbare Miete €/Monat	Mietfläche	Miete in €/m ² -MF
Gewerbe				
1	Gaststätte	6.234,67 €	235,59 m ²	26,46 €/m ²
Wohnen				
2	Vorderhaus OG I rechts (West)	600,00 €	49,97 m ²	12,01 €/m ²
3	Vorderhaus OG I links (Ost)	899,80 €	81,80 m ²	11,00 €/m ²
4	"Kleine Maisonette" (Ost)	570,00 €	49,32 m ²	11,56 €/m ²
5	Hinterhaus "Große Maisonette"	1.050,00 €	113,33 m ²	9,26 €/m ²
6	OG I Hinterhaus (West)	491,00 €	56,92 m ²	8,63 €/m ²
7	Vorderhaus OG II rechts (West)	720,00 €	67,45 m ²	10,67 €/m ²
8	Vorderhaus OG II links (Ost)	538,00 €	60,73 m ²	8,86 €/m ²
Summe Wohnen		4.868,80 €	479,52 m ²	
Jahresrohertrag			Anteilig in %	
		Gewerbe	74.816 €	56,15%
		Wohnen	58.426 €	43,85%
		Gesamt	133.242 €	

Hinweis

Der große Gewölbekeller unter dem Hinterhaus ist aktuell nicht vermietet und für feuchte empfindliches Lagergut nicht geeignet. Im Rahmen der Ertragswertermittlung bleibt der Gewölbekeller unberücksichtigt.

Der ca. 10,5 m² große, unbeheizte Hauswirtschaftsraum/Büro wird zum Zeitpunkt der Wertermittlung seitens der Eigentümerseite genutzt. Mit Blick in einen kleinen Innenhof und ohne Heizung sowie Toilette ist der Raum nur eingeschränkt vermietbar. Denkbar wäre es vorgenannten Raum Wohnung Nr. 6 zuzuschlagen, hierfür wären Umbaukosten notwendig, gleichzeitig wäre es ein weiterer gefangener Raum in dieser Wohneinheit. Im Rahmen der Wertermittlung bleibt der Raum unberücksichtigt, gleichzeitig werden auch keine Umbaukosten zum Ansatz gebracht.

4.4.2 Liegenschaftszinssatz

ImmoWertV 2021, § 21 (2): Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Quelle: Immobilienmarktbericht 2022 für den Bereich Frankfurt am Main; Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen.

Liegenschaftszinssatz:

3.8.3.3 Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung (bebaute Grundstücke, MFH (gem. genutzt), geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Daten: 2020 und 2021)								
Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittlere Wohn-/Nutzfläche [m²]
sehr gut	13	2,0	0,7	3,2	2,0	0,7	33	764
gehoben	25	2,2	1,1	3,1	2,1	0,4	31	737
mittel	46	1,8	-0,2	3,7	1,7	1,0	33	1.009
einfach/ sehr einfach	29	2,0	0,1	4,7	2,0	1,3	31	716

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Basis der Bodenrichtwerte 2022 gerechnet!

Die Erläuterungen zu Kapitel 3.8.3.2, S. 51 (Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung), finden hier ebenfalls Anwendung.

Wertung objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

ImmoWertV 2021, § 33: objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2³ ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1⁴ zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3⁵ an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

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

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

⁵ §9 (2) Zur Wertermittlung sind solche Kaufpreise und andere Daten wie beispielsweise Mieten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann angenommen werden, wenn die Kaufpreise und anderen Daten erheblich von den Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen.

(3) Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist ihre Eignung nach Absatz 1 Satz 1. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteeinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

Der Gutachterausschuss weist für Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung und die mittlere Wohnlage einen Liegenschaftszinssatz mit einem Mittelwert von 1,8 % aus, bei einer Standardabweichung von 1,0 %, was einer Spanne von 0,8% bis 2,8 % entspricht. Der Median ist mit 1,7 % ausgewiesen.

Die Auswertung des Gutachterausschusses für die mittlere Lage basiert auf 48 Kauffällen mit einer mittleren Restnutzungsdauer von 33 Jahren und einer mittleren Wohn/Nutzfläche von 1.009 m², der Minimalwert des Liegenschaftszinssatzes liegt bei -0,2%, der Maximalwert bei 3,7 %.

Ableitung

Aufgrund der im Marktbericht ausgewiesenen Standardabweichung von 1,0 bei einem Mittelwert von 1,8 % resultiert eine Liegenschaftszinsspanne von 0,8 bis 2,8 % für Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung in mittlerer Lage. Unter Berücksichtigung

- der Vermietungssituation mit hohem gewerblichen Ertragsanteil von rund 56 % gegenüber rund 44 % Wohnen
- der Marktlage
- sowie der vorliegenden Kauffälle, siehe Ziffer 4.5.1 im Gutachten

wird der objektspezifische Liegenschaftszinssatz mit 2,5 % bis 3,0 % bewertet und **mit 2,7 %** zum Ansatz gebracht.

4.4.3 Ertragswertberechnung: Allgemeines Ertragswertverfahren

Bodenwert:	984.000 €		
Jahresrohertrag:	133.244 €		
Marktüblich erzielbare Nettomiete	€/Monat absolut	Ø €/m ² -Mifl.	Mifl.
Gewerbe	6.235 €	26,46 €/m ²	235,59 m ²
Wohnen	4.869 €	10,15 €/m ²	479,52 m ²
	Σ	11.104 €	715 m ²
Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten*:	12,9%	des Jahresrohertrages	
Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz:	2,70%		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	30 Jahre		
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.):			
> Sicherheitsabschlag für überdurchschnittliche ISK	-200.000 €		
Nettomiete/Monat		11.104 €	/Monat
Jahresnetto Mieteinnahmen = Monatsmiete x	12	133.244 €	/Jahr
Bewirtschaftungskosten, nicht umlegbar	12,9%	-17.233 €	/Jahr
Grundstücksreinertrag		116.011 €	/Jahr
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag			
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz	2,70%	-26.568 €	
Anteil des Gebäudes am Reinertrag		89.443 €	/Jahr
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (in Jahren)	30		
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	20,38		
Gebäudeertragswert		1.823.098 €	
Bodenwert		984.000 €	
Vorläufiger Ertragswert		2.807.098 €	
△ €/m ² -Mietfläche rund		3.925 €	
n-facher-Jahresrohertrag		21,1	
Nettoanfangsrendite (Reinertrag/Ertragswert zzgl. 10% Erwerbsnebenkosten)		3,8%	
Marktanspassung: Bei der Ableitung des LSZ berücksichtigt		1,00	
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		2.807.098 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)		-200.000 €	
Ertragswert		2.607.098 €	
	Rundung	2.607.000 €	
△ €/m ² -Mietfläche rund		3.646 €	

*Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten nach Ertragswertrichtlinie (EW-RL): Mietausfallwagnis: Wohnen 2 %, Gewerbe 4% des Jahresrohertrages; Instandhaltungskosten: 13,5 €/m²-Mietfläche p.a., Verwaltungskosten: 344 €/Mieteinheit p.a.; nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten) 0,5 % des Jahresrohertrages

Hinweis

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

4.5 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

4.5.1 Kauffälle aus der Kaufpreissammlung des GAA Frankfurt am Main

Selektionskriterien:

Teilmarkt/Objektart bebaute Grundstücke/Normalfall; **Reg.-Nr. (Jahr):** 2021:2023; **Zur Auswertung / Bewertung geeignet:** ja; **Grundbuchbezirk:** 57|62; **Typ:** gemischte Nutzung (überw. Wohnen)|gemischte Nutzung (überw. Gewerbe); **Baujahr:** <1945; **insgesamt:[m² WF] >0; bereinigter Kaufpreis/WF+NF[€/m²] >1000**

Lfd. Nr.	Lage*	Kaufdatum	Grundstücksgröße	Mietfläche	Wohnungsgröße in m²	Baujahr	BRW 2022 / WGFZ / Lage	Kaufpreis absolut	entspricht in €/m² Mietfläche	Mieten in €/m²	Kaufpreis marktanangepasst**	entspricht in €/m² Mietfläche	
1	Bolongarostraße	4/ 2021		690 m²	140 - 170	1903	1.100 € 1,8 / se	1.700.000 €	2.464 €/m²	6,16 - 12,7	1.770.544 €	2.566 €/m²	
2	Königsteiner Straße	5/ 2021		485 m²		1898	900 € 1,5 / se	1.760.000 €	3.629 €/m²			1.825.596 €	3.764 €/m²
3	Königsteiner Straße	6/ 2021		1.091 m²	42,3 - 128,5	1900	1.100 € 2,5 / e	4.000.000 €	3.667 €/m²	8,65 - 16,89		4.132.246 €	3.789 €/m²
4	Emmerich-Josef-Straße	11/ 2021		557 m²	30 - 102	1904	1.100 € 1,8 / se	1.650.000 €	2.962 €/m²	7,35 - 15,71		1.670.249 €	2.999 €/m²
5	Wasgaustraße	12/ 2021		199 m²	68,05 - 69,88	1912	790 € 1,0 / e	530.000 €	2.657 €/m²	7,44 - 8,9		534.327 €	2.678 €/m²
6	Antoniterstraße	12/ 2021		205 m²	38,7 - 58	1900	1.400 € 1,8 / e	440.000 €	2.146 €/m²	4,65 - 7,48		443.593 €	2.164 €/m²
7	Königsteiner Straße	12/ 2021		1.733 m²	25 - 72	1885	900 € 1,5 / se	5.840.000 €	3.370 €/m²	8,13 - 18		5.887.683 €	3.397 €/m²
8	Königsteiner Straße	4/ 2022		750 m²	40 - 180	1891	900 € 1,5 / se	2.395.000 €	3.193 €/m²	2,5 - 12,5		2.395.000 €	3.193 €/m²
9	Königsteiner Straße	8/ 2022		544 m²	51 - 76	1905	900 € 1,5 / se	1.725.000 €	3.169 €/m²	9,21 - 11,37		1.725.000 €	3.169 €/m²
10	Hostatostraße	10/ 2022		792 m²	80 - 123	1909	1.100 € 2,5 / e	2.200.000 €	2.778 €/m²	4,94 - 14,06		2.200.000 €	2.778 €/m²
	Mittelwert		699 m²	705 m²		1901		2.224.000 €	3.156 €/m²		2.258.424 €	3.205 €/m²	
	Bereinigt, ohne Kauffälle mit Mietflächen kleiner 250 m²		819 m²	830 m²				2.658.750 €	3.202 €/m²		2.700.790 €	3.253 €/m²	
	Bewertungsobjekt		337 m²	715 m²	49 - 113		1.400 € 1,0 / m						
	Plausibilitätswert, basierend auf bereinigten Kauffällen												
	Vorläufiger Plausibilitätswert			715 m²					3.202 €/m²		2.289.697 €		
	Marktangepasster Plausibilitätswert			715 m²					3.253 €/m²		2.325.901 €		
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale***											-100.000 €	
	Plausibilitätswert											rund 2.226.000 €	
	entspricht in €/Mietfläche											3.113 €/m²	

se = sehr einfach, e = einfach, m = mittel

*Die Hausnummern, Flurstücke und Grundstücksflächen der Kauffälle sind dem Unterzeichner des Gutachtens bekannt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind diese in der Tabelle nicht aufgeführt bzw. anonymisiert.

**Marktanpassung siehe Ziffer 4.5.2 im Gutachten.

***Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: anteilig zu 50% - die Kauffälle weisen teilweise auch überdurchschnittlichen Sanierungsbedarf auf.

Wertung

Unter Berücksichtigung der o. a. Kriterien wurden seitens des Gutachterausschusses 10 Kaufpreisfälle von Wohn- und Geschäftshäusern übersendet. Die Kauffälle wurden mittels Schrägluftbildern, teilweise vom öffentlichen Straßenraum aus von außen seitens des Sachverständigen besichtigt.

Sämtliche Kauffälle stammen aus Bodenrichtwertzonen mit einfacher oder sehr einfacher Lagequalität. Das Bewertungsobjekt liegt in einer Bodenrichtwertzone, die mit mittlerer Lage klassifiziert ist.

Die marktangepassten und bereinigten Kauffälle (um zwei Objekte mit Mietflächen kleiner 250 m²) weisen Werte von 2.566 €/m² bis 3.789 €/m² Mietfläche auf, Ø 3.253 €/m².

Auf Grundlage der bereinigten Kauffälle und unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale lässt sich ein Plausibilitätswert von rund 2.226.000 € ableiten.

4.5.2 Marktanpassung

Indizes für Mehrfamilienhäuser nach Immobilienmarktbericht Frankfurt

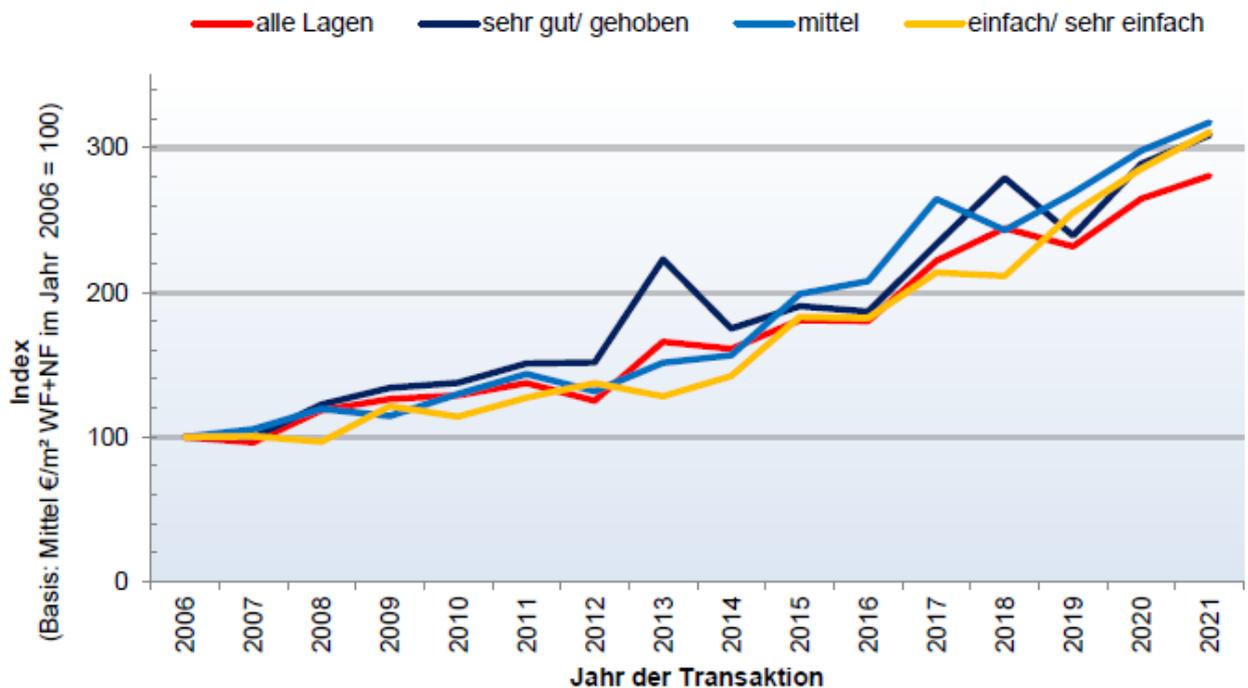
Hinweis: Für Wohn- und Geschäftshäuser sind keine Indizes im Immobilienmarktbericht der Stadt Frankfurt ausgewiesen.

3.8.1.3.1 Mehrfamilienhäuser Altbau (Baujahr bis 1949)

	Lage			
	alle	sehr gut/ gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
2006	100	100	100	100
2007	96	100	105	100
2008	118	123	119	97
2009	126	134	114	121
2010	129	137	130	114
2011	137	151	144	127
2012	125	152	132	137
2013	166	223	151	128
2014	161	175	156	142
2015	181	191	199	183
2016	180	187	208	182
2017	222	233	265	214
2018	244	279	243	211
2019	232	239	269	255
2020	265	289	298	285
2021	281	309	318	311

Der Index für Mehrfamilienhäuser mit Baujahr bis 1949 wird maßgeblich von Objekten mit Baujahren vor 1918 bestimmt. Eine Aufteilung der Baujahresklassen in „vor 1919“ und „1919 bis 1949“ ist nicht möglich, da der Stichprobenumfang für Baujahre zwischen 1919 und 1949 sehr gering ist.

Der Indexwert für die sehr gute/gehobene Lage in 2013 wird durch einige extrem hohe Kaufpreise (Werte über 10.000 €/m² WF + NF) beeinflusst. In 2019 wird der Index für die sehr gute/gehobene Lage durch einen hohen Anteil von Liegenschaften außerhalb des Innenstadtbereiches beeinflusst.



Preissteigerung für mittlere Lage im Zeitraum 2019 bis 2021: = ca. + 8,7 % p.a.

Jährliche Preissteigerung des Bodenrichtwertes

Betrachtungseitraum 01/2020 bis 01/2022:

Ø = ca. +12,8 %/Jahr

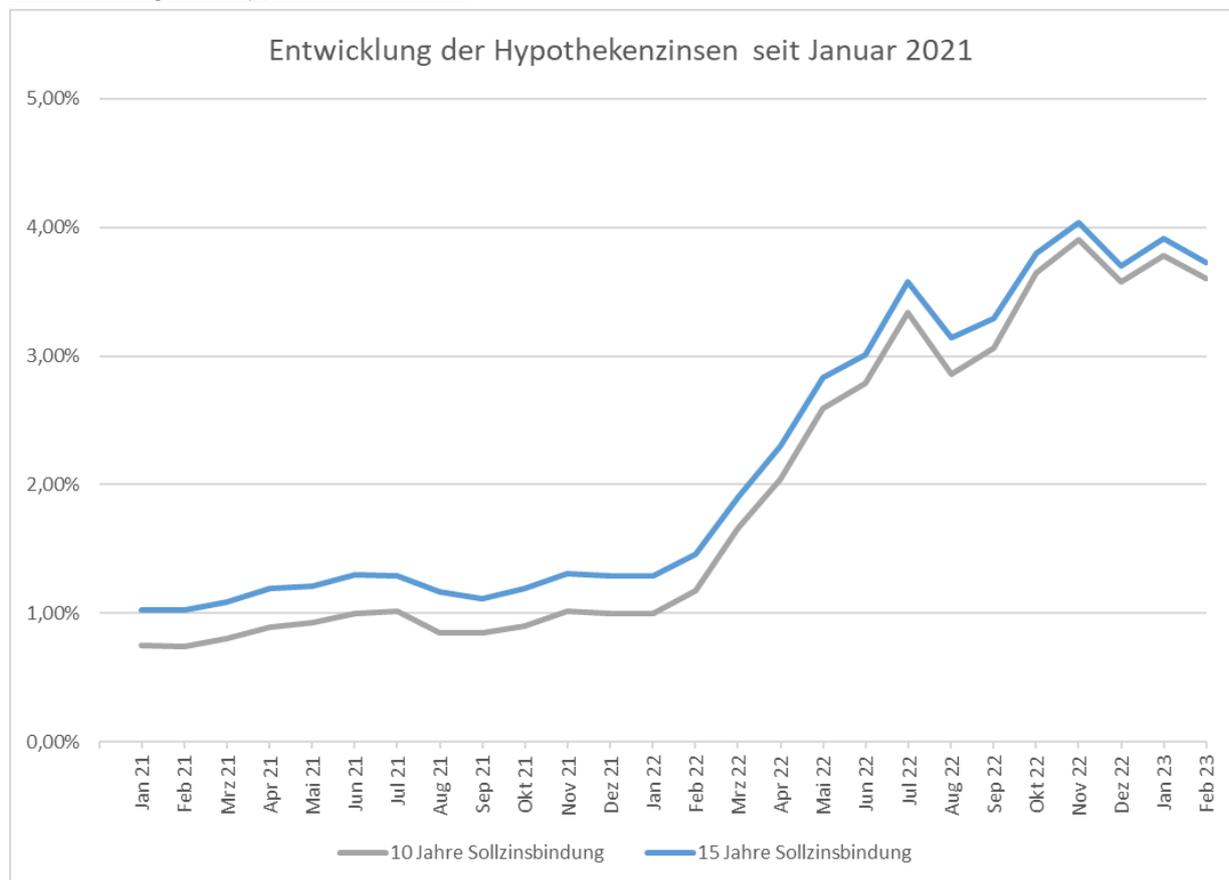
Mittlerer Preise für Eigentumswohnungen nach Grundbuchbezirken aus dem Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses

3.7.3 Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Grundbuchbezirken

(geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, inkl. Wohnhochhäuser, ohne Sondertypen wie Dachgeschosswohnung, Maisonette, etc.)

Jahr	Baujahr											
	bis 1918		1919 - 1949		1950 - 1977		1978-1990		ab 1991 o. Neubauten		Neubauten	
	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²
Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim (57 u. 60-63)												
2018	3	2.670	11	2.850	53	2.460	12	2.300	14	3.340	35	5.970
2019	5	3.030	7	3.040	48	2.840	25	3.080	10	3.830	44	6.850
2020	7	3.000	8	3.230	72	2.830	6	4.210	11	4.340	22	5.230
2021	10	4.620	5	3.060	70	3.390	6	3.940	21	6.010	22	5.470

Entwicklung der Hypothekenzinsen



Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1347565/umfrage/entwicklung-der-bauzinsen-in-deutschland/>; eigene Darstellung.

Einschätzung des Gutachterausschusses FFM (Stand II. Halbjahr 2022)

Wohin entwickelt sich der Immobilienmarkt?

Bei der Analyse des Immobilienmarktes sind im ersten Halbjahr 2022 die Einflüsse des Ukrainekriegs, der hohen Inflation und der stark gestiegenen Kreditzinsen zu beachten. Baugrundstücke für Eigenheime wurden kaum noch vermarktet. Gründe hierfür könnten neben der zurückhaltenden Verkaufsbereitschaft auch in der Unsicherheit der wirtschaftlichen Entwicklung liegen. Hinzu kommen die in den vergangenen Monaten die stark gestiegenen Baukosten und die nicht vorhersehbaren Baukostenentwicklungen. Die Preise im Wohnungsbau steigen zwar weiterhin, die Preissteigerung beträgt bei neuen Eigentumswohnungen aber nur noch 3 %. Die Nachfrage ist weiterhin wesentlich höher als das Angebot, dennoch akzeptierte der Markt nicht mehr auf alle Kaufpreis- und Mietangebote: bei hohen Kaufpreisangeboten kommt es ggf. nicht zu einem Abschluss, während niedrigpreisigere Wohnungen eher noch verkauft werden. Die Vermarktungszeiten erhöhen sich und das Risiko in der Projektentwicklung steigt.

Besonders im Bürosektor sind die Verkaufszahlen, aber auch die Umsätze erheblich gestiegen. Da zumeist zurückgehende Umsatzzahlen auf eine Trendwende auf dem Immobilienmarkt schließen lassen, kann auch der gewerbliche Markt als noch stabil angesehen werden.

Der Einzelhandel entwickelt sich uneinheitlich. Während die Lebensmittelbranche zu den Gewinnern zählt, haben die Bereiche Textil und Elektronik zugunsten des Online-Handels Umsatzeinbußen zu verzeichnen. Bei der Bewertung von Immobilien müssen die Auswirkungen der sich schnell verändernden Zinshöhen und die stark steigende Inflation sachverständig berücksichtigt werden.

4.2 Teilmärkte Wohn- und Gewerbeimmobilien 2020 – 2022 (jeweils 1. Halbjahr)

- Teilmarkt Wohnen (Grundeigentum ohne Wohnungseigentum)

Bebaute Wohnimmobilien	Anzahl			Umsatz [Mio. €]		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Einfamilienhausgrundstücke						
Freistehende Gebäude	31	41	39	25,3	40,5	32,7
Doppelhaushälften	43	55	24	35,0	37,9	15,2
Reihenmittelhäuser	54	78	57	28,6	39,3	32,5
Reihenendhäuser	27	40	25	16,2	31,9	17,9
Sonstige**	59	75	49	62,5	60,2	80,9
EFH Insgesamt	214	289	194	167,6	209,8	179,2
Mehrfamilienhausgrundstücke						
Reine Wohnnutzung	100	106	108	144,6	230,4	400,3
Gemischte Nutzung	48	49	55	98,0	134,2	232,0
MFH Insgesamt	148	155	163	242,5	364,6	632,4

Bei Einfamilienhausgrundstücken nahmen die Transaktionen im 1. Halbjahr 2022 im Vergleich zum Vorjahreszeitraums um rd. 33 % ab, der Umsatz sank um rd. 15 %. Im Segment der Mehrfamilienhäuser stieg die Zahl der Verkäufe wie schon im 1. Halbjahr 2021 um rd. 5 %, der Umsatz um rd. 73 %.

Die Umsatzsteigerung bei den Mehrfamilienhäusern resultiert aus einer Zunahme der Großtransaktionen (Kaufpreise über 10 Mio. €): im 1. Halbjahr 2022 wurden 6 Großtransaktionen mit einem Umsatz von rd. 308 Mio. € beurkundet (1. Halbjahr 2021: 3 Großtransaktionen, Umsatz rd. 70 Mio. €).

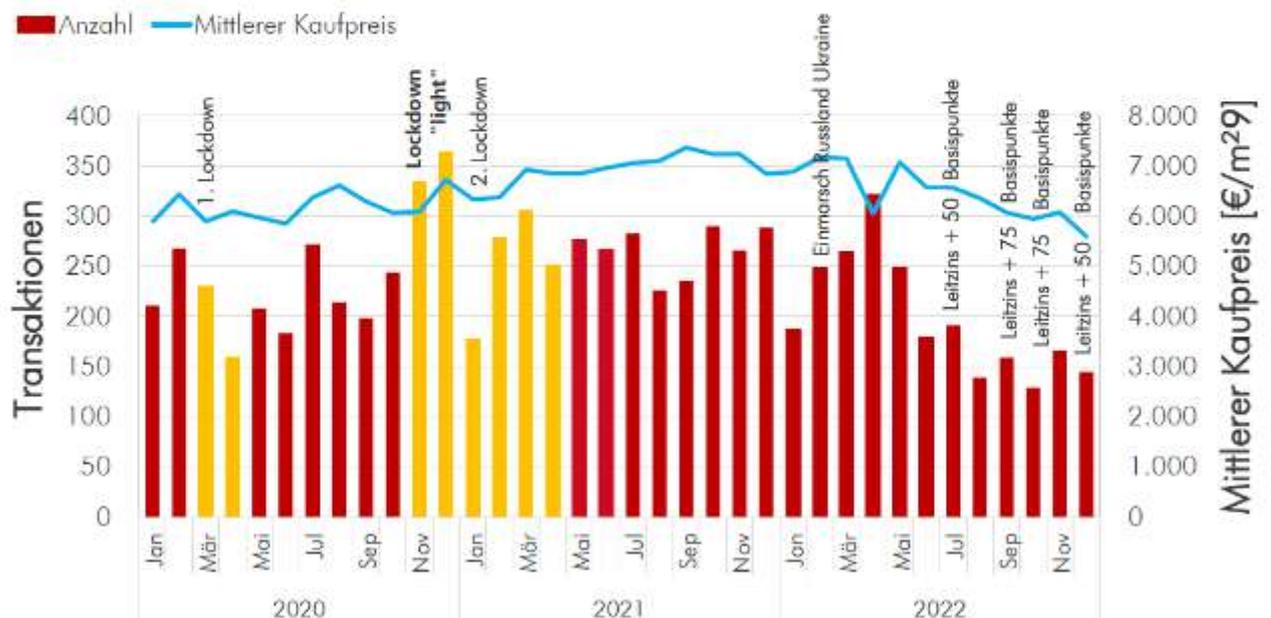
** Sonstige: Zweifamilienhäuser, Stadthäuser, villenartige Häuser, ein- und zweiseitig angebaute Häuser etc.

Auszug aus der Pressekonferenz des Gutachterausschusses vom 25.01.2023

EIGENTUMSWOHNUNGEN

Einfluss Coronapandemie, Ukrainekrieg und Leitzinsanhebungen?

Geeignete Kaufverträge, alle Baujahre, inkl. Wohnhochhäuser, 100%-Stichprobe



Wertung

In den letzten zwei Jahren lag eine Preisentwicklung von rund + 8,7 %/Jahr für Mehrfamilienhäuser in mittlerer Lage vor. Für Wohn- und Geschäftshäuser sind keine Preisentwicklungen aufgeführt. Die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen in Höchst ist je nach Betrachtungszeitraum und Baualterklasse leicht ambivalent mit Tendenz zu steigenden Preisen. Der Bodenrichtwert ist seit 2020 um 12,8 %/Jahr gestiegen.

Die o.a. Marktentwicklungen beruhen auf Daten der letzten Jahre, die von einem starken Preisanstieg für Wohnimmobilien aufgrund der Niedrigzinspolitik der EZB, mit einem hohen Nachfrageüberhang nach Sachwerten, geprägt waren. Durch die seit Jahresbeginn 2022 vergleichsweise stark gestiegenen Hypothekenzinsen und das Kriegsgeschehen in der Ukraine mit weitreichenden Folgen, insbesondere für die europäische Wirtschaft, kann von einer allgemeinen Verunsicherung der Marktteilnehmer gesprochen werden.

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung wird von einer Konsolidierung der Preise ausgegangen.

Die Kauffälle werden bis zum Stichtag 02/2022, unter Berücksichtigung einer gedämpften Marktentwicklung mit rund +5% p.a. marktangepasst. Bei Kauffällen nach Stichtag 02/2022 erfolgt wie o. a. keine zusätzliche Marktanpassung.

4.5.3 Auszüge aus dem Immobilienmarktbericht Frankfurt 2022

Quelle: Immobilienmarktbericht für den Bereich Frankfurt am Main; Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen.

Ertragsfaktoren

3.8.5.2 Restnutzungsdauer unter 25 Jahre

Fälle	Mittelwert	Minimum	Maximum	Median	Standardabweichung	Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	Ø Wohn-/ Nutzfläche [m ²]
Mehrfamilienhäuser (Wohnen)							
9	27,4	13,8	42,8	25,4	8,1	21	475
Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)							
4	27,8	18,8	45,7	23,4	12,2	23	422
Büro- und Verwaltungsgebäude							
1	..	..	..	..	..	..	..

Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]

	Mehrfamilienhäuser (Wohnen)	Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)	Büro- und Verwaltungsgebäude
Sehr gut	0,0	0,0	..
Gehoben	33,3	0,0	..
Mittel	55,6	25,0	..
Einfach	11,1	75,0	..
Sehr einfach	0,0	0,0	..

Die Ertragsfaktoren mit einer Restnutzungsdauer unter 25 Jahren wurden nachrichtlich mit abgedruckt. Hier gibt es nur wenige Objekte, so dass die Werte einer kritischen Würdigung zu unterziehen und mit Auszügen aus der Kaufpreissammlung zu belegen sind.

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

Gebädefaktoren

Hinweis: für gemischte genutzte Mehrfamilienhäuser sind keine Daten veröffentlicht.

3.8.4.1 Mehrfamilienhäuser

(bebaute Grundstücke, MFH (Mietwohnungen), geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Daten: 2021)

Gebädefaktoren nach Baujahren

Anzahl	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Minimum [€/m ² Wohnfläche]	Maximum [€/m ² Wohnfläche]	Median [€/m ² Wohnfläche]	Standardabweichung	Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	Ø Wohnfläche [m ²]
Baujahr bis 1918							
56	4.041	2.010	6.886	3.761	1.217	32	458
Baujahr 1919 – 1949							
9	3.501	2.717	4.506	3.483	736	30	280
Baujahr 1950 – 1977							
32	4.425	1.961	7.876	4.395	1.333	32	630
Baujahr 1978 – 1990							
1	..	..	..	..	..	..	..
Baujahr ab 1991 ohne Neubauten							
0	-	-	-	-	-	-	-
Baujahr Neubauten							
2	..	..	..	..	..	..	..

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

Gebäundefaktoren nach Lagen

Hinweis: Für gemischt genutzte Mehrfamilienhäuser sind keine Daten veröffentlicht.

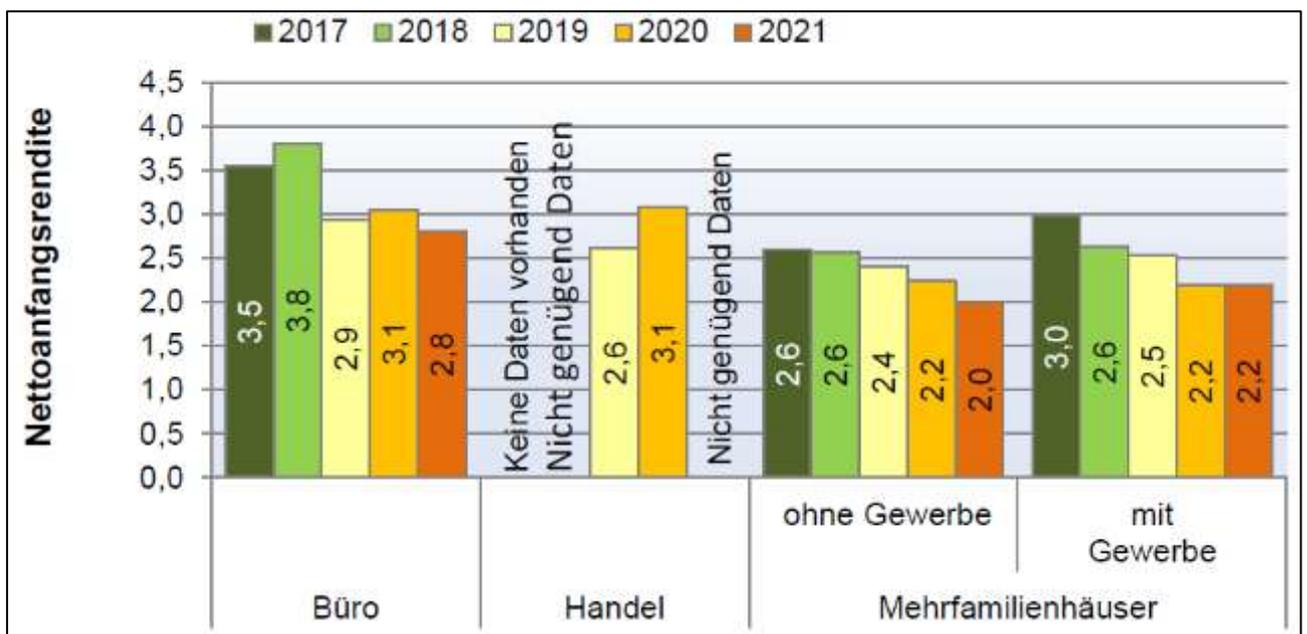
Gebäundefaktoren nach Lagen							
Anzahl	Mittelwert [€/m ² Wohn- fläche]	Minimum [€/m ² Wohn- fläche]	Maximum [€/m ² Wohn- fläche]	Median [€/m ² Wohn- fläche]	Standard- abweichung	Ø Rest- nutzungs- dauer [Jahre]	Ø Wohn- fläche [m ²]
Sehr gute Lage							
5	7.118	6.038	8.736	6.534	1.121	32	552
Gehobene Lage							
40	4.835	2.745	8.326	4.559	1.270	31	556
Mittlere Lage							
37	3.740	1.961	6.087	3.655	906	31	463
Einfache Lage							
17	3.024	2.010	3.995	2.970	597	32	435
Sehr einfache Lage							
1	..	..	..	..	..	..	..

Nettoanfangsrenditen

3.8.8.1.4 Mehrfamilienhäuser – gemischte Nutzung

(90%-Stichprobe, bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, Mehrfamilienhaus gemischt genutzt, Daten: 2021)

Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standard- abweichung	Durchschnittl. bereinigter Kaufpreis pro m ² WF/NF [€/m ²]
sehr gut	8	1,7	0,0	3,1	2,0	1,2	8.449
gehoben	10	1,9	0,9	2,2	1,9	0,4	4.925
mittel	23	2,0	0,8	3,0	2,3	0,7	4.111
einfach	11	2,3	1,1	3,6	2,1	0,9	3.701
sehr einfach	5	2,5	2,4	2,7	2,5	0,1	3.337



4.5.4 Immobilienangebote

Quelle: immobilenscout24.de

Selektionskriterien: Anlageobjekte, Lage: Höchster Schloßplatz 4, 8, im Umkreis von 1 km; Stand 03/2023:

lfd. Nr.	Lage	Grundstücksfläche	Gewerbe-fläche	Wohn-fläche in m ²	Angebotspreis	Anzahl WE	Baujahr	Sonstiges	Preis in €/m ² -Nutzfl.
1	Höchst	156	71	333	1.320.000 €	7	1875	Vollvermietet, Mieteinnahmen p.a. 49.032,72 €	3.267 €
2	Höchst	505	100	410	1.600.000 €	10	1930	Vollvermietet, Mieteinnahmen p.a. 72.115 €	3.137 €
3	Höchst	250	377	398	3.100.000 €	5	1905	4 Gewerbeeinheiten in EG und OG	4.000 €
	Mittelwert			380	2.006.667 €				3.468 €

4.5.5 Zusammenfassende Plausibilitätsbetrachtung

Die zusammenfassende Plausibilitätsbetrachtung ist unter Ziffer 5 abgebildet.

4.6 SWOT-ANALYSE (GESAMTBEURTEILUNG)

SWOT: Strengths = Stärken, weakness = Schwächen, opportunities = Chancen, threats = Risiken
Die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken werden nachfolgend stichpunktartig aufgeführt.

Stärken

- Großer Nachfragedruck nach Wohnraum in Frankfurt und der Metropolregion
- Ansprechende Lage, direkt am historischen Altstadt kern
- Sehr gute Lage für den Gastronomiebetrieb

Schwächen

- Keine Balkone
- Teilweise mäßige Grundrissgestalt der Wohnungen mit gefangenen Zimmern
- Kein Aufzug
- Vier Wohneinheiten sind direkt über der Außenterrasse eines Gastronomiebetriebs gelegen

Chancen

- Denkmalschutz: Steuervorteile

Risiken

- Politische Risiken wie Mietpreisbremse oder Mietendeckelung
- Denkmalschutz: ggf. erhöhte Kosten bei Sanierungen und Modernisierungen
- Kurze Restlaufzeit des bestehenden gewerblichen Mietvertrages

5 MARKTWERTABLEITUNG

Definition Verkehrswert/Marktwert gemäß §194 BauGB:

Der Marktwert/Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)

> Sicherheitsabschlag für überdurchschnittlichen

Instandsetzungs-/Sanierungsbedarf

- 200.000 €

Vorläufiger Ertragswert

2.807.098 €

(ohne b. o. G.)

≙ 3.925 €/m²-Mietfläche

Ertragswert

rund 2.607.000 €

(unter Berücksichtigung von b. o. G.)

≙ 3.646 €/m²-Mietfläche

Plausibilitätswert anhand marktangepasster, bereinigter

rund 2.226.000 €

Kaufpreisfälle unter Berücksichtigung des hälftigen

≙ 3.113 €/m²-Mietfläche

Sicherheitsabschlags

Zusammenfassende Plausibilitätsbetrachtung

Nachfolgend werden die ermittelten Ergebnisse aus dem Ertragswert mit den Veröffentlichungen im Immobilienmarktbericht und den Kauffällen gegenübergestellt.

	Immobilienmarktbericht FFM 2022			Ertragswert
	Minimum	Mittelwert	Maximum	
Ertragsfaktoren Mehrfamilienhäuser mit RND unter 25 Jahre	18,8	27,8	45,7	21,1 ohne b.o.G.
Gebäundefaktor (€/m ² Wohnfläche, Baujahr bis 1918)	2.010 €/m ²	4.041 €/m²	6.886 €/m ²	3.925 ohne b.o.G bis 3.646 €/m² inkl. b.o.G.
Gebäundefaktor (€/m ² Wohnfläche, mittlere Lage)	1.961 €/m ²	3.740 €/m²	6.087 €/m ²	
Nettoanfangsrendite Mehrfamilienhäuser in gehobener Lage (reines Wohnen)	0,80%	2,00%	3,00%	3,8% ohne b.o.G.
Kaufpreisfälle bereinigt				
Kaufpreisfälle in €/m ² Mietfläche, bereinigt und marktangepasst	2.566 €/m ²	3.253 €/m²	3.789 €/m ²	3.925 ohne b.o.G bis 3.646 €/m² inkl. b.o.G.

*Das vorläufige Ertragswtergebnis ist zur Plausibilitätsbetrachtung anhand von Veröffentlichungen aus dem Immobilienmarktbericht ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abgebildet.

Die vorliegenden Kauffälle liegen überwiegend in mäßigeren Bodenrichtwertzonen und Lagen im Vergleich zum Bewertungsobjekt. Für die gewerbliche gastronomische Nutzung ist die Lage, der zu bewertenden Immobilie, als sehr gut zu bezeichnen. Für die Wohnnutzung liegen Lagenachteile aufgrund der Geräuschkulisse vor. Die im Vergleich zu den Veröffentlichungen im Marktbericht hohe Nettoanfangsrendite von 3,8 % begründet sich durch die gute Vermietung der Gaststätte, welche rund 56 % der Mieteinnahmen des Gesamtobjekts generiert.

Unter Berücksichtigung der o. a. Wertermittlungsergebnisse wird der Marktwert mit **rund 2.200.000 € bis 2.600.000 €** bewertet und wird über den Mittelwert der Marktwertspanne mit 2.400.000 € ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für die Liegenschaft Höchstler Schlossplatz 4, 8 in 60529 Frankfurt am Main, Stadtteil Höchst, der

Marktwert

im März 2023 mit **- 2.400.000 €** - in Worten: zwei Millionen vierhunderttausend Euro.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten:

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Marktwertgutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft). Eine sonstige anderweitige Verwertung durch Dritte, (z. B. zu Beleihungszwecken) ist ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers des Gutachtens nicht gestattet.

Das Gutachten beinhaltet 113 Seiten inklusive XII-Anlagen und wurde in digitaler Ausfertigung als PDF-Datei und zweifach schriftlich ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 18.04.2023

.....
Erich Finder

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	63
Anlage II	Lageplan und Schrägluftbild	64
Anlage III	Fotodokumentation	65
Anlage IV	Planunterlagen	81
Anlage V	Baubeschreibung	87
Anlage VI	Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	88
Anlage VII	Altlastenauskunft	89
Anlage VIII	Erschließungsbeitragsbescheinigung	90
Anlage IX	Wohnflächenberechnung	92
Anlage X	Mietvertrag der Gaststätte	95
Anlage XI	Informationsblatt des Denkmalamts der Stadt FFM	109
Anlage XII	Maßnahmenkatalog der Eigentümerseite	111

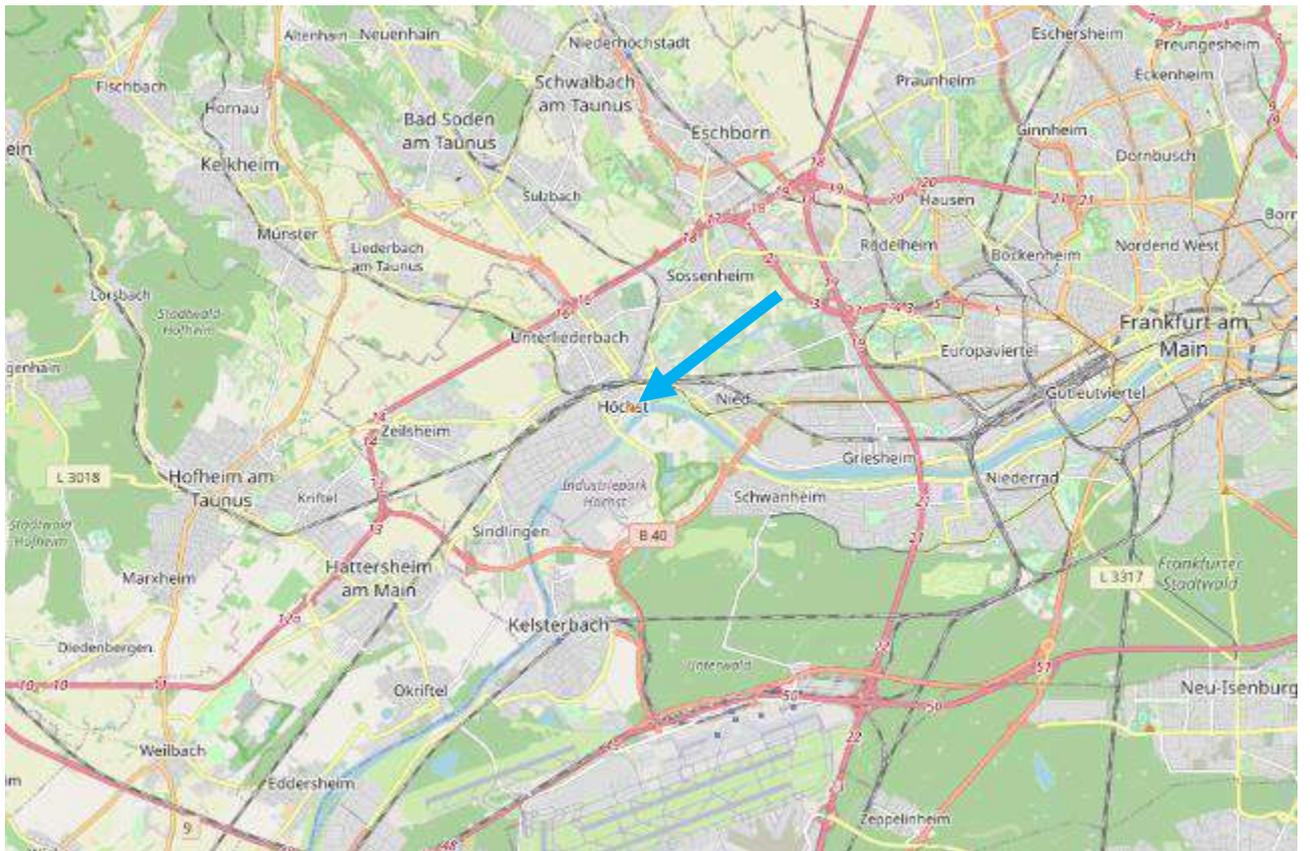
Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich XII sind aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz in der vorliegenden Gutachtenversion gelöscht.

Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.

Anlage I Stadtplanauszug

Makrolage



Mikrolage



Quelle: openstreetmap.de

Anlage III Fotodokumentation

- 1) Südfassade zum Höchster Schloßplatz.



- 2) Ostfassade mit Zugangsbereich.



- 3) Putzschäden am Eingangsbereich.



4) Erdgeschoss: Gastraum Gaststätte.



5) Wie vor.



6) Erdgeschoss: Blick zu den Kühlräumen.



7) EG: Schäden an der Tür zur Gaststätte.



8) EG: Modernisierter Sanitärbereich der Gaststätte.



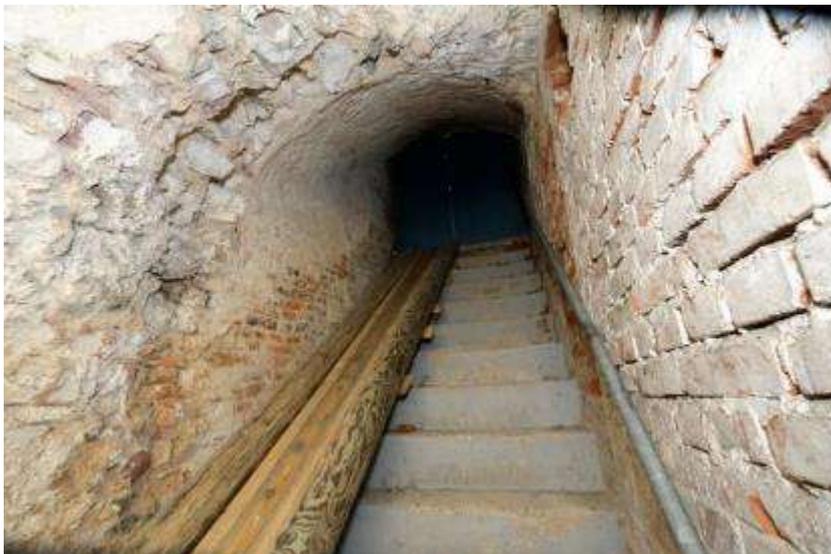
9) EG: Personal-WC.



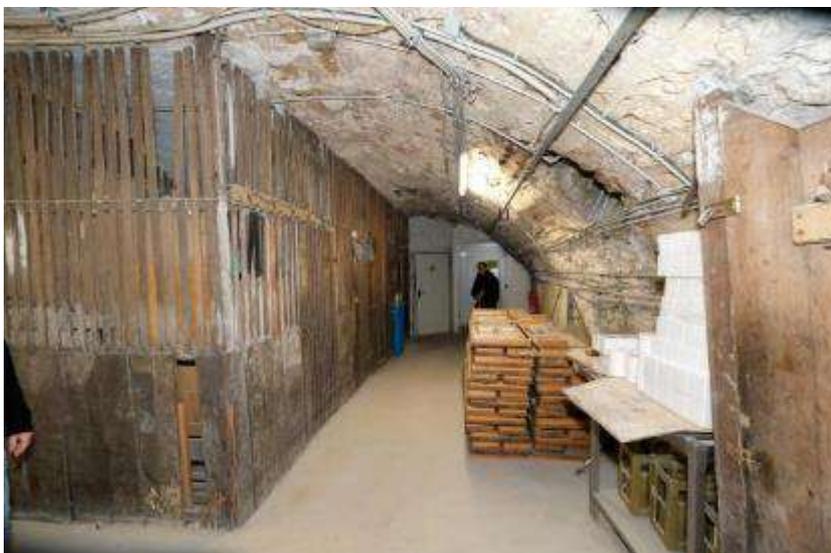
- 10) EG: Gasttagenheizung der Gaststätte.



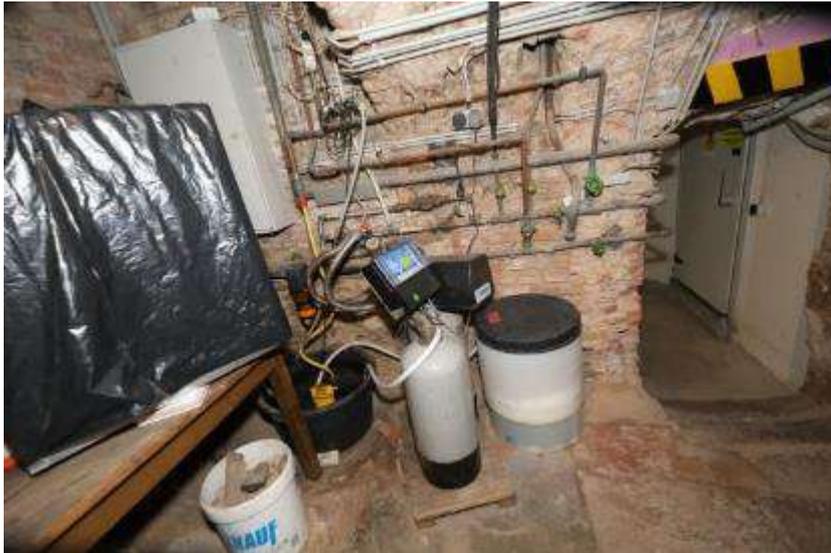
- 11) Kellergeschoss: Fassrutsche zum Höchster Schloßplatz.



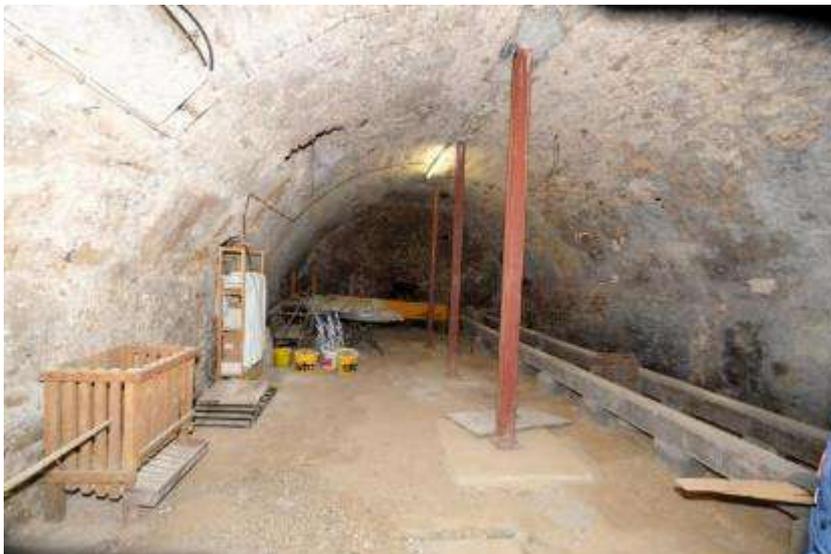
- 12) Flurbereich vom Gewölbekeller



- 13) KG: Wasser-Enthärtungsanlage der Gaststätte.



- 14) Gewölbekeller unter dem Hinterhaus.



- 15) Feuchtigkeitseintrag am Zugang zum o. a. Gewölbekeller.



- 16) Innenhof mit Zugang zur Ostseite.



- 17) Mülltonnenabstellraum.



- 18) Überdachter Innenhof mit Blick zum Vorderhaus.



19) Blick nach Westen.



20) Vorderhaus VH, 1. Obergeschoss OGI rechts (West), Wohnung Nr. 2 (siehe Ziffer 2.5 im Gutachten): Tageslichtbadezimmer.



21) Wohnung Nr. 2, VH OGI rechts (West): Elektrounterverteilung mit FI-Schalter.



22) Wohnung Nr. 3, VH OG I links (Ost): Tageslichtbadezimmer.



23) Wohnung Nr. 3, VH OG I links (Ost): Küche als Durchgangszimmer.



24) Wohnung Nr. 3, VH OG I links (Ost): Wohnraum zum Schlossplatz.



- 25) Wohnzimmerblick zum Schloss aus vorgenannter Wohnung.



- 26) Wohnung Nr. 4, „Kleine Maisonette“ OGI (Ost): Raumpartreppe.



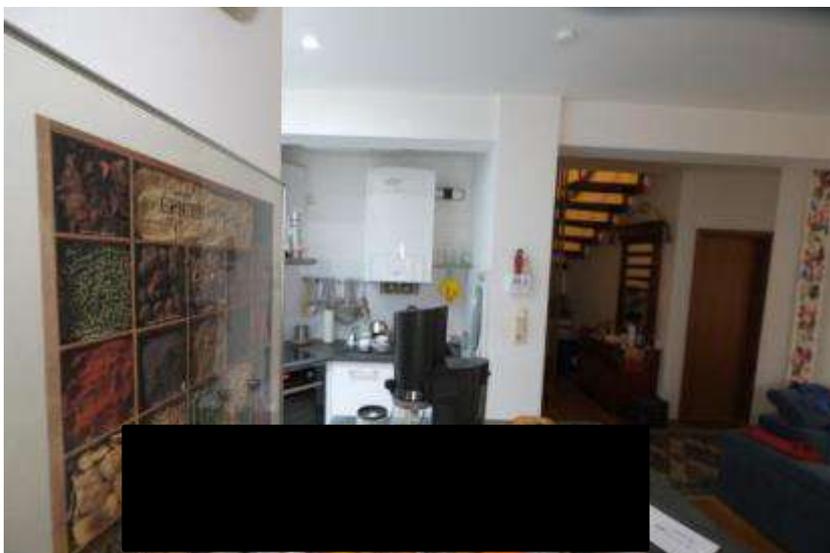
- 27) Wohnung Nr. 4, „Kleine Maisonette“ OGII (Ost): kleines Duschbadezimmer.



- 28) Wohnung Nr. 4, „Kleine Maisonette“ (Ost): Kleiner Austritt im Dachgeschossbereich.



- 29) Wohnung Nr. 5, Hinterhaus HH OGI „große Maisonette“: Blick über die Küche zur internen Treppe.



- 30) Wohnung Nr. 5, HH „große Maisonette“: Tageslichtbadezimmer im OGII.



- 31) Wohnung Nr. 5, HH „große Maisonette“: Balkon/Laubengang: Zugangstür zu Whg. 4.



- 32) OG I Büroraum zur Westseite (wird von den Eigentümern genutzt).



- 33) Wohnung Nr. 6, OG I HH (West): Badezimmer, innen liegend.



- 34) Wohnung Nr. 6, OG I HH (West): Elektrounterverteilung.



- 35) Wohnung Nr. 7, OG II VH (West): Badezimmer.



- 36) Gaszähler der Wohnungen 7 und 8 im Flurbereich.



- 37) Flurbereich im Vorderhaus im 2. Obergeschoss.



- 38) Wohnung Nr. 8, OG II VH links (Ost): Badezimmer mit Fenster in den Flurbereich.



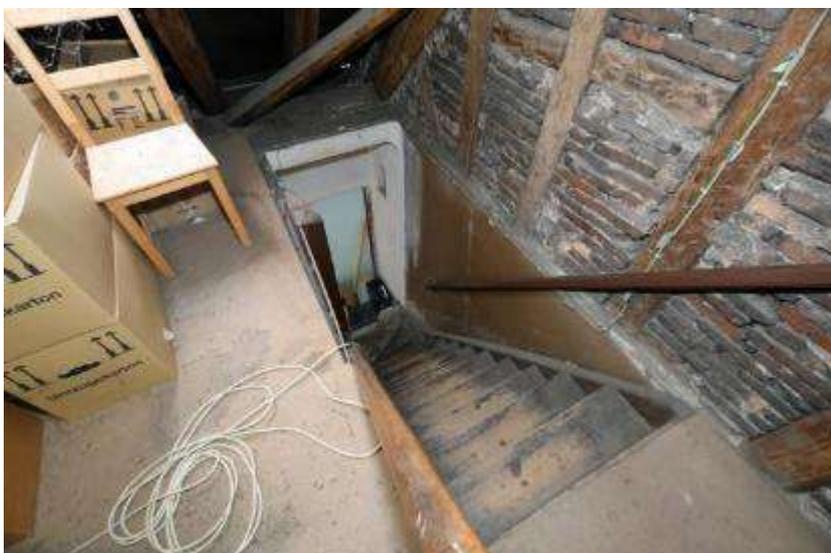
39) Wohnung Nr. 8, OG II VH links (Ost): separates WC.



40) Wohnung Nr. 8, OG II VH links (Ost): Küche mit Fenster in den Flurbereich.



41) Vertikale Erschließung zum Dachstuhl des Vorderhauses.



42) Dachstuhl mit Unterspannbahn.



43) Nachträglich verstärkter Sparrenbereich.



44) Nachträgliche, statische Hilfsmaßnahmen.



45) Versottung am Kamin sichtbar.



46) Schadhafes Holzgebälk.



47) Schadhafes Fachwerk.

