

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

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



ROST_WOLF PartG mbB

Gluckstraße 27 H, 60318 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 130 238 71, Telefax: +49 69 506 967 87, E-Mail: info@rost-wolf.de; rost-wolf.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch



Zweck	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache	
Objektart	Wohn- und Geschäftshaus	
Adresse	Wilhelmshöher Straße 137, 60389 Frankfurt am Main	
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main, 844 K 39/22	
Projektnummer / Stichtag	23012_WIL137	28.06.2023
Verkehrswert	<u>537.000, -- EUR</u>	

Ausfertigung Nr.: **Onlineversion**

Dieses Gutachten besteht aus 73 Seiten inkl. 29 Anlagen mit insgesamt 12
Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für
meine Unterlagen.



Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main
Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
Stichtag der Wertermittlung	28.06.2023
Liegenschaft	Wilhelmshöher Straße 137, 60389 Frankfurt am Main
Bewertungsgegenstand	3 x Gebäude- und Freifläche, bebaut
Objektart	Wohn- und Geschäftshaus
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Lfd. Nr. 1, Gemarkung Seckbach, Flur 7, Flurstück 65/1, Gebäude- und Freifläche, Wilhelmshöher Straße 137; 106 m ² Lfd. Nr. 2, Gemarkung Seckbach, Flur 7, Flurstück 65/2, Gebäude- und Freifläche, Wilhelmshöher Straße 137 und Ellerstraße 1; 25 m ² Lfd. Nr. 3, Gemarkung Seckbach, Flur 7, Flurstück 65/3, Gebäude- und Freifläche, Wilhelmshöher Straße 137 und Ellerstraße 1; 1 m ²
Baulasten	Keine Eintragungen
Denkmalschutz	Bestandteil einer Gesamtanlage
Altflächenkataster	Keine Eintragungen
Baujahr	Ca. 1965
Modernisierungs- zustand	Nicht wesentlich modernisiert
Endenergiebedarfs- Kennwert	Kein Energieausweis vorliegend
Bruttogrundfläche	Ca. 384,00 m ²
Wohn-/Nutzfläche	Ca. 184,00 m ²
Anzahl der Einheiten	Eine Gewerbeeinheit (Apotheke) Eine 2-Zimmer-Wohnung Zwei 1-Zimmer-Wohnungen
Vermietungszustand	Apotheke vermietet Drei Wohnungen leerstehend / nicht vermietet

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

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

**Werte**

Siehe nachfolgende Tabelle

Grundbuch von Seckbach, Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flur- stück	Wirtschaftsart	Lage	Größe [m²]	Bodenwert (fiktiv unbelastet)	Maßgeblicher Verfahrens- wert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
8983	1	Seckbach	7	65/1	Gebäude- und Freifläche	Wilhelmshöher Str. 137	106	252.000 €	505.000 €		505.000 €
8983	2	Seckbach	7	65/2	Gebäude- und Freifläche	Wilhelmshöher Str. 137 u. Ellerstr. 1	25	30.000 €	30.900 €		30.900 €
8983	3	Seckbach	7	65/3	Gebäude- und Freifläche	Wilhelmshöher Str. 137 u. Ellerstr. 1	1	600 €	1.070 €		1.070 €
Verkehrswert Gesamtgrundstück							132	282.600 €	536.970 €	30 €	537.000 €



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	8
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	8
2	Grund- und Bodenbeschreibung	9
2.1	Lage.....	9
2.1.1	Großräumige Lage	9
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	9
2.2	Gestalt und Form	10
2.2.1	Flurstück 65/1	10
2.2.2	Flurstück 65/2	10
2.2.3	Flurstück 65/3	11
2.3	Erschließung	11
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten	11
2.5	Zivilrechtliche Situation.....	11
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen	11
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	12
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
2.6.2	Bauplanungsrecht	13
2.6.3	Bauordnungsrecht	13
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	14
2.8	Vermietungssituation / Mieteinnahmen	14
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	15
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	15
3.2	Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung	16
3.3	Gebäude	16
3.3.1	Art der Gebäude, Baujahr und Außenansicht	16
3.3.2	Wohn-/Nutzfläche.....	18
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach).....	19
3.3.4	Grundrissgestaltung	19
3.3.5	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	20
3.3.6	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	20
3.3.7	Fenster und Türen.....	21
3.3.8	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	21
3.3.9	Energetische Eigenschaften	22
3.3.10	Zubehör	22
3.3.11	Baumängel und Bauschäden, Zustand der Gebäude	23
3.4	Außenanlagen	23
4	Marktsituation	24
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	26
5.1	Grundstücksdaten.....	26
5.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück Lfd. Nr. 1.....	27
5.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	27
5.2.2	Bodenwertermittlung	27
5.2.3	Ertragswertermittlung	30
5.2.4	Wert des Teilgrundstücks Lfd. Nr. 1.....	41
5.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück Lfd. Nr. 2.....	42
5.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	42
5.3.2	Bodenwertermittlung	42



5.3.3	Vergleichswertermittlung	44
5.3.4	Wert des Teilgrundstücks Lfd. Nr. 2.....	49
5.4	Wertermittlung für das Teilgrundstück Lfd. Nr. 3.....	50
5.4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	50
5.4.2	Bodenwertermittlung	50
5.4.3	Vergleichswertermittlung	52
5.4.4	Wert des Teilgrundstücks Lfd. Nr. 3.....	55
5.5	Wertermittlung Gesamtgrundstück	56
5.6	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebädefaktor	57
5.7	Verkehrswert.....	58
5.8	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungsweck	59
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	59
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	59
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	61
7	Anlagen.....	62
7.1	Bauzeichnungen	62
7.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	62
7.1.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	63
7.1.3	Grundriss Kellergeschoss.....	64
7.1.4	Grundriss Erdgeschoss	65
7.1.5	Grundriss Obergeschoss.....	66
7.1.6	Grundriss Dachgeschoss	67
7.1.7	Ostansicht von der Wilhelmshöher Straße	68
7.1.8	Nordansicht von der Ellerstraße.....	68
7.1.9	Südansicht vom Hof	69
7.1.10	Westansicht und Teilschnitt	69
7.1.11	Gebäudequerschnitt.....	70
7.2	Fotos.....	71
7.2.1	Wilhelmshöher Straße, Blick von der Straße Richtung Südwesten	71
7.2.2	Wilhelmshöher, Blick von der Straße Richtung Norden	71
7.2.3	Ellerstraße, Blick von der Kreuzung Ecke Zentgrafestraße Richtung Südosten.....	71
7.2.4	Nord und Westfassade, Blick von der Ellerstraße Richtung Südosten	71
7.2.5	Ostfassade, Blick von der Wilhelmshöher Straße Richtung Nordwesten	71
7.2.6	Ostfassade, Blick vom gegenüber liegendem Gehweg Richtung Westen.....	71
7.2.7	Ost- und Nordfassaden, Blick von der Kreuzung Ecke Ellerstraße Richtung Südwesten	72
7.2.8	Hof und Südfassade, Blick vom Gehweg an der Wilhelmshöher Straße Richtung Norden	72
7.2.9	Erdgeschoss an der Ostfassade, Blick von der Kreuzung Ecke Ellerstraße Richtung Süden	72
7.2.10	Hof im südlichen Grundstücksbereich, Hauseingang mi Treppe	72
7.2.11	Flachdach mit Lichtkuppeln am westlichen Anbau, Blick vom Obergeschoss Richtung Südwesten	72
7.2.12	Hof, Hof und Treppe zum Hauseingang, Blick von der Haustür Richtung Südosten	72
7.2.13	Hauseingang, Blick von der Treppe	73
7.2.14	Zwischenpodest, Treppengeländer und Glasbausteinverglasung	73
7.2.15	Eingangspodest und Zwischenpodest und Treppengeländer	73
7.2.16	Wohnungseingangstüren im Dachgeschoss	73
7.2.17	Heizungsanlage im Kellergeschoss.....	73
7.2.18	Brandschutzklappe zum Öltankraum.....	73



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus

Objektadresse: Wilhelmshöher Straße 137, D-60389 Frankfurt am Main

Grundbuchangaben: Grundbuch von Seckbach, Blatt 8983, vom 25.04.2023
Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1, Gemarkung Seckbach, Flur 7, Flurstück 65/1, Gebäude- und Freifläche, Wilhelmshöher Straße 137; 106 m².

Lfd. Nr. 2, Gemarkung Seckbach, Flur 7, Flurstück 65/2, Gebäude- und Freifläche, Wilhelmshöher Straße 137 und Ellerstraße 1; 25 m².

Lfd. Nr. 3, Gemarkung Seckbach, Flur 7, Flurstück 65/3, Gebäude- und Freifläche, Wilhelmshöher Straße 137 und Ellerstraße 1; 1 m².

Abteilung I:

Eigentümer:

- Hier anonymisiert -

Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 8 zu 1, 2, 3:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsrecht, befristet) für (...); gemäß Bewilligung vom 15.10.2019 (...); eingetragen am 29.10.2020.

- Hier nicht bewertet -

Lfd. Nr. 9 zu 1:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (...); eingetragen am 18.10.2022.

Lfd. Nr. 10 zu 2, 3:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (...); eingetragen am 25.04.2023.

Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

- Eintragungen nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend. -

1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck der Gutachtenerstellung: Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache

Auftraggeber: Amtsgericht Frankfurt am Main
60256 Frankfurt am Main



Aktenzeichen:	844 K 39/22
Grundlage:	Auftrag vom 30.03.2022 und vom 25.05.2023, Beschluss vom 13.10.2022 und vom 20.04.2023
Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag:	28.06.2023
Ortsbesichtigung:	28.06.2023
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Grundbuch von Seckbach, Blatt 8983 vom 25.04.2023</p> <p>Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 27.10.2022 und vom 19.07.2023</p> <p>Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Bauaufsichtsamt Frankfurt am Main vom 05.04.2023</p> <p>Bodenrichtwertkarte der Stadt Frankfurt am Main (www.geoportal.frankfurt.de) Stand 01.01.2022</p> <p>Akteneinsicht bei der Bauaufsicht Frankfurt am Main vom 11.04.2023</p> <p>Auskunft der Landesdenkmalbehörde über Denkmalschutz (www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de) vom 05.04.2023</p> <p>Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des Stadtplanungsamts Frankfurt (www.PlanAs-frankfurt.de) vom 05.04.2023</p> <p>Bescheinigung des Amts für Straßenbau und Erschließung Frankfurt am Main über Erschließungsbeiträge vom 05.04.2023</p> <p>Schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts der Stadt Frankfurt am Main vom 06.04.2023</p> <p>Wohnraummieten: Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2023, Wohnungsmarktbericht Frankfurt 2022/23 – Wohnen im IHK-Bezirk Frankfurt am Main, Angebotsmieten von Immobilienportalen (www.immobilienscout24.de)</p> <p>Gewerberaumieten: Abschlussmieten für Gewerberäume (Laden/Praxis) Frankfurt (Quelle: eigene Mietpreissammlung), <u>IHK-Gewerbemarktbericht Frankfurt am Main 2022 (Quelle: www.frankfurt-main.ihk.de), stichtagsbezogene Angebotsmieten (Quelle: www.immobilienscout24.de)</u></p> <p>Demografische Kennziffern: Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung der Kommune Frankfurt am Main (www.wegweiser-kommune.de), <u>Gewerbemarktbericht 2022 IHK Frankfurt am Main</u></p> <p>HLNUG Lärmviewer Hessen (www.laerm-hessen.de) Stand: 2022</p> <p>Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2023 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Frankfurt a. M.</p> <p>Vergleichskaufpreise: Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 29.06.2023 (Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Frankfurt am Main)</p>



Faktoren nach dem Bewertungsgesetz, Gutachterausschuss Frankfurt am Main 2023

Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt am Main

Eigene Erhebungen

Von der Gläubigerseite ---
übergebene
Unterlagen:

Von der Schuldnerseite ---
übergebene
Unterlagen:

1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Beteiligte: Hier anonymisiert

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Anonymisierung: Auftragsgemäß werden Angaben über Personen und Beteiligte in der Internet-Fassung des Gutachtens anonymisiert. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die personenbezogenen Daten dem Gericht in einem gesonderten Begleitschreiben übermittelt worden.

Zutritt: Der Zutritt zu dem Gebäude wurde ermöglicht. Die angefragten Unterlagen (Mietverträge etc.) wurden eigentümerseits nicht übergeben. Die Wohn-/Nutzflächen konnten stichprobenartig geprüft werden. Die Wertermittlung erfolgt nach dem besichtigten Eindruck. Hieraus resultierende Ungenauigkeiten gehen nicht zu Lasten der Sachverständigen.

Zubehör: Zubehör (Betriebseinrichtungen einer Apotheke) wurde vorgefunden, jedoch nicht bewertet. Es wird davon ausgegangen, dass dieses sich im Mietereigentum befindet.

Fiktiv unbelasteter Verkehrswert: Die im Grundbuch eingetragenen Belastungen sind in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht bewertet worden und nicht im Wert enthalten.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Ort:	Frankfurt am Main
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Einwohnerzahl:	Frankfurt: rd. 764.400 (Stand: 2022, www.frankfurt.de)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Ca. 150 km (Luftlinie) nördlich von Stuttgart Ca. 150 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Ca. 35 km (Luftlinie) nordöstlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden
Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets:	Laut Demografie-Bericht „Demografie-Typ 7: Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 12,2 % (2021) Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre: 3,1 % (2021) Durchschnittsalter: 41,1 Jahre (2021) Arbeitslosenquote: 5,8 % (05/2023, statistik.arbeitsagentur.de) Kaufkraftindex: 110,5 (2021) Einzelhandelszentralität: 105,7 (2021) Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2023)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Stadtteil Seckbach Rd. 15,0 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 5,5 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Hauptbahnhof Rd. 4,5 km (Luftlinie) nordöstlich vom Stadtzentrum Rd. 3,4 km (Luftlinie) nordwestlich vom Osthafen Rd. 2,3 km (Luftlinie) nördlich vom Ostpark Rd. 600 m (Luftlinie) südlich vom Lohrpark Rd. 600 m (Luftlinie) östlich vom Huth-Park Straßenecklage Wilhelmshöher Straße / Ellerstraße
Lageklassifikation:	Mittlere Wohnlage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt 2022 Mittlere Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2022
Infrastruktur:	In einem Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeit, Gastronomie, Arzt, Kindertagesstätte, Grundschule, weiterführende Schule, Kirche, Bildungs- und Sozialeinrichtungen
Verkehrsanbindung:	KFZ: Rd. 1,6 km (Luftlinie) zur BAB 661 (Bad Vilbel - Egelsbach), Anschlussstelle Friedberger Landstraße Rd. 1,6 km (Luftlinie) zur BAB 66 (Frankfurt – Fulda), Anschlussstelle Borsigallee/Hessencenter



ÖPNV:

Ca. 17 m (1 Minute) Fußweg zur Bus-Haltestelle „Frankfurt (Main) Zentgrafenschule“, von hier rd. 43 Minuten Fahrzeit inklusive eines Umsteigehalts zum Hauptbahnhof, im 8-10 Minuten-Takt zu den Hauptverkehrszeiten

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: Offene und geschlossene, vorwiegend 1- bis 3-geschossige Bebauung der Entstehungszeit vor und um 1900 sowie Mitte und Ende des 20. Jahrhunderts, teilw. Beginn des 21. Jahrhunderts

Vorwiegend Wohnnutzungen, teilweise gewerbliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:
(HLNUG Lärmviewer Hessen) Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: 65-69 [dB(A)]

Topografie: Leichte Hanglage, West -/ Ost-Gefälle und Süd- / Nord-Gefälle

2.2 Gestalt und Form

2.2.1 Flurstück 65/1

Grundstückszuschnitt: Polygonal, annähernd rechteckig

Oberfläche: Leichte Hanglage
Oberfläche eingeebnet

Mittlere Grundstücksbreite: Laut Liegenschaftskarte ca. 8,5 m

Mittlere Grundstückstiefe: Laut Liegenschaftskarte ca. 12,5 m

Straßenfront:
Ellerstraße und
Wilhelmshöher Straße Laut Liegenschaftskarte ca. 21,0 m

Grundstücksfläche: Laut Grundbucheintrag **106 m²**

2.2.2 Flurstück 65/2

Grundstückszuschnitt: Polygonal, annähernd rechteckig

Oberfläche: Annähernd eben

Mittlere Grundstücksbreite: Laut Liegenschaftskarte ca. 3,0 m

Mittlere Grundstückstiefe: Laut Liegenschaftskarte ca. 8,5 m

Straßenfront:
Wilhelmshöher Straße Laut Liegenschaftskarte ca. 3,5 m

Grundstücksfläche: Laut Grundbucheintrag **25 m²**



2.2.3 Flurstück 65/3

Grundstückszuschnitt:	Polygonal, annähernd dreieckig
Oberfläche:	Annähernd eben
Mittlere Grundstücksbreite:	Laut Liegenschaftskarte ca. 0,25 m
Mittlere Grundstückstiefe:	Laut Liegenschaftskarte ca. 4,0 m
Straßenfront: Wilhelmshöher Straße	Laut Liegenschaftskarte ca. 6,5 m
Grundstücksfläche:	Laut Grundbucheintrag 1 m²

2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung:	Öffentliche Erschließung von der Wilhelmshöher Straße und von der Ellerstraße
Straßenart:	Örtliche Hauptverkehrsstraße
Straßenausbau Wilhelmshöher Straße:	Ausgebaut als Straße, asphaltiert, 2-seitig gepflasterter Gehweg
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Angeschlossen an Energieversorgung (Strom), Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen, weitere Anschlüsse nicht bekannt

2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten

Bodenverhältnisse:	Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Es wird von normal tragfähigem Boden ausgegangen.
Altlasten:	Die schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts hat folgenden Inhalt: „das von Ihnen angefragte Grundstück ist nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst. Es liegen uns von dort keine Erkenntnisse über Altablagerungen oder Verfüllungen von ehemaligen Bombentrichtern vor. Ergebnisse von Bodenuntersuchungen liegen ebenfalls nicht vor. Altlastenrelevante gewerbliche Vornutzungen sind nicht bekannt. (...)“

2.5 Zivilrechtliche Situation

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen



Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Siehe 1.1
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Nicht bekannt
Überbau:	<p>Soweit ersichtlich, bestehen Überbauten:</p> <p>Überbau des Gebäudes auf dem Bewertungsgrundstück Lfd. Nr. 1 auf den öffentlichen Raum Maße ca. 8,00m x 0,25 m, Schaufenster zur Wilhelmshöher Straße</p> <p>Überbau des Gebäudes auf dem Bewertungsgrundstück Lfd. Nr. 1 auf das Bewertungsgrundstück Lfd. Nr. 2 Fläche (laut Geoportal) ca. 2 m², Treppenhaus</p> <p>Überbau des Gebäudes auf dem Bewertungsgrundstück Lfd. Nr. 1 auf das Bewertungsgrundstück Lfd. Nr. 3 Fläche (laut Geoportal) ca. 0,30 m², Gebäude</p>

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten:	Laut der Internet-Auskunft der Bauaufsichtsbehörde besteht für das Bewertungsgrundstück keine Baulasteintragung .
Denkmalschutz:	<p>Laut der Internet-Auskunft der Denkmalbehörde ist das Bewertungsgrundstück als Bestandteil einer Gesamtanlage nach § 2 Absatz 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen („Neubau in einer Gesamtanlage“).</p> <p>Es handelt sich um einen „Neubau innerhalb einer Gesamtanlage“, welcher sich seinem äußeren Erscheinungsbild nach harmonisch in die historische Gesamtanlage einfügen muss, während er selbst als Neubau jedoch nicht prägend bzw. wertgebend für die Gesamtanlage ist. Jegliche Änderungen am äußeren Erscheinungsbild des auf dem Bewertungsgrundstück aufstehenden Gebäudes und der Außenanlagen sind genehmigungspflichtig. Maßnahmen an der Substanz und am äußeren Erscheinungsbild dürfen die historische Gesamtanlage nicht beeinträchtigen.</p>



2.6.2 Bauplanungsrecht

Einfacher Bebauungsplan:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans (Fluchtlinienplan) rechtsverbindlich F1398 vom 07.03.1936.
Grundstückseigenschaften:	<p>Das Grundstück besitzt die folgenden Eigenschaften:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Art der baulichen Nutzung: Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit • Maß der baulichen Nutzung: <p>Grundflächenzahl (GRZ I): vorhandene Grundstücksausnutzung¹ hier 1,0 Geschossflächenzahl (GFZ): vorhandene Grundstücksausnutzung² hier 1,8 Geschossigkeit: vorhandene Geschossigkeit hier: 2-geschossig • Bauweise: vorhandene Bauweise hier: teiloffene Bauweise</p>
Erhaltungssatzung:	<p>Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt ist das Grundstück im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung E29 -Seckbach- zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart (gemäß §172 (1) Nr. 1 BauGB) vom 17.07.2007 gelegen.</p> <p>„(...)“</p> <p>§ 2 Erhaltungsziele Im Geltungsbereich dieser Satzung soll die städtebauliche Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) erhalten werden.</p> <p>§ 3 Genehmigungspflicht, Versagungsgründe (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung (§ 172 Abs. 1 BauGB). (2) Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung und der Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (§ 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs.3 Satz 2 BauGB). (...)“</p>
Stellplatzsatzung:	Stellplatzsatzung S002: Keine Beschränkung der Herstellungspflicht

2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand:	<p>Nach Angaben der Bauaufsicht Frankfurt am Main liegen für das bewertungsgegenständliche Grundstück folgende Bauakten vor:</p> <p>B-1965-1639-3: „Veränderte Ausführung Akte unter Wilhelmshöher Straße 137“ B-1964-379-3: „Wohnhaus Akte unter Wilhelmshöher Straße 137“</p>
Stellplätze:	Auf den Bewertungsgrundstücken befinden sich keine KFZ-Stellplätze.
Anmerkung:	Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag genehmigt sind, genehmigungskonform errichtet wurden und dass bei der Errichtung der baulichen Anlagen sämtliche öffentlich-rechtlichen und privat-rechtlichen Vorgaben eingehalten wurden. Es wird davon ausgegangen, dass das Objekt den einschlägigen Vorschriften entspricht und dass einer der Zweckbestimmung entsprechenden Nutzung der baulichen Anlagen nichts entgegensteht.

¹ GRZ I. i. S. d. BauNVO 1990, siehe hierzu Ziff. 3.2

² GFZ i. S. d. BauNVO 1990, siehe hierzu Ziff. 3.2



2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Grundstück lfd. Nr. 1: Baureifes Land
Grundstück lfd. Nr. 2: Baureifes Land
Grundstück lfd. Nr. 3: Rohbauland

Beitragsrechtliche Situation: Beitragsfrei

2.8 Vermietungssituation / Mieteinnahmen

Vermietungssituation: Die Mietverhältnisse wurden auf Anfrage der Sachverständigen von der Eigentümerseite nicht bekanntgegeben. Die angefragte Mietzusammenstellung sowie die Mietverträge wurden nicht übermittelt. **Die Vermietungssituation ist abschließend nicht bekannt.**

Laut Angaben der am Ortstermin teilnehmenden Eigentümervertretung ist die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss zum Stichtag vermietet, während die Wohnungen im Obergeschoss und Dachgeschoss leerstehend und nicht vermietet sind.

Hiernach beträgt die Miete für die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und Nebenräumen im Kellergeschoss – *Hier anonymisiert.* - .

In der Bewertung wird für die Gewerbeeinheit auf dieser Grundlage von einer Nettokaltmiete von ca. 925 EUR p. M. ausgegangen.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Vorbemerkungen:

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Es wird explizit auf das Risiko von möglicherweise vorhandenen, auch baualtersbedingten Bauschäden hingewiesen, die ohne zerstörende Untersuchung auf der Grundlage der Inaugenscheinnahme der sichtbaren Teilbereiche nicht gesichtet und nicht beurteilt werden können. Der Zustand der Baukonstruktion ist überwiegend nicht bekannt.



3.2 Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche: Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der aktuellen Baugenehmigung ermittelt.

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf Grund der ermittelten BGF nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 berechnet.
Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ) wurde gem. ImmoWertV 21 nach dem Modell der zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu Grunde gelegten Parametern (Gutachterausschuss Frankfurt am Main) berechnet.

Berechnung: WIL137

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

Grundlage: Bauakte

Wohn- und Geschäfts- haus	Geschoss	Ansatz	Länge [m]	Breite [m]	BGF- [m²]	Anzahl	Brutto- grund- fläche (ohne Balkone + Terrassen) [m²]	Brutto- grund- fläche Balkone+ Terrassen [m²]		
	KG	Bauakte	12,80	7,90	104,60	1,00	104,60			
			2,70	1,29	3,48	1,00	3,48			
	EG	Bauakte	12,80	7,90	104,60	1,00	104,60			
			2,70	1,29	3,48	1,00	3,48			
	OG	Bauakte	10,20	7,90	84,06	1,00	84,06			
			2,70	1,29	3,48	1,00	3,48			
	DG	Bauakte	10,20	7,90	80,58	1,00	80,58			
	Bruttogrunderfläche								384,3	0,0

GRZ-relevante BGF	Wohn- und Geschäftshaus EG, Balkon, Terrasse	108,1
GFZ-relevante BGF	Wohn- und Geschäftshaus EG, OG	196
WGfZ-relevante BGF	Wohn- und Geschäftshaus EG, OG, DG*0,75	256
Grundstücksfläche	Flur 7, Flurstück 65/1	106
GRZ I	BauNVO 1990	1,0
GFZ	BauNVO 1990	1,8
WGfZ	ImmoWertV 21 (hier: BauNVO 1977)	2,4

3.3 Gebäude

3.3.1 Art der Gebäude, Baujahr und Außenansicht

Art des / der Gebäude/s: 1-seitig angebautes, 2-geschossiges **Wohn- und Geschäftshaus** mit ausgebautem Dachgeschoss sowie Unterkellerung, giebelseitige Grenzbebauung

Baujahr: Ca. 1965
(laut Bauakte)

Modernisierungen
(laut Bauakte bzw. soweit ersichtlich):
Ca. 2019: Einbau einer isolierverglasten Hauseingangstür
Ca. 2010er Jahre: Teil-/Erneuerung der Oberflächen in der Gewerbeeinheit
Ca. 2010er Jahre: Modernisierung des WCs in der Gewerbeeinheit
Ca. 2000er/2010er Jahre: Teil-/Erneuerung der Elektro-Installation
Ca. 1988: Einbau isolierverglaster Fenster
Ca. 1987: Einbau eines Heizkessels

Außenansicht: Dach: Satteldach mit Gauben, rotbraune Falzpfannen, Dachflächenfenster,



Schneefanggitter, Antennen

Fassade: Lochfassade mit Glattputz, beiger Anstrich; Erdgeschoss mit hellblauen Riemchen gefliest, Anbau mit Flachdach und Kunststofflichtkuppeln

Fenster: weiße Kunststofffenster mit Rollläden

Schaufenster: zwei Schaufenster mit Markise zur Wilhelmshöher Straße und ein Schaufenster zur Ellerstraße, weiß, in Metallbauweise

Tor: 2-flügeliges Tor in Metallbauweise mit geschlossenen Feldern und integrierter Klingel und Briefkastenanlage

Türen: 1-flügelige Hauseingangstür in Metallbauweise, weiß, mit verglasten Feldern

Hauseingang zum Wohnhausbereich: vom Hof über eine massive Treppe mit Metallgeländer, leichtes Vordach aus Metall mit Doppelstegplatten

Hauseingang zum Gewerbebereich: Separater Eingang vom öffentlichen Straßenraum (Fronteingang Wilhelmshöher Straße), Eingang vom Gehweg über eine Stufe



3.3.2 Wohn-/Nutzfläche

Vorbemerkung:

Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt.

Die Wohn-/Nutzfläche³ wird auf der Grundlage der Bauakte für die Wertermittlung berechnet (siehe folgende Tabelle).

Wohn-/Nutzfläche:

WIL137

Wohn- und Nutzflächenaufstellung

Grundlage: Bauakte

Erd- geschoss	Raumbezeichnung	Netto- grund- fläche [m²]	Flächen- faktor	Wohn- und Nutz- fläche [m²]
	Offizin Vorratsraum	55,13	1,00	55,1
	Rezeptur	8,08	1,00	8,1
	WC	1,44	1,00	1,4
	Büro	13,05	1,00	13,1
Wohn- und Nutzfläche				77,7

Ober- geschoss	Raumbezeichnung	Netto- grund- fläche [m²]	Flächen- faktor	Wohn- und Nutz- fläche [m²]
	Bad	5,56	1,00	5,6
	WC	1,50	1,00	1,5
	Küche	6,70	1,00	6,7
	Diele	6,71	1,00	6,7
	Wohn- Essraum	26,47	1,00	26,5
	Schlafraum	13,69	1,00	13,7
Wohn- und Nutzfläche				60,6

Dach- geschoss / links	Raumbezeichnung	Netto- grund- fläche [m²]	Flächen- faktor	Wohn- und Nutz- fläche [m²]
	Bad	4,45	1,00	4,5
	Abzug Dachschräge	2,44	-0,50	-1,2
	Abzug Dachschräge	0,77	-1,00	-0,8
	Küche	4,96	1,00	5,0
	Abzug Dachschräge	2,68	-0,50	-1,3
	Abzug Dachschräge	0,84	-1,00	-0,8
	Flur	2,33	1,00	2,3
	Zimmer	18,09	1,00	18,1
	Abzug Dachschräge	3,80	-0,50	-1,9
	Abzug Dachschräge	1,20	-1,00	-1,2
Wohn- und Nutzfläche				22,6

Dach- geschoss / rechts	Raumbezeichnung	Netto- grund- fläche [m²]	Flächen- faktor	Wohn- und Nutz- fläche [m²]
	Bad	4,45	1,00	4,5
	Abzug Dachschräge	2,44	-0,50	-1,2
	Abzug Dachschräge	0,77	-1,00	-0,8
	Küche	5,21	1,00	5,2
	Abzug Dachschräge	2,87	-0,50	-1,4
	Abzug Dachschräge	0,91	-1,00	-0,9
	Flur	2,33	1,00	2,3
	Zimmer	18,70	1,00	18,7
	Abzug Dachschräge	4,00	-0,50	-2,0
	Abzug Dachschräge	1,26	-1,00	-1,3
Wohn- und Nutzfläche				23,1

Wohn- und Nutzfläche gesamt				184,0
-----------------------------	--	--	--	-------

³ Die Bezeichnung erfolgt hier nach der tatsächlichen Nutzung als „Wohnfläche“ bzw. als „Wohnung“ etc., auch wenn ggf. für diese Räume die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Wohnräume derzeit nicht erfüllt sind.



3.3.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente: (Annahme)	Beton
Kellerwände:	Außenwände: Mauerwerk Innenwände tragend: Mauerwerk
Umfassungswände: (laut Bauakte)	Mauerwerkswände
Wohnungstrennwände: (laut Bauakte)	Mauerwerkswände
Sonstige tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Mauerwerkswände
Nicht tragende Innenwände: (Annahme)	Leichte Trennwände
Decke über Kellergeschoss: (laut Bauakte)	Flachdecke als Ortbetondecke; d= 15 cm
Geschossdecken: (laut Bauakte)	Flachdecke als Ortbetondecke; d= 15 cm
Kellertreppe: (laut Bauakte)	2-läufige gerade Betontreppe mit Werksteinbelag
Geschosstreppen:	2-läufige gerade Betontreppe mit Werksteinbelag
Aufzug:	Nicht vorhanden
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach, Neigung ca. 40°
Dacheindeckung:	Falzpfannendeckung
Kamin:	Mauerwerkskamin
Dachrinnen und Fallrohre:	Metall

3.3.4 Grundrissgestaltung



Grundrissgestaltung:
(laut Bauakte) Treppenhaus mit 1- bis 2-Spanner-Erschließung
Wohnräume erschlossen von der zentralen Diele

Belichtung und
Besonnung: 4-seitig

3.3.5 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: Kellerräume, Laborraum, Heizungsraum, Öltanklager, Lager

Erdgeschoss: Gewerbeeinheit (Apotheke)

Obergeschoss: Eine Wohnung (2 Zimmer)

Dachgeschoss: Zwei Wohnungen (1 Zimmer)

3.3.6 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Keller:

Bodenbeläge: Estrich mit Anstrich, teilweise Fliesen

Wandbekleidungen: Putz gestrichen, teilweise Fliesenbekleidung

Deckenbekleidung: Beton bzw. Putz, gestrichen

Treppenhaus:

Bodenbeläge: Werksteinbelag

Wandbekleidungen: Tapete gestrichen, wandseitige Profilleiste gestrichen

Deckenbekleidung: Putz gestrichen

Wohnräume:

Bodenbeläge: Laminat bzw. Fertigparkett bzw. PVC

Wandbekleidungen: Putz oder Tapete gestrichen

Deckenbekleidung: Putz oder Tapete gestrichen, teilweise Deckenverkleidung

Küchen:



Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesenspiegel, Tapete
Deckenbekleidung:	Putz oder Tapete gestrichen

Bäder:

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidung:	Fliesen 3- bzw. 4-seitig
Deckenbekleidung:	Tapete bzw. Putz gestrichen, teilweise Deckenverkleidung

3.3.7 Fenster und Türen

Fenster:	Einflügelige Fenster aus Kunststoff, weiß Schaufensteranlage im Erdgeschoss aus Metall, weiß Isolierverglasung Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge Glasbausteine im Bereich Treppenhaus
Türen:	
Eingangstüren:	1-flügelige Eingangstüren in Metall mit verglasten Feldern, weiß
Kellertüren:	Metalltüren, Stahlblechtüren, Brandschutztüren
Wohnungs- eingangstüren:	Röhrenspantüren furniert, Metallzargen, Metallbeschläge
Zimmertüren:	Röhrenspantüren furniert bzw. laminiert, Metallzargen bzw. Holzwerkstoffzargen, Metallbeschläge

3.3.8 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Je Raum 1- 2 Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz, Sicherungen und einheitsweise Unterverteilungen Klingel, Sprech- und Gegensprechanlage
Heizung und Warmwasser- versorgung:	Ölzentralheizung mit Warmwasserversorgung Rippenheizkörper
Sanitäre Installation:	Labor im KG zur Gewerbeinheit im EG: Installation teilweise auf Putz, Ausgussbecken Gewerbeinheit im EG: WC mit Waschbecken, Spülenanschluss Wohnung OG: Dusche und Badewanne, Waschbecken, separates WC mit Waschbecken; Küche mit Spülenanschluss



Wohnungen DG: Badewannen, Waschbecken, WC; Küchen mit Spülenanschluss

Klima- und Lüftung
Installation: Gewerbeeinheit im Erdgeschoss: Zwei Split-Klimageräte

3.3.9 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches:	Nicht bekannt
Leitungs-dämmung in unbeheizten Räumen:	Vorhanden
Dämmung der Außenwände:	Keine zusätzliche Wärmedämmung
Baujahr der Fenster:	Ca. 1988
Baujahr der / des Wärmeerzeuger/s:	Ca. 1987
Energieverbrauchs- Kennwert:	Kein Energieausweis vorliegend Energieverbrauch des Gebäudes: kWh / (m ² * a) nicht bekannt

3.3.10 Zubehör

Zubehör: Apotheken-Ausstattung (Einbauschränke, Büroausstattung, Theke, Arbeitsplatten, sonstiges Mobiliar)
Es wird davon ausgegangen, dass die Gewerberaummöblierung sich im Mietereigentum befindet. Ein Wertanteil für Zubehör ist in der Bewertung nicht enthalten.



3.3.11 Baumängel und Bauschäden, Zustand der Gebäude

Bauschäden und Baumängel ⁴ (soweit ersichtlich) / Zustand:	Keller: Feuchtigkeit im Boden und Wandbereichen, teilweise abplatzende Putze und Farben Sockel: Lose und fehlende Fliesen Dach: Dachdeckung mittelfristig modernisierungsbedürftig Fassade: Verfärbungen und Verschmutzungen, Risse und abplatzende Farbbeschichtungen Haustechnik: Heizungsanlage überaltert und modernisierungsbedürftig Wohnungen: Schaufenster: Loch und Risse an einer Festverglasung Dachflächenfenster: überaltert und schadhaft Treppenhaus: Feuchtigkeitsschäden in Bereich der Traufe Wohnungen: zurückgelassener Sperrmüll, Kleidungs- und Möbelstücke Boden,- Wand,- und Deckenbeläge überaltert, Feuchtigkeitsschäden in Teilbereichen der Nasszellen Teilweise Vorwölbungen an Deckenbereichen, teilweise defekte Türblätter
Beurteilung des Gesamtzustands:	Soweit ersichtlich, befindet sich das Gebäude in baujahresadäquatem, nicht bzw. nicht wesentlich modernisiertem, unterdurchschnittlich gepflegtem Gesamtzustand mit Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf in Teilbereichen.

3.4 Außenanlagen

Straßenseitiger Bereich:	Grundstückseinfriedungen: Grenzbebauung, Metallhoftor Befestigte Grundstücksbereiche: keine Unbefestigte Grundstücksbereiche: keine Sonstiges: Überbau
Hofseitiger Bereich:	Grundstückseinfriedungen: Grenzbebauungen, Mauer Befestigte Grundstücksbereiche: Betonflächen Unbefestigte Grundstücksbereiche: nicht vorhanden Sonstiges: Eingangsaußentreppe zum Treppenhaus
Baumängel und Bauschäden:	Bodenbeläge mit Rissen, uneben und überaltert
Zustand:	Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand.

⁴ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



4 Marktsituation

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

Frankfurt am Main als eine der hochpreisigen Städte Deutschlands im Bereich Wohnen (+)
Demografische Entwicklung des Gebiets nach rückläufiger Entwicklung ab 2020 seit 2021 wieder leicht ansteigend (Ø+)
Lage des Grundstücks in prosperierendem Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Wohnraum (+)
Nachfrage nach Mietwohnungen in Frankfurt (Ø +)
Begrenztes Kaufangebot an Wohn- und Geschäftshäusern in einem Umkreis von 2 km (Ø +)
Stabil hohes und kontinuierlich gestiegenes Mietniveau in Frankfurt (+)
Infrastrukturangebot in der näheren Umgebung (Ø+)
Lage innerhalb des historischen Ortskerns von Seckbach (Ø)
Hohe Grundstücksausnutzung (+)
1-bis 2-Spanner-Erschließung (Ø +)
4-seitige Orientierung des Gebäudes (+)
Ausgebautes Dachgeschoss (Ø)
Wohnungen mit nachgefragter Wohnungsgröße (Ø +)
Mittlere Wohnlage bezogen auf den Frankfurter Durchschnitt (Ø)

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

Aktuelle geopolitische Situation in Europa und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)
Gestiegene Inflation, Kaufkraftschwund, steigende Hypothekenzinsen und damit verbundene zurückhaltende Nachfrage nach Wohnimmobilien (-)
Erhöhter Anstieg der Baupreise (-)
Gesunkenes Kaufpreisniveau für Wohnimmobilien in Frankfurt am Main (-)
Zurückhaltende Nachfrage nach Wohnimmobilien in Frankfurt am Main (-)
Lage außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplans und damit verbundene planungsrechtliche Unwägbarkeiten (-)
Erhaltungssatzungen und damit verbundene planungsrechtliche Einschränkungen (-)
Dezentrale Wohnlage innerhalb von Frankfurt (Ø)
Minimaler Überbau (Ø-)
Grundstück in mittlerer Hanglage (Ø)
Begrenzte Grundstücksfreifläche (Ø)
Mietangebot von Wohnungen in 2 km Umkreis vorhanden (Ø -)
Mietvertrag nicht bekannt (-)
Kein barrierefreier Zugang zur Gewerbeeinheit (Apotheke) im Erdgeschoss (-)
Erschließung der Geschosse ohne Aufzug (Ø)
Keine Balkone vorhanden (-)
Keine PKW-Stellplätze auf dem Grundstück (-)
Baulicher und Modernisierungszustand des Gebäudes (-)
Baulicher und Unterhaltungszustand der Wohnungsmieteinheiten (-)
Energetische Eigenschaften (-)
Unterdurchschnittlich gepflegter Gesamteindruck der Liegenschaft (Ø -)



Legende:

(++)	= stark überdurchschnittlich Stärken/Chancen
(+)	= überdurchschnittliche Stärken/Chancen
(Ø+)	= etwas überdurchschnittliche Stärken/Chancen
(Ø)	= durchschnittliche Stärken/Chancen bzw. Schwächen/Risiken
(Ø-)	= etwas überdurchschnittliche Schwächen/Risiken
(-)	= überdurchschnittliche Schwächen/Risiken
(--)	= stark überdurchschnittliche Schwächen/Risiken



5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Verkehrswert: Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 60389 Frankfurt am Main, Wilhelmshöher Straße 137 zum Wertermittlungstichtag 28.06.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Seckbach	8983	1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
39 (Seckbach)	7	65/1	106 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Seckbach	8983	2

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
39 (Seckbach)	7	65/2	25 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Seckbach	8983	3

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
39 (Seckbach)	7	65/3	1 m ²

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert für jedes im Anordnungsbeschluss aufgeführte Grundstück getrennt angegeben, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt.

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke entsprechend der unter einzelnen laufenden Nummern im Bestandsverzeichnis aufgeführten Flurstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Lfd. Nr. 1	Wohn- und Geschäftshaus	106 m ²
Lfd. Nr. 2	unbebaut	25 m ²
Lfd. Nr. 3	unbebaut	1 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		132 m ²



5.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Lfd. Nr. 1

5.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Auf Grund der Datensituation und entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Weiterhin werden die Nettoanfangsrendite, der Ertragsfaktor und der Gebädefaktor dargestellt.

5.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung: Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lage Wert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

5.2.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Zone 4932 (mittlere Lage)) **1.200,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche) MFH (Mehrfamilienhäuser)



beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGfZ)	=	0,8
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

5.2.2.2 Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	28.06.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche) MFH (Mehrfamilienhäuser)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGfZ)	=	2,4
Grundstücksfläche (f)	=	106 m ²

5.2.2.3 Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 28.06.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier (Ausgangswert für weitere Anpassung)	Bodenrichtwert	= 1.200,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	28.06.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Zone 4932 (mittlere Lage)	Zone 4932 (mittlere Lage)	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche) MFH	M (gemischte Baufläche) MFH	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 1.200,00 €/m ²	
WGfZ	0,8	2,4	× 1,98	E1
Fläche (m ²)	keine Angabe	106	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger Bodenrichtwert	objektspezifisch angepasster beitragsfreier		= 2.376,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	2.376,00 €/m ²	
Fläche	×	106 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	251.856,00 € rd. 252.000,00 €	



Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 28.06.2023 insgesamt 252.000,00 €.

5.2.2.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung von der WGFZ des BRW-Grundstücks auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

0,8 => 0,890

2,4 => 1,761

WGFZ-Umrechnungskoeffizient = $1,761 / 0,890 = 1,98$



5.2.3 Ertragswertermittlung

5.2.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Modell: Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

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

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

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

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

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



5.2.3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

5.2.3.2.1 Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Rohertrag: Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

5.2.3.2.2 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht.

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten- Anteile in Abzug gebracht, die von der Eigentümerseite zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieterschaft umgelegt werden können.

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

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

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

5.2.3.2.4 Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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



Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

Restnutzungsdauer: Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

Baumängel / Bauschäden: Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.
Die Bewertungssachverständige kann i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Gutachtens notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der (überwiegend von außen erfolgten) in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

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

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



5.2.3.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	tatsächliche Nettokaltmiete ⁵		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m ²)	(Stck.)	(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus	1	Ladengeschäft EG Mitte	77,70		-	925,00	11.100,00
	2	Wohnung 1. OG Mitte	60,60		-	0,00	0,00
	3	Wohnung DG links	22,60		-	0,00	0,00
	4	Wohnung DG rechts	23,10		-	0,00	0,00
Summe			184,00	-		925,00	11.100,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m ²)	(Stck.)	(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus	1	Ladengeschäft EG Mitte	77,70		12,00	932,40	11.188,80
	2	Wohnung 1. OG Mitte	60,60		11,28	683,57	8.202,84
	3	Wohnung DG links	22,60		15,75	355,95	4.271,40
	4	Wohnung DG rechts	23,10		15,57	359,67	4.316,04
Summe			184,00	-		2.331,59	27.979,08

Die **tatsächliche Nettokaltmiete** weicht von der **marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete** ab. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

⁵ Der Mietvertrag konnte nicht eingesehen werden. Die genaue Höhe der tatsächlichen Nettokaltmiete für die Gewerbeinheit (EG) ist nicht bekannt. Die Angabe basiert auf den mündlichen Angaben zum Ortstermin (- Hier anonymisiert. -).



jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		27.979,08 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	4.775,52 €
jährlicher Reinertrag	=	23.203,56 €
Reinertragsanteil des Bodens		
2,70 % von 252.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	6.804,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	16.399,56 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei LZ = 2,70 % Liegenschaftszinssatz		
und RND = 30 Jahren Restnutzungsdauer	×	20,383
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	334.272,23 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	252.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	586.272,23 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	586.272,23 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	81.590,00 €
Ertragswert	=	504.682,23 €
	rd.	505.000,00 €

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 28.06.2023 für das Bewertungsgrundstück Lfd. Nr. 1 mit rd. 505.000,00 € ermittelt.



5.2.3.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

5.2.3.4.1 Wohn- bzw. Nutzflächen

Wohn-/Nutzflächen: Die von mir auf der Grundlage der Bauzeichnungen der Bauakte ermittelten Wohn- bzw. Nutzflächen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

5.2.3.5 Rohertrag

Rohertrag: Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- für die Gewerbeinheit (Apotheke) aus der tatsächlich erzielten Miete⁶, dem Gewerbemarktbericht Frankfurt am Main 2022 und Mieten der eigenen Mietpreissammlung sowie stichtagsbezogenen Angebotsmieten
- für die Wohnungen aus dem qualifizierten Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2022 zuzüglich 10 % Zuschlag für Neuvermietung

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

5.2.3.6 Bewirtschaftungskosten

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

Dieser Wertermittlung die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt, die in dem Bestimmungsmodell verwendet worden sind, welches der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt (Anlage 3 ImmoWertV, zuzgl. 0,5 % sonstige nicht umlagefähige Kosten).

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

⁶ Siehe hierzu Fußnote zu Ziff. 5.2.3.3



BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	GEW: 3 % aus 11.188,80 € WHG: 312,00 €/WHG 1.271,66
Instandhaltungskosten	----	----	184,00 m² WF/NF * 12,20 €/m² 2.244,80
Mietausfallwagnis	4,00	----	1.119,16
Betriebskosten	0,50	----	139,90
Summe			4.775,52 (ca. 17 % des Rohertrags)

5.2.3.7 Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssatz: Gemäß Immobilienmarktbericht für Frankfurt am Main 2023 wurde der **Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung** (bebaute Grundstücke, Mehrfamilienhaus gemischt genutzt, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Daten: 2. Halbjahr 2022) in **mittlerer Lage** aus 5 Kauffällen für Objekte mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 1.187 m² und einer mittleren Restnutzungsdauer von 36 Jahren mit durchschnittlich 2,7 % (Standardabweichung: +/- 0,8-%-Punkte) bei einem Minimum von 2,0 % und einem Maximum von 3,8 %, Median: 2,8 %) abgeleitet.

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Das gegenständliche Objekt ist in mittlerer Lage gelegen. Die gegenständliche Bebauung besitzt eine Wohn-/Nutzfläche von insgesamt ca. 184 m². Die Restnutzungsdauer beträgt 30 Jahre. Insgesamt wird der Liegenschaftszinssatz für das gegenständliche Objekt auf mittlerem Niveau innerhalb des Korridors (2,0 % bis 3,8 %) situiert und mit rd. **2,7 %** bestimmt und im Ertragswertverfahren angesetzt.

5.2.3.8 Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer: Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung ist der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes mit rd. 70 Jahren zu Grunde gelegt worden.

5.2.3.9 Restnutzungsdauer

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



durchgeführt unterstellt werden bzw. wenn das Objekt sich in einer wirtschaftlich prosperierenden Lage mit künftigen Renditeerwartungen befindet. Gemäß ImmoWertV21 wird das Modell angewandt, welches auch der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu Grunde liegt.

Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer für das (gemäß Bauakte) 1965 errichtete Gebäude werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 8 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (in den letzten 30 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	1,0	
Summe		3,0	5,0	

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1965 = 58 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 58 Jahre =) 12 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohn- und Geschäftshaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren zugrunde gelegt.

5.2.3.10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG):

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



5.2.3.10.1 Instandsetzungs- und Modernisierungserfordernis / Baumängel und Bauschäden

Baumängel und
Bauschäden:

Betreffend Baumängel und Bauschäden wird auf Ziff. 5.2.3.2.6.1 verwiesen.

Eine Wertminderung wegen des baulichen Zustands stellt lediglich einen marktüblichen Einfluss auf den ermittelten vorläufigen Ertragswert dar und ist nicht gleichzusetzen mit Kosten für die Beseitigung von Baumängeln und / oder Bauschäden.

Für das Mindest-Instandsetzungs- und Modernisierungserfordernis in Teilbereichen des Gebäudes zur marktgerechten Vermietung der nicht vermieteten Wohnungen sowie des Heizkesselaustauschs wird ein mittlerer bis erhöhter Wertabschlag auf Grund einer pauschalen Schätzung in Höhe von rd. -80.000 EUR für angemessen erachtet und im Ertragswertverfahren angesetzt.

Dieser entspricht rd. 430,00 EUR/m² Wohn-/Nutzfläche.

5.2.3.10.2 Mietabweichungen

Mietabweichungen:

Die Höhe der tatsächlichen Nettokaltmiete ist nicht abschließend bekannt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Mietabweichungen können nicht berücksichtigt werden.

5.2.3.10.3 Überbau

Überbau:

Für das auf dem Bewertungsgrundstück Lfd. Nr. 1 aufstehende Gebäude, welches sich auf jeweils eine Teilfläche der Nachbargrundstücke Lfd. Nr. 2 (Flurstück 65/2) und Lfd. Nr. 3 (Flurstück 65/3) erstreckt, wird von der Zahlung einer Überbaurente ausgegangen (Berechnungen siehe nachfolgende Tabelle).

Berechnung der Wertminderung durch den Überbau

Flurstück 65/1 Überbau des Gebäudes auf das Flurstück 65/3

Vorteile durch den Überbau

Erzielung marktüblicher Erträge	in vorl. Ertragswert enthalten	0,00 EUR
---------------------------------	--------------------------------	----------

Nachteile durch den Überbau

Zahlung einer Überbaurente über die Restlaufzeit des Gebäudes		
Zeitpunkt der Entstehung des Überbaus		2023
Überbaute Grundstücksteilfläche		0,30 m²
Bodenwert		600,00 EUR
Liegenschaftszinssatz (Wohn- und Geschäftshaus)		2,70 %
Jährlicher Nutzungsverlust der überbauten Grundstücksteilfläche		
0,30 m² x 600,00 EUR/m² x 2,7 %	=	4,86 EUR
(= Bodenwertverzinsungsbetrag)		
Jährliche Überbaurente		4,86 EUR
Restnutzungsdauer	30 Jahre	
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	(30 J., 2,7 %, jährl. vorschüssig)	x 20,93
Nachteile (Barwert der Überbaurente)		-101,73 EUR

Summe Vorteile und Nachteile		-101,73 EUR
-------------------------------------	--	--------------------

Wertminderung des Bewertungsgrundstücks		-101,73 EUR
--	--	--------------------



Berechnung der Wertminderung durch den Überbau

Flurstück 65/1 Überbau des Gebäudes auf das Flurstück 65/3

Vorteile durch den Überbau

Erzielung marktüblicher Erträge	in vorl. Ertragswert enthalten	0,00 EUR
---------------------------------	--------------------------------	----------

Nachteile durch den Überbau

Zahlung einer Überbaurente über die Restlaufzeit des Gebäudes		
Zeitpunkt der Entstehung des Überbaus		2023
Überbaute Grundstücksteilfläche		0,30 m²
Bodenwert		600,00 EUR/m²
Liegenschaftszinssatz (Wohn- und Geschäftshaus)		2,70 %
Jährlicher Nutzungsverlust der überbauten Grundstücksteilfläche		
0,30 m² x 600,00 EUR/m² x 2,7 %	=	4,86 EUR
(= Bodenwertverzinsungsbetrag)		
Jährliche Überbaurente		4,86 EUR
Restnutzungsdauer	30 Jahre	
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	(30 J., 2,7 %, jährl. vorschüssig)	x 20,93
Nachteile (Barwert der Überbaurente)		-101,73 EUR

Summe Vorteile und Nachteile		-101,73 EUR
-------------------------------------	--	--------------------

Wertminderung des Bewertungsgrundstücks		-101,73 EUR
--	--	--------------------

5.2.3.10.4 Notwegerecht

Notwegerecht:

Das Bewertungsgrundstück wird über das Nachbargrundstück Flurstück 65/3 erschlossen. Für das auf dem Bewertungsgrundstück aufstehende Gebäude, welches sich auf eine Teilfläche des Nachbargrundstücks erstreckt und für welches über seine Restnutzungsdauer ein Anspruch auf die Erschließung durch ein Notwegerecht besteht, entsteht auf Grund dessen für das belastete Nachbargrundstück der Anspruch auf die Zahlung einer Notwegerente. Der Werteinfluss der Erschließung des Bewertungsgrundstücks über ein Notwegerecht wird wertmindernd berücksichtigt (Berechnungen siehe nachfolgende Tabelle).



Berechnung des Werteinflusses durch die Notwegeerschließung

Flurstück 65/1 Notwegeerschließung des Gebäudes auf dem Flurstück 65/3

Vorteile durch die Notwegeerschließung

Erzielung marktüblicher Erträge in vorl. Ertragswert enthalten 0,00 EUR

Nachteile durch die Notwegeerschließung

Zahlung einer Notwegerente über die Restlaufzeit des Gebäudes

Zeitpunkt der Entstehung des Notwegerechts 2023

In Anspruch genommene Grundstücksteilfläche des Flurstücks 65/3 0,40 m²

Bodenwert 600,00 EUR/m²

Liegenschaftszinssatz (Wohn- und Geschäftshaus) 2,70 %

Jährlicher Rentenbetrag für die in Anspruch genommene Grundstücksteilfläche
0,40 m² x 600,00 EUR/m² / (1+1/ 2,7 %) = 6,31 EUR

(= Bodenwertverzinsungsbetrag)

Jährliche Notwegerente -6,31 EUR

Restnutzungsdauer 30 Jahre

Barwertfaktor zur Kapitalisierung (30 J., 2,7 %, jährl. vorschüssig) x 20,93

Vorteile (Barwert der Notwegerente) -132,08 EUR

Summe Vorteile und Nachteile -132,08 EUR

Wertminderung des Bewertungsgrundstücks -132,08 EUR

5.2.3.10.5 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-81.590,00 €
* Wertabschlag Modernisierungs- und Instandsetzungserfordernis -80.000,00 €	
* Wertabschlag Überbau auf Grundstück Flurstück 65/2 -1.356,00 €	
* Wertabschlag Überbau auf Grundstück Flurstück 65/3 -102,00 €	
* Wertabschlag Notwegerente -132,00 €	
Summe	-81.590,00 €



5.2.4 Wert des Teilgrundstücks Lfd. Nr. 1

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren. Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **505.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Lfd. Nr. 1 wird zum Wertermittlungsstichtag 28.06.2023 mit rd.

505.000,00 €

geschätzt.



5.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück Lfd. Nr. 2

5.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Verfahrens: Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lage-Wert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

5.3.2 Bodenwertermittlung

5.3.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Zone 4932 (mittlere Lage)) **1.200,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche) MFH
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGfZ)	=	0,8
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

5.3.2.2 Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	28.06.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche) MFH
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	25 m²



5.3.2.3 Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.06.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1.200,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	28.06.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Zone 4932 (mittlere Lage)	Zone 4932 (mittlere Lage)	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche) MFH	M (gemischte Baufläche) MFH	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	1.200,00 €/m ²
WGFZ	0,8	keine Angabe	× 1,00	
Fläche (m ²)	keine Angabe	25	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	1.200,00 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	1.200,00 €/m ²	
Fläche	×	25 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	30.000,00 € rd. 30.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.06.2023 insgesamt 30.000,00 €.



5.3.3 Vergleichswertermittlung

5.3.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Modell: Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

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

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

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

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



5.3.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

5.3.3.2.1 Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

5.3.3.2.2 Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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

5.3.3.2.3 Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

5.3.3.2.4 Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungs-koeffizienten: Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

5.3.3.2.5 Zu-/Abschläge

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen



Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

Baumängel / Siehe Ziff. 5.2.3.2.6.1
Bauschäden:

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

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



5.3.3.3 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Lfd. Nr. 2“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		30.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	900,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	30.900,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	30.900,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	+	36,00 €
Vergleichswert	=	30.936,00 €
	rd.	30.900,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 28.06.2023 für das Bewertungsgrundstück Lfd. Nr. 2 mit rd. 30.900,00 € ermittelt.

5.3.3.4 Erläuterungen zur Vergleichswertberechnung

5.3.3.5 Außenanlagen

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % des Bodenwerts	900,00 €
Summe	900,00 €

5.3.3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

5.3.3.6.1 Überbau

Überbau:

Für das auf dem Nachbargrundstück Lfd. Nr. 1 (Flurstück 65/1) aufstehende Gebäude, welches sich auf eine Teilfläche des Bewertungsgrundstücks Lfd. Nr. 2 (Flurstück 65/2) erstreckt, wird von einer Nutzungseinschränkung einerseits, dem Erhalt einer Überbaurente andererseits ausgegangen (Berechnungen siehe nachfolgende Tabelle).



Flurstück 65/2 Überbaut von Flurstück 65/1 durch Gebäude

Vorteile durch den Überbau

Erhalt einer Überbaurente über die Restlaufzeit des Gebäudes		
Zeitpunkt der Entstehung des Überbaus		2023
Überbaute Grundstücksteilfläche		2,00 m²
Bodenwert		1.200,00 EUR/m
Liegenschaftszinssatz (Wohn- und Geschäftshaus)		2,70 %
Jährlicher Nutzungsverlust der überbauten Grundstücksteilfläche		
2 m² x 1.200,00 EUR/m² x 2,7 %	=	64,80 EUR
(= Bodenwertverzinsungsbetrag)		
Jährliche Überbaurente		64,80 EUR
Restnutzungsdauer	30 Jahre	
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	(30 J., 2,7 %, jährl. vorschüssig)	x 20,93
Vorteile (Barwert der Überbaurente)		1.356,46 EUR

Nachteile durch den Überbau

Flurstücksfläche		25,00 m²
Teilflächenentzug über die Restlaufzeit des Gebäudes		2,00 m²
Bodenwert		1.200,00 EUR/m
Im Vergleichsverfahren berücksichtigter Bodenwert der unbelasteten Fläche		
(25 m² - 2 m²) x 1.200,00 EUR/m²		27.600,00 EUR
Zuzüglich abgezinster Bodenwert der belasteten Fläche		
2 m² x 1.200,00 EUR/m²		2.400,00
Diskontierungsfaktor	(30 J., 2,7 %)	x 0,450
Abgezinster Bodenwert der belasteten Teilfläche		1.079,18 EUR
Summe belasteter Bodenwert		28.679,18 EUR
Im Vergleichsverfahren berücksichtigter Bodenwert der Flurstücksfläche		30.000,00 EUR

Nachteile(Bodenwertdifferenz) **-1.320,82 EUR**

Summe Vorteile und Nachteile **35,64 EUR**

Werteinfluss des Überbaus auf das Bewertungsgrundstück **35,64 EUR**

5.3.3.6.2 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	36,00 €
* Werteinfluss überbaut durch Grundstück Flurstück 65/1 36,00 €	
Summe	36,00 €



5.3.4 Wert des Teilgrundstücks Lfd. Nr. 2

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **30.900,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Lfd. Nr. 2 wird zum Wertermittlungstichtag 28.06.2023 mit rd.

30.900,00 €

geschätzt.



5.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück Lfd. Nr. 3

5.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Verfahrens: Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Siehe auch Ziff. 5.3.1

5.4.2 Bodenwertermittlung

5.4.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Zone 4932 (mittlere Lage)) **1.200,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche) MFH
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGfZ)	=	0,8
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

5.4.2.2 Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	28.06.2023
Entwicklungsstufe	=	Rohbauland
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche) MFH
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1 m²

5.4.2.3 Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.06.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

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

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	28.06.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen



Lage	Zone 4932 (mittlere Lage)	Zone 4932 (mittlere Lage)	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche) MFH	M (gemischte Baufläche) MFH	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	1.200,00 €/m ²	
WGFZ	0,8	keine Angabe	×	1,00	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Rohbauland	×	0,50	-50 % Abschlag für Rohbauland
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	600,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	600,00 €/m²	
Fläche		×	1 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	600,00 €	
		rd.	600,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.06.2023 insgesamt **600,00 €**.



5.4.3 Vergleichswertermittlung

5.4.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Siehe hierzu Ziff. 5.3.3.1

5.4.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Siehe hierzu Ziff. 5.3.3.2

5.4.3.3 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Lfd. Nr. 3“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		600,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	500,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	1.100,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	1.100,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	33,00 €
Vergleichswert	=	1.067,00 €
	rd.	1.070,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 28.06.2023 für das Bewertungsgrundstück Lfd. Nr. 3 mit rd. 1.070,00 € ermittelt.

5.4.3.4 Erläuterungen zur Vergleichswertberechnung

5.4.3.5 Außenanlagen

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	500,00 €
Summe	500,00 €

5.4.3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

5.4.3.6.1 Überbau

Überbau:

Für das auf dem Nachbargrundstück Lfd. Nr. 1 (Flurstück 65/1) aufstehende Gebäude, welches sich auf eine Teilfläche des Bewertungsgrundstücks Lfd. Nr. 3 (Flurstück 65/3) erstreckt, wird von einer Nutzungseinschränkung einerseits, dem Erhalt einer Überbaurente andererseits ausgegangen (Berechnungen siehe nachfolgende Tabelle).



Flurstück 65/3 Überbaut von Flurstück 65/1 durch Gebäude

Vorteile durch den Überbau

Erhalt einer Überbaurente über die Restlaufzeit des Gebäudes			
Zeitpunkt der Entstehung des Überbaus			2023
Überbaute Grundstücksteilfläche			0,30 m²
Bodenwert			600,00 EUR/m²
Liegenschaftszinssatz (Wohn- und Geschäftshaus)			2,70 %
Jährlicher Nutzungsverlust der überbauten Grundstücksteilfläche			
0,30 m² x 600,00 EUR/m² x 2,7 %	=		4,86 EUR
(= Bodenwertverzinsungsbetrag)			
Jährliche Überbaurente			4,86 EUR
Restnutzungsdauer	30 Jahre		
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	(30 J., 2,7 %, jährl. vorschüssig)	x	20,93
Vorteile (Barwert der Überbaurente)			101,73 EUR

Nachteile durch den Überbau

Flurstücksfläche			1,00 m²
Teilflächenentzug über die Restlaufzeit des Gebäudes			0,30 m²
Bodenwert			600,00 EUR/m²
Im Vergleichsverfahren berücksichtigter Bodenwert der unbelasteten Fläche			
(1 m² - 0,30 m²) x 600,00 EUR/m²			420,00 EUR
Zuzüglich abgezinster Bodenwert der belasteten Fläche			
0,30 m² x 600,00 EUR/m²			180,00
Diskontierungsfaktor	(30 J., 2,7 %)	x	0,450
Abgezinster Bodenwert der belasteten Teilfläche			80,94 EUR
Summe belasteter Bodenwert			500,94 EUR
Im Vergleichsverfahren berücksichtigter Bodenwert der Flurstücksfläche			600,00 EUR

Nachteile(Bodenwertdifferenz) **-99,06 EUR**

Summe Vorteile und Nachteile **2,67 EUR**

Werteinfluss des Überbaus auf das Bewertungsgrundstück **2,67 EUR**

5.4.3.6.2 Notwegerecht

Notwegerecht:

Das Bewertungsgrundstück dient der Erschließung des Nachbargrundstücks Lfd. Nr. 1 (Flurstück 65/1). Für das auf dem Nachbargrundstück aufstehende Gebäude, welches sich auf eine Teilfläche des Bewertungsgrundstücks erstreckt und für welches über seine Restnutzungsdauer ein Anspruch auf die Erschließung durch ein Notwegerecht besteht, entsteht auf Grund dessen für das belastete Bewertungsgrundstück der Anspruch auf Erhalt einer Notwegerechte. Der Werteinfluss der Nutzung des Bewertungsgrundstücks als Notwegerecht zur Erschließung einerseits, des Anspruchs auf Erhalt einer Notwegerechtsrente andererseits, wird in der Wertermittlung berücksichtigt (Berechnungen siehe nachfolgende Tabelle).



Berechnung des Werteinflusses durch den Notweg

Flurstück 65/3 Notweg für Gebäude zur Erschließung des Flurstücks 65/1

Vorteile durch den Notweg

Erhalt einer Notwegerechte über die Restlaufzeit des zu erschließende Gebäudes		
Zeitpunkt der Entstehung des Notwegerechts	2023	
In Anspruch genommene Grundstücksteilfläche	0,40 m ²	
Bodenwert	600,00 EUR/m ²	
Liegenschaftszinssatz (Gewerbliches Grundstück, Lager-/Produktionsgebäude)	2,70 %	
Jährlicher Rentenbetrag für die in Anspruch genommene Grundstücksteilfläche $0,40 \text{ m}^2 \times 600,00 \text{ EUR/m}^2 / (1 + 1/2,7 \%)$	=	6,31 EUR
(= Bodenwertverzinsungsbetrag)		
Jährliche Notwegerechte		6,31 EUR
Restnutzungsdauer	30 Jahre	
Barwertfaktor zur Kapitalisierung (30 J., 2,7 %, jährl. vorschüssig)	x	20,93
Vorteile (Barwert der Notwegerechte)		132,08 EUR

Werteinfluss für das Bewertungsgrundstück

Flurstücksfläche	1,00 m ²	
Teilflächenminderung über die Restlaufzeit des begünstigten Gebäudes	0,40 m ²	
Bodenwert	600,00 EUR/m ²	
Im Vergleichsverfahren berücksichtigter Bodenwert der unbelasteten Fläche $(1 \text{ m}^2 - 0,40 \text{ m}^2) \times 600,00 \text{ EUR/m}^2$		360,00 EUR
Zuzüglich abgezinster Bodenwert der belasteten Fläche $0,40 \text{ m}^2 \times 600,00 \text{ EUR/m}^2$		240,00
Diskontierungsfaktor (30 J., 2,7 %)	x	0,450
Abgezinster Bodenwert der belasteten Teilfläche	=	107,92 EUR
Summe belasteter Bodenwert		467,92 EUR
Im Vergleichsverfahren berücksichtigter Bodenwert der Flurstücksfläche	-	600,00 EUR
Bodenwertnachteil $(1,00 - 0,40) \text{ m}^2 \times 600,00 \text{ EUR/m}^2 \times -10 \%$	=	-132,08 EUR
Zuzügl. Minderung der unbelasteten Fläche wg. Immissionen sowie sonstigen und nachfolgenden Inkonvenienzen (360 EUR x -10 %)		-36,00 EUR
Nachteile (Bodenwertnachteil)		-168,08 EUR

Summe Vorteile und Nachteile **-36,00 EUR**

5.4.3.6.3 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-33,00 €
* Werteeinfluss überbaut durch Grundstück Flurstück 65/1 3,00 €	
* Wertabschlag Notwegerecht für Grundstück Flurstück 65/1 -36,00 €	
Summe	-33,00 €



5.4.4 Wert des Teilgrundstücks Lfd. Nr. 3

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **1.070,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Lfd. Nr. 3 wird zum Wertermittlungstichtag 28.06.2023 mit rd.

1.070,00 €

geschätzt.



5.5 Wertermittlung Gesamtgrundstück

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren. Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
Lfd. Nr. 1	Wohn- und Geschäftshaus	106,00 m ²	505.000,00 €
Lfd. Nr. 2	unbebaut	25,00 m ²	30.900,00 €
Lfd. Nr. 3	unbebaut	1,00 m ²	1.070,00 €
Summe		132,00 m ²	536.970,00 €

Die Summe der Einzelwerte beträgt zum Wertermittlungsstichtag rd. 537.000 EUR.



5.6 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor

WIL137

Nettoanfangsrendite (NAR)

NAR	=	100	x	$\frac{\text{Marktüb. erzielbarer Reinertrag [EUR]}}{\text{Ertragswert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$	
Jahresreinertrag [EUR]					23.204
Ertragswert [EUR]					537.000
Erwerbsnebenkosten					10,00%
NAR	=	100	x	$\frac{23.204}{590.700}$	= 3,9 %
NAR Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt), mittlere Lage (2. Halbjahr 2022)					3,0 %
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2023)					(2,7 - 3,4 %)

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)

Jahresrohertrag [EUR]				27.979
Ertragsfaktor	=	Ertragswert [EUR]		
		Marktübl. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]		
Ertragsfaktor	=	537.000	=	19,2
		27.979		
Ertragsfaktor Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt), Restnutzungsdauer <= 25 Jahre (2. Halbjahr 2022)			=	26,1
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2023)				(15,8 - 39,0)

Gebäudedefaktor (relativer Kaufpreis)

Gebäudedefaktor	=	$\frac{\text{Ertragswert [EUR]}}{\text{Wohnfläche [m}^2\text{]}}$	
Wohnfläche [m ²]		184,00	
Gebäudedefaktor [EUR/m ² WF]	=	$\frac{537.000}{184,00}$	= 2.918
Gebäudedefaktor Mehrfamilienhäuser nach Baujahren, Baujahr 1950-1977 (2. Halbjahr 2022)			4.357 (2.447 - 6.016)
Gebäudedefaktor Mehrfamilienhäuser nach Lagen, mittlere Lage (2. Halbjahr 2022) (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2023)			2.930 (2.447 - 4.006)



5.7 Verkehrswert

Für das gegenständliche, zu Rendite Zwecken prädestinierte Bewertungsobjekt in Frankfurt am Main, Stadtteil Seckbach, wird von einer vorhandenen, jedoch zurückhaltenden Nachfrage durch Marktteilnehmende bei vorhandenem, jedoch begrenztem Angebot ausgegangen.

Grundbuch von Seckbach, Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Lage	Größe [m²]	Bodenwert (fiktiv unbelastet)	Maßgeblicher Verfahrenswert	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
8983	1	Seckbach	7	65/1	Gebäude- und Freifläche	Wilhelmshöher Str. 137	106	252.000 €	505.000 €		505.000 €
8983	2	Seckbach	7	65/2	Gebäude- und Freifläche	Wilhelmshöher Str. 137 u. Ellerstr. 1	25	30.000 €	30.900 €		30.900 €
8983	3	Seckbach	7	65/3	Gebäude- und Freifläche	Wilhelmshöher Str. 137 u. Ellerstr. 1	1	600 €	1.070 €		1.070 €
Verkehrswert Gesamtgrundstück							132	282.600 €	536.970 €	30 €	537.000 €

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiere ich mich an den ermittelten Werten und halte auf Grund des äußeren Eindrucks gerundet folgende Werte für die Bewertung zum **Stichtag, dem 28.06.2023**, für angemessen:

Der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Gesamt-Grundstück in 60389 Frankfurt, Wilhelmshöher Straße 137

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Seckbach	8983	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
39 (Seckbach)	7	65/1
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Seckbach	8983	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
39 (Seckbach)	7	65/2
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Seckbach	8983	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
39 (Seckbach)	7	65/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.06.2023 mit rd.

537.000 €

in Worten: fünfhundertsiebenunddreißigtausend Euro geschätzt.

Die Sachverständige



5.8 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungszweck

Gutachterlich ermittelte Verkehrswerte können nicht das Ergebnis mathematisch exakt berechneter Marktvorgänge sein. Auf Verkehrswerte und Kaufpreise wirken zahlreiche Imponderabilien ein, die aufgrund der Verschiedenheit der Teilmärkte, der Lagen, der Bebauung, des Zustandes etc. letztendlich die Gutachterin zu sachverständigen Annahmen, Vermutungen und Schätzungen veranlassen. Sollte eine der aufgestellten Bedingungen sich als ungültig erweisen, ist das Gutachten zu aktualisieren. Dieses Gutachten entspricht der Marktlage zum angegebenen Stichtag und kann ausschließlich von der Sachverständigen und ausschließlich für den Auftraggeber fortgeschrieben werden.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Außer für den Auftraggeber ist es nicht gestattet, die durch das Gutachten bekannt gewordenen Daten und Informationen zu erheben, zu erfassen, zu organisieren, zu ordnen, zu speichern, anzupassen oder zu verändern, auszulesen, abzufragen, zu verwenden, offenzulegen, zu übermitteln zu verbreiten, abzugleichen, zu verknüpfen, eingeschränkt weiter zu verwenden, zu verarbeiten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens oder einzelner Abschnitte oder Informationen, die dem Gutachten entnommen wurden bzw. durch das Gutachten bekannt geworden sind, durch Dritte ist nicht gestattet. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden. Das Gutachten für das Gericht eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung der gerichtlichen Sachverständigen.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

ErbbauRG:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und



Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

HDSchG:

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Hessisches Denkmalschutzgesetz)



6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage 2023
- [2] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 24. Auflage, Essen, 2020
- [3] Simon, Thore; Gilich, Tobias: Wertermittlung von Grundstücken, Werner-Verlag Wolters Kluwer Deutschland GmbH Köln, 6. Auflage 2012
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [7] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

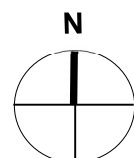


7 Anlagen

7.1 Bauzeichnungen

7.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Auftraggeber. Keine Veröffentlichung im Internet.)





HESSEN



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Flurstück: 65/1
Flur: 7
Gemarkung: Seckbach

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

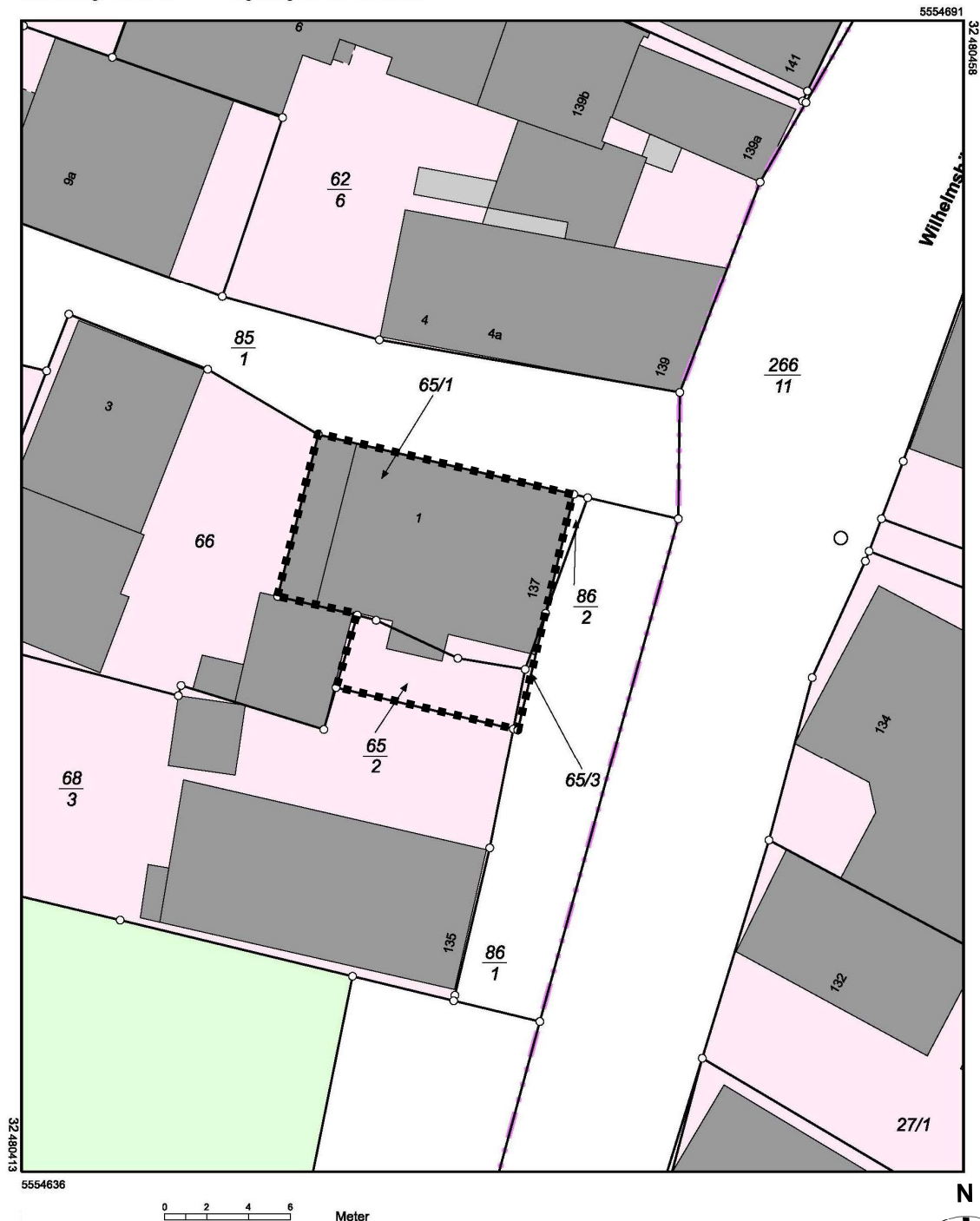
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen

Erstellt am 19.07.2023

Antrag: 202110469-1

AZ: 23012_WIL137



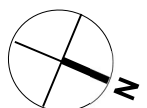
7.1.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

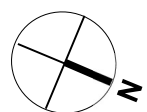
(Quelle: Geodaten online.)



7.1.3 Grundriss Kellergeschoss

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





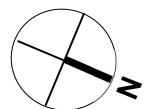
7.1.4 Grundriss Erdgeschoss

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



7.1.5 Grundriss Obergeschoss

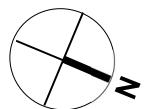
(Quelle: Bauaufsicht. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)





7.1.6 Grundriss Dachgeschoss

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





7.1.7 Ostansicht von der Wilhelmshöher Straße

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

7.1.8 Nordansicht von der Ellerstraße

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



7.1.9 Südansicht vom Hof

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

7.1.10 Westansicht und Teilschnitt

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



7.1.11 Gebäudequerschnitt

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



7.2 Fotos



7.2.1 Wilhelmshöher Straße, Blick von der Straße Richtung Südwesten



7.2.2 Wilhelmshöher, Blick von der Straße Richtung Norden



7.2.3 Ellerstraße, Blick von der Kreuzung Ecke Zentgrafenstraße Richtung Südosten



7.2.4 Nord und Westfassade, Blick von der Ellerstraße Richtung Südosten



7.2.5 Ostfassade, Blick von der Wilhelmshöher Straße Richtung Nordwesten



7.2.6 Ostfassade, Blick vom gegenüber liegendem Gehweg Richtung Westen



7.2.7 Ost- und Nordfassaden, Blick von der Kreuzung
Ecke Ellerstraße Richtung Südwesten



7.2.8 Hof und Südfassade, Blick vom Gehweg an der
Wilhelmshöher Straße Richtung Norden



7.2.9 Erdgeschoss an der Ostfassade, Blick von der
Kreuzung Ecke Ellerstraße Richtung Süden



7.2.10 Hof im südlichen Grundstücksbereich,
Hauseingang mit Treppe



7.2.11 Flachdach mit Lichtkuppeln am westlichen
Anbau, Blick vom Obergeschoss Richtung Südwesten



7.2.12 Hoftor, Hof und Treppe zum Hauseingang, Blick
von der Haustür Richtung Südosten



7.2.13 Hauseingang, Blick von der Treppe

7.2.14 Zwischenpodest, Treppengeländer und
Glasbausteinverglasung

7.2.15 Eingangspodest und Zwischenpodest und
Treppengeländer

7.2.16 Wohnungseingangstüren im Dachgeschoss

7.2.17 Heizungsanlage im Kellergeschoss

7.2.18 Brandschutzklappe zum Öltankraum