



öffentlich bestellt und vereidigt von der IHK Frankfurt am Main
Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors
Immobiliengutachter HypZert F für finanzwirtschaftliche Zwecke

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für das Grundstück



Aktenzeichen:	844 K 32/34
Verkehrswert gesamt:	9.500.000,00 EUR
Verkehrswert Elbestraße 46:	6.780.000,00 EUR
Verkehrswert Elbestraße 46a:	2.720.000,00 EUR
Auftraggeber:	Amtsgericht Frankfurt am Main
Objektart:	Mehrfamilienhaus und Wohn- und Geschäftshaus
Anschrift:	Elbestraße 46, 46a 60329 Frankfurt am Main
Wertermittlungstichtag:	09.01.2025
Qualitätsstichtag:	09.01.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	09.01.2025
Adresse	An der Hauptwache 2, 60313 Frankfurt am Main
Festnetz	+49 69 – 300 773 72
E-Mail	info@immobilienbewertung-reuter.de
Homepage	www.immobilienbewertung-reuter.de

Dieses Gutachten umfasst 57 Seiten und 6 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten.
Es wird in 2-facher Ausfertigung erstellt.



1. VORBEMERKUNGEN	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Objekt	3
1.3 Eigentümer/-in	3
1.4 Datum des Auftrages	3
1.5 Zweck und Art des Gutachtens	3
1.6 Ortsbesichtigung	3
1.7 Wertermittlungstichtag	3
1.8 Qualitätsstichtag	3
1.9 Mitwirkende Hilfskräfte	3
1.10 Zubehör i.S.d. § 97 BGB	3
1.11 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte	4
1.12 Allgemeine Hinweise	6
2. ZUSAMMENFASSUNG	7
3. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN	8
3.1 Grundbuchangaben	8
3.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße	8
3.3 Bestandsverzeichnis	8
3.4 Abteilung I Eigentümer/in	8
3.5 Abteilung II Rechte und Lasten	8
3.6 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch	10
4. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	11
4.1 Makrolage	11
4.2 Mikrolage	12
4.3 Beurteilung der Wohnlage	13
5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	14
5.1 Grundstücksmerkmale	14
5.2 Altlasten	14
5.3 Hochwasserrisiko	15
5.4 Immissionen	15
5.5 Außenanlagen	15
6. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	16
6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)	16
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5, Abs. 1 ImmoWertV)	16
6.3 Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung (§ 46 ImmoWertV)	17
6.4 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 5, Abs. 2 ImmoWertV)	19
6.5 Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)	19



7. BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	20
7.1 Zusammenfassende Darstellung der Bebauung	20
7.2 Baubeschreibung Elbestraße 46 (Elbestraße 46 - Vorderhaus)	20
7.3 Baubeschreibung Elbestraße 46a (Elbestraße 46a - Hinterhaus)	23
7.4 Beurteilung der baulichen Anlagen	25
8. ERMITTLUNG DER FLÄCHEN UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	26
9. WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT	32
10. GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	34
11. ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV)	36
12. BODENWERTERMITTLUNG (§ 40 ImmoWertV)	37
12.1 Erläuterungen zum Bodenwert	39
12.2 Anpassungen	39
13. ERTRAGSWERTERMITTLUNG (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)	40
13.1 Erläuterungen zum Ertragswert	43
13.2 Rohertrag	44
13.3 Bewirtschaftungskosten	47
13.4 Liegenschaftszinssatz	48
13.5 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	49
13.6 Barwertfaktor für die Kapitalisierung	51
13.7 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	51
14. PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES	53
14.1 Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses	53
14.2 Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit	54
14.3 Marktgängigkeit und Verwertbarkeit	54
15. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	55
16. LITERATURVERZEICHNIS	56
16.1 Literatur	56
16.2 Rechtsgrundlagen	56
16.3 Sonstiges	56
17. ANLAGEN	57
Anhang I – Fotodokumentation	58
Anhang II – Makrolage, Mikrolage	61
Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte	62
Anhang IV – Grundrisse	63
Anhang V – Paket Unwetterrisiko	69
Anhang VI – Exposé	71



1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Frankfurt am Main
Amtsgericht, Postfach -
60256 Frankfurt am Main

1.2 Objekt

Mehrfamilienhaus und Wohn- und Geschäftshaus
Elbestraße 46a, 46 in Frankfurt am Main 60329

Interne Gutachtennummer - AGF-053-2024-60329

1.3 Eigentümer/-in

anonymisiert

1.4 Datum des Auftrages

26.11.2024

1.5 Zweck und Art des Gutachtens

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

1.6 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung 09.01.2025

Anwesende: Eric Reuter (Gutachter)
Vertreter der Gläubiger- und der Schuldnerpartei

Umfang der Besichtigung Der Bewertungsgegenstand wurde von innen und außen besichtigt. Exemplarisch für den Zustand der Gebäude wurden in Teilen die Kellergeschosse, zwei Wohneinheiten im Vorderhaus, eine Wohneinheit im Hinterhaus sowie der Innenhof besichtigt. Zusätzlich erfolgte eine Inaugenscheinnahme des Umfelds des Bewertungsobjekts.

Feststellungen im Ortstermin: Der Anfertigung von Innenfotos wurde zugestimmt.

1.7 Wertermittlungsstichtag

09.01.2025

1.8 Qualitätsstichtag

09.01.2025

1.9 Mitwirkende Hilfskräfte

Keine.

1.10 Zubehör i.S.d. § 97 BGB

Im Ortstermin wurde diverses Zubehör vorgefunden.



Einbauküchen (Pauschalansatz 2.000 € pro Wohnung): 18 x 2.000 € = 36.000 €

Möbel (Pauschalansatz 1.800 € pro Zimmer inkl. gemeinschaftliche Möbel/Waschmaschinen etc.): 65 x 1.800 € = 117.000 €)

Im Rahmen der Wertermittlung wird daher der Wert des beweglichen Zubehörs mit **153.000 €** ausgewiesen.

1.11 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Art der Unterlage	Datum
Unterlagen vom Auftraggeber	
Grundbuchauszug, Amtsgericht Frankfurt, Blatt 966	02.10.2024
Durch den Verfasser eingeholte schriftliche und mündliche Auskünfte	
Altlastenauskunft, Umweltamt Frankfurt	19.12.2024
Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, Gutachterausschuss Frankfurt am Main	27.01.2025
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Stadt Frankfurt am Main	19.12.2024
Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn	19.12.2024
bulwiengesa AG, RIWIS; Report Frankfurt, 2024	07.01.2025 (Abrufdatum)
Gestaltungssatzung Freiraum und Klima der Stadt Frankfurt am Main	30.03.2023
Erschließungsbeitragsbescheinigung, Stadt Frankfurt am Main	18.12.2024
Gewerbemarktbericht Ausgabe 2024, Frankfurter Immobilienbörse bei der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main	Oktober 2024
GREIX, German Real Estate Index (Q2 1981 bis Q3 2024)	03.01.2025 (Abrufdatum)
Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024, Gutachterausschuss Frankfurt am Main	30.04.2024 (Redaktionsschluss)
Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2024, Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen	Juli 2024
IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2024/2025	Oktober 2024
IVD-Wohn-Preisspiegel 2024	September 2024
Online-Auskunft des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain	07.01.2025
Online-Auskunft des Stadtplanungsamtes Frankfurt am Main (planAS)	07.01.2025
Stellplatzsatzung, Stadtplanungsamt Frankfurt am Main	20.02.2020 (Inkrafttreten)
Urkundenrolle Nr. 1 / 1988 (Grundstückskaufvertrag)	07.01.1988
vdpResearch, Immobilienpreisindex (Q1 2003 bis Q3 2024; Stand: November 2024)	03.01.2025 (Abrufdatum)
Vorgartensatzung der Stadt Frankfurt am Main	22.02.1979
Wohnungsmarktbericht Ausgabe 2023/2024, Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main	März 2024



Durch die Parteien zur Verfügung gestellte Unterlagen	
Belegungsliste der Wohneinheiten	Ohne Datum
Diverse Wohnraum-Mietverträge	-
Mietenaufstellung (Provisionsrechnung) der Wohneinheiten aus Dezember 2024	06.01.2025
Mietvertrag für Gewerberäume	15.07.2021
Sonstiges	
Dokumentation zum Ortstermin	09.01.2025
Im Ortstermin erstellte Fotodokumentation	09.01.2025



1.12 Allgemeine Hinweise

Der Auftragnehmer übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und / oder die Vollständigkeit der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen. Sollten einzelne Sachverhalte nicht ausreichend mit Tatsachen belegt sein, so wurden angemessene Annahmen getroffen. Sollten sich im Nachhinein die Unterlagen und / oder Annahmen als falsch herausstellen, so sind die davon betroffenen Teile des Gutachtens entsprechend zu korrigieren. Der Auftragnehmer behält sich das Recht vor, das Gutachten in einem solchen Fall nachträglich zu korrigieren.

Die in der Wertermittlung ausgewiesenen Herstellungskosten entsprechen im Allgemeinen nicht dem Versicherungswert (vgl. z.B. Simon/Cors/Halaczinsky/Teß: Handbuch der Grundstückswertermittlung, 5. Auflage, Vahlen 2003).

Diese Wertermittlung ist zum oben genannten Zweck für den Auftraggeber bestimmt. Eine etwaige Weitergabe an Dritte darf nur nach Zustimmung durch den Verfasser erfolgen. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit der dem Gutachten zugrundeliegenden Angaben und der vorgenommenen Bewertung sowie für die Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Auftraggeber sowie den das Gutachten erstellenden Sachverständigen gegenüber nicht gestellt werden.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Betriebserlaubnis etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grunds und Bodens erfolgt nicht. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und der Nutzung des Grundstückes werden unterstellt.

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften des Objektes erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung, der auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen sowie Auskünften der zuständigen Behörden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme.

Es wurden keine Material zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.

Die im Gutachten aufgeführten Flächenangaben des Grundstückes wurden dem Grundbuch entnommen. Diese Angaben besitzen keinen öffentlichen Glauben und können keine Grundstücksvermessung ersetzen.

Diese Wertermittlung ist kein Boden- oder Altlastengutachten. Es wurden keine Untersuchungen des unbebauten Grundstückes bzw. Baugrundes durchgeführt. Für das Gutachten wird ein sofort bebaubares Grundstück unterstellt. Eine Untersuchung der Bausubstanz auf Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrlochfraß etc. wurde nicht vorgenommen.

Betriebsspezifische Einrichtungen, spezielle Einbauten, Maschinen, Anlagen sowie Ausrüstungen sind, soweit nicht anders vermerkt, nicht Gegenstand der Bewertung des Objektes.

Es wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag angemessen versichert ist.

Spezielle Ableitungen und Begründungen verbleiben in der Handakte des Sachverständigen und können bei Bedarf angefordert werden. Nachstehende Bewertung erfolgt ausdrücklich unter den vorgenannten Bedingungen bzw. Annahmen.



2. ZUSAMMENFASSUNG

Bei dem Bewertungsobjekt ist die Liegenschaft Elbestraße 46 und 46a in 60329 Frankfurt am Main. Es handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus (Vorderhaus) und ein Mehrfamilienhaus (Hinterhaus), welche aktuell als „Boardinghouse“ zu Wohnzwecken genutzt werden. Das Vorderhaus verfügt straßenseitig über 7 oberirdische Geschosse und hofseitig über vier Geschosse. Im Erd- und Obergeschoss befindet sich eine Gewerbeeinheit. Das Vorderhaus (Elbestraße 46) wurde nach nahezu vollständiger Zerstörung im 2. Weltkrieg ca. 1950 als Bürohaus wiederaufgebaut, wobei in Teilen alte Gebäudestrukturen (insbesondere Kellermauerwerk) wiederverwendet werden konnten. Ab ca. 2011 erfolgte eine umfassende Nutzungsänderung, wodurch bis auf die Gewerbeeinheit im Erd- und Obergeschoss alle Büroflächen in Wohnflächen umgewandelt wurden. Das Hinterhaus (Elbestraße 46a) wurde ca. 1950 errichtet und ca. 2012 umgebaut (u.a. wesentliche Grundrissänderungen und Renovierungsarbeiten). Die Gebäude bestehen aus einer Stahlbeton-Skelettkonstruktion und sind zwei zweigeschossig unterkellert und verfügen über Spitzböden. Jedes Objekt verfügt über eine separate Heizungsanlage. Das Vorderhaus verfügt zusätzlich über einen Aufzug. Beide Gebäude verfügen über jeweils 9 Wohneinheiten mit 40 Zimmern (Vorderhaus) bzw. 25 Zimmern (Hinterhaus). Die Grundrisse werden den heutigen Wohnanforderungen gerecht. Die Wohnflächen betragen ca. 1.065 m² (Vorderhaus) bzw. ca. 434 m² (Hinterhaus) und die Gewerbefläche ca. 500 m². Die Wohneinheiten und die Gewerbeeinheit verfügen über einen durchschnittlichen Ausstattungsstandard.

Das Bewertungsobjekt befindet sich zentral im Stadtteil „Bahnhofsviertel“ von Frankfurt am Main. Der Stadtteil liegt im Zentrum Frankfurts, am nördlichen Ufer des Mains. Das Image des Bahnhofsviertels wird insbesondere aufgrund der vergleichsweise hohen Kriminalität, den diversen Einrichtungen des Erotikgewerbes sowie der vorhandenen Drogenszene als problematisch beurteilt. Die Stadt versucht mit diversen Maßnahmen hinsichtlich Sicherheit, Sauberkeit und Verkehr eine Aufwertung des Quartiers zu erreichen.

Es handelt sich um ein Gebiet des inneren Stadtbereichs mit geschlossener Bauweise, leicht vernachlässigtem Straßenbild und Gebäudezustand, deutlich unterdurchschnittlichem Image und mit wenig Grün- und Freiflächen in der unmittelbaren Umgebung. Es gibt normale Einkaufsmöglichkeiten und eine sehr gute Verkehrsanbindung. Das direkte Nachbargebäude Elbestraße 44 ist ein Laufhaus. Die Wohnlage wird durch den Sachverständigen unter Berücksichtigung der Lagemerkmale als **einfache** Wohnlage eingeschätzt.

Im Grundbuch ist ein Wegerecht eingetragen, welches die fußläufige Erschließung des Hinterhauses sichert. Im Baulastenverzeichnis ist eine Vereinigungsbaulast eingetragen. Es bestehen keine Altlasten.



3. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN

3.1 Grundbuchangaben

Grundbuchauszug vom: 02.10.2024
Letzte Änderung: 02.10.2024
Amtsgericht: Frankfurt am Main
Grundbuch von: Frankfurt Bezirk 9
Band: -
Blatt: 966

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
3	Frankfurt Bezirk 9	76	52/1	Gebäude- und Freifläche, Elbestraße 46a, 46	495 m²
	Frankfurt Bezirk 9	76	42/1	Gebäude- und Freifläche, Elbestraße 46a, 46	202 m²
Gesamtfläche					697 m²

Hinweis

In der Bewertung wird unterstellt, dass zwischen Bewertungsstichtag und Datum des Grundbuchauszuges keine Änderungen im Grundbuchstand vorgenommen worden sind.

3.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuches, der Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte grob überschlägig plausibilisiert.

3.3 Bestandsverzeichnis

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind keine begünstigenden Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Herschvermerke) vorhanden.

3.4 Abteilung I Eigentümer/in

anonymisiert

3.5 Abteilung II Rechte und Lasten

In Abteilung II des Grundbuches sind folgende Eintragungen vorhanden.

Lfd. Nr. 4 – Grunddienstbarkeit (Wege- und Leitungsrecht)

„Grunddienstbarkeit (Wege- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 76, Flurstück 42/1 (eingetragen Bezirk 9 Blatt 925); gemäß Bewilligung vom 07.01.1988; eingetragen am 31.03.1989.“

Die Eintragung betrifft die Lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses. Die Bewilligungsurkunde bzw. die Urkundenrolle (Grundstückskaufvertrag) mit der Nr. 1 / 1988 vom 07.01.1988 lag vor.



Die Eintragung hat folgenden Inhalt:

„Die Verkäuferin bewilligt und beantragt die Eintragung eines Wege-Leitungsrechts für den jeweiligen Eigentümer des Kaufgrundstücks des Inhalts, daß die Eigentümerin und die Bewohner und Besucher des auf dem Kaufgrundstück errichteten Hauses von der Elbestraße durch die überbaute Toreinfahrt unter Beachtung der dort geparkten Kraftfahrzeuge freien Zugang zum herrschenden Grundstück haben und die üblichen Leitungen für Be- und Entwässerung durch das dienende Grundstück zu führen und instandzuhalten. Für Art und Umfang der Benutzung ist die jetzige Nutzung maßgebend. Die Käuferin verpflichtet sich, das Wege- und Leitungsrecht beim Abriß des Gebäudes löschen zu lassen. Die Erschließung erfolgt ab diesem Zeitpunkt vom übrigen Grundbesitz der Käuferin her.“

Beurteilung

Das Flurstück 42/1 ist als „Hinterlieger- bzw. Helikoptergrundstück“ ohne Anschluss an die öffentliche Straße ausgebildet. Die Erschließung der öffentlichen Straße erfolgt über das südlich gelegene Flurstück 52/1. Die Eintragung dient als dingliche Sicherung der Zuwegung und der Erschließung mit üblichen Leitungen wie Gas, Wasser, Strom, Telefon etc. Die Eintragung des Wegerechts hat im Rahmen einer Veräußerung somit eine sichernde Wirkung der Erschließung.

In der Regel wird für die Einräumung eines Wegerechts entweder eine wertgesicherte Wegerechtsrente oder eine Einmalzahlung vereinbart. Beides dient dem Ausgleich der Wertminderung des belasteten Grundstücks zum Zeitpunkt der Einrichtung des Rechts.

Eine Wegerechtsrente wurde scheinbar nicht vereinbart. Für das begünstigte Flurstück 42/1 ergeben sich somit keine Nachteile, da keine Zahlungen zu leisten sind.

Für das dienende Flurstück 52/1 ergeben sich nur sehr geringe Einschränkungen. Die Fläche wird ohnehin durch die Bewohner zur Erschließung der Liegenschaft genutzt. Es ergibt sich lediglich ein höherer Personenverkehr auf der belasteten Fläche. Da die Flächen lediglich zu Fuß begangen werden, entstehen auch keine wesentlich höheren Instandhaltungskosten für die beanspruchte Fläche. Der Abzug einer typischen Wertminderungsquote für die beanspruchte Wegerechtsfläche scheint im vorliegenden Fall nicht sachgerecht.

Das Wegerecht wird als wertneutral beurteilt.

Lfd. Nr. 11 (Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 3)

„Über das Vermögen des Eigentümers ist das Insolvenzverfahren eröffnet, gemäß Ersuchen vom 05.02.2024 (Amtsgericht Montabaur, Insolvenzabteilung, 14 IN 192/23); eingetragen am 12.02.2024.“

Für das Verfahren innerhalb der Insolvenzverwalterversteigerung benötigt der Insolvenzverwalter keinen Titel, als Nachweis genügt seine Bestellung, da es zu seinen Aufgaben gehört, das Massevermögen zu verwerten. Allerdings ist Voraussetzung, dass das Objekt zur Insolvenzmasse gehört, wobei hierzu ein Insolvenzvermerk im Grundbuch eingetragen werden muss.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einer Löschung der genannten Last nach erfolgter Versteigerung ausgegangen. Es besteht kein Werteinfluss.



Lfd. Nr. 12 (Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 3)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Frankfurt am Main, 844 K 32/24);
eingetragen am 02.10.2024.

Beurteilung:

Wird eine Zwangsversteigerung vom Gericht angeordnet, so hat das Gericht das Grundbuchamt um Eintragung dieser Anordnung in das Grundbuch zu ersuchen. Dieser Vermerk soll verhindern, dass der Schuldner nach Anordnung der Zwangsversteigerung noch Verfügungen über das Grundstück trifft, die die Versteigerungsinteressen oder den Erwerber benachteiligen könnten. Durch den Vermerk tritt keine Grundbuchsperrung ein, Belastungen sind also weiterhin möglich.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einer Löschung der genannten Last nach erfolgter Versteigerung ausgegangen. Es besteht kein Werteeinfluss.

3.6 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch

Eintragungen in **Abteilung III** sind für den Verkehrswert nicht relevant und bleiben daher in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.



4. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

4.1 Makrolage

Bundesland	Hessen
Stadt	Frankfurt am Main
Einwohnerzahl	775.790 Einwohner zum Stand: 31.12.2023 (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt)
Ortsbezirk	Frankfurt-Innenstadt I
Stadtteil	Bahnhofsviertel
Kaufkraft pro Einwohner	30.648 € – Frankfurt am Main 28.693 € – Hessen 27.939 € – Deutschland (Quelle: © 2024 Michael Bauer Research)
Kaufkraftindex	109,7 – Frankfurt am Main 102,7 – Hessen 100,0 – Deutschland (Quelle: © 2024 Michael Bauer Research)
Arbeitslosenquote	6,5 % – Frankfurt am Main 5,5 % – Hessen 5,9 % – Deutschland (Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht November 2024)
Demografische Entwicklung	Gemäß dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung beträgt die relative Bevölkerungsprognose (2017 bis 2040) für Frankfurt am Main +12 %.

Lagebeschreibung

Frankfurt am Main ist mit rd. 776.000 Einwohnern die bevölkerungsreichste Stadt des Landes Hessen und die fünftgrößte Stadt Deutschlands. Sie ist kreisfrei und bildet das Zentrum des Ballungsraums Frankfurt mit mehr als 2,3 Millionen Einwohnern. Im Rhein/Main-Gebiet leben etwa 5,8 Millionen Menschen.

Frankfurt ist ein internationaler Finanzplatz sowie bedeutendes Industrie-, Dienstleistungs- und Messezentrum. In Frankfurt haben die Europäische Zentralbank, die Deutsche Bundesbank, die Wertpapierbörse, zahlreiche Finanzinstitute, die Aufsichtsbehörden BaFin und EIOPA und die Messe Frankfurt ihren Sitz. Die Buch- und die Musikmesse gelten als Weltleitmesse ihrer Sparten, die Internationale Automobil-Ausstellung fand bis 2019 in Frankfurt statt. Die Stadt ist zudem Sitz vieler nationaler Sportverbände, darunter der Deutsche Olympische Sportbund und der Deutsche Fußball-Bund.

Durch die zentrale Lage ist Frankfurt am Main ein Knotenpunkt im deutschen und europäischen Verkehrsnetz mit dem Flughafen Frankfurt Main, dem Hauptbahnhof und dem Frankfurter Kreuz. Eine Besonderheit für eine europäische Stadt ist die stetig wachsende Hochhaus-Skyline Frankfurts. Teile der Skyline gehören zu den höchsten Gebäuden Europas.



4.2 Mikrolage

Umgebung	Das Bewertungsobjekt liegt in einer Einbahnstraße innerhalb des Bahnhofsviertels. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt durch gastronomische Einrichtungen, Hotels, Laufhäuser und Wettbüros
Lage im Ort/Umland	Zentrum von Frankfurt ca. 1,1 km (Hauptwache) entfernt Hauptbahnhof von Frankfurt ca. 0,4 km entfernt

Verkehrsanbindung

Straßenbahn / Bus	Die nächste Bushaltestelle (Weserstraße) befindet sich in ca. 0,3 km Entfernung. Die nächsten Straßenbahnhaltestellen (Weser-/Münchener Straße und Hauptbahnhof) befinden sich jeweils in ca. 0,4 km Entfernung.
S-Bahn	Die S-Bahnstation Hauptbahnhof (S1-S9) befindet sich in ca. 0,4 km Entfernung. Über den Frankfurter Hauptbahnhof besteht zusätzlich umfassender Anschluss an den Regional- und Fernverkehr (ICE, RE, RB, U-Bahn).
Straße	Das Grundstück mit dem Bewertungsgegenstand liegt an einer öffentlichen Straße mit Straßenbeleuchtung und separatem Fußweg.
Autobahn	Die nächste Autobahnauffahrt zur BAB 648 ist ca. 3,2 km entfernt.
Bundesstraße	Die nächste Auffahrt zur Bundesstraße B 44 ist ca. 0,9 km entfernt.
Flughafen	Die Entfernung zum Flughafen Frankfurt beträgt ca. 14,5 km.

Beurteilung Verkehrsanbindung

Zusammenfassend kann die Verkehrsanbindung als **sehr gut** eingeschätzt werden.

Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in einem Umkreis von ca. 0,5 km um das Bewertungsobjekt in ausreichendem Ausmaß vorhanden und fußläufig erreichbar.
Geschäfte des weiterführenden Bedarfs	Die Einkaufszentren Skyline Plaza (ca. 38.000 m ² Verkaufsfläche) und MyZeil (ca. 47.000 m ² Verkaufsfläche) befinden sich jeweils in ca. 1,3 km Entfernung und sind noch fußläufig erreichbar.



Ärzte und Apotheken	Der nächste Allgemeinmediziner befindet sich in ca. 0,3 km Entfernung. Die nächste Apotheke befindet sich in ca. 0,2 km Entfernung.
Krankenhaus	Das nächste Krankenhaus (Krankenhaus Sachsenhausen) befindet sich in ca. 2,2 km Entfernung.
Kindergarten	Mehrere Kindergärten und Kitas befinden sich in einem Radius von 1,0 km um das Bewertungsobjekt.
Grundschule	Die nächste Grundschule befindet sich in ca. 0,7 km Entfernung.
Weiterführende Schule	Die nächste weiterführende Schule befindet sich in ca. 1,0 km Entfernung.
Hochschulen, Universitäten	Die nächste Universität (Goethe-Universität) befindet sich in ca. 2 km Entfernung.
Freizeitangebot	Das Freizeitangebot in Frankfurt ist, stadttypisch sehr gut ausprägt und insgesamt als umfangreich zu bezeichnen. Frankfurt verfügt z.B. über Sehenswürdigkeiten, Kinos, Parkanlagen, Sportangeboten etc. Frankfurt verfügt darüber hinaus über ein sehr gutes gastronomisches Angebot.
Kulturangebot	In Frankfurt befindet sich ein umfangreiches Kulturangebot mit Theater, Oper und Museen.

Beurteilung Infrastruktur

Zusammenfassend kann die Infrastruktur als **sehr gut** eingeschätzt werden.

4.3 Beurteilung der Wohnlage

Das Bewertungsobjekt befindet sich zentral im Stadtteil „Bahnhofsviertel“ von Frankfurt am Main. Die Einwohnerzahl soll sich gemäß der Prognose des Bürgeramtes für Statistik und Wahlen der Stadt Frankfurt am Main von rd. 3.630 Einwohner (Stand 31.12.2021) auf rd. 4.250 Einwohner im Jahr 2045 erhöhen. Der Stadtteil liegt im Zentrum Frankfurts, am nördlichen Ufer des Mains. Das Image des Bahnhofsviertels wird insbesondere aufgrund der vergleichsweise hohen Kriminalität, den diversen Einrichtungen des Erotikgewerbes sowie der vorhandenen Drogenszene als problematisch beurteilt. Die Stadt versucht mit diversen Maßnahmen hinsichtlich Sicherheit, Sauberkeit und Verkehr eine Aufwertung des Quartiers zu erreichen.

Es handelt sich um ein Gebiet des inneren Stadtbereichs mit geschlossener Bauweise, leicht vernachlässigtem Straßenbild und Gebäudezustand, deutlich unterdurchschnittlichem Image und mit wenig Grün- und Freiflächen in der unmittelbaren Umgebung. Es gibt normale Einkaufsmöglichkeiten und eine sehr gute Verkehrsanbindung. Das direkte Nachbargebäude Elbestraße 44 ist ein Laufhaus. Die Wohnlage wird durch den Sachverständigen unter Berücksichtigung der Lagemerkmale als **einfache** Wohnlage eingeschätzt.

Hinweis

Gemäß der Wohnlagenkarte zum Frankfurter Mietspiegel wird die Wohnlage als mittlere Wohnlage klassifiziert.



5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

5.1 Grundstücksmerkmale

Grundstücksgröße

495 m² bzw. 202 m² Flurstücksgröße gemäß Grundbuch

Erschließungszustand

Wasserversorgung	Anschluss an das öffentliche Netz
Abwasserentsorgung	Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Elektrizität	Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz (Erdkabel)
Gas	Anschluss an das öffentliche Netz
Telekommunikation	Telefon- und Internetanschluss

Grundstücksgestalt

Das Flurstück 52/1 (Vorderhaus) ist annähernd rechteckig und das Flurstück 42/1 (Hinterhaus) annähernd trapezförmig geschnitten. Die Straßenfrontbreite beträgt ca. 15,0 m. Die mittleren Tiefen betragen ca. 33,0 m (Flurstück 52/1) und ca. 13,0 m (42/1).

Grenzverhältnisse

Es besteht Grenzbebauung an der südöstlichen sowie nordwestlichen Grundstücksgrenze. Ein historisch vorhandener Überbau war anhand der Aktenlage nicht erkennbar, kann aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück ist überwiegend eben. Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund waren augenscheinlich nicht vorhanden.

5.2 Altlasten

Gemäß Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 19.12.2024 ist das Bewertungsobjekt nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst. Es liegen keine Erkenntnisse über Altablagerungen oder Verfüllungen von ehemaligen Gruben vor. Ergebnisse von Bodenuntersuchungen liegen ebenfalls nicht vor.

Allerdings sind gemäß vorgenannter Auskunft insgesamt 68 Gewerbebetriebe in der Altstandort-Datenbank registriert. Auskunftsgemäß handelt es sich dabei „im Wesentlichen um Kleinbetriebe wie Lohnkürschnereien und um Großhandelsbetriebe, denen keine altlastenrelevante Bedeutung zukommt“. In der Anlage zur Auskunft werden diverse Betriebe mit höherem Gefährdungspotential aufgrund des Umgangs mit bodengefährdenden Stoffen aufgeführt, welche im Zeitraum zwischen 1951 und 1987 auf dem Bewertungsobjekt (Elbestraße 46) angesiedelt waren. Darunter waren u.a. Druckereien und Kfz-Werkstätten.

Diese Wertermittlung ist kein Boden- oder Altlastengutachten. Es wurden keine Untersuchungen des Baugrundes durchgeführt. Für das Gutachten wird ein sofort bebaubares Grundstück unterstellt. Die Bewertung geht auf Basis der vorliegenden Informationen von keinem wertrelevanten Einfluss durch Altlasten aus.



5.3 Hochwasserrisiko

Gemäß Online-Auskunft „Zürs Hochwassergefährdung“ vom 27.01.2025 liegt das Bewertungsobjekt in einem Gefährdungsgebiet „GK1“. Dies entspricht einer sehr geringen Gefährdung. Die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers liegt bei seltener als einmal in 200 Jahren. Die Gefährdung hinsichtlich Starkregenereignissen wird gemäß geoport als „mittel“ eingeschätzt.

5.4 Immissionen

Es wurden im Rahmen des Ortstermins keine die vorhandene Wohnnutzung beeinträchtigenden Immissionen festgestellt. In Hinblick auf die Lage innerhalb des Bahnhofsviertels kann, insbesondere für das Vorderhaus, mit Immissionen verursacht durch Personenlärm gerechnet werden.

5.5 Außenanlagen

Einfriedung

Es besteht zur Straßenseite eine Einfriedung durch ein Metalltor (Hofdurchfahrt). Der hintere Grundstücksbereich ist mit Bebauung eingefriedet.

Bodenbefestigung

Die Hofdurchfahrt bzw. die Zuwegung zum Hinterhaus ist vollständig betoniert.

Anpflanzungen

Das Grundstück ist nahezu vollständig überbaut bzw. befestigt. Es sind keine Anpflanzungen vorhanden.

Einstellplätze

Das Gebäude verfügt über zwei Außenstellplätze ohne Parkplatzmarkierungen im nördlichen Bereich des Flurstücks 52/1, welche somit dem Vorderhaus zuzuordnen sind. Es bestehen Stellplatzmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum. Die Stellplatzsituation wird als angespannt eingestuft.

Fazit

Die Außenanlagen wirken in Summe gepflegt und weisen keinen Instandhaltungsstau auf.



6. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV, welches nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5, Abs. 1 ImmoWertV)

Flächennutzungsplan

Gemäß Online-Auskunft des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain (RegioMap) vom 07.01.2025 befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes. Das Bewertungsobjekt liegt in einer im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche Bestand“ (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellten Fläche.

Bebauungsplan

Gemäß Online-Auskunft des Stadtplanungsamtes Frankfurt am Main (planAS) vom 07.01.2025 befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes B526 „Karlstraße“ vom 26.03.1996 (Inkrafttreten). Der Bebauungsplan enthält u.a. folgende wesentliche Festsetzungen:

- Kerngebiet (MK)
- In allen Kerngebieten sind Wohnungen oberhalb des 1. Obergeschosses allgemein zulässig.
- Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Bereich mit „MK 15“
- 15%-Anteil der Geschossfläche für Wohnnutzung
- Ist ein Mindestanteil Wohnnutzung zwingend festgesetzt, kann dieser ausnahmsweise auf einzelne Gebäude konzentriert werden. Dabei ist der Wohnanteil auf ein Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu übertragen und durch Baulast zu sichern.
- Vorderhause: VI - Vollgeschosse
- Hinterhaus: V - Vollgeschosse
- Veränderungssperre
- Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgenommen die Baublöcke zwischen Nidda-, Weser-, Taunus- und Moselstraße sowie südlich der Taunusstraße zwischen Elbe- und Moselstraße die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 1, 2, 3, 10, 11, 18/1, 18/2, 19 und 20 sind nicht zulässig: Vergnügungsstätten, sonstige Gewerbebetriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung und sexuellen Schau dienen. Wettbüros und ähnliche Betriebe im Sinne des § 33 i GewO (Gewerbeordnung).
- In den Erdgeschossen der Vordergebäude sowie in öffentlichen Passagen sind nur ausnahmsweise zulässig: Nutzungen durch Büros und Verwaltungen, sonstige Gewerbebetriebe und freie Berufe (gem. § 13 BauNVO), soweit im EG eine publikumsintensive Nutzung gewährleistet wird (z.B. Kundendienstschalter, Arztpraxen).



Hinweis des Sachverständigen

Aufgrund des Planungsrechts wäre eine Nutzung als Amüsierbetrieb/Laufhaus vermutlich zulässig. Gemäß der Auskunft der zuständigen Behörde würde eine Bauvoranfrage zur Umnutzung in einen Amüsierbetrieb vermutlich auf Grundlage der Regelungen des § 15 BauNVO und im Hinblick auf die Anzahl bestehender Amüsierbetriebe negativ beschieden werden.

Das Bewertungsobjekt liegt in der Zone IV der Stellplatzsatzung (Inkrafttreten: 20.02.2020), mit sehr guter ÖV-Erschließung. Die Herstellungspflicht ist auf 15 % des Richtwertes beschränkt.

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich der Gestaltungssatzung Freiraum und Klima der Stadt Frankfurt am Main (Freiraumsatzung) und der Vorgartensatzung der Stadt Frankfurt am Main.

6.3 Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung (§ 46 ImmoWertV)

Dienstbarkeiten/ Nutzungsrechte

Siehe hierzu Angaben unter Punkt 3 des Gutachtens.

Baulasten

Eine Baulast stellt eine Beschränkung eines Grundstücks dar. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks übernimmt freiwillig öffentlich-rechtliche Verpflichtungen gegenüber der Baubehörde zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen, z.B. Übernahme Abstandsfläche oder Nachweis von Stellplätzen zugunsten eines begünstigten Grundstücks. Die Baulast wirkt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern. Aus einer Baulast ergeben sich keine privat-rechtlichen Ansprüche.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bauaufsicht der Stadt Frankfurt am Main vom 19.12.2024 besteht für das Bewertungsobjekt (Flurstück 42/1) folgende Eintragung im Baulastenverzeichnis:

Baulastenverzeichnis (Band 09, Blatt 501, Seite 2)

Laufende Nummer	Inhalt der Eintragung
1	Der Erwerber des Teilgrundstücks aus Flurstück 60/52, im beigefügten Lageplan mit GHJK bezeichnet, verpflichtet sich für sich und seine Rechtsnachfolger, dieses Teilgrundstück hinsichtlich baurechtlicher Anforderungen, insbesondere der Ausnutzung, so zu behandeln, als wenn es mit dem Restgrundstück, im beigefügten Lageplan JLMK bezeichnet, weiterhin ein Baugrundstück bilden würde.

Beurteilung

Bei der Eintragung handelt es sich um eine Vereinigungsbaulast, welche für Grundstücke der vorliegenden Art üblich ist. Die beiden Flurstücke des Bewertungsobjekts werden durch die Eintragung baurechtlich als ein Baugrundstück betrachtet. Ein verkehrswertrelevanter Einfluss besteht nicht.



Nutzung des Objektes, ggf. Historie

Das Bewertungsobjekt war zum Bewertungsstichtag zu Wohn- und Gewerbebezwecken (Erdgeschoss Vorderhaus) vermietet. Die Nutzungshistorie ist nicht bekannt.

Mietvertragliche Bindungen zum Stichtag

Es wurde eine Belegungsliste (ohne Datum) und eine Mietaufstellung (Provisionsrechnung) für die Wohnungen zum Stand Dezember 2024 übermittelt.

Das Bewertungsobjekt verfügt im Vorderhaus über eine Gewerbeeinheit und neun Wohneinheiten und im Hinterhaus über ebenfalls neun Wohneinheiten. Die Wohneinheiten waren zum Stichtag zimmerweise als „Boardinghouse“ längerfristig zu Wohnzwecken vermietet.

Es waren zum Wertermittlungsstichtag 37 mietvertragliche Bindungen für das Vorderhaus und 16 mietvertragliche Bindungen für das Hinterhaus bekannt. Gemäß der zur Verfügung gestellten Mietaufstellung waren zum Stand 2024 drei Zimmer im Vorderhaus und vier Zimmer im Hinterhaus unvermietet. Gemäß den recherchierten Grundrissen und der Mietaufstellung inkl. Belegungsliste wird davon ausgegangen, dass das Vorderhaus über 40 vermietbare Zimmer und das Hinterhaus über 25 vermietbare Zimmer verfügt.

Das Erdgeschoss und 1. Obergeschoss des Vorderhauses wurden zum Wertermittlungsstichtag zu gewerblichen Zwecken (Wettbüro mit Aufenthaltsfunktion) genutzt. Es lagen diverse Mietverträge über Wohnraum und ein Mietvertrag für Gewerberäume vor.

In den Wohnungen erfolgt überwiegend eine Vermietung der einzelnen möblierten Zimmer als Einzel- oder Doppelzimmer mit gemeinschaftlicher Nutzung der Flurbereiche, Küchen und Bäder sowie des W-LAN Zugangs. Teilweise werden auch komplette Wohneinheiten angemietet. Es handelt sich im Wesentlichen um übliche Mietverträge über tendenziell kurzfristiges Wohnen bzw. vorübergehenden Gebrauch.

Die wesentlichen Vertragsinhalte der Zimmervermietungen stellen sich überwiegend wie folgt dar:

Miete:	pauschal inkl. aller Umlagen zwischen monatlich 450 € und 700 € pro Zimmer
Verwaltergebühr:	250,00 € brutto (einmalig, für max. 6 Monate zzgl. zweiter Zahlungsbetrag im Falle einer Verlängerung des Rechtsverhältnisses, zahlbar sofort bei Vertragsschluss)
Dauer des Aufenthalts:	3 Monate Mindestmietzeit, i. d. R. zeitlich befristet, sodass es keiner Kündigung bedarf
Kaution:	600 €, zahlbar sofort bei Vertragsunterzeichnung, Rückzahlung innerhalb des gesetzlichen Rahmens bis zu drei Monate nach Vertragsende bei ordnungsgemäßer Rückgabe des Zimmers ohne Schäden oder grobe Verschmutzungen



Sonstiges: Mitbenutzung von Münz-Waschmaschinen bzw. Trocknern
Ein Bett pro Zimmer mit einer Bettbreite von 1,40 m
Eine Gebrauchsüberlassung bzw. Untervermietung an Dritte ist nicht gestattet.

Der Gewerberaummietvertrag („Tipico“; Wettbüro mit Aufenthaltsfunktion) hat eine Mietvertragslaufzeit vom 01.07.2021 bis zum 30.06.2031 zzgl. Verlängerungsoptionen von 2 x 5 Jahren und kann mit einer Frist von 12 Monaten vor Ablauf der jeweiligen Mietzeit gekündigt werden. Die Miete ist mit dem Verbraucherpreisindex wertgesichert. Eine Nutzungsänderung bedarf der Zustimmung des Vermieters. Hinsichtlich Nebenkosten und Instandhaltung/Instandsetzung wurden im Wesentlichen marktübliche Regelungen getroffen. Es wurde vereinbart, dass der Mieter die Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung i. H. v. pauschal 4,0 % der jährlichen Nettokaltmiete trägt. Eine Untervermietung ist zustimmungspflichtig. Es wurde eine Barkautions i. H. v. 62.000 € vereinbart.

Die Tipico Gruppe ist ein international agierendes Unternehmen und Anbieter von Sportwetten und Casinospielen. Seit ihrer Gründung im Jahr 2004 hat die Unternehmenszentrale ihren Sitz im EU-Staat Malta. Laut Auskunft auf der Homepage betreibt Tipico rd. 1.300 Wettshops in Deutschland und Österreich.

Übergabeprotokolle lagen zur Wertermittlung nicht vor. Gemäß vorliegenden Informationen stehen die Einbauküchen, Möbel und Waschmaschinen/Trockner im Eigentum der Grundstückseigentümerin.

6.4 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 5, Abs. 2 ImmoWertV)

Laut Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Frankfurt am Main vom 18.12.2024 sind für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungsbeiträge zu zahlen. Insofern wird in dieser Wertermittlung von einem nach BauGB und KAG erschließungs- und anschlussbeitragsfreien Zustand ausgegangen. Sollte dies nicht der Fall sein, ist der Verkehrswert ggf. anzupassen.

Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen wurden bzw. eine entsprechende Stellplatzabläse bezahlt wurde.

6.5 Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)

Sanierungs-, Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

Gemäß Online-Auskunft des Stadtplanungsamtes Frankfurt am Main (planAS) vom 07.01.2025 ist das Grundstück nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen.

Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen (denkxweb) vom 07.01.2025 ist das Bewertungsobjekt kein eingetragenes Einzeldenkmal.

Sonstiges

Weitere wertbeeinflussende privat- und öffentlich-rechtliche Gegebenheiten waren zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt.



7. BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

7.1 Zusammenfassende Darstellung der Bebauung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus (Vorderhaus) und ein Mehrfamilienhaus (Hinterhaus), welche aktuell als „Boardinghouse“ zu Wohnzwecken genutzt werden. Das Vorderhaus verfügt straßenseitig über 7 oberirdische Geschosse und hofseitig über vier Geschosse. Im Erd- und Obergeschoss befindet sich eine Gewerbeeinheit. Das Vorderhaus (Elbestraße 46) wurde nach nahezu vollständiger Zerstörung im 2. Weltkrieg ca. 1950 als Bürohaus wiederaufgebaut, wobei in Teilen alte Gebäudestrukturen (insbesondere Kellermauerwerk) wieder verwendet werden konnten. Ab ca. 2011 erfolgte eine umfassende Nutzungsänderung, wodurch bis auf die Gewerbeeinheit im Erd- und Obergeschoss alle Büroflächen in Wohnflächen umgewandelt wurden. Das Hinterhaus (Elbestraße 46a) wurde ca. 1950 errichtet und ca. 2012 umgebaut (u.a. wesentliche Grundrissänderungen und Renovierungsarbeiten). Die Gebäude bestehen aus einer Stahlbeton-Skelettkonstruktion und sind zwei zweigeschossig unterkellert und verfügen über Spitzböden. Jedes Objekt verfügt über eine separate Heizungsanlage. Das Vorderhaus verfügt zusätzlich über einen Aufzug. Beide Gebäude verfügen über jeweils 9 Wohneinheiten mit 40 Zimmern (Vorderhaus) bzw. 25 Zimmern (Hinterhaus). Die Grundrisse werden den heutigen Wohnanforderungen gerecht. Die Wohnflächen betragen ca. 1.065 m² (Vorderhaus) bzw. ca. 434 m² (Hinterhaus) und die Gewerbefläche ca. 500 m². Die Wohneinheiten und die Gewerbeeinheit verfügen über einen durchschnittlichen Ausstattungsstandard.

Hinweis zur Baugenehmigung und behördliche Auflagen

Baugenehmigungsunterlagen lagen zum Bewertungszeitpunkt nicht bzw. nur auszugsweise vor. Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen ist nicht Gegenstand der Wertermittlung. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt. Sofern diese wider Erwarten nicht gegeben sein sollte, ist der Verkehrswert ggf. anzupassen. Des Weiteren wird für die Wertermittlung ungeprüft unterstellt, dass die baulichen Anlagen den amtlichen Vorschriften in Bezug auf Brandschutz, Statik sowie dem Schutz von Leib und Leben entsprechen. Eine Prüfung derartiger Vorschriften ist ebenfalls nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

7.2 Baubeschreibung Elbestraße 46 (Elbestraße 46 - Vorderhaus)

Objektart	Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit
Baujahr	1950, Wiederaufbau nach Zerstörung im 2. Weltkrieg
Wohn-/ Nutzfläche	rd. 1.065 m ² Wohnfläche und rd. 500 m ² Gewerbefläche
Grundrissgestaltung	Die tatsächliche Grundrissssituation konnte im Ortstermin mit den zur Verfügung gestellten Grundrissen teilweise abgeglichen werden. Die Gewerbeeinheit im EG/1.OG wird über drei Eingänge erschlossen. Zwei Eingänge befinden sich entlang der Elbestraße und einer im Bereich der Hofdurchfahrt. Die Flächen im EG werden jeweils über eine innenliegende Treppe erschlossen. In zwei der drei Gewerbeflächen im EG sind WCs



angesiedelt. Die drei Gewerbeflächen im 1.OG verfügen jeweils über einen eigenen, weiteren WC-Bereich.

Die Wohnungen verfügen über einen separaten Eingang, welcher sich zentral im Bereich der Durchfahrt befindet. Das Treppenhaus samt Aufzug wird über eine innenliegende Treppe erschlossen.

Das Gebäude ist als Zweispänner (2.OG bis 4.OG) bzw. Dreispänner (5.OG) konzipiert, wobei sich im 5. OG neben zwei Wohnungen lediglich eine Treppe zur Dachgeschoss-Wohnung befindet. Die straßenseitigen Wohnungen (2.OG bis 5.OG) verfügen jeweils über 5 Zimmer und eine großzügig geschnittene Küche sowie zwei Bäder. Die ebenfalls straßenseitige gelegene Dachgeschoss-Wohnung ist mit 6 Zimmern, einer Küche, einem Bad zzgl. Gäste-WC sowie einer Terrasse ausgestattet. Die hofseitig gelegenen Wohnungen (2. bis 3.OG) verfügen jeweils über 4 Zimmer und eine großzügig geschnittene Küche sowie zwei Bäder. Die hofseitig gelegenen Wohnungen im 4. und 5.OG sind mit jeweils 3 Zimmern, einer Küche und einem Bad ausgestattet.

Kein Raum in den Wohnungen ist als gefangener Raum ausgeführt.

Im Tiefkellergeschoss und Kellergeschoss sind überwiegend Lagerräume vorhanden. Der gemeinsame Tiefkeller der beiden Gebäude ist miteinander verbunden.

Erschließung

Die vertikale Erschließung der Wohnungen erfolgt über eine innenliegende Treppe. Es ist ein Aufzug vorhanden (Tiefkellergeschoss bis 5. OG).

Rohbaukonstruktion

Fundamente	vermutlich Betonplatte
Keller	vollständig zweigeschossig unterkellert, massiv, Tiefkellergeschoss in Teilen als Gewölbekeller
Außenwände	Mauerwerk und Putz
Fassade	Lochfassade, verputzt, Muschelkalk-Verkleidung (EG)
Innenwände	Ab II. OG überwiegend Metallständerwände mit Doppel-Beplankung und Gipswandplatten (11,5 cm)
Decken	Kellerdecken – vermutlich Stahlbeton, teilweise Gewölbe mit Ziegelstein Geschossdecken – Stahlbetondecken
Höhen	Tiefkeller und KG – variiert, im Wesentlichen lichte Höhe > ca. 2,20 m EG – lichte Höhe ca. 2,80 m 1. und 2.OG – lichte Höhe ca. 2,95 m



	3.OG – lichte Höhe ca. 2,80 m
	4.OG – lichte Höhe ca. 2,70 m
	5.OG – lichte Höhe ca. 2,90 m
	DG – lichte Höhe ca. 2,50 m
Treppen	vermutlich Stahlbeton
Dachkonstruktion	Mansardendach in Holzkonstruktion (straßenseitig) mit Dachgauben (straßenseitig), Flachdach vermutlich in Stahlbeton-Konstruktion (hofseitig)
Dacheindeckung	Schiefer (straßenseitig), vermutlich Bitumenbahnen (hofseitig)

Ausbau der Wohneinheiten

Barrierefreiheit	barrierefrei nutzbar – nicht gegeben uneingeschränkt Rollstuhlgeeignet – nicht gegeben
Fußböden	vermutlich Laminat, Sanitärbereiche/Küchen mit Fliesen
Oberfläche Decke	überwiegend tapeziert mit Anstrich
Oberfläche Innenwände	überwiegend Tapete mit Anstrich, Sanitärbereiche und Küchen in Teilen gefliest
Türen	Hauseingangstüren – Leichtmetall mit Glasausschnitt (Gewerbereinheit) Wohnungstüren – überwiegend Metalltüren Innentüren – überwiegend Kassettentüren
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Technische Ausrüstung des Gebäudes

Elektroinstallation	durchschnittliche Elektroinstallationen
Sanitärinstallation	überwiegend Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinen, WC und Waschbecken, zeitgemäße Fliesengestaltung, der Großteil der Wohnungen verfügt über zwei Bäder mit jeweils einer Dusche
Ausstattung Küche	Fliesenspiegel, zeitgemäße Elektrogeräte (Herd, Dunstabzugshaube, Kühlschrank, Mikrowelle etc.)
Heizungsinstallation	Öl-Zentralheizung mit Brennwert-Technik und Wärmerückgewinnung, Warmwasseraufbereitung zentral
Sonstiges	-
Hinweis Rauchmelder:	Es gibt je Bundesland eine Rauchmelderpflicht für Neu- und Umbauten. In allen Schlaf- und Kinderzimmern sowie Fluren, Gängen und teilweise in Aufenthaltsräumen müssen Rauchmelder installiert werden. Es wurden augenscheinlich Rauchmelder installiert.
Weitere bauliche Anlagen	-



Energieausweis	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt Anforderungen an die energetische Qualität von Neu- und Bestandsgebäuden. Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.
----------------	--

7.3 Baubeschreibung Elbestraße 46a (Elbestraße 46a - Hinterhaus)

Objektart	Mehrfamilienhaus
Baujahr	ca. 1950
Wohn-/ Nutzfläche	rd. 434 m² Wohnfläche
Grundrissgestaltung	Die tatsächliche Grundrissituation konnte im Ortstermin mit den zur Verfügung gestellten Grundrissen teilweise abgeglichen werden. Die Wohnungen des Hinterhauses werden über einen hofseitigen und zentral gelegenen Eingang erschlossen. Das EG wurde 2012/2013 umfassend umgebaut. Die ehemals vorhanden zwei Garagenplätze sowie Abstellräume etc. wurden in Wohnungen umgewandelt. Das Gebäude ist als Zweispänner (EG bis 3.OG) konzipiert. Die südlich bzw. rechts gelegenen Wohnungen (EG bis 3.OG) verfügen jeweils über 2 Zimmer sowie Küche und Bad. Die nördlich bzw. links gelegenen Wohnungen (EG bis 3.OG) verfügen jeweils über 3 Zimmer sowie Küche und Bad. Laut vorliegenden Informationen sind in der Wohnung im 4.OG aktuell 5 Zimmer vermietet. Diese Wohnung ist mit einer vergleichsweise großzügig geschnittenen Küche sowie einem Bad ausgestattet. Kein Raum in den Wohnungen ist als gefangener Raum ausgeführt. Lediglich ein Bad (Wohnung 17a) ist gemäß vorliegendem Grundriss innenliegend ausgeführt. Im Tiefkellergeschoss und Kellergeschoss sind überwiegend Lagerräume vorhanden.
Erschließung	Die vertikale Erschließung der Wohnungen erfolgt über eine innenliegende Treppe. Es ist kein Aufzug vorhanden
Rohbaukonstruktion	
Fundamente	vermutlich Betonplatte
Keller	vollständig zweigeschossig unterkellert, massiv, Tiefkellergeschoss in Teilen als Gewölbekeller
Außenwände	Mauerwerk und Putz



Fassade	Lochfassade, verputzt
Innenwände	vermutlich teilweise massiv, teilweise Trockenbau
Decken	Kellerdecken – Stahlbeton Geschossdecken – Stahlbetondecken
Höhen	Tiefkeller und KG – variiert, im Wesentlichen lichte Höhe > ca. 2,10 bis 2,20 m EG – lichte Höhe ca. 3,15 m 1. und 2.OG – lichte Höhe ca. 2,55 m 3.OG – lichte Höhe ca. 2,60 m 4.OG – lichte Höhe ca. 2,50 m (ohne Dachschrägen)
Treppen	Mutmaßlich Stahlbeton
Dachkonstruktion	Mansardendach in Holzkonstruktion mit Dachgauben
Dacheindeckung	Schiefer

Ausbau der Wohneinheiten

Barrierefreiheit	barrierefrei nutzbar – nicht gegeben uneingeschränkt Rollstuhlgeeignet – nicht gegeben
Fußböden	vermutlich Laminat, Sanitärbereiche/Küchen mit Fliesen
Oberfläche Decke	überwiegend tapeziert mit Anstrich
Oberfläche Innenwände	überwiegend Tapete mit Anstrich, Sanitärbereiche und Küchen in Teilen gefliest
Türen	Hauseingangstür – Leichtmetall mit Glasausschnitt Innentüren – überwiegend Kassettentüren
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Technische Ausrüstung des Gebäudes

Elektroinstallation	durchschnittliche Elektroinstallationen
Sanitärinstallation	Je Wohnung ein Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken, zeitgemäße Fliesengestaltung
Ausstattung Küche	Fliesenspiegel, zeitgemäße Elektrogeräte (Herd, Dunstabzugshaube, Kühlschrank, Mikrowelle etc.)
Heizungsinstallation	Öl-Zentralheizung mit Brennwert-Technik, Warmwasseraufbereitung zentral
Sonstiges	-
Hinweis Rauchmelder:	Es gibt je Bundesland eine Rauchmelderpflicht für Neu- und Umbauten. In allen Schlaf- und Kinderzimmern sowie Fluren, Gängen und teilweise in Aufenthaltsräumen müssen Rauchmelder installiert werden.



Es wurden augenscheinlich lediglich vereinzelt Rauchmelder installiert.

Weitere bauliche Anlagen -

Energieausweis Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt Anforderungen an die energetische Qualität von Neu- und Bestandsgebäuden. Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.

7.4 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungszustand

Die Gebäude befinden sich in einem durchschnittlichen baulichen Zustand. Bei der Besichtigung wurden folgende anstehende bauliche Maßnahmen festgestellt:

- Durch ein Fenster im Tiefkeller dringt Wasser ein.

Ausstattungsstandard

Der Ausstattungsstandard wird als durchschnittlicher Standard eingeschätzt.

Energetischer Zustand

Das Gebäude wurde gemäß Eindruck im Ortstermin nur teilweise energetisch ertüchtigt. Es ist keine Dämmung der Fassade vorhanden, ein Austausch der Fenster hat mutmaßlich nur partiell (1992/2012) stattgefunden. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Der energetische Zustand kann nicht abschließend beurteilt werden, wird aber als unterdurchschnittlich eingeschätzt.

Grundrisskonzeption und Wirtschaftlichkeit

Die Grundrisse der Wohnungen werden nach Einschätzung des Sachverständigen den heutigen Anforderungen an Wohnen gerecht. Die Flächen sind auch für eine zimmerweise Vermietung wie im vorliegenden Fall geeignet. Die Küchen und Bäder sind hinsichtlich der Fläche auskömmlich dimensioniert.

Sanierungsmaßnahmen

Gemäß Auskunft im Ortstermin wurden folgende wesentliche Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen:

- 1992/2012 – Mutmaßlich partieller Einbau neuer Fenster
- 2007– Einbau einer neuen Öl-Heizung
- 2016 – Einbau neuer Aufzug (Vorderhaus)

Belichtung und Belüftung

Die natürliche Belichtung und Belüftung aller zu wohnwirtschaftlichen Zwecken genutzten Räume ist gegeben.



8. ERMITTLUNG DER FLÄCHEN UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Abkürzungen / Erläuterungen

BGF	Brutto-Grundfläche (Bereiche a-b)
BRI	Brutto-Rauminhalt
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
NFF	Nutzflächenfaktor (WNF/GF)
WNF	Wohn-Nutzfläche
WF	Wohnfläche
g	Gewerbliche Nutzung
w	Wohnwirtschaftliche Nutzung

Hinweis zu Flächen- und Maßangaben

Die Flächenangaben sind ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Wertermittlung bestimmt. Ein Neuaufmaß von Flächen und Kubatur durch den Sachverständigen ist nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Die Grundfläche im Dachgeschoss wird angerechnet, wenn diese nutzbar oder untergeordnet nutzbar ist, z.B. als Lager- und Abstellfläche oder Raum für betriebstechnische Anlagen. Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m im First behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Dafür müssen eine feste Decke und die Zugänglichkeit gegeben sein.



Grundlage der nachfolgenden Angaben

Die BGF (gemäß DIN 277, Ausgabe 2016) wurde aus der Bauakte entnommen und anhand der vorliegenden Grundrisse sowie der Liegenschaftskarte überschlägig geprüft.

Gebäude	Geschoss	Faktor	Bereich*	BGF in m² (rd.)
1	Kellergeschoss	1,00	A	288
1	Erdgeschoss	1,00	A	288
1	1. Obergeschoss	1,00	A	330
1	2. Obergeschoss	1,00	A	330
1	3. Obergeschoss	1,00	A	330
1	4. Obergeschoss	1,00	A	278
1	5. Obergeschoss	1,00	A	275
1	Dachgeschoss	1,00	A	143
1	Dachgeschoss (Terrasse)	1,00	C	10
1	Spitzboden	0	A	0
Summe gerundet				2.272

Gebäude	Geschoss	Faktor	Bereich*	BGF in m² (rd.)
2	Kellergeschoss	1,00	A	132
2	Erdgeschoss	1,00	A	132
2	1. Obergeschoss	1,00	A	132
2	2. Obergeschoss	1,00	A	132
2	3. Obergeschoss	1,00	A	132
2	4. Obergeschoss	1,00	A	132
Summe gerundet				792

Elbestraße 46 – Vorderhaus, Elbestraße 46
Elbestraße 46a – Hinterhaus, Elbestraße 46a

*Bereich A: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

*Bereich B: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

*Bereich C: nicht überdeckt

Die BGF des Tiefkellergeschosses (Elbestraße 46 und 2) wurde überschlägig aus dem vorliegenden Grundriss abgegriffen und beträgt ca. 650 m².

Gemäß dem Modell des Frankfurter Gutachterausschuss werden nicht ausgebaute Spitzböden bei der Berechnung der BGF nicht berücksichtigt.

Wohn- Nutzfläche

In der Bauakte aus dem Jahr 2012 sind bemaßte Grundrisse mit Angaben zur Wohnfläche der jeweiligen Wohneinheiten vorhanden. Diese Angaben wurden für die Ableitung der Wohnfläche genutzt und mit üblichen Nutzflächenfaktoren (NFF) plausibilisiert. Die Mietfläche der Gewerbeeinheit wurde dem Mietvertrag entnommen und anhand der Grundrisse plausibilisiert.



Gebäude	Geschoss	Art	Nutzung	Fläche
1	EG und 1. OG	Gewerbe	Wettbüro mit Aufenthaltsfunktion	500,00
1	2. OG links	Wohnen	Wohneinheit	147,64
1	2. OG rechts	Wohnen	Wohneinheit	111,78
1	3. OG links	Wohnen	Wohneinheit	147,64
1	3. OG rechts	Wohnen	Wohneinheit	111,78
1	4 OG links	Wohnen	Wohneinheit	148,17
1	4. OG rechts	Wohnen	Wohneinheit	62,88
1	5. OG links	Wohnen	Wohneinheit	145,53
1	5. OG rechts	Wohnen	Wohneinheit	62,93
1	DG*	Wohnen	Wohneinheit	126,42
Summe Gewerbefläche				500,00 m²
Summe Wohnfläche				1.064,77 m²
Insgesamt rd.				1.565 m²

*Ohne Terrasse (13,69 m²)

Gebäude	Geschoss	Art	Nutzung	Fläche
2	EG links	Wohnen	Wohneinheit	55,21
2	EG rechts	Wohnen	Wohneinheit	29,73
2	1. OG links	Wohnen	Wohneinheit	55,55
2	1. OG rechts	Wohnen	Wohneinheit	32,18
2	2. OG links	Wohnen	Wohneinheit	55,55
2	2. OG rechts	Wohnen	Wohneinheit	32,18
2	3. OG links	Wohnen	Wohneinheit	55,55
2	3. OG rechts	Wohnen	Wohneinheit	32,18
2	4. OG	Wohnen	Wohneinheit	86,18
Insgesamt rd.				434 m²

Hinweis:

Eine Innenbesichtigung wurde ermöglicht. Die Grundrisse entsprechen im Wesentlichen den Planunterlagen. Laut vorliegender Mietenaufstellung sind im 4. OG des Gebäudes 2 insgesamt 5 Zimmer vermietet, während der Grundriss lediglich 4 Zimmer ausweist. Des Weiteren wurde gemäß Auskunft im Ortstermin die Dachterrasse nachträglich errichtet.

Es könnten weitere Abweichungen bei den Wohn- und Nutzflächen vorliegen. Die Gesamtwohn- bzw. Nutzfläche ist dennoch plausibel und liegt der Wertermittlung zugrunde. Technik- und Verkehrsflächen bleiben bei der Wohn- und Nutzflächenermittlung unberücksichtigt.

Plausibilisierung der Fläche

Nutzflächenfaktoren für Wohngebäude werden in der Fachliteratur mit einem Verhältnis BGF zu Wohnfläche von 0,7 (ungünstig) bis 0,8 (günstig) angegeben. Die Nutzflächenfaktoren ergeben sich wie folgt:



Gebäude	Geschoss	Wohn-/Nutzfläche (rd.)	BGF	NFF
1	2. Obergeschoss	259	330	0,78
1	3. Obergeschoss	259	330	0,78
1	4. Obergeschoss	211	278	0,76
1	5. Obergeschoss	208	275	0,75
2	Erdgeschoss	85	132	0,64
2	1. Obergeschoss	88	132	0,67
2	2. Obergeschoss	88	132	0,67
2	3. Obergeschoss	88	132	0,67
2	4. Obergeschoss	86	132	0,65

Die NFF des Gebäudes 2 sind als vergleichsweise ungünstig einzustufen. Laut vorliegenden Grundrissen verfügt das Elbestraße 46a über vergleichsweise dicke Wände.

Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß BauNVO

Vollgeschosse (§ 2 Abs. 5 HBO Hessische Bauordnung)

„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als 3/4 der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.“

Vollgeschosse (§ 2 Abs. 5 HBO Hessische Bauordnung)			
Geschoss	Ermittlung der Prüfgröße	Vorgabe wert	Ergebnis
<u>Elbestraße 46</u>			
Kellergeschoss	ca. 2,60 m	≥ 2,30 m	1
Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über der Geländeoberfläche			
Erdgeschoss	ca. 3,00 m	≥ 2,30 m	1
1. – 5. Obergeschoss	ca. 2,90 m - 3,20 m	≥ 2,30 m	5
DG (Staffelgeschoss)	ca. 2,80 m	< 2,30 m	0
Kein Vollgeschoss, da erforderliche Höhe nicht über mehr als 3/4 der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses			
<u>Elbestraße 46a</u>			
Kellergeschoss	ca. 2,40 m	≥ 2,30 m	0
KG - Deckenoberkante im Mittel nicht mehr als 1,40 m über der Geländeoberfläche			
Erdgeschoss	ca. 3,30 m	≥ 2,30 m	1
1. Obergeschoss	ca. 3,80 m	≥ 2,30 m	1
2. – 4. Obergeschoss	ca. 2,70 m - 2,80 m	≥ 2,30 m	3
Summe Vollgeschosse Elbestraße 46		max. Z =	7
Summe Vollgeschosse Elbestraße 46a		max. Z =	5



Elbestraße 46

Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)				
Grundstücksgröße				495 m ²
Grundfläche Erdgeschoss				337 m ²
GRZ	337 m ²	:	495 m ²	0,68
Grundflächenzahl				GRZ = rd. 0,68

Geschossflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO)*				
Grundstücksgröße				495 m ²
Geschossfläche				ca. 2.119 m ²
GFZ	2.119 m ²	:	495 m ²	4,28
Geschossflächenzahl				GFZ = rd. 4,28

Elbestraße 46a

Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)				
Grundstücksgröße				202 m ²
Grundfläche Erdgeschoss				132 m ²
GRZ	132 m ²	:	202 m ²	0,65
Grundflächenzahl				GRZ = rd. 0,65

Geschossflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO)*				
Grundstücksgröße				202 m ²
Geschossfläche				ca. 660 m ²
GFZ	660 m ²	:	202 m ²	3,27
Geschossflächenzahl				GFZ = rd. 3,27

*Für die Ermittlung der GFZ wurden die Flächen (BGF) der Vollgeschosse addiert. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen wie Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Wird beim Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften ein abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend, so sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. [...]. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen.



Elbestraße 46

wertrelevante Geschossflächenzahl - WGFZ (§ 16 Abs. 4 ImmoWertV)			
Grundstücksgröße	495 m ²		
Geschossfläche	ca. 2.119 m ²		
Dachgeschoss Elbestraße 46: 143 m ² x 75 % =	ca. 107 m ²		
WGFZ	2.226 m ²	:	495 m ² 4,50
wertrelevante Geschossflächenzahl		WGFZ =	rd. 4,5

Elbestraße 46a

wertrelevante Geschossflächenzahl - WGFZ (§ 16 Abs. 4 ImmoWertV)			
Grundstücksgröße	202 m ²		
Geschossfläche	ca. 660 m ²		
Dachgeschoss Elbestraße 46a: 132 m ² x 75 % =	ca. 99 m ²		
WGFZ	627 m ²	:	202 m ² 3,76
wertrelevante Geschossflächenzahl		WGFZ =	rd. 3,8



9. WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT

Gesamtmarkt

Der deutsche Immobilienmarkt wies seit 2010 insgesamt sehr günstige Rahmenbedingungen auf. Ein historisch niedriges Zinsumfeld, fehlende Anlagealternativen und eine überaus hohe Nachfrage in allen Assetklassen sorgen für eine anhaltende Dynamik. Die Nachfrage von Investoren nach Sachwerten war trotz der Einschränkungen und Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Corona-Krise weiterhin sehr hoch.

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland wurde durch die Covid-19 Pandemie seit Januar 2020 und den Krieg in der Ukraine seit Februar 2022 abgeschwächt und die zukünftige Entwicklung ist von Unsicherheit geprägt.

Der deutsche Immobilienmarkt wies im Jahr 2021 wie schon in den beiden Vorjahren insgesamt sehr günstige Rahmenbedingungen auf. Ein niedriges Zinsumfeld, fehlende Anlagealternativen und hohe Nachfrage sorgten für eine anhaltende Dynamik.

Seit Anfang 2022 haben sich die Finanzierungskonditionen, bedingt durch massive Zinserhöhungen der EZB, nachhaltig verschlechtert.

Durch die erhöhten Zinsen sowie die zurückhaltende Darlehensvergabe von finanzierenden Banken sind Kaufinteressenten vielfach nicht bereit oder nicht in der Lage, das geforderte Kaufpreisniveau zu bezahlen.

Darüber hinaus haben sich, insbesondere bei institutionellen Investoren, die Renditeerwartungen an Anlageobjekte nachhaltig an das veränderte Marktumfeld mit erhöhter Inflation und erhöhten Zinsen angepasst. In der Folge ist derzeit an den Immobilienmärkten eine sehr geringe Transaktionsaktivität zu beobachten, welche insbesondere auf Kaufpreisuneinigkeiten zwischen Käufer und Verkäufer zurückzuführen ist.

Aufgrund verbesserter Konjunktur- und Inflationsdaten beschloss die EZB im Juni 2024, im September 2024 und im Oktober 2024 leichte Zinssenkungen des Hauptrefinanzierungszinssatzes.

Der Einfluss auf die Kaufpreise und den Immobilienmarkt ist daher noch nicht abschließend abschätzbar oder nur durch ein geringes Transaktionsvolumen belegt. Die Ergebnisse von Wertermittlungen sind daher gegebenenfalls mit erhöhten Unsicherheiten behaftet.

Die vdpResearch veröffentlicht regelmäßig transaktionsbasierte Miet- und Preisindizes zur Entwicklung der Immobilienmärkte in Deutschland. Jedes Quartal werden fünfzehn Teilindizes erarbeitet, die die wichtigsten Segmente des deutschen Immobilienmarktes abbilden. Mehr als 700 Banken übermitteln quartalsweise Daten von echten Verkaufsfällen, die in die Transaktionsdatenbank einfließen und ausgewertet werden.

Der vdp Preisindex (Kapitalwert) für Mehrfamilienhäuser in Deutschland zeigt erstmals seit der Finanzmarktkrise im Jahr 2008 eine rückläufige Tendenz. So wurde zwischen dem Q2 2022 und Q3 2022 ein Preisrückgang von rd. 1,9 % registriert. Dies entspricht in etwa einem Preisniveau zum Zeitpunkt des 1. Quartals 2022. Gegenüber dem 1. Quartal 2020 (Beginn der Coronapandemie) war ein positiver Preisanstieg um ca. 18 % zu beobachten (Indexwert 3. Quartal 2022: 212,8). Für das 3. Quartal 2024 wird ein Index von 198,8 ausgewiesen, gleichbedeutend mit einer Steigerung um rd. 1,4 % im Vergleich zum 2. Quartal 2024 (Quelle: vdp Research Stand November 2024).

Der GREIX (German Real Estate Index) ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte von ECONtribute und dem IfW Kiel. Dabei werden die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse, die notariell beglaubigte Verkaufspreise enthalten, nach aktuellen wissenschaftlichen Standards ausgewertet.



Der GREIX Index für Mehrfamilienhäuser in Deutschland weist zum Stand Q3 2024 einen Preisrückgang von rd. 2,8 % gegenüber dem Stand Q3 2023 auf. Damit liegt der Preisindex in etwa auf dem Niveau von 2018.

Immobilienmarkt Hessen

Gemäß Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2024 sind die Anzahl an Transaktionen im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr um ca. -16,3 % auf nunmehr 47.707 Kaufverträge und der landesweite Geldumsatz um ca. -30,5 % auf rd. 15,43 Mrd. € gesunken. Hessen ist durch ein starkes Süd-Nord-Gefälle geprägt. Im Großraum Wiesbaden-Frankfurt-Darmstadt und den angrenzenden Landkreisen konzentrieren sich Wirtschaftsbetriebe, Handel, Banken, Verkehr und Verwaltung. Entsprechend ist die Bevölkerungsdichte hoch und die meisten Immobilientransaktionen finden dort statt. Das spiegelt sich auch darin wider, dass hier hessenweit die höchsten Grundstücks- und Immobilienpreise gezahlt werden.

Immobilienmarkt Frankfurt

Gemäß Immobilienmarktbericht 2024 für die Stadt Frankfurt ist die Anzahl der Transaktionen von reinen Mehrfamilienhäusern im Jahr 2023 um ca. 34 % auf 39 Kaufverträge gefallen. Die im Laufe des Jahres 2022 nach und nach auf das Vielfache gestiegenen Kreditzinsen führten dazu, dass die Umsatzzahlen auch im darauffolgenden Jahr erheblich sanken und die Preise stagnierten oder rückläufig waren. Die Mittelwerte der Nettoanfangsrenditen von Mehrfamilienhäusern (reines Wohnen) lagen 2023 in einer Spanne von 1,6 % (sehr gute Lage) bis 3,7 % (einfache Lage). Für Mehrfamilienhäuser (gemischte Nutzung) wird eine entsprechende Spanne von 2,6 % (gehobene Lage) bis 3,8 % (einfache Lage) ausgewiesen.

Insgesamt zeigte der Frankfurter Investmentmarkt zwischen 2012 bis 2022 eine anziehende Dynamik bei ertragsorientierten Wohnbauflächen. Aufgrund der Zinswende, den gestiegenen Nebenkosten und der allgemeinen Unsicherheit aufgrund des Ukraine Konflikts ist dieser Trend vorerst gestoppt.

Der vdp Preisindex (Kapitalwert) für Mehrfamilienhäuser in Frankfurt lag im 3. Quartal 2024 bei 204,4 Punkten und ist somit im Jahresvergleich nahezu unverändert (Index 3. Quartal 2023: 204,1). Der GREIX Index für Mehrfamilienhäuser in Frankfurt weist zum Stand Q3 2024 einen Preisanstieg von rd. 8,1 % gegenüber dem Stand Q3 2023 auf. Damit liegt der Preisindex in etwa auf dem Niveau von der zweiten Jahreshälfte 2019.



10. GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

Durchführung der Wertermittlungsverfahren

Grundlage der Bewertung sind die sogenannten „normierten Verfahren“, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben sind.

In der Immobilienwertermittlung werden im Wesentlichen drei Verfahren angewandt:

- das Ertragswertverfahren
- oder das Sachwertverfahren
- oder das Vergleichswertverfahren

Die Wahl des wertbestimmenden Verfahrens richtet sich nach der Art des Bewertungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht. Dabei handelt es sich um Mehrfamilien- und Geschäftsgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, Gewerbe und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Sozialimmobilien etc. Der Ertragswert wird als Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen gebildet.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhaushausgrundstücke. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt eine Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (Wohnungs- und Teileigentum, unbebaute Grundstücke etc.). Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.



Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

Der Wert des Bodens ist gemäß § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, vorrangig im Vergleichswertverfahren, zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung regelmäßig auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. §§ 13 bis 17 ImmoWertV), die - sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

Hinweis

Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 01.01.2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungstichtag die ImmoWertV 2021 anzuwenden. Gleichzeitig ist die ImmoWertV vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26.11.2019 (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist, außer Kraft getreten. Jedoch hat das Inkrafttreten der neuen und Außerkrafttreten der alten Verordnung keinen Einfluss auf die bestehenden rechtlichen Regelungen der Bundesländer, die ihrerseits tätig werden müssen, um die neue Rechtsverordnung in Landesrecht zu überführen mittels Ausführungsgesetzen und Durchführungsverordnungen BauGB, Gutachterausschussverordnung etc.

Es wird sich im Rahmen der Wertermittlung auf die Daten und rechtlichen Grundlagen des Grundstücksmarktberichtes des Gutachterausschusses bezogen. Sofern der Gutachterausschuss noch Daten auf Basis der alten ImmoWertV veröffentlicht hat, wird im Sinne der Modellkonformität auf Basis der alten ImmoWertV gearbeitet.



11. ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV)

Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Bei dem gegenständlichen Objekt handelt es sich um eine renditeorientierte Kapitalanlage. Die Erzielung eines angemessenen Ertrages steht bei dieser Objektart für den Investor im Vordergrund. Gemäß den anerkannten allgemeinen Regeln zur Verkehrswertwertermittlung ist bei solchen Liegenschaften das Ertragswertverfahren die sachgerechte Methode zur Ableitung des Verkehrswertes.

Der Verkehrswert basiert auf dem Ergebnis der Ertragswertermittlung. Die Bodenwertermittlung erfolgt auf Grundlage des Vergleichswertverfahrens.

Allgemeine Wertverhältnisse (§ 7 Abs. 1 ImmoWertV)

Eine Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 ImmoWertV erfolgt durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen, vorerst ohne Berücksichtigung wertrelevanter objektspezifischer Besonderheiten des Objekts.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sein. Soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.



12. BODENWERTERMITTLUNG (§ 40 ImmoWertV)

Elbestraße 46

I. Grundstücksgröße			
Flurstück Nr. 52/1		495,00 m²	
gesamte Grundstücksgröße		495,00 m²	
II. Bodenrichtwertkriterien		Quelle - Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main	
Art der baulichen Nutzung		gemischte Baufläche	
Stichtag		01.01.2024	
Bodenrichtwert		3.000,00 €/m²	
Beitragsrechtlicher Zustand		erschließungsbeitragsfrei	
Entwicklungszustand		Baureifes Land	
WGFZ		4,00	
II. Merkmale Bewertungsgrundstück			
Art der baulichen Nutzung		gemischte Baufläche	
Stichtag		09.01.2025	
Beitragsrechtlicher Zustand		erschließungsbeitragsfrei	
Entwicklungszustand		Baureifes Land	
WGFZ		4,50	
III. Anpassungen aufgrund abweichender WGFZ			
Bodenrichtwertgrundstück 4,00		Umrechnungskoeffizient	2,488
Bewertungsgrundstück 4,50		Umrechnungskoeffizient	2,701
			1,086
Bodenrichtwert nach Anpassung		3.258,00 €/m²	
IV. Marktanpassung			
Entwicklung seit letztem Stichtag		0%	0 €/m²
Bodenrichtwert nach Anpassung		3.258,00 €/m²	
V. Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale			
-		-	
Bodenrichtwert nach Anpassung der Grundstücksmerkmale		3.258,00 €/m²	
Ange-setzter Bodenrichtwert		3.258,00 €/m²	
VI. Bodenwert			
Bodenwert		1.612.710 €	
Rundung		-2.710 €	
Bodenwert gerundet		1.610.000 €	



Elbestraße 46a

I. Grundstücksgröße			
Flurstück Nr. 42/1		202,00 m²	
gesamte Grundstücksgröße		202,00 m²	
II. Bodenrichtwertkriterien		Quelle - Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main	
Art der baulichen Nutzung		gemischte Baufläche	
Stichtag		01.01.2024	
Bodenrichtwert		3.000,00 €/m²	
Beitragsrechtlicher Zustand		erschließungsbeitragsfrei	
Entwicklungszustand		Baureifes Land	
WGFZ		4,00	
II. Merkmale Bewertungsgrundstück			
Art der baulichen Nutzung		gemischte Baufläche	
Stichtag		09.01.2025	
Beitragsrechtlicher Zustand		erschließungsbeitragsfrei	
Entwicklungszustand		Baureifes Land	
WGFZ		3,80	
III. Anpassungen aufgrund abweichender WGFZ			
Bodenrichtwertgrundstück 4,0		Umrechnungskoeffizient	2,488
Bewertungsgrundstück 3,80		Umrechnungskoeffizient	2,401
			0,965
Bodenrichtwert nach Anpassung		2.895,00 €/m²	
IV. Marktanpassung			
Entwicklung seit letztem Stichtag		0%	0 €/m²
Bodenrichtwert nach Anpassung		2.895,00 €/m²	
V. Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale			
-		-	
Bodenrichtwert nach Anpassung der Grundstücksmerkmale		2.895,00 €/m²	
Ange-setzter Bodenrichtwert		2.895,00 €/m²	
VI. Bodenwert			
Bodenwert		584.790 €	
Rundung		210 €	
Bodenwert gerundet		585.000 €	



12.1 Erläuterungen zum Bodenwert

Der Wert des Bodens ist gem. § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung i.d.R. auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. § 13 ImmoWertV), die - sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

12.2 Anpassungen

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden wertrelevante Merkmale hinsichtlich der WGFZ veröffentlicht. Wertunterschiede von Grundstücken, insbesondere aufgrund unterschiedlicher baulicher Ausnutzung, werden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten vom Gutachterausschuss erfasst. Für gemischt genutzte Immobilien werden keine Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen. Für das Objekt Elbestraße 46 wird daher auf Umrechnungskoeffizienten für Geschosswohnungsbau zurückgegriffen. Die WGFZ der Elbestraße 46 beträgt rd. 4,5. Die WGFZ der Bodenrichtwertzone wird mit 4,0 angegeben.

Der Umrechnungskoeffizient bei einer WGFZ von 4,5 beträgt 2,701 und bei einer WGFZ von 4,0 beträgt der Umrechnungskoeffizient 2,488. Der Bodenrichtwert wird wie folgt angepasst: $2,701/2,488 \times 3.000 \text{ €/m}^2 = 3.256,83 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 3.257 \text{ €/m}^2$.

Die WGFZ der Elbestraße 46a beträgt rd. 3,8. Der Umrechnungskoeffizient bei einer WGFZ von 3,1 beträgt 2,401. Der Bodenrichtwert wird wie folgt angepasst: $2,401/2,488 \times 3.000 \text{ €/m}^2 = 2.895,10 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 2.895 \text{ €/m}^2$.

Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2024 veröffentlicht und ist damit ca. 12 Monate alt. Gemäß mündlicher Auskunft vom zuständigen Gutachterausschuss wurden bisher keine wesentlichen Bodenwertänderungen in der gegenständlichen Lage registriert. Eine konjunkturelle Anpassung wird nicht für erforderlich gehalten. Die angepassten Bodenrichtwerte von 3.257 €/m² (Elbestraße 46) bzw. 2.895 €/m² (Elbestraße 46a) werden für die Wertermittlung übernommen.



13. ERTRAGSWERTERMITTLUNG (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Elbestraße 46

Erträge

Geb.	Lage	Zimmer	Nutzung	Mietfläche	STP	Vertragsmiete p.M.		Marktmiete p.M	
		Anzahl		m²	STP	€/m² €/STP €/Stk.	€	€/m² €/STP €/Stk.	€
1	EG und 1. OG		Gewerbe	500,00		33,00	16.500,00	15,00	7.500,00
1	2. OG links	5	Wohnen	147,64		18,83	2.779,42	18,83	2.779,42
1	2. OG rechts	4	Wohnen	111,78		20,75	2.319,43	20,75	2.319,43
1	3. OG links	5	Wohnen	147,64		18,69	2.759,42	18,69	2.759,42
1	3. OG rechts	4	Wohnen	111,78		19,41	2.169,43	19,41	2.169,43
1	4. OG links	5	Wohnen	148,17		18,41	2.728,09	18,41	2.728,09
1	4. OG rechts	3	Wohnen	62,88		28,50	1.792,17	28,50	1.792,17
1	5. OG links	5	Wohnen	145,53		18,10	2.634,72	18,10	2.634,72
1	5. OG rechts	3	Wohnen	62,93		28,48	1.792,05	28,48	1.792,05
1	DG	6	Wohnen	126,42		26,76	3.382,69	26,76	3.382,69
1	EG		STP offen		2			100,00	200,00
Gesamtsumme		40		1.565	2	24,83	38.857	19,21	30.057
Marktmiete p.a.									360.684

Ertragswertberechnung

Alle Werte in €

Jährlicher Rohertrag am Stichtag

360.689

Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Betriebskosten: 0,50% von 360.689 1.803

Verwaltungskosten:

Wohneinheiten	9 Stk.	x	350	3.150
STP offen	2 Stk.	x	45	90
Gewerbe	3,00%	von	90.000	2.700
				<u>5.940</u>

Instandhaltungskosten: (7,31 % vom Jahresrohertrag)

Gewerbe	500 m²	x	Ø 14,00 €/m²	7.000
Wohnen	1.065 m²	x	Ø 18,00 €/m²	19.170
STP offen	2 STP	x	Ø 100,00 €/STP	200
Summe [m²]	1.565 m²		Ø 16,72 €/m²	<u>26.370</u>

Mietausfallwagnis

Wohnen & STP offen	2,00%	von	270.689	5.414
Gewerbe	4,00%	von	90.000	3.600
				<u>9.014</u>



Bewirtschaftungskosten (12,0 % vom Jahresrohertrag)	./.	43.127
Jährlicher Reinertrag		317.562
Bodenwertverzinsungsbetrag		
3,60 % des Bodenwertes (1.610.000 €)	./.	57.960
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		259.602
Kap.Faktor nach ImmoWertV (RND 28 Jahre, Zinssatz 3,60 %):	x	17,46
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		4.532.651
Bodenwert	+	1.610.000
Vorläufiger Ertragswert, rd.		6.142.651

Aus dem vorläufigen Ertragswert (€ 6.142.651) ergeben sich folgende Verhältniszahlen:

5,9 % Brutto-Rendite (GY) bzw. Faktor = 17,0

€ 360.689 JRoE / € 6.142.651 Vorläufiger Ertragswert

4,6 % Netto-Rendite (NY) bzw. Faktor = 22,0 (unter Berücks. von 12,0 % BWK und 13,5 % EWNK)

€ 317.562 JReE / € 6.971.909 (Vorläufiger Ertragswert € 6.142.651 zzgl. 13,5 % ErwerbsNK)

26,2 % Anteil Bodenwert am vorl. Ertragswert (ohne objspez. Grundst.merkm.)

€ 1.610.000 Bodenwert / € 6.142.651 Vorläufiger Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert	€	6.142.651
Sonstige Wertminderungen		
	./.	€ 0
Sonstige Werterhöhungen		
Mehrmieten	+ €	589.939
Verwaltungskostenpauschale	+ €	45.065
	+ €	635.004
Ertragswert	€	6.777.655
Rundung	+ €	2.345
Ertragswert, gerundet	€	6.780.000



Elbestraße 46a

Erträge

Geb.	Lage	Zimmer	Nutzung	Mietfläche	Vertragsmiete p.M.		Marktmiete p.M.	
		Anzahl			€/m² €/STP €/Stk.	€	€/m² €/STP €/Stk.	€
2	EG links	3	Wohnen	55,21	21,94	1.211,42	21,94	1.211,42
2	EG rechts	2	Wohnen	29,73	44,58	1.325,38	44,58	1.325,38
2	1. OG links	3	Wohnen	55,55	28,99	1.610,57	28,99	1.610,57
2	1. OG rechts	2	Wohnen	32,18	41,00	1.319,23	41,00	1.319,23
2	2. OG links	3	Wohnen	55,55	28,99	1.610,57	28,99	1.610,57
2	2. OG rechts	2	Wohnen	32,18	37,89	1.219,23	37,89	1.219,23
2	3. OG links	3	Wohnen	55,55	30,79	1.710,57	30,79	1.710,57
2	3. OG rechts	2	Wohnen	32,18	37,89	1.219,23	37,89	1.219,23
2	4. OG	5	Wohnen	86,18	24,76	2.133,69	24,76	2.133,69

Gesamtsumme	25		434	30,78	13.360	30,78	13.360
Marktmiete p.a.							160.320

Ertragswertberechnung

Alle Werte in €

Jährlicher Rohertrag am Stichtag

160.319

Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Betriebskosten: 0,50% von 160.319 802

Verwaltungskosten:

Wohneinheiten 9 Stk. x 350 3.150
3.150

Instandhaltungskosten: (4,87 % vom Jahresrohertrag)

Wohnen 434 m² x Ø 18,00 €/m² 7.812
Summe [m²] 434 m² Ø 18,00 €/m² 7.812

Mietausfallwagnis 2,00% von 160.319 3.206

Bewirtschaftungskosten (9,3 % vom Jahresrohertrag) ./ 14.970



Jährlicher Reinertrag	145.349
Bodenwertverzinsungsbetrag	
3,70 % des Bodenwertes (585.000 €)	./. 21.645
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	123.704
Kap.Faktor nach ImmoWertV (RND 28 Jahre, Zinssatz 3,70 %):	x 17,25
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	2.133.894
Bodenwert	+ 585.000
Vorläufiger Ertragswert, rd.	2.718.894

Aus dem vorläufigen Ertragswert (€ 2.718.894) ergeben sich folgende Verhältniszahlen:

5,9 % Brutto-Rendite (GY) bzw. Faktor = 17,0

€ 160.319 JRoE / € 2.718.894 Vorläufiger Ertragswert

4,7 % Netto-Rendite (NY) bzw. Faktor = 21,2 (unter Berücks. von 9,3 % BWK und 13,5 % EWNK)

€ 145.349 JReE / € 3.085.945 (Vorläufiger Ertragswert € 2.718.894 zzgl. 13,5 % ErwerbsNK)

21,5 % Anteil Bodenwert am vorl. Ertragswert (ohne objspez. Grundst.merkm.)

€ 585.000 Bodenwert / € 2.718.894 Vorläufiger Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert	€	2.718.894
Sonstige Wertminderungen		
	./. €	0
Sonstige Werterhöhungen		
	+ €	0
Ertragswert	€	2.718.894
Rundung	+ €	1.106
Ertragswert, gerundet	€	2.720.000

13.1 Erläuterungen zum Ertragswert

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV dargestellt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen. Bei der Ermittlung des Ertragswertes wird vom marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag (RE) ausgegangen. Dieser ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag (RoE) abzüglich der Bewirtschaftungskosten (BWK). Der Bodenwertanteil, welcher flächenmäßig üblicherweise der Bebauung zuzuordnen ist, wird verzinst. Um den Reinertrag der baulichen Anlagen zu erhalten, ist der Reinertrag um den Verzinsungsbetrag des Bodens zu mindern. Mittels Barwertfaktor wird der Gebäudereinertrag kapitalisiert. Der Bodenwert des gesamten Grundstücks wird hinzuaddiert. Daraus ergibt sich der vorläufige Ertragswert, von welchem ggf. noch Zu- oder Abschläge für besondere objektspezifische Merkmale vorzunehmen sind. Eine Marktanpassung erfolgt i.d.R. mit dem Ansatz einer marktüblichen Miete und dem Liegenschaftszinssatz.



13.2 Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung markt- und ortsüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Im Rohertrag sind i.d.R. die Werteinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfasst. Marktüblich erzielbare Erträge sind auch für die am Wertermittlungsstichtag eigengenutzten Flächen und bei vorübergehendem Leerstand anzusetzen. Die tatsächlich erzielten Erträge als auch die marktüblich und ortsüblich erzielbaren Erträge werden dargestellt, wobei bestehende Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten wiedergegeben und sachverständig gewürdigt werden.

Mietrecherche für übliche Mieten für das Bewertungsobjekt

Die Mietrecherche ergab zusammenfassend folgende Spannen für übliche Wohnungsmieten:

IVD-Wohnpreisspiegel 2024 Frankfurt, Bestandswohnungen	11,15 – 17,25 €/m ²
RIWIS Report Frankfurt, 2024 Wohnungsmieten in der Wiedervermietung	11,20 – 25,00 €/m ² , i.M. 15,80 €/m ²
IHK-Wohnungsmarktbericht 2023/2024 Bezirk Frankfurt am Main Wohnungsmieten Altstadt, Bahnhofsviertel, Innenstadt, Westhafen	9,75 – 23,00 €/m ² Schwerpunkt 16,50 €/m ²

Hinweis Mietspiegel

Es wurde überschlägig mit dem Mietspiegel-Rechner 2024 der Stadt Frankfurt am Main eine ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt. Der Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete bezieht sich auf die in der Gemeinde (oder in vergleichbaren Gemeinden) für Wohnungen, die nach den Wohnwertkriterien des Gesetzes mit der Wohnung des Mieters vergleichbar sind, tatsächlich durchschnittlich gezahlte Miete. Es handelt sich also um eine aus dem Marktgeschehen objektivierte Größe. Im Rahmen der Wertermittlung erfolgt jedoch ein Ansatz von Marktmieten gemäß ImmoWertV. Bei der Marktmiete handelt es sich hingegen um die Miete, die bei einer Neuvermietung unter Berücksichtigung des Angebots und der Nachfrage zu erzielen ist.

Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich dabei aus einer Basis-Nettomiete zzgl. Zu- und Abschlägen zusammen. Alle Angaben zur ortsüblichen Vergleichsmiete im Gutachten sind rein nachrichtlich. Sie sind nicht zur Durchsetzung einer Mietpreisanpassung geeignet. Dem Mietspiegel-Rechner wurden folgende Parameter zugrunde gelegt:

Baualtersklasse bis 1918
Wohnungsgröße ca. 40 m²

Übersicht Zu- und Abschläge zur Basisnettomiete
Standard-Einbauküche (+1,07 €)

Bad- und Sanitär-Ausstattung
Modernisiertes Standardbad (+1,08 €)

Fenster und Freisitze
2-Scheiben-Wärmeschutz-Verglasung (+0,19 €)



Fußbodenbelag

Keine Besonderheiten

Wohnlage

Mittlere Wohnlage (0,00 €)

Zentrale Lage, kombinierbar mit der sehr guten bis sehr einfachen Wohnlage (+1,13 €)

Ortsübliche Vergleichsmiete pro m² - **15,54 €**

Mietansatz für die Wertermittlung

Die Vertragsmieten (Bruttomieten) der möblierten Zimmer inkl. Gemeinschaftsflächen bzw. je Wohneinheit liegen zwischen 20,61 €/m² und 31,01 €/m² (Elbestraße 46) bzw. zwischen 24,45 €/m² und 47,09 €/m² (Elbestraße 46a). Der „Deutsche Mieterbund“ hat für 2023 durchschnittliche Betriebskosten von 2,51 €/m² ermittelt. Diese Kosten sind von den vereinbarten Bruttomieten entsprechend abzuziehen. Nach Abzug der Betriebskosten lassen sich für die Wohneinheiten durchschnittliche Grundmieten zwischen 18,10 €/m² und 28,50 €/m² (Elbestraße 46) bzw. zwischen 21,94 €/m² und 44,58 €/m² (Elbestraße 46a) ermitteln.

Die Mieten enthalten einen Möblierungszuschlag, das Modell zur Berechnung des Zuschlags ist nicht bekannt. In den Zimmern wurden überwiegend Gebrauchtmöbel vorgefunden, u.a. Schreibtisch, Stuhl, Bett, Nachttisch und Kleiderschrank sowie Kommode samt TV-Gerät. Darüber hinaus wurden weitere gebrauchte Möbel wie bspw. Sofas, Regale, Schränke, Tische und Stühle in den Gemeinschaftsflächen vorgefunden. Gemäß Erfahrungswerten des Sachverständigen belaufen sich pauschale Wiederbeschaffungswerte für vergleichbare Gebrauchtmöbel bei Zimmern kleiner 25 m² auf ca. 1.200 bis 2.000 €.

Nach den Richtlinien und Abschreibungstabellen der Finanzämter für Hotelmöbel ist ein Abschreibungssatz von 10 % pro Jahr zu nennen. Dieser ist wegen des höheren Verschleißes bei möblierten Wohnungen und Zimmern je nach Nutzungsintensität bis auf 20 % zu erhöhen. Des Weiteren ist von einer Eigenkapitalverzinsung von 10 % auszugehen.

Sofern man von einer durchschnittlichen Ausstattung (Möbelpreis ca. 1.800 €; inkl. Anteil der gemeinschaftlichen Möbel wie Sofas, Regale und Waschmaschinen etc.) ausgeht, ergibt sich somit folgender Zuschlag:

$$1.800 \text{ €} \times (20 \% + 10\%) = 540 \text{ €} / 12 \text{ Monate} = 45,00 \text{ € p.m.}$$

Für die möblierten Wohnungen ergibt sich je nach Mietfläche ein Möblierungszuschlag von 1,52 €/m² und 3,03 €/m². Die Grundmieten liegen nach Abzug des Zuschlags zwischen 16,89 €/m² und 26,35 €/m² (Elbestraße 46) bzw. 19,49 €/m² und 41,55 €/m² (Elbestraße 46a) und liegen damit größtenteils deutlich über einer ortsüblichen Vergleichsmiete.

Gemäß Erfahrungswerten des Sachverständigen werden möblierte Zimmer/Apartments in gefragten Ballungsregionen im Vergleich zu unmöblierten Wohneinheiten bis zu 60 % höher vermietet, was sich größtenteils mit dem vorliegenden Fall deckt.

Möblierte Zimmer/Apartments werden oftmals nur kurzfristig vermietet und unterliegen daher einer deutlich höheren Mieterfluktuation. Die höhere Miete steht damit erhöhten Bewirtschaftungskosten (mehr Verwaltungsaufwand, kurzzeitiger Leerstand, höherer Verschleiß etc.) gegenüber. Des Weiteren sind die vorhandenen Mehreinnahmen durch die Möblierung nur durch regelmäßige Neuinvestitionen zu erwirtschaften. Mit Blick auf die vorhandene Lage- und Objektqualität kann davon ausgegangen werden, dass im Rahmen einer freihändigen Veräußerung der Liegenschaft potenzielle Investoren eine möblierte Vermietung wie im vorliegenden Fall fortführen.



Die Vertragsmieten inkl. der Möblierungszuschläge werden somit als marktüblich betrachtet und in entsprechender Höhe angesetzt.

Für die leerstehenden Zimmer werden folgende Mietansätze (brutto) gewählt:

Elbestraße 46

Zimmer 2.06 rechts – 650 € p.M.

Zimmer 4.02 rechts – 600 € p.M.

Zimmer 5.05 links – 650 € p.M.

Elbestraße 46a

Zimmer EG rechts – 700 € p.M.

Zimmer 2. OG rechts – 700 € p.M.

Zimmer 2.01 links – 550 € p.M.

Zimmer 2.03 links – 600 € p.M.

Als Grundlage der gewählten Mietansätze dienen vergleichbare, vermietete Zimmer des darüber oder darunter liegenden Geschosses gemäß Mietenaufstellung in Verbindung mit den vorliegenden Grundrissen.

Die Nachfrage nach Wohnraum in Frankfurt am Main ist sehr hoch und trifft auf ein vergleichsweise geringes Angebot. Die vorliegende Wohnform wird insbesondere von „Young Professionals“, „Expats“, Studenten, Montagearbeitern sowie Geschäftsreisenden nachgefragt und wird für das Bewertungsobjekt insbesondere mit Blick auf die Lageeigenschaften als vorteilhaft angesehen. Insofern wird davon ausgegangen, dass es sich lediglich um kurzfristige Leerstände handelt, welche ausreichend durch den Ansatz des Mietausfallwagnisses berücksichtigt sind.

Für die zwei Außenstellplätze wird hinsichtlich der angespannten Stellplatzsituation eine Miete 100,00 €/Stk. als marktüblich erzielbar betrachtet.

Gewerbemieten

Gemäß IHK-Gewerbemarktbericht 2024 liegen Einzelhandelsmieten in der Innenstadt von Frankfurt am Main (Roßmarkt/Kaiserstraße) zwischen 25,00 und 50,00 €/m² Einzelhandelsfläche (1-b- und Nebenlage). Für Büromieten in der „City“ wird eine Spanne von 13,50 €/m² bis 38,00 €/m² angegeben (Schwerpunkt: 24,50 €/m²). Der IVD weist im Gewerbe-Preisspiegel 2024/2025 Ladenmieten im Nebenkern (1B-Lage) i. H. v. 17,00 €/m² (klein) bzw. 15,00 €/m² (groß) aus. Die Büromieten liegen je nach Nutzungswert zwischen 10,00 €/m² (einfach) und 15,00 €/m² (gut). Die Spitzenmiete liegt laut IVD bei 35,00 €/m².

Wettbüros unterliegen strengen gesetzlichen Regelungen hinsichtlich Anzahl der Wettbüros, Vorgaben von Mindestabständen zu anderen Spielhallen/Wettbüros, und die Erteilung einer Konzession ist regelmäßig mit Hürden verbunden. Daher sind Wettbürobetreiber in der Regel bereit, sofern ein geeigneter Standort gefunden wurde, eine höhere Miete als üblich zu akzeptieren. Mit Blick auf die Restnutzungsdauer der Liegenschaft und die kurze Laufzeit des Bestandsmietvertrages scheint die vertraglich vereinbarte Miete von 33,00 €/m² Nfl. für das Wettbüro zum Stichtag als nicht marktüblich erzielbar (vor allem im Hinblick auf eine ggf. andere Folgenutzung).

Mit Blick auf die vorgenannten Marktmieten wird der Gewerbeeinheit eine als marktüblich erzielbar erachtete Miete i. H. v. 15,00 €/m² zugrunde gelegt. Der daraus resultierende



Mehrertrag wird über die Restlaufzeit des Mietvertrages kapitalisiert und als Sonderwert berücksichtigt.

Die gewählten Ansätze ergeben die in der Wertermittlung angesetzten durchschnittlichen Marktmieten. Diese werden in Hinblick auf die Lage, die Drittverwendungsfähigkeit und die Objektart als angemessen erachtet.

13.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks und des Gebäudes laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 32 ImmoWertV). Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Barwertfaktor berücksichtigt.

Der zuständige Gutachterausschuss hat die Bewirtschaftungskosten bei Mehrfamilienhäusern mit und ohne Gewerbe nach der Anlage 3 ImmoWertV ermittelt (ab 01.01.2018 zzgl. 0,5 % sonstige, nicht umlegbare Kosten). Für Studentenwohnheime/Mikroapartments werden Bewirtschaftungskosten i. H. v. pauschal 12 % angegeben. Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten erfolgt somit in Anlehnung an die Kostenansätze der ImmoWertV (Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2) und wird unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung entsprechend angepasst.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden auf Grundlage der Modellansätze für Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV abgeleitet. Die in der Anlage genannten Werte gelten für das Jahr 2021 und sind für Wertermittlungsstichtage in den Folgejahren anhand der Basiswerte in Nummer III. der Anlage anzupassen. Die Anpassung erfolgt mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat.

Im Rahmen der Wertermittlung werden die Verwaltungskosten zum Stand des VPI im Oktober 2023 angepasst. Der VPI (2020 = 100) betrug zum Oktober 2001 77,1 und zum Oktober 2023 117,8. Die nachfolgende Indexierung erfolgt demnach mit dem Faktor von rd. 1,53 (117,8 / 77,1).

Gemäß Anlage 3 Nummer III.1 zu § 12 Absatz 5 ImmoWertV werden Verwaltungskosten i. H. v. 230 € je Wohneinheit und i. H. v. 30 € je Garage oder ähnlichem Einstellplatz angesetzt. Diese betragen nach vorgenannter Indexierung rd. 352 € je Wohneinheit (230 € x 1,53) und rd. 46 € für die Außenstellplätze (30 €/STP x 1,53).

Aufgrund der vorliegenden Mietsituation mit tendenziell kürzeren Mietvertragslaufzeiten und entsprechend hoher Fluktuation ist grundsätzlich von vergleichsweise erhöhtem Verwaltungsaufwand auszugehen. Laut vorliegenden Mietverträgen wird für jedes neue Mietverhältnis eine Verwaltungsgebühr von 250 € (brutto) fällig. Eine solche Gebühr ist im Wohnungsmietrecht gemäß Einschätzung des Sachverständigen unzulässig. Entsprechende Mehreinnahmen stehen jedoch einem erhöhten Verwaltungsaufwand entgegen. Es werden



modellkonform Verwaltungskosten i. H. v. 350 € je Wohneinheit und 45 € je Stellplatz angesetzt.

Für die gewerblich genutzte Einheit im Vorderhaus erfolgt ein Ansatz von 3,00 % des Jahresrohertrages. Der Mieter übernimmt gemäß mietvertraglichen Regelungen eine Verwaltungskostenpauschale i. H. v. 4,00 % der vereinbarten Jahresmiete (198.000 €), entsprechend jährlich 7.920 €. Für die Mietvertragslaufzeit wird ein positiver Sonderwert bezüglich der Übernahme vorgenannter Verwaltungskosten durch den Mieter berücksichtigt.

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten entstehen durch die laufende Unterhaltung und Erneuerung einzelner Bauteile und sind hinsichtlich der Höhe mit ihrem langjährigen Mittel zu berücksichtigen. Durch sie soll die Ertrags- und Renditefähigkeit eines Objekts über die gesamte Restnutzungsdauer gewährleistet werden. Instandhaltungskosten werden für Wohnnutzungen mit 9,00 €/m² Wohnfläche p. a. angegeben (vgl. Anlage 3 Nummer III. 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV). Nach Indexierung betragen die anzusetzenden Instandhaltungskosten rd. 14,00 €/m² p. a. (9,00 €/m² p. a. x 1,53).

Die Instandhaltungskosten für Garagen oder ähnliche Einstellplätze betragen rd. 104 €/STP p. a. (68 €/STP x 1,53).

Die Ansätze für die kalkulatorischen Instandhaltungskosten werden unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale mit 14,00 €/m² für Gewerbeflächen p.a. und 104 € p.a. für die Außenstellplätze in Ansatz gebracht. Für die Wohnflächen erfolgt erhöhter Ansatz von 18,00 €/m² p.a., da aufgrund der zimmerweisen Vermietung und der damit verbundenen intensiveren Abnutzung. Die Allgemeinflächen, Keller bzw. Lagerflächen sind im Ansatz der Instandhaltungskosten ausreichend abgedeckt.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis wird in Form einer Risikorücklage für etwaige Ertragsminderungen aufgrund von Mietminderungen, uneinbringlichen Zahlungsrückständen, vorübergehenden Leerstand, uneinbringlichen Kosten für die Rechtsverfolgung etc. Ertrag mindernd berücksichtigt.

Der prozentuale Ansatz für Mietausfallwagnis wird unter Berücksichtigung der Nutzungsart in Höhe von 2,00 % des Jahresrohertrages für die Wohneinheiten und die Stellplätze und 4,00 % für die Gewerbeeinheit in Ansatz gebracht.

Nicht umlegbare Betriebskosten

Für nicht umlagefähige Betriebskosten wird eine Sicherheitsposition i. H. v. 0,5 % des Rohertrages in Ansatz gebracht.

13.4 Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise durch den zuständigen Gutachterausschuss abgeleitet. Welcher Liegenschaftszinssatz der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und der zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Mit dem Liegenschaftszinssatz werden die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst. Sofern vorhanden, sind vorrangig die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichten Liegenschaftszinssätze modellkonform zur Anwendung zu



bringen. Wird vom Gutachterausschuss kein geeigneter Liegenschaftszinssatz zur Verfügung gestellt, können Zinssätze aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden, sofern Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen marktgerecht Berücksichtigung finden können. Stehen keine geeigneten Daten zur Verfügung, kann der Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden. Dabei dürfen auch Liegenschaftszinssätze aus anderen Quellen berücksichtigt werden. Sie sind aber hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität des für die jeweilige Grundstücksart maßgeblichen Grundstücksmarktes zutreffend abzubilden. Ihre Ableitung muss ausreichend, über die allgemeine Begründung hinaus, nachvollziehbar dargelegt sein.

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für das Bewertungsobjekt

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich im Rahmen einer freihändigen Veräußerung der Liegenschaft überwiegend vermögende Privatinvestoren oder kleinere institutionelle Investoren für die Immobilie interessieren.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte gibt für 2023 Liegenschaftszinssätze für gemischt genutzte Mehrfamilienhäuser in einfachen/sehr einfachen Lagen in einer Spanne von 2,5 % bis 5,9 % (i.M. 3,9 %) an. In mittleren Lagen lag die Spanne bei 2,7 % bis 5,7 % (i.M. 3,8 %). Die Ertragsfaktoren werden für diese Gebäudeart (Restnutzungsdauer 25 Jahre und länger) in einer Spanne von 14,3 bis 29,7-fachen, i.M. 21,8-fachen angegeben. Für Studentenwohnheime/Mikroapartments wird eine Spanne der Liegenschaftszinssätze (Stichtag: 01.01.2024) von 3,25 bis 4,25 % (Schwerpunkt: 3,50 %) angegeben. Aufgrund einer zu geringen Anzahl von Transaktionen, handelt es sich dabei lediglich um eine Empfehlung. Der Rohertragsfaktor für Studentenwohnheime/Mikroapartments liegt zwischen 19,0 und 22,5 (Schwerpunkt: 21,5).

Für die Objekte wird aufgrund der Lage, des Instandhaltungszustands, der Vermietungssituation, der Drittverwendungsfähigkeit, der vorliegenden Nutzungsarten und des zum Bewertungsstichtag vorherrschenden Marktumfeldes ein Vielfaches des Rohertrags vom rd. 17,0-fachen des Jahresrohertrages bezogen auf den unbelasteten Ertragswert als marktgerecht erachtet.

Auf Grundlage der genannten Ertragsfaktoren, dem Verkehrswert je m² sowie unter Berücksichtigung der hier gegebenen Restnutzungsdauer und marktgerechter Bewirtschaftungskosten wird ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,60 % für die Elbestraße 46 und Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,70 % für die Elbestraße 46a als marktübliche Verzinsung zugrunde gelegt.

13.5 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Ansätze können der obenstehenden Berechnung entnommen werden.

Der Ansatz der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer erfolgt gemäß dem Modell des Gutachterausschusses mit 70 Jahren.

Die Restnutzungsdauer wird aus dem „Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen“



abgeleitet. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte entsprechend nachfolgender Tabelle zu vergeben.

Anlage 4	
Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude ²⁶ unter Berücksichtigung von Modernisierungen	
Das Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.	
1 Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades	
Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.	
Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.	
Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2
Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.	
Modernisierungsgrad	
≤ 1 Punkt	= nicht modernisiert
4 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	= überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	= umfassend modernisiert

Quelle: Anlage 4 der Sachwertrichtlinie

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass teilweise Fenster modernisiert worden sind. Laut Bauakte wurde in dem Gebäudekomplex 2007 eine neue Öl-Zentralheizung mit Brennwert-Technik und Wärmerückgewinnung eingebaut. Darüber hinaus wurden etwa 2012 die Grundrisse der Wohnungen der beiden Gebäude umfassend geändert bzw. optimiert. Im Zuge dessen wurden mit hoher Wahrscheinlichkeit ebenfalls die Wohnungen renoviert. Die Bäder weisen einen modernen Standard auf. Der Aufzug im Vorderhaus ist aus 2016. Nach sachverständigem Ermessen werden beiden Gebäuden hierfür insgesamt 8 Punkte (mittlerer Modernisierungsgrad) gem. oben aufgeführter Punktetabelle angerechnet. Unter Berücksichtigung einer modellkonformen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, einem tatsächlichen Gebäudealter von mehr als 70 Jahren und einem „mittleren Modernisierungsgrad“ zwischen leitet sich eine Restnutzungsdauer von 28 Jahren entsprechend nachfolgender Tabelle ab. Insofern wird dieser Wertermittlung eine Restnutzungsdauer von jeweils 28 Jahren zugrunde gelegt.



2.3 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	70	70	70	70	70
5	65	65	65	65	65
10	60	60	60	60	62
15	55	55	55	57	60

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
20	50	50	51	54	58
25	45	45	47	51	57
30	40	40	43	49	55
35	35	36	40	47	54
40	30	32	37	45	53
45	25	28	35	43	52
50	20	25	33	42	51
55	16	23	31	41	50
60	14	21	30	40	50
65	12	19	29	39	49
≥ 70	11	19	28	38	49

Quelle: Anlage 4 der Sachwertrichtlinie

13.6 Barwertfaktor für die Kapitalisierung

Gemäß § 35 ImmoWertV bestimmen Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer den Barwertfaktor, mit dem der Reinertrag der baulichen Anlagen multipliziert wird. Finanzmathematisch stellt der Kapitalisierungsfaktor den Barwert einer durch die Restnutzungsdauer des Gebäudes zeitlich begrenzten nachschüssigen Rente dar. Er ist ein Zeitrentenbarwertfaktor.

Barwertfaktoren (Vervielfältiger) sind unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen und des angemessenen, nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes zu ermitteln.

13.7 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Für die Gewerbebeeinheit in der Elbestraße 46 wird ein positiver Sonderwert aufgrund der als zu hoch eingeschätzten Vertragsmiete berücksichtigt. Die Differenz aus der jährlichen Vertragsmiete und Marktmiete abzgl. Mietausfallwagnis (4,00 %) i. H. v. 103.680 € p.a. wird über die Restlaufzeit des Mietvertrages (rd. 6,5 Jahre) mittels Liegenschaftszinssatz kapitalisiert und entsprechend werterhöhend berücksichtigt. Darüber hinaus wird ein positiver Sonderwert bzgl. der Verwaltungskostenpauschale i. H. v. 7.920 € p.a. über die Restlaufzeit des Mietvertrages kapitalisiert und ebenfalls werterhöhend in Ansatz gebracht.



Nr.	Begründung	Kapitalisierung					
		Betrag p.a. €	Anz. Jahre	Zins %	Kap.- Fakt.	vor- sch	Kap. Betrag €
1.	Mehrmiete	Differenz aus Vertragsmiete und Marktmiete "Tipico"					
		103.680	6,48	3,60	5,69		589.939
2.	Sonstiges	Verwaltungspauschale "Tipico"					
		7.920	6,48	3,60	5,69		45.065
Σ		111.600					635.004



14. PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES

14.1 Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt wird aus dem Ergebnis der Ertragswertermittlung abgeleitet. Für das **Elbestraße 46** wurde ein vorläufiger Ertragswert in Höhe von **6.142.651 €** bzw. rd. **3.925 €/m²** Wohn- Nutzfläche bzw. rd. **16-fache** des Jahresrohertrages ermittelt. Für das **Elbestraße 46a** wurde ein vorläufiger Ertragswert in Höhe von **2.718.894 €** bzw. rd. **6.265 €/m²** Wohn- Nutzfläche bzw. **16,0-fache** des Jahresrohertrages ermittelt.

Es wurde aus Marktdaten Wertspannen zur Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses abgeleitet. Es handelt sich hierbei nicht um endverhandelte Kaufpreise, sondern um Angebotspreise, welche regelmäßig vom finalen Kaufpreis abweichen können. Diese stützen dennoch den ermittelten Wert.

Marktdaten für vergleichbare Liegenschaften

Quelle	Kriterien	Spanne von bis	Ø Preis
IHK-Wohnungsmarktbericht 2023/2024	Jahresmietfaktor Altstadt, Bahnhofsviertel, Innenstadt, Westhafen	20,0 bis 30,0-fache	24,0-fache (Schwerpunkt)
RIWIS Report für Frankfurt 2024	Vielfaches Mehrfamilienhäuser (Bestand)	17,5 bis 28,0-fache	24,5-fache
Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Frankfurt 2024 (Berichtsjahr 2024)	Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt) mit 25 Jahren Restnutzungsdauer und länger	14,3 bis 29,7-fache	21,8-fache
	Gebäudedefaktoren für Mehrfamilienhäuser (€/m² Wohnfläche) Einfache Lage Mittlere Lage Gehobene Lage	1.729 – 3.076 1.604 – 3.628 1.858 – 5.485	2.309 2.646 3.647
	Ertragsfaktoren für Studentenwohnheime/ Mikroappartements	19,0 bis 22,5-fache	21,5-fache (Schwerpunkt)
Zinshaus-Marktbericht Deutschland 2024/2025 Berichtsjahr 2023	Faktor Wohn- und Geschäftshäuser	-	21,8-fache



Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses konnten u.a. Kauffälle von Appartementhäusern, Boardinghäusern und Wohnheimen in Frankfurt am Main aus dem Zeitraum 2022 bis 2024 übermittelt werden. Die Kaufpreise sind auf einen Quadratmeter-Wohn- bzw. Nutzfläche bezogen. Die vorliegenden Kaufpreise sind für die Ableitung des Verkehrswertes nur bedingt geeignet, da der Zustand und die Ausstattung der Immobilien nicht bekannt sind und die Immobilien unterschiedliche Lagemerkmale aufweisen. Die Kaufpreise werden nur nachrichtlich erwähnt.

Nr.	Lage	Kaufpreis in € (bereinigt)	Baujahr (fiktiv)	Wohn-/ Nutz- fläche in m ²	Bereinigter Kaufpreis [€/m ² -WFL]
1	Spohrstraße	3.754.689	1990	802,00	4.682,36
2	Sulzbacher Straße	1.370.000	1982	429,00	3.193,47
3	Gotenstraße	3.070.000	2000	893,00	3.437,85
4	Im Prüfling	6.350.000	1998	1.586,00	4.004,24
5	Baseler Straße	3.639.278	1984	984,00	3.698,45
6	Burgfriedenstraße	2.050.000	1999	512,00	4.003,91

Die Vergleichspreise liegen in einer Spanne von rd. 3.193 €/m² bis 4.682 €/m² bzw. bei einem ungewichteten Mittelwert von rd. 3.837 €/m². Da die Kaufpreise nicht zur Ableitung des Verkehrswertes geeignet sind, erfolgt die Erwähnung dieser rein nachrichtlich.

Die ermittelten Werte liegen hinsichtlich des Jahresmietfaktors plausibel im unteren Spannenbereich, da ein potenzieller Investor regelmäßig Neuinvestitionen bezüglich der Möblierung zu tätigen hat. Der Gebädefaktor (Preis je m² Wohn-/Nutzfläche) für die Elbestraße 46a ist im Vergleich zur Elbestraße 46 deutlich höher, da im Schnitt höhere Quadratmetermieten erzielt werden. Aufgrund des niedrigen Jahresmietfaktors und der hohen Quadratmetermiete scheint der Gebädefaktor jedoch plausibel.

14.2 Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit

Die Drittverwendungsfähigkeit ist eingeschränkt auf die Nutzungsart Wohnen und Gewerbe (Vorderhaus), aber die Nutzbarkeit durch Dritte ist gegeben und wird als normal beurteilt.

14.3 Marktgängigkeit und Verwertbarkeit

Das Objekt ist verwertbar für überwiegend wohnwirtschaftliche Zwecke. Die Marktgängigkeit des Objektes ist aufgrund seiner Standort- / Lagemerkmale und für die mögliche Nutzung als insgesamt leicht unterdurchschnittlich zu bezeichnen.



15. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

§ 194 BauGB - Verkehrswert

„Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Aufgrund der Art und Nutzung des Bewertungsobjektes, den Marktgepflogenheiten und in Ansehung der einschlägigen Literatur bildet das Ertragswertverfahren das wertbestimmende Verfahren.

Ergebnisse der Wertermittlung Elbestraße 46

Bodenwert	1.610.000 EUR
Ertragswert	6.780.000 EUR

Wert der Belastung in Abt. II des Grundbuches

Wegerecht	0 EUR
-----------	-------

Nach Abschluss der Würdigung beträgt der Verkehrswert für das **Flurstück 52/1** gemäß § 194 BauGB:

6.780.000,00 EUR

(In Worten: sechs Millionen siebenhundertachtzigtausend Euro)

Ergebnisse der Wertermittlung Elbestraße 46a

Bodenwert	585.000 EUR
Ertragswert	2.720.000 EUR

Wert der Belastung in Abt. II des Grundbuches

Keine	- EUR
-------	-------

Nach Abschluss der Würdigung beträgt der Verkehrswert für das **Flurstück 42/1** gemäß § 194 BauGB:

2.720.000,00 EUR

(In Worten: zwei Millionen siebenhundertzwanzigtausend Euro)

Der Verkehrswert für beide Flurstücke beträgt in Summe:

9.500.000,00 EUR

(In Worten: neun Millionen fünfhunderttausend Euro)



Immobilien Gutachter

Eric Reuter

Frankfurt am Main, erstellt am 05.03.2025



16. LITERATURVERZEICHNIS

16.1 Literatur

- **BKI-Baukosten**, Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks (Kostengruppe 300+400 DIN 276)
- **Bienert, Wagner**, Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden
- **Bobka** (Hrsg.), Spezialimmobilien von A-Z
- **Fischer/Lorenz** (Hrsg.), Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien
- **Kleiber**, Wertermittlungsrichtlinien (2016)
- **Kleiber digital**, Online - Der Kommentar zur Grundstückswertermittlung von Wolfgang Kleiber
- **Prof. Jürgen Simon**, Taschenkommentar Wertermittlungsverfahren
- **Sandner/Weber**, „Lexikon der Immobilienwertermittlung“, Bundesanzeiger Verlag
- **Schwirley/Dickersbach**, Trainingshandbuch Mietwertermittlung
- **Tillmann/Kleiber/Seitz**, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken
- **Schwirley/Dickersbach**, Die Bewertung von Wohnraummieten
- **Schaper/Moll-Amrein**, Wertermittlungsverfahren Basiswissen für Einsteiger
- **Simon/Cors/Halaczinsky/Teß** „Handbuch der Grundstückswertermittlung“, Vahlen Verlag
- **Stumpe/Tillmann**, Versteigerung und Wertermittlung
- **Tillmann/ Kleiber**, Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung
- **Tillmann/Seitz**, Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken
- **Völkner**, Verkehrswertnahe Wertermittlung

16.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch – **BauGB**, in der aktuellen Fassung
- Baunutzungsverordnung – **BauNVO**, in der aktuellen Fassung
- Landesbauordnung in der aktuellen Fassung
- Gebäudeenergiegesetz – **GEG** - in der aktuellen Fassung
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertA**)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – **ImmoWertV**) vom 14.07.2021

16.3 Sonstiges

- **BKI-Kostenplaner 23**, Software zur Baukostenermittlung;
Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern



17. ANLAGEN

Anlagenverzeichnis

Anhang I	Fotodokumentation
Anhang II	Makrolage, Mikrolage (OpenStreetMap)
Anhang III	Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anhang IV	Grundrisse / Schnitt
Anhang V	Paket Unwetterrisiko



Anhang I – Fotodokumentation



Straßenansicht (Vorderhaus) - Elbestraße



Durchfahrt



Westansicht Hinterhaus



Vorderhaus – Treppenhaus Wohnen EG



Vorderhaus – Dachterrasse DG



Vorderhaus – Wohneinheit DG



Hinterhaus – Wohneinheit DG



Vorderhaus - Wohneinheit 5.OG



Hinterhaus - Wohneinheit 4.OG



Hinterhaus - Hausflur 4.OG



Vorderhaus - Waschkeller



Vorderhaus - Heizungsraum



Hinterhaus - Waschkeller

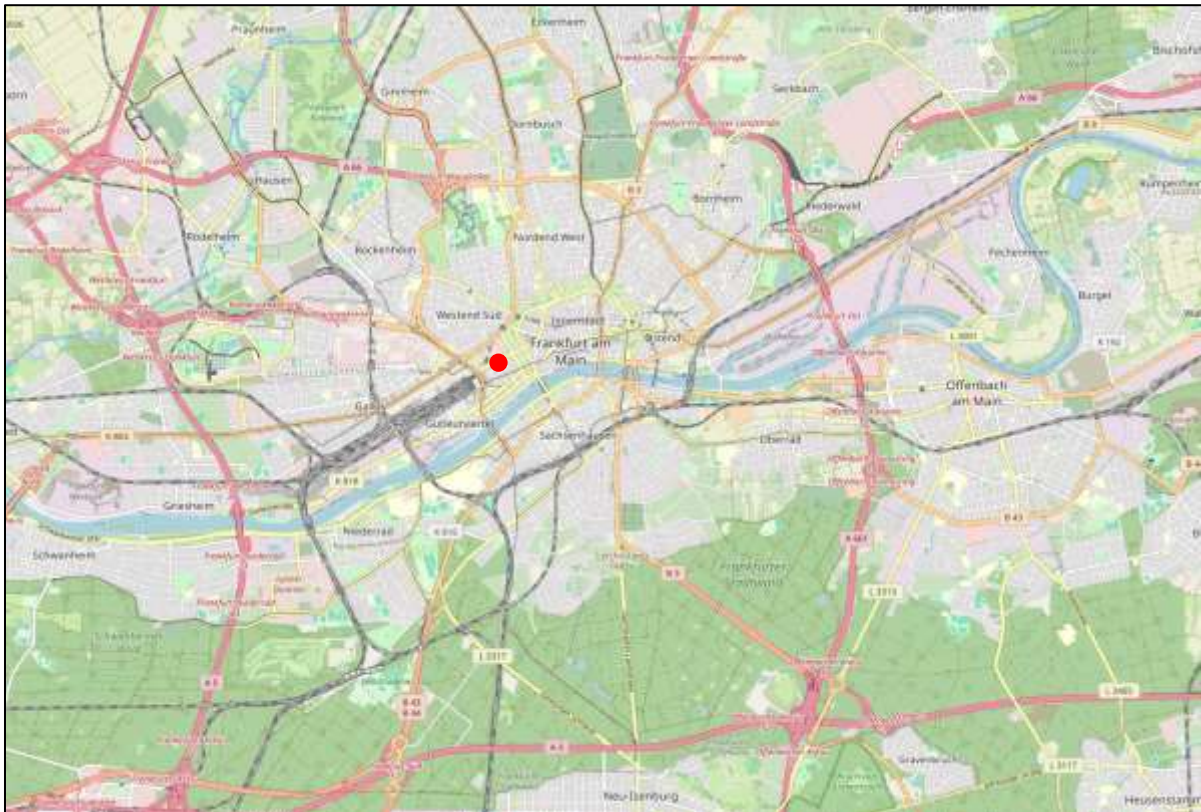


Hinterhaus - Lager



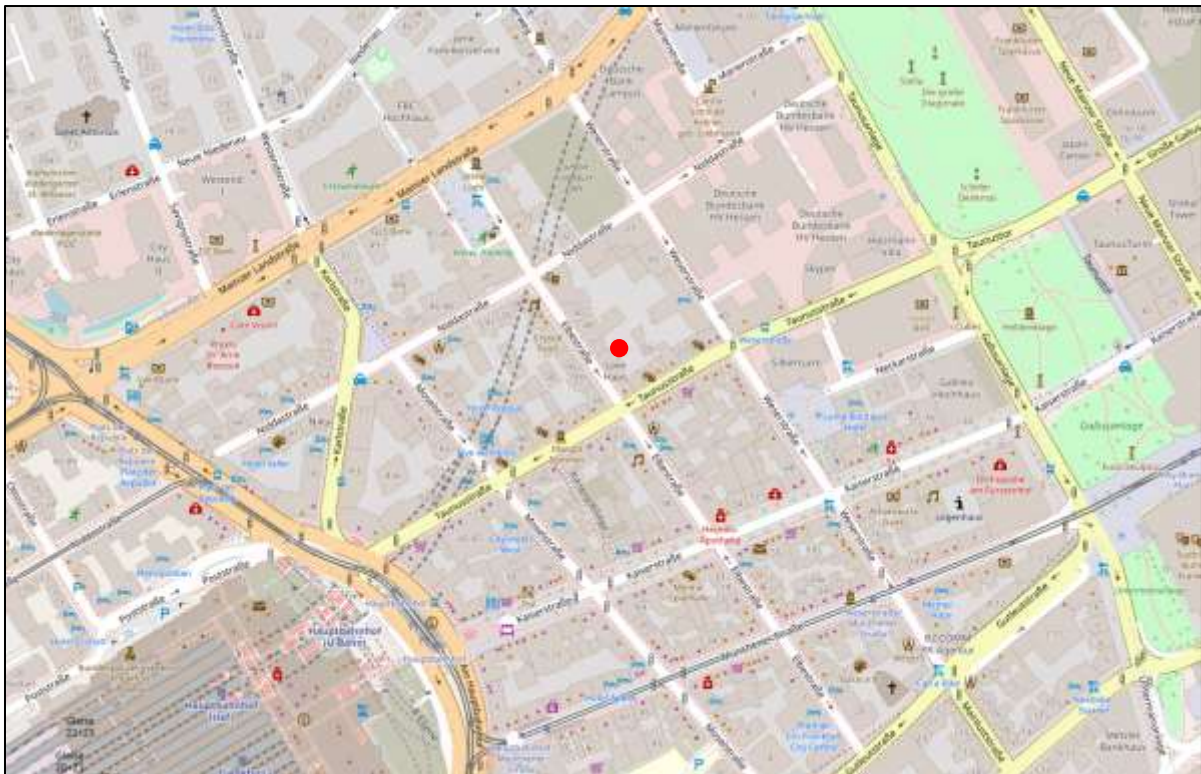
Anhang II – Makrolage, Mikrolage

Makrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Mikrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende



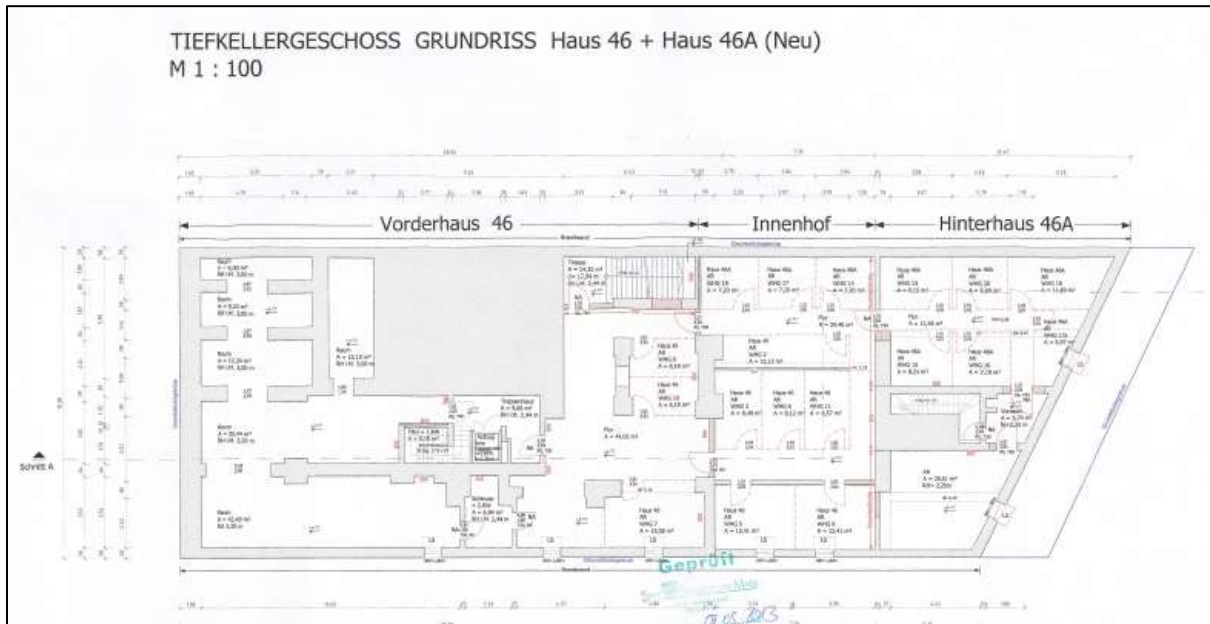
Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte



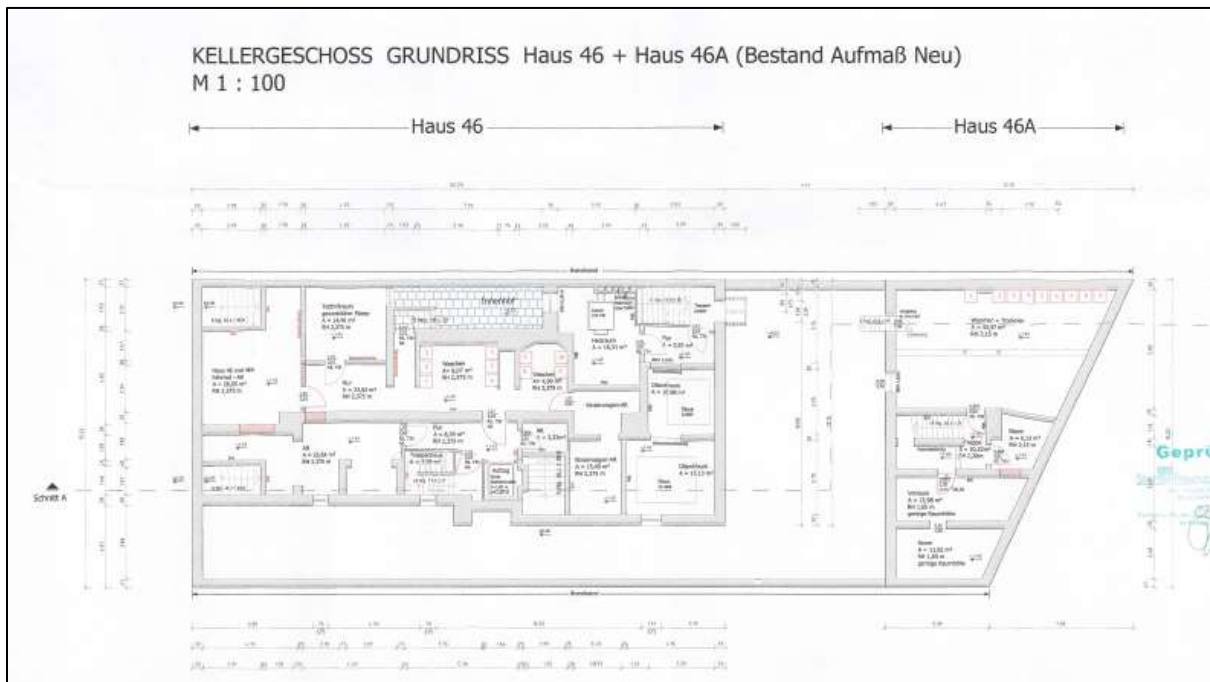


Anhang IV – Grundrisse

Tiefkellergeschoss

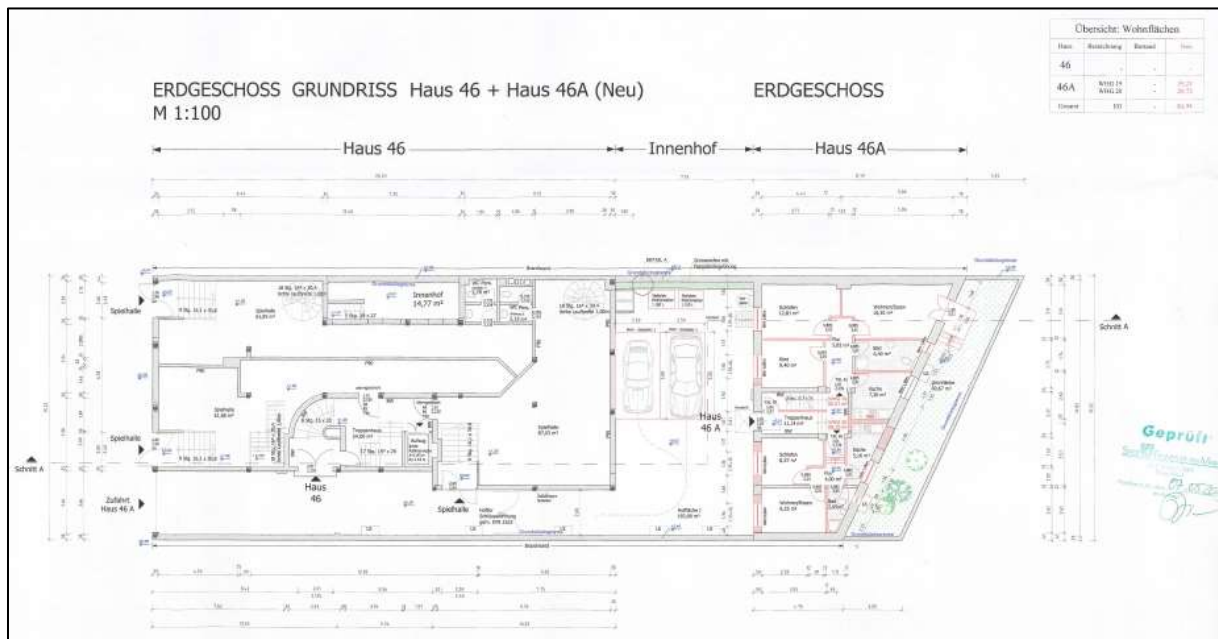


Kellergeschoss

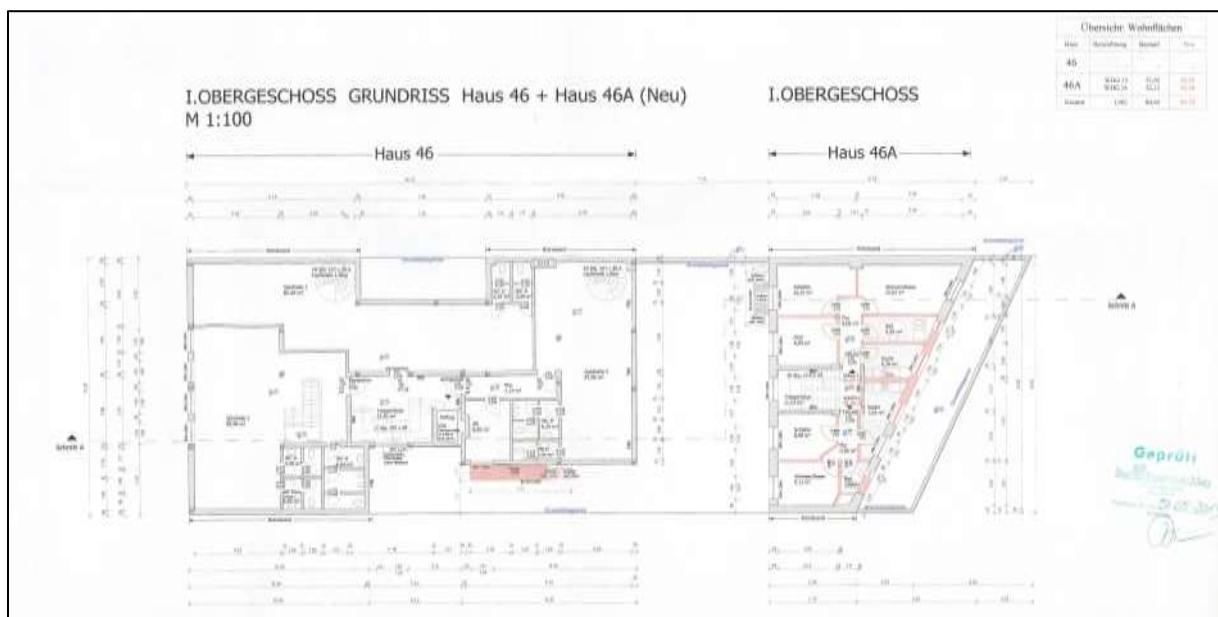




Erdgeschoss

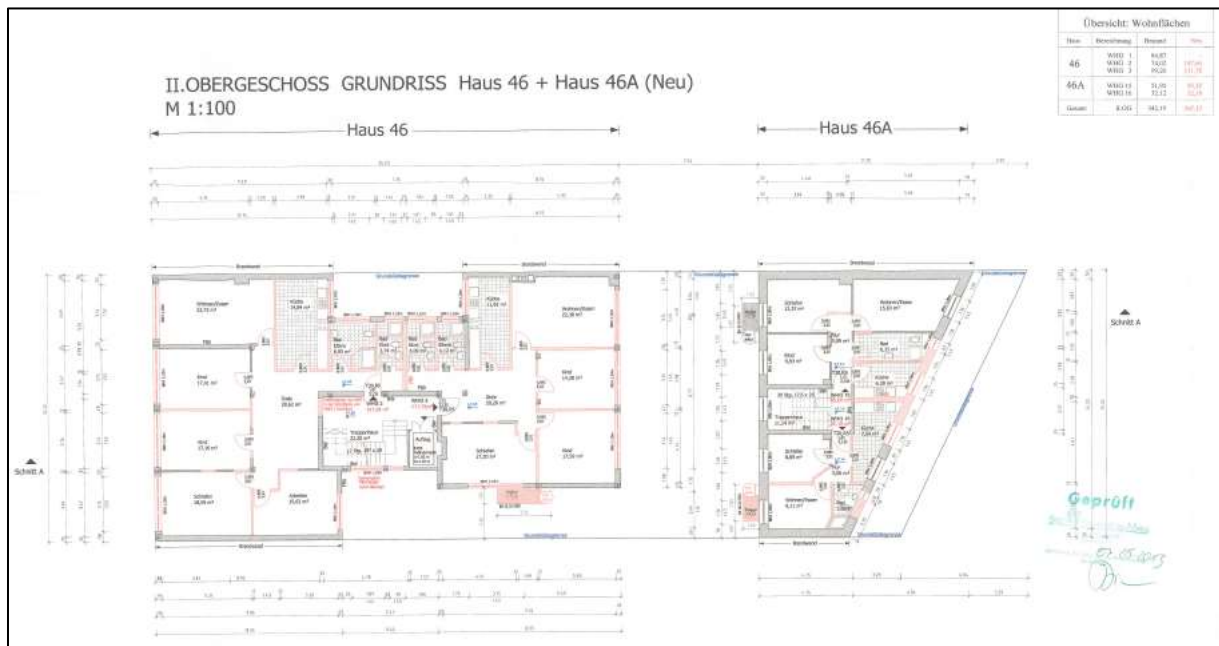


I. Obergeschoss

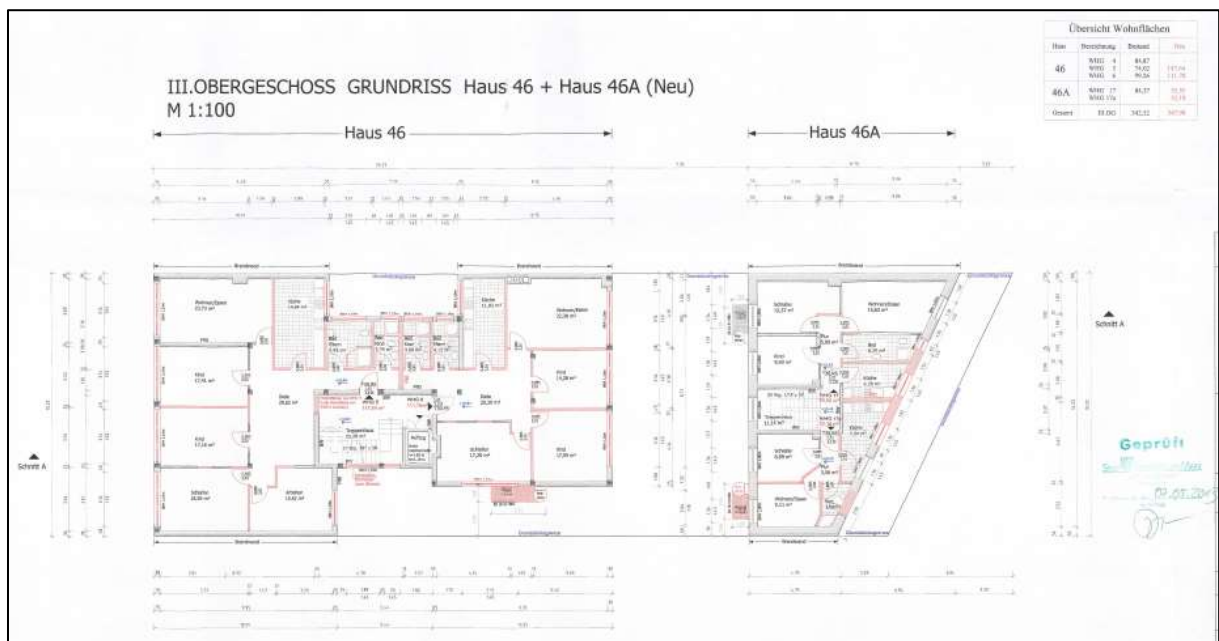




II. Obergeschoss

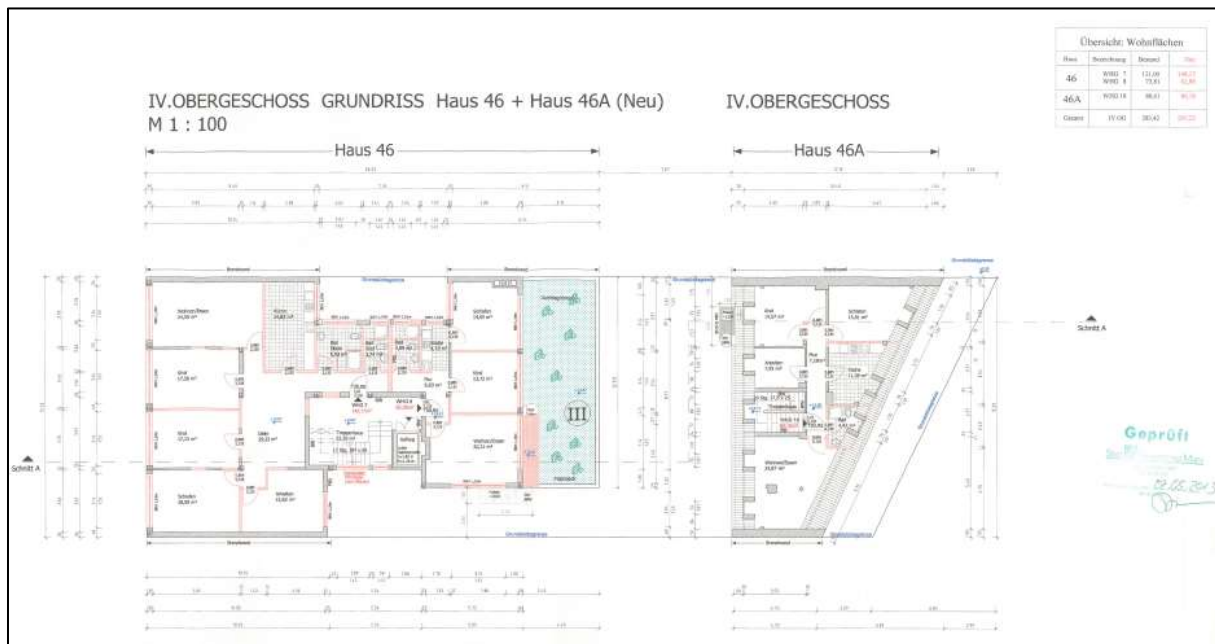


III. Obergeschoss

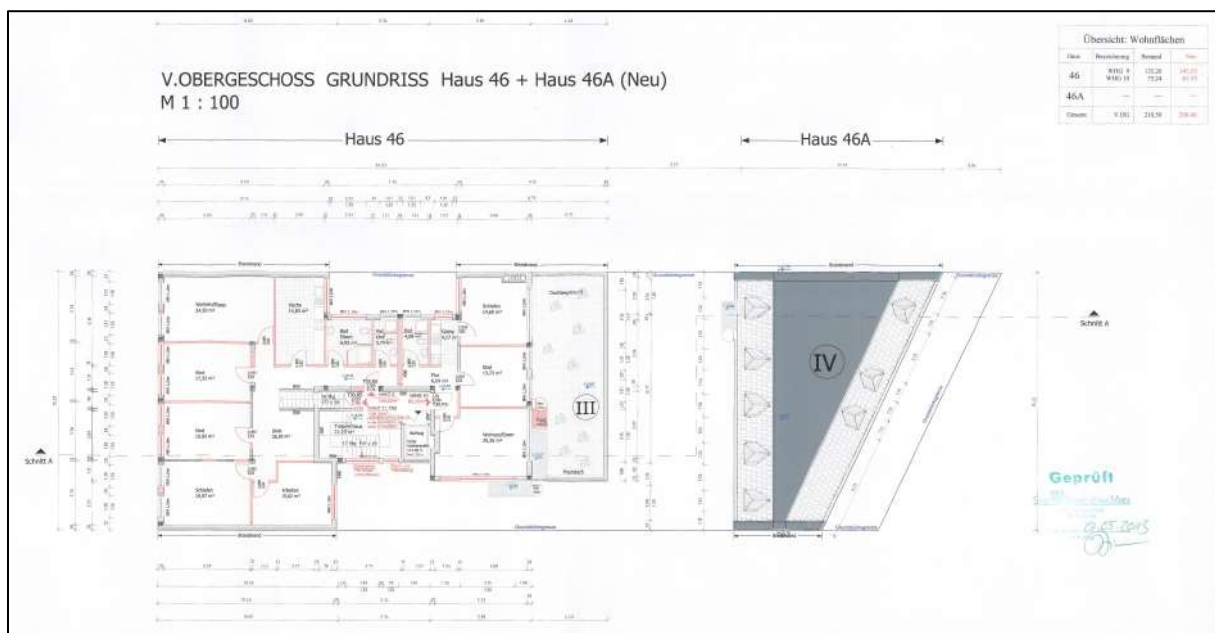




IV. Obergeschoss



V. Obergeschoss



DACHGESCHOSS GRUNDRISS Haus 46 (Neu)
M 1:100

Übersicht: Wohnflächen

Flur	Bezeichnung	Darstellung	Fläche
46	Wohnfl. 12	12,24	12,24
46A	Wohnfl. 12	12,24	12,24
Gesamt	120	12,24	12,24

Haus 46

Haus 46A

Grundriss

Sticht A

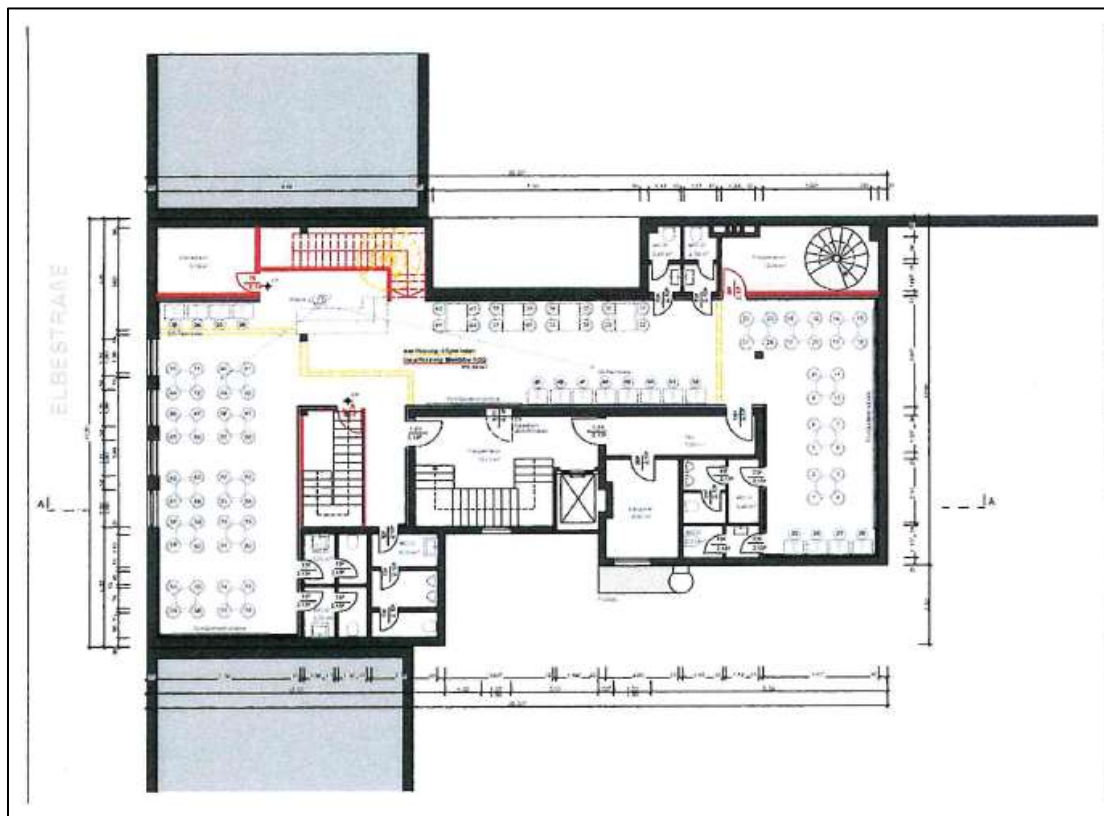
Geprüft

Gezeichnet

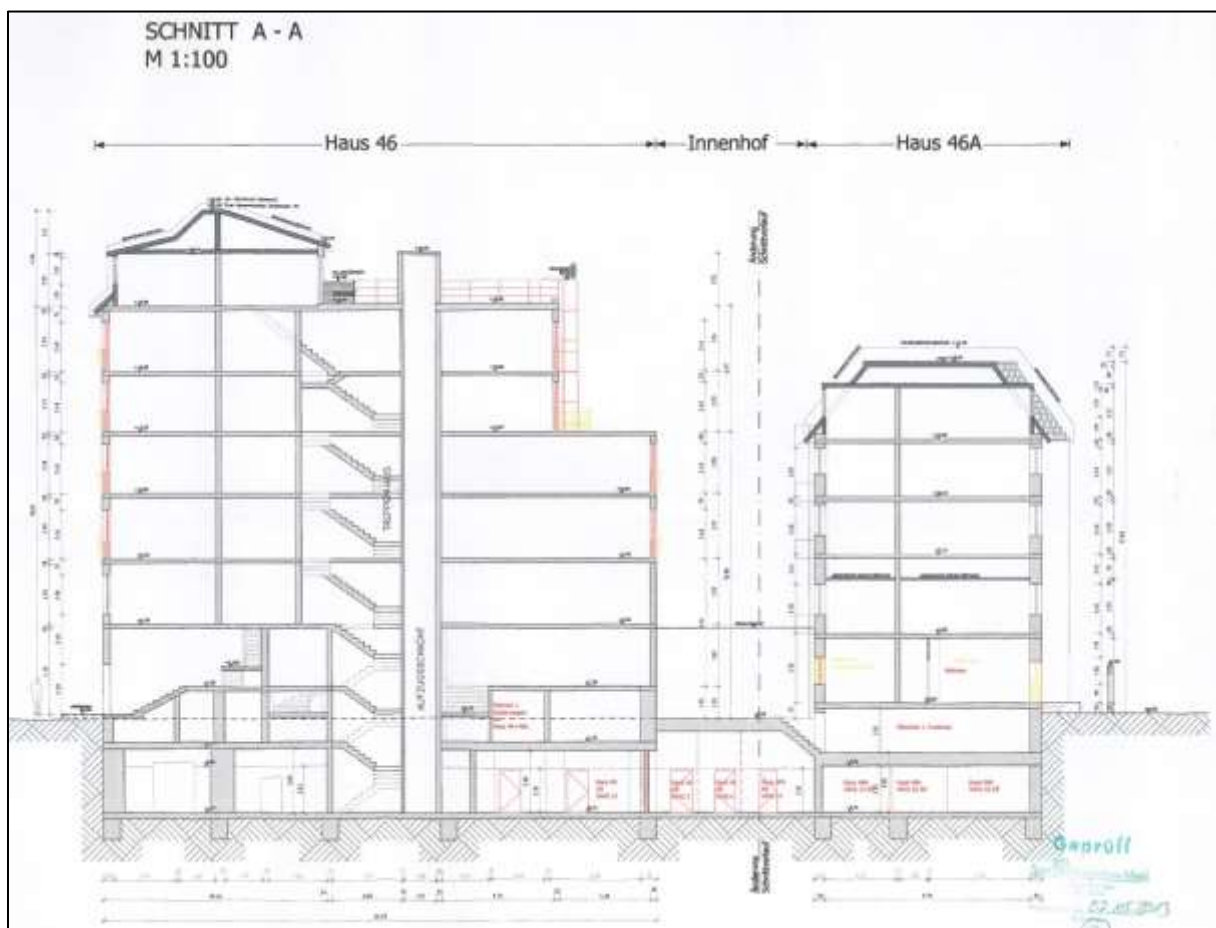
Sticht A



Vorderhaus I. OG, Gewerbeeinheit „Typico“



Schnitt





Anhang V – Paket Unwetterrisiko







Anhang VI – Exposé

Aktenzeichen	844 K 32/34	
Adresse	Elbestraße 46 / 46a 60329 Frankfurt am Main	
Nutzungsart	Wohn- und Geschäftshaus / Mehrfamilienhaus (vermietet als Apartmenthaus)	
Marktwert	Elbestraße 46 - 6.780.000,00 EUR Elbestraße 46a - 2.720.000,00 EUR	
Besichtigung	Außen- und Innenbesichtigung	
Gebäude		
Objekt	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus (Vorderhaus) und ein Mehrfamilienhaus (Hinterhaus), welche aktuell als „Boardinghouse“ genutzt werden. Das Vorderhaus verfügt straßenseitig über 7 oberirdische Geschosse und hofseitig über vier Geschosse. Im Erd- und Obergeschoss befindet sich eine Gewerbeeinheit (Wettbüro). Das Vorderhaus (Elbestraße 46) wurde nach nahezu vollständiger Zerstörung im 2. Weltkrieg ca. 1950 als Bürohaus wiederaufgebaut, wobei in Teilen alte Gebäudestrukturen wiederverwendet, werden konnten. Ab ca. 2011 erfolgte eine umfassende Nutzungsänderung, wodurch bis auf die Gewerbeeinheit im Erd- und Obergeschoss alle Büroflächen in Wohnflächen umgewandelt wurden. Das Hinterhaus (Elbestraße 46a) wurde ca. 1950 errichtet und ca. 2012 umgebaut (u.a. wesentliche Grundrissänderungen und Renovierungsarbeiten).	
Nutzung zum Stichtag	Die Nutzung erfolgte zu Wohnzwecken und zu gewerblichen Zwecken im EG und OG des Vorderhauses (Wettbüro).	
Vermietungsstand	Nahezu Vollvermietung	
Garage / Einstellplätze	2 offene Stellplätze	
Baujahr	ca. 1950	
Wohn- Nutzfläche	rd. 1.565 m² Wohn-/Nutzfläche und rd. 434 m² Wohnfläche	
Baubeschreibung		
Rohbau	Stahlbeton-Skelettkonstruktion	
Dach	Mansardendach in Holzkonstruktion	
Innenausbau	durchschnittlichen Ausstattungsstandard	
Baulicher Zustand	Die Gebäude befinden sich in einem durchschnittlichen baulichen Zustand	
Grundstück		
Lage	mittlere Wohnlage	
Grundbuchbezeichnung	Frankfurt Bezirk 9, Flur 76	Flurstück: 52/1 und 41/1
Größe / Eigentumsform	495 m² und 202 m²	Volleigentum
Es handelt sich hierbei um einen Auszug aus den Grundstücksdaten, die im Gutachten vollständig beschrieben werden. Insofern kann keine Gewährleistung auf Vollständigkeit übernommen werden.		
Objektfotos		