

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	Zweifamilienhaus (Reihenendhaus)	
Adresse	Städelstraße 18, 60596 Frankfurt am Main	
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main, 845 K 1/25	
Projektnummer / Stichtag	25008_STÄ08	15.04.2025
Verkehrswert	<u>1.400.000, -- EUR</u>	

Ausfertigung Nr.: **Onlineversion**

Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten inkl. 18 Anlagen mit insgesamt 8
Seiten. Das Gutachten wurde in einer Ausfertigung erstellt.

**Zusammenfassung der Ergebnisse**

Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main
Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
Stichtag der Wertermittlung	15.04.2025 (Ortstermin, kein Zutritt)
Liegenschaft	Städelstraße 18, 60596 Frankfurt am Main
Bewertungsgegenstand	Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Zweifamilienhaus (Reihenendhaus)
Objektart	Zweifamilienhaus (Reihenendhaus)
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Frankfurt am Main Gemarkung Frankfurt Bezirk 32, Flur 526, Flurstück 204/8; 270 m ²
Baulasten	Keine Eintragungen
Denkmalschutz	Keine Eintragungen
Altflächenkataster	Keine Eintragungen
Baujahr	1932 (laut Institut für Stadtgeschichte)
Endenergiebedarfs- Kennwert	Kein Energieausweis vorliegend
Bruttogrundfläche	Ca. 380 m ² (BGF) Wohnhaus (laut Geoportal)
Wohnfläche	Ca. 182 m ² (überschlägig, laut BGF x Flächenfaktor)
Vermietungssituation	Nicht bekannt
Werte (vorbehaltlich einer Innenbesichtigung)	Siehe nachfolgende Tabelle

Grundbuch von Frankfurt Bezirk 32 Blatt	Lfd. Nr.	Größe [m ²]	Bodenwert	Markt- angepasster vorläufiger Ertragswert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücks-merkmale	Ertragswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
10122	1	270	861.000 €	1.437.431 €	-40.000 €	1.400.000 €	0 €	<u>1.400.000 €</u>



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	7
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung	9
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten	10
2.5	Zivilrechtliche Situation.....	10
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen	10
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.6.2	Überschwemmungsgebiet.....	10
2.6.3	Bauplanungsrecht	10
2.6.4	Bauordnungsrecht	12
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
2.8	Vermietungs-/Nutzungssituation	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	13
3.2	Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung	14
3.3	Zweifamilien-Wohnhaus.....	15
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	15
3.3.2	Wohnfläche	15
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach).....	16
3.3.4	Grundrissgestaltung	17
3.3.5	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	17
3.3.6	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	18
3.3.7	Fenster und Türen	19
3.3.8	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	19
3.3.9	Energetische Eigenschaften	19
3.3.10	Einbaumöbel, Küchenausstattung, Zubehör	20
3.3.11	Baumängel und Bauschäden, Zustand des Gebäudes	20
3.4	Außenanlagen Grundstück	21
3.4.1	Außenanlagen	21
3.4.2	Baumängel und Bauschäden, Zustand der Außenanlagen	21
4	Marktsituation	22
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	24
5.1	Grundstücksdaten.....	24
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	24
5.3	Bodenwertermittlung	25
5.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	25
5.3.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	25
5.3.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	25
5.3.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	26
5.4	Ertragswertermittlung	27
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	27
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	29



5.4.3	Ertragswertermittlung	31
5.4.4	Erläuterung zur Ertragswertermittlung	33
5.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	36
5.4.6	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor	37
5.5	Verkehrswert	38
5.6	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberrecht und zum Verwendungszweck	39
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	40
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	40
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	42
7	Anlagen	43
7.1	Liegenschaftskarten	43
7.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	43
7.1.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	44
7.2	Bauzeichnungen	45
7.2.1	Grundriss Kellergeschoss	45
7.2.2	Grundriss Erdgeschoss	46
7.2.3	Grundriss 1. Obergeschoss	47
7.2.4	Grundriss 2. Obergeschoss	48
7.3	Fotos	49
7.3.1	Straßenansicht, Blick von der Straße Richtung Nordosten	49
7.3.2	Straßenansicht, Blick von der Straße Richtung Westen	49
7.3.3	Südwest- und Südostfassade, Blick von der Straße Richtung Norden	49
7.3.4	Südostfassade, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg Richtung Westen	49
7.3.5	Nordwestfassade zum Garten, Blick vom Flurstück 199/8 Richtung Osten	49
7.3.6	Nordwest- und Südwestfassade zum Garten, Blick vom Flurstück 199/8 Richtung Südosten	49
7.3.7	Südostfassade, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg Richtung Westen	50
7.3.8	Südwest- und Südostfassade, Blick von der Straße Richtung Norden	50
7.3.9	Südwest- und Südostfassade, Blick vom Gehweg Richtung Norden	50
7.3.10	Südostfassade, Vorgarten, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg Richtung Nordwesten	50
7.3.11	Hauseingang an der Südostfassade, Blick vom Gehweg Nordwesten	50
7.3.12	Rampe und Tor im Kellergeschoss, Blick vom Gehweg Richtung Nordwesten	50



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Zweifamilienhaus (Reihenendhaus)
Objektadresse:	Städelstraße 18, 60596 Frankfurt am Main
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Frankfurt Bezirk 32 Blatt 10122 Bestandsverzeichnis Lfd. Nr. 1 Gemarkung 1, Flur 526, Flurstück 204/8, Gebäude- und Freifläche, Städelstraße 18, 270 m² Abteilung I: Eigentümer: - hier anonymisiert - Abteilung II: Lasten und Beschränkungen: Lfd. Nr. 2 zu 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (...); eingetragen am 27.01.2025. 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:	845 K 1/25
Grundlage:	Auftrag vom 25.02.2025, Beschluss vom 22.01.2025
Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag:	15.04.2025
Ortsbesichtigung:	15.04.2025
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuch von Frankfurt Bezirk 32, Blatt 10122, vom 27.01.2025 (Quelle: Auftraggeber) Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 14.04.2025 (Quelle: gds.hessen.de) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Frankfurt am Main vom 25.03.2025 Bodenrichtwertkarte der Stadt Frankfurt am Main Stand 01.01.2024, (Quelle:



www.geoportal.frankfurt.de)

Akteneinsicht beim Institut für Stadtgeschichte Frankfurt am Main vom 14.04.2025

Internet-Auskunft der Landesdenkmalbehörde über Denkmalschutz vom 25.03.2025
(Quelle: www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de)

Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des
Stadtplanungsamts Frankfurt vom 25.03.2025 (Quelle: www.PlanAs-frankfurt.de)

RegioMap / Flächennutzungsplan (Quelle: <https://mapview.region-frankfurt.de/maps/resources/apps/RegioMap/index.html>), Stand 27.06.2025

Geoportal Hessen / Überschwemmungsgebiete (Quelle:
<https://www.geoportal.hessen.de/map?WMC=748>)

Bescheinigung des Amts für Straßenbau und Erschließung Frankfurt am Main über
Erschließungsbeiträge vom 26.03.2025

Schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts der Stadt Frankfurt am Main vom
28.03.2025

Wohnraummieten: Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2022 und 2024; (Quelle:
<https://frankfurt.de/themen/planen-bauen-und-wohnen/wohnen/informationen-zum-wohnungsmarkt/mietspiegel>); Wohnungsmarktbericht Frankfurt 2023/24 – Wohnen im
IHK-Bezirk Frankfurt am Main (Quelle: <https://www.frankfurt-main.ihk.de/branchenthemen/bau-und-immobilienwirtschaft/aktuelles-bau-und-immobilienwirtschaft/wohnungsmarktbericht-2023-2024-erschiene-6110922>)
Angebotsmieten von Immobilienportalen (Quelle: www.immobilienscout24.de)

German Real Estate Index (GREIX) (Quelle: www.greix.de)

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

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

Angebotskaufpreise für Wohnhäuser (www.immobilienscout24.de)

Demografische Kennziffern: Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung der
Kommune Frankfurt am Main (www.wegweiser-kommune.de), Gewerbemarktbericht
2024 IHK Frankfurt am Main

Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2024 des Gutachterausschusses für
Immobilienwerte Frankfurt a. M. sowie Halbjahresbericht 1. Halbjahr 2024 (Quelle:
<https://frankfurt.de/service-und-rathaus/verwaltung/aemter-und-institutionen/stadtvermessungsamt/gutachterausschuss-fuer-immobilienwerte/immobilienmarktbericht-frankfurt-am-main>)

Faktoren nach dem Bewertungsgesetz, Gutachterausschuss Frankfurt am Main 2025
(Quelle: <https://frankfurt.de/service-und-rathaus/verwaltung/aemter-und-institutionen/stadtvermessungsamt/gutachterausschuss-fuer-immobilienwerte/erbschafts---schenkungssteuer>)



Auskunft aus der Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss für Immobilienwerte
der Stadt Frankfurt am Main vom 25.04.2025

Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt am Main

Eigene Erhebungen

Mündliche Auskünfte des Zustellungsvertreeters

Von der
Antragstellerseite
übergebene
Unterlagen:

Von der
Antragsgegnerseite
übergebene
Unterlagen:

1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Beteiligte: Hier anonymisiert

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

Zutritt / Unterlagen: Die angefragten Unterlagen (z. B. Mietverträge, Bauzeichnungen,
Wohnflächenberechnung, Energieausweis etc.) wurden eigentümerseits nicht zur
Verfügung gestellt.

**Der Zutritt zum Grundstück und zum Gebäude war zum Ortstermin nicht möglich. Die
Bewertung erfolgt nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage.
Hieraus möglicherweise resultierende Ungenauigkeiten gehen nicht zu Lasten der
Sachverständigen.**

Zubehör: Zubehör ist nicht bekannt.

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



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Ort:	Frankfurt am Main
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Einwohnerzahl:	Frankfurt: rd. 776.843 (Stand: 12-2024, www.frankfurt.de) Einwohner im Stadtteil „Sachsenhausen Nord“ rd. 32.607 (Stand: 2023)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Rd. 425 km (Luftlinie) südwestlich von Berlin Rd. 400 km (Luftlinie) südlich von Hamburg Rd. 315 km (Luftlinie) östlich von Brüssel Rd. 300 km (Luftlinie) nordwestlich von München Rd. 35 km (Luftlinie) östlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden
Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets: (wegweiser-kommune.de: Demografie-Bericht, Sozialbericht; statistik.arbeitsagentur.de)	Demografie-Typ 7 „Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 14,7 % (2023) Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre: +3,0 % (Stand: 2023) Durchschnittsalter: 41,1 Jahre Arbeitslosenquote 7,0 % (04/2025, statistik.arbeitsagentur.de) Kaufkraftindex: 110,3 (Stand: 2023) Einzelhandelszentralität: 106,8 (2023) Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2024)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Stadtteil Sachsenhausen Nord Rd. 8,5 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 2,0 km (Luftlinie) nordöstlich vom Louisa-Park Rd. 1,2 km (Luftlinie) südlich von der Frankfurter Innenstadt Rd. 1,0 km (Luftlinie) südöstlich vom Frankfurter Hauptbahnhof Rd. 200 m (Luftlinie) südlich vom Main Rd. 150 m (Luftlinie) östlich von der Schweizer Straße Straßenlage „Städelstraße“
Lageklassifikation:	Gehobene Wohnlage laut Wohnlagenkarte Geoportal Frankfurt a. M. Zentrale Wohnlage laut Wohnlagenkarte Geoportal Frankfurt a. M.
Infrastruktur:	In einem Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie): Museumsufer mit Museen, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Apotheke, Kindertagesstätten, Grundschule, Gymnasien, Allgemeinbildende Schule, Kirchen, Tankstelle,
Verkehrsanbindung:	KFZ: Rd. 4,4 km (Luftlinie) zur Bundesautobahn A 661 Anschlussstelle „Frankfurt am Main- Kaiserlei“, von hier rd. 4,5 km zum „Offenbacher Kreuz“ A 3 (Köln-Würzburg)

**ÖPNV:**

Ca. 5 Minuten Fußweg (ca. 256 m Entfernung) zur Straßenbahn-Haltestelle „Frankfurt (Main) Schweizer-/Gartenstraße“, von hier ca. 7 Minuten Fahrzeit zum Frankfurter Hauptbahnhof, im 10- bis 11-Minuten-Takt (zu den Hauptverkehrszeiten)

Dauer: 0:17

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Offene und geschlossene Bebauung verschiedener Entstehungszeiten (Anfang und 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts sowie teilweise Anfang des 21. Jahrhunderts) Vorwiegend 3- bis 5-geschossige Bebauung, teilweise 8-geschossigen Bebauung Vorwiegend Wohnnutzungen, teilweise gewerbliche Nutzungen, teilweise öffentliche Nutzungen		
Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen)	Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN		
	Straßenlärm - PLUS:	Tag	55-59 [dB(A)]
		Nacht	45-49 [dB(A)]
	Vergleichswerte für „Allgemeine Wohngebiete“		(Tag / Nacht):
	Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm ¹ :		55 / 40 [dB(A)]
	Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung:		59 / 49 [dB(A)]
Topografie:	Annähernd eben		

2.2 Gestalt und Form

Grundstückszuschnitt:	Annähernd rechteckig
Oberfläche:	Annähernd eben, Höhenversatz mit Rampe von der Straße zum Kellergeschoss
Grundstücksbreite:	Laut Liegenschaftskarte ca. 9,7 m
Grundstückstiefe:	Laut Liegenschaftskarte ca. 28,0 m
Straßenfront:	Laut Liegenschaftskarte ca. 9,7 m
Grundstücksfläche:	Laut Grundbucheintrag 270 m²

2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung:	Öffentliche Erschließung von der Städelstraße
Straßenart:	Örtliche Nebenstraße, Einbahnstraße, Tempolimit 30 km/h
Straßenausbau:	Ausgebaut als Straße, asphaltiert, 2-seitig gepflasterter Gehweg, beidseitig Parkplätze
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Angeschlossen an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen, weitere Anschlüsse nicht bekannt

¹ TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten

Bodenverhältnisse:	Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Es wird von normal tragfähigem Boden ausgegangen.
Altlasten:	<p>Die schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts hat folgenden Inhalt: (...) „die angefragte Liegenschaft ist nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst. In unserer Altstandort-Datenbank sind für das Grundstück Städelstraße 18 keine altlastenrelevanten Vornutzungen registriert. Hinweise auf Altablagerungen oder Verfüllungen von ehemaligen Gruben liegen uns nicht vor. Ergebnisse von Bodenuntersuchungen sind uns von dem Grundstück derzeit nicht bekannt. (...)“</p>

2.5 Zivilrechtliche Situation

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Siehe 1.1
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Nicht bekannt
Überbau:	Nicht ersichtlich

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten:	Laut der Internet-Auskunft der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Frankfurt am Main besteht für das Bewertungsgrundstück keine Baulasteintragung .
Denkmalschutz:	Laut der Internetauskunft des Landesdenkmalamts besteht für das Grundstück keine Eintragung als Kulturdenkmal .

2.6.2 Überschwemmungsgebiet

Überschwemmungs- gebiet:	Laut der Internet-Auskunft Geoportal Hessen ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks nicht als Überschwemmungsgebiet HQ100 nach HWG dargestellt.
-----------------------------	---

2.6.3 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:	Laut der Internet-Auskunft des Regionalverbands Frankfurt Rhein Main ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks im regionalen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche, Bestand“, „Vorbehaltsfläche für vorbeugenden Hochwasserschutz“ und als „Überschwemmungsgebiet“ dargestellt.
----------------------	---



Bebauungsplan:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt am Main ist das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „ Bebauungsplan (Fluchtlinienplan) F 259 B11 “ gelegen:	
	Titel:	Ohne Titel
	Status:	rechtsverbindlich
	Ortsbezirk:	5
	Stadtteil:	Sachsenhausen, Nord
	Förmlich festgestellt:	20.12.1898
	BauNVO:	BauNVO 1990/2013
Grundstücks- eigenschaften:	Das Grundstück besitzt folgende Eigenschaften:	
	Art der baulichen Nutzung:	Wohnbaufläche
	Maß der baulichen Nutzung:	
	Grundflächenzahl (GRZ):	
	Vorhandene Grundstücksausnutzung ² :	0,3
	Geschossflächenzahl (GFZ):	
	Vorhandene Grundstücksausnutzung ³ :	0,9
	Zahl der Vollgeschosse:	
	Vorhandene Vollgeschosse:	3
	Bauweise:	
	Vorhandene Bauweise:	teiloffen
Erhaltungssatzung:	---	
Stellplatzsatzung:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich der nachfolgenden städtebaulichen Satzungen und Gebiete:	
	Inkrafttreten:	20.02.2020
	Titel:	Stellplatzsatzung 2020
	Status:	rechtsverbindlich
	Ortsbezirk:	alle
	Stadtteil:	alle
Freiraumsatzung:	Freiraumsatzung FR001	
	Inkrafttreten:	10.05.2023
	Titel:	Gestaltungssatzung Freiraum und Klima (Freiraumsatzung)
	Status:	rechtsverbindlich
	Ortsbezirk:	alle
	Stadtteil:	alle
Vorgartensatzung:	Vorgartensatzung VG002	
	Inkrafttreten:	04.05.1979
	Titel:	Satzung über die gärtnerische Gestaltung von Vorgärten (Vorgartensatzung)
	Status:	rechtsverbindlich
	Ortsbezirk:	alle
	Stadtteil:	alle

² GRZ siehe Ziff. 3.2³ GFZ siehe Ziff. 3.2



2.6.4 Bauordnungsrecht

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

Stellplätze: Soweit von außen ersichtlich, befinden sich auf dem Bewertungsgrundstück **keine KFZ-Stellplätze**.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land

Beitragsrechtliche Situation: Beitragsfrei

2.8 Vermietungs-/Nutzungssituation

Vermietungs- / Nutzungssituation: Die Nutzungs- und Vermietungssituation wurde auf Anfrage nicht bekannt gegeben und ist vor Ort nicht ersichtlich.



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.

Der Zutritt zum Grundstück und Gebäude war zum Ortstermin nicht möglich. Die Beschreibung und Bewertung erfolgen nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage.

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: Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde auf der Grundlage des Geoportals Hessen ermittelt.

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf Grund der ermittelten BGF nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990/2013 berechnet.
Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ) wurde gem. ImmoWertV 2021 berechnet.

Berechnung:

STÄ18

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

Grundlage: Geoportal

Wohnhaus	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	BGF- [m²]	Geschosse * Anzahl	Bruttogrundfläche (inkl. Loggien, ohne Balkone + Terrassen) [m²]	Bruttogrundfläche Balkone + Terrassen [m²]
	KG	Geoportal	79,90	1,00	79,90	
	EG	Geoportal	79,90	1,00	79,90	
	Terrasse EG	Annahme	1,80			1,80
	1.OG	Geoportal	73,30	1,00	75,45	
	Erker	Annahme	2,15	1,00		
	Terrasse	Geoportal				7,10
	2.OG	Geoportal	73,30	1,00	75,45	
	Erker	Annahme	2,15	1,00		
	DG	Geoportal	69,10	1,00	69,10	
Bruttogrundfläche (BGF)					379,8	8,9

Bruttogrundfläche (gesamt)	379,8	8,9
-----------------------------------	--------------	------------

GRZ-relevante BGF	EG	79,9
GFZ-relevante BGF	EG bis 2.OG	230,8
WGfZ-relevante BGF	EG bis DG * 0,75	282,6
Grundstücksfläche	Flur 526; Flurstück 204/8	270,0
GRZ	BauNVO 1990/2013	0,3
GFZ	BauNVO 1990/2013	0,9
WGfZ	ImmoWertV 2021	1,0



3.3 Zweifamilien-Wohnhaus

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	1-seitig angebautes, 3-geschossiges Zweifamilienhaus⁴ mit einem nicht ausgebauten Dachgeschoss und mit einem Kellergeschoss
Baujahr: (laut Institut für Stadtgeschichte)	1932 (Abnahme der baupolizeilichen Genehmigung)
Modernisierungen: (soweit ersichtlich)	Ca. 1980er Jahre: Einbau isolierverglaster Fenster (straßenseitige Fassade) Weitere Modernisierungen nicht bekannt
Außenansicht:	Dach: Walmdach mit Faserzementschindeldeckung, Dachausstiege Fassade: rote Klinkersteinfassade im Bereich des Sockels und Eingangsbereiches, massive Wände, Glattputz, hellgrau gestrichen, rechteckiger, 1-geschossiger Anbau mit oberseitiger Terrasse gartenseitig, 2-geschossiger Erker vom 1.OG bis 2.OG an der Westfassade Fensterleibungen: Glattputz, hellgrau gestrichen bzw. braun gestrichen Fenster: 1- bzw. mehrflügelige, 1- und 2-fachverglaste, weiße Holz- und Kunststofffensterfenster vertikales 1-fach verglastes Fensterband im Bereich des Treppenhauses, 2-flügeliges Metalltor zur Straße im Kellergeschoss Terrasse: massive Brüstung an der Terrasse im 1. OG auf Anbau EG Eingang: massives Vordach als Flachdach, Eingangstreppe massiv mit Metallhandlauf und beidseitigen Ziegelsteinbrüstungen

3.3.2 Wohnfläche

Wohnfläche:	Ein örtliches Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Eine Bauakte und eine Wohnflächenangabe sind nicht verfügbar. Die Wohnfläche wurde für dieses Gutachten auf der Grundlage der berechneten BGF mit einem Flächenfaktor aus der Fachliteratur überschlägig bestimmt. Die hier dargestellte Wohnfläche ist ausschließlich für diese Wertermittlung verwendbar.
-------------	--

⁴ Aufgrund der Grundrisse des Instituts für Stadtgeschichte wird die Anzahl der Wohnungen im Gebäude mit zwei angenommen. Nach der örtlichen Situation (straßenseitige Inaugenscheinnahme) mit zwei Briefkästen und zwei Klingeln wird davon ausgegangen, dass es sich bei dem Wohngebäude um ein Zweifamilienhaus handelt.



STÄ18

Berechnung der Wohnfläche

Grundlage: Bruttogrundfläche (BGF) auf Grund der Bauakte ermittelt

Wohnfläche (WF) = BGF x 0,78; Wohnflächenfaktor nach Fachliteratur (Kleiber)

Gebäude	Geschoss	Bereich	Bruttogrund- fläche BGF(a) [m²] DIN 277	Bruttogrund- fläche BGF(b+c) [m²] DIN 277 (Wohnfläche)	Flächen- faktor x (Wohnfläche)	Wohnfläche (BGF * x) [m²]
	KG	Wohnhaus	79,9		0,00	0,0
	EG	Wohnhaus	79,9		0,78	62,3
		Terrasse		1,8	0,25	0,5
	1.OG	Wohnhaus	75,5		0,78	58,9
		Terrasse		7,1	0,25	1,8
	2.OG	Wohnhaus	75,5		0,78	58,9
	DG	Wohnhaus	69,1		0,00	0,0
Summe			379,8		rd.	182

Lichte Raumhöhe: Keine Angabe

3.3.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Massivbauweise

Fundamente:
(Annahme) StampfbetonKellerwände:
(lt. Institut für
Stadtgeschichte) Außenwände tragend: Mauerwerk
Innenwände tragend: MauerwerkUmfassungswände:
(lt. Institut für
Stadtgeschichte) MauerwerkHaustrennwände:
(Annahme) MauerwerkTragende Innenwände:
(lt. Institut für
Stadtgeschichte) MauerwerkNicht tragende
Innenwände:
(Annahme) Leichte TrennwändeDecke über Erdreich:
(Annahme) Stampfbeton bzw. ZiegelsteineDecke über
Kellergeschoss:
(Annahme) Stahlträger-Beton-Decke



Geschossdecken: (Annahme)	Holzbalkendecken
Kellertreppe: (lt. Institut für Stadtgeschichte)	1-läufige, ¼-gewendelte Treppe Massive Ausführung
Geschosstreppen: (lt. Institut für Stadtgeschichte)	1-läufige, 2-fach, ¼-gewendelte Treppe Holzkonstruktion
Dachkonstruktion: (Annahme)	Holzkonstruktion (Pfettendach)
Dachform:	Walmdach Neigung ca. 40°
Dacheindeckung:	Faserzement-Schindeldeckung
Kamin:	Mauerwerkskamin
Dachrinnen, Fallrohre, Schneefanggitter:	Metall

3.3.4 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung: (lt. Institut für Stadtgeschichte)	Kellergeschoss: Räume erschlossen von der zentralen Diele Erdgeschoss: Räume erschlossen von der zentralen Diele 1. Obergeschoss: Räume erschlossen von der zentralen Diele 2. Obergeschoss: Räume erschlossen von der zentralen Diele Dachgeschoss: keine Angabe
Belichtung und Besonnung:	3-seitig

3.3.5 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: (Annahme)	Diele mit Treppe, Heizungsraum, Kellerräume
Erdgeschoss: (Annahme lt. Institut für Stadtgeschichte)	Annahme: Wohnung 1 Diele mit Treppen, Flur, Küche, Bad mit WC, 2 Wohnräume, Terrasse
1. Obergeschoss: (Annahme bzw. lt. Institut für Stadtgeschichte)	Annahme: Wohnung 2 (untere Ebene) Diele mit Treppe, Küche, WC, 2 Wohnräume, Terrasse
2. Obergeschoss: (Annahme bzw. lt. Institut für Stadtgeschichte)	Annahme: Wohnung 2 (obere Ebene) Diele mit Treppe, Bad mit WC, 3 Wohnräume



Dachgeschoss: Nicht ausgebauter Dachraum
(Annahme)

3.3.6 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Keller:

Bodenbeläge: Fliesen
(Annahme) Estrich

Wandbekleidungen: Putz, gestrichen bzw. roh
(Annahme)

Deckenbekleidungen: Anstrich
(Annahme)

Dielen/Flur:

Bodenbeläge: Massiv-Parkett
(Annahme)

Wandbekleidungen: Putz bzw. Tapete gestrichen
(Annahme)

Deckenbekleidungen: Putz, gestrichen
(Annahme)

Wohn- / Schlafräume:

Bodenbeläge: Massiv-Parkett
(Annahme)

Wandbekleidungen: Putz bzw. Tapete gestrichen
(Annahme) Deckenanschluss als Hohlkehle

Deckenbekleidungen: Putz, gestrichen
(Annahme)

Küche/n:

Bodenbeläge: Fliesen
(Annahme)

Wandbekleidungen: Wandfliesensockel
(Annahme) Putz, Tapete gestrichen

Deckenbekleidungen: Putz, gestrichen
(Annahme)

Bäder / WC:

Bodenbeläge: Fliesen
(Annahme)

Wandbekleidungen: Fliesen raumhoch
(Annahme) Putz, Tapete gestrichen

Deckenbekleidungen: Putz gestrichen
(Annahme)

**Terrassen:**

Bodenbelag: (Annahme)	Natursteinplatten-Belag
Umwehrung: (Annahme)	Mauerbrüstungen
Überdachung:	Keine

3.3.7 Fenster und Türen

Fenster: (teilw. Annahme)	Ein- bzw. mehrflügelige isolierverglaste Kunststofffenster (straßenseitig) Holzfenster mit Sprossen mit Einfachverglasung (Treppenhaus) Holzfenster und Holzfenstertüre/n mit Einfachverglasung (gartenseitig) Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge Teilweise Rollläden
Hauseingangstür:	1-flügelige Hauseingangstür als Holzkassettentür mit Strukturverglasung und Metallbügeln Metallbeschläge
Kellertüren: (Annahme)	Metalltür, Metallzarge, Metallbeschläge
Zimmertüren: (Annahme)	Holzkassettentüren, profilierte Holzzargen, Metallbeschläge

3.3.8 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: (Annahme)	Je Raum 1 bis 2 Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz Elektro-Zähler, Kippsicherungen Zählerschrank, Kippsicherungen
Heizung und Warmwasser- versorgung: (Annahme)	Zentralheizung Warmwasserbereitung zentral Rippenheizkörper, Röhrenheizkörper
Sanitäre Installation: (Annahme bzw. lt. Institut für Stadtgeschichte)	KG: Ausgussbeckenbecken EG: Küche mit Spülen-Anschluss, Bad mit Dusche, Waschbecken 1. OG: Küche mit Spülen-Anschluss, WC mit Waschbecken und WC 2. OG: Bad mit Wanne, Waschbecken und WC DG: --

3.3.9 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches:	Nicht bekannt
---	---------------



Leitungsdämmung in unbeheizten Räumen:	Nicht bekannt
Dämmung der Außenwände:	Nicht vorhanden
Baujahr der Fenster:	Ca. 1980
Baujahr des Wärmeerzeugers: (Annahme)	Ca. 1980
Endenergiebedarfs-Kennwert:	Kein Energieausweis vorliegend

3.3.10 Einbaumöbel, Küchenausstattung, Zubehör

Einbaumöbel:	Nicht bekannt
Küchenausstattung:	Nicht bekannt
Zubehör:	Nicht bekannt
Anmerkung:	<i>Wertanteile für Einbauten, Küchenausstattung und Zubehör sind im Verkehrswert nicht enthalten.</i>

3.3.11 Baumängel und Bauschäden, Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel ⁵ / Zustand: (soweit von außen ersichtlich)	<p>Keller: nicht besichtigt, Zustand nicht bekannt</p> <p>Dach: Spitzboden nicht besichtigt, Zustand nicht bekannt; Farbabplatzungen im Traufbereich; Anstriche der Dachrinnen und Fallrohre überaltert; Dachrinnen teilweise verbogen, Traufbereiche teilweise mit Wasserschäden</p> <p>Fassade: Verschmutzungen; teilweise Putzvorwölbungen und Abplatzungen im Außenwandbereich, Fensterbänke mit Frostschäden und offenem Bewehrungsseisen, Putzschäden durch ehemaligen Pflanzen-Bewuchs</p> <p>Fenster: Fenster teilweise überaltert, Einscheibenverglasung nicht zeitgemäß; überalterte Farbanstriche</p> <p>Terrassen: nicht besichtigt, Zustand nicht bekannt</p> <p>Haustechnik: Haustechnik nicht besichtigt, Zustand nicht bekannt</p> <p>Innenräume: nicht besichtigt, Zustand nicht bekannt</p> <p>Sonstiges: ---</p>
Beurteilung des Gesamtzustands:	Soweit von außen ersichtlich, befindet sich das Gebäude in baujahresadäquatem, nicht wesentlich modernisiertem Zustand. Soweit ersichtlich, besteht Instandsetzungsbedarf im Bereich der Fassade und Teilbereichen der Fenster. Von Modernisierungsbedarf (z. B. Innenräume, Heizungsanlage) kann ausgegangen werden.

⁵ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



Beurteilung des Gesamtzustands:	So weit ersichtlich, befindet sich das Gebäude in einem baujahresadäquaten, unterdurchschnittlichen Gesamtzustand.
------------------------------------	---

3.4 Außenanlagen Grundstück

3.4.1 Außenanlagen

Außenanlagen: (teilweise lt. Institut für Stadtgeschichte)	Grundstückseinfriedungen: Klinkermauer, 1-flügeliges Tor und 2-flügeliges Tor an der straßenseitigen Grenze, Metallstabzaun und Grenzbebauung vom Nachbargrundstück, gartenseitige Einfriedungen nicht ersichtlich Befestigte Grundstücksbereiche: Waschbetonplatten, Eingangspodest in Waschbeton Unbefestigte Grundstücksbereiche: nicht ersichtlich, gartenseitige Bereiche nicht ersichtlich Bepflanzungen: Pflanzbeete, Nadelbaume, Büsche und Sträucher, gartenseitige Bereiche nicht ersichtlich Sonstiges: Rampe von der Straße zum Kellergeschoss, Terrasse mit Außentreppe, Eingangstreppe
--	---

3.4.2 Baumängel und Bauschäden, Zustand der Außenanlagen

Bauschäden und Baumängel ⁶ / Zustand:	Bodenbelag: teilweise uneben und verwölbt Tor und Geländer: korrodierte und verworfene Metallteile Sonstiges: Verwilderte und überwucherte Freiflächen, Wildwuchs an der Einfriedung
---	--

⁶ 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 Metropolen Deutschlands (+)
- Demografische Entwicklung des Gebiets (Ø +)
- Standortattraktivität: Lage des Grundstücks in Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Wohnraum (Ø +)
- Frankfurt am Main als „Großstadt und Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ laut Demografie-Bericht (Ø)
- Frankfurt am Main als Stadt mit überdurchschnittlichem Kaufkraftindex, bezogen auf den Bundesdurchschnitt (Ø +)
- Überdurchschnittliche Einzelhandelszentralität (Ø +)
- Verfügbares Einkommen: Überdurchschnittlich hohes Einkommen je Einwohner (Ø +)
- Infrastrukturelle Erschließung: sehr gute Erreichbarkeit und Erschließung durch öffentlichen Personennahverkehr, motorisierten Individualverkehr (++)
- Gehobene Wohnlage innerhalb von Frankfurt am Main (+)
- Zentrale Wohnlage (+)
- Repräsentative Grundstückslage in unmittelbarer Nähe zum Museumsufer und zum Main (+)
- Durchgrünung und ruhige Wohnlage, bezogen auf die zentrale Lage in Frankfurt (+)
- Mikrolage und sehr gutes Infrastrukturangebot (+)
- Kleines Kaufobjekt und damit verbunden größerer Kreis von Kaufinteressierten (Ø +)
- Vorhandene Nachfrage nach Ein-/Zweifamilienhäusern in gehobener Lage in Frankfurt Sachsenhausen-Nord (+)
- Sehr begrenztes Kaufangebot von Wohnhäusern bis 250 m² Wohnfläche in 2 km Umkreis vorhanden (+)
- Gestiegene Wohnraumkosten auf hohem Niveau in Frankfurt am Main (+)
- Sehr begrenztes Mietangebot an Wohnhäusern bis 250 m² Wohnfläche in 2 km Radius vorhanden (+)
- Realisierte planungsrechtliche Grundstücksausnutzung (Ø)
- Reiheneckhaus (Ø)
- Erscheinungsbild und Potenzial des Wohnhauses als Altbau (Ø +)
- Gebäudestandard des Wohnhauses (Ø)
- 3-seitige Orientierung des Gebäudes (Ø +)
- Kleine Terrassen vorhanden (Ø +)
- Lage des Grundstücks nicht im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung (Ø)
- Keine Baulasteintragungen (Ø)
- Keine Altstandorteintragungen (Ø)

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

- Aktuelle geopolitische Situation und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)
- Abgeschwächte Konjunktur (-)



- Kaufkraftschwund, Hypothekenzinsen auf erhöhtem Niveau, gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)
- Restriktivere Kreditbedingungen (-)
- Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung: etwas überdurchschnittliche Arbeitslosenquote (Ø)
- Lage des Grundstücks nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans und damit verbundene planungsrechtliche Unwägbarkeiten (Ø)
- Vermietungssituation nicht bekannt (-)
- Keine Stellplätze auf dem Grundstück ersichtlich bei Parkplatzknappheit im öffentlichen Raum (-)
- Älteres Bestandsgebäude ohne wesentliche Modernisierungen (-)
- Grundrissgestaltung nicht abschließend bekannt (Ø -)
- Erschließung des Gebäudes mit Überwindung von Stufen (Ø -)
- Energetische Eigenschaften des Wohnhauses (-)
- Unterdurchschnittlicher baulicher Zustand des Gebäudes nach dem äußeren Eindruck, baulicher Zustand im Inneren des Gebäudes nicht bekannt (-)
- Risiko Renovierungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungserfordernis (Heizungsanlage u. a.) (-)

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

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 60596 Frankfurt, Städelstraße 18 zum Wertermittlungstichtag 15.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Frankfurt Bezirk 32	10122	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
1 (Frankfurt Bezirk 32)	526	204/8	270 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Verfahrens: Die Abfrage bei der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschuss hat ergeben, dass eine Anzahl an Kaufpreisen von Vergleichsobjekten in gehobenen und sehr guten Lagen in Frankfurt am Main zwar verfügbar ist, die Kaufobjekte jedoch überwiegend in nicht vergleichbaren Mikrolagen Lagen gelegen und nicht hinreichend vergleichbar sind. Das maßgebliche Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts ist somit nicht das Vergleichsverfahren.

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, auch weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Nachrichtlich werden die Renditekennziffer, der Ertragsfaktor und der Gebädefaktor dargestellt.



5.3 Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung: Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im 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.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

5.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt laut Geoportal Frankfurt (Zone 4329 (gehobene Lage)) **5.500,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche) MFH
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	2,3
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

5.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	15.04.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche) ZFH
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1
Grundstücksfläche (f)	=	270 m²

5.3.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.



I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	5.500,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	15.04.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Zone 4329 (gehobene Lage)	Zone 4329 (gehobene Lage)	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche) MFH	W (Wohnbaufläche) ZFH	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 5.500,00 €/m²	
WGFZ	2,3	1,00	× 0,580	E1
Fläche (m²)	keine Angabe	270	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 3.190,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	3.190,00 €/m²	
Fläche	×	270 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	861.300,00 € rd. 861.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.04.2025 insgesamt **861.000,00 €**.

5.3.4 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 (Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2024).

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2024

	WGFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	1,00	1,00
Vergleichsobjekt	2,30	1,71

Anpassungsfaktor (WGFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 0,58



5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 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.)

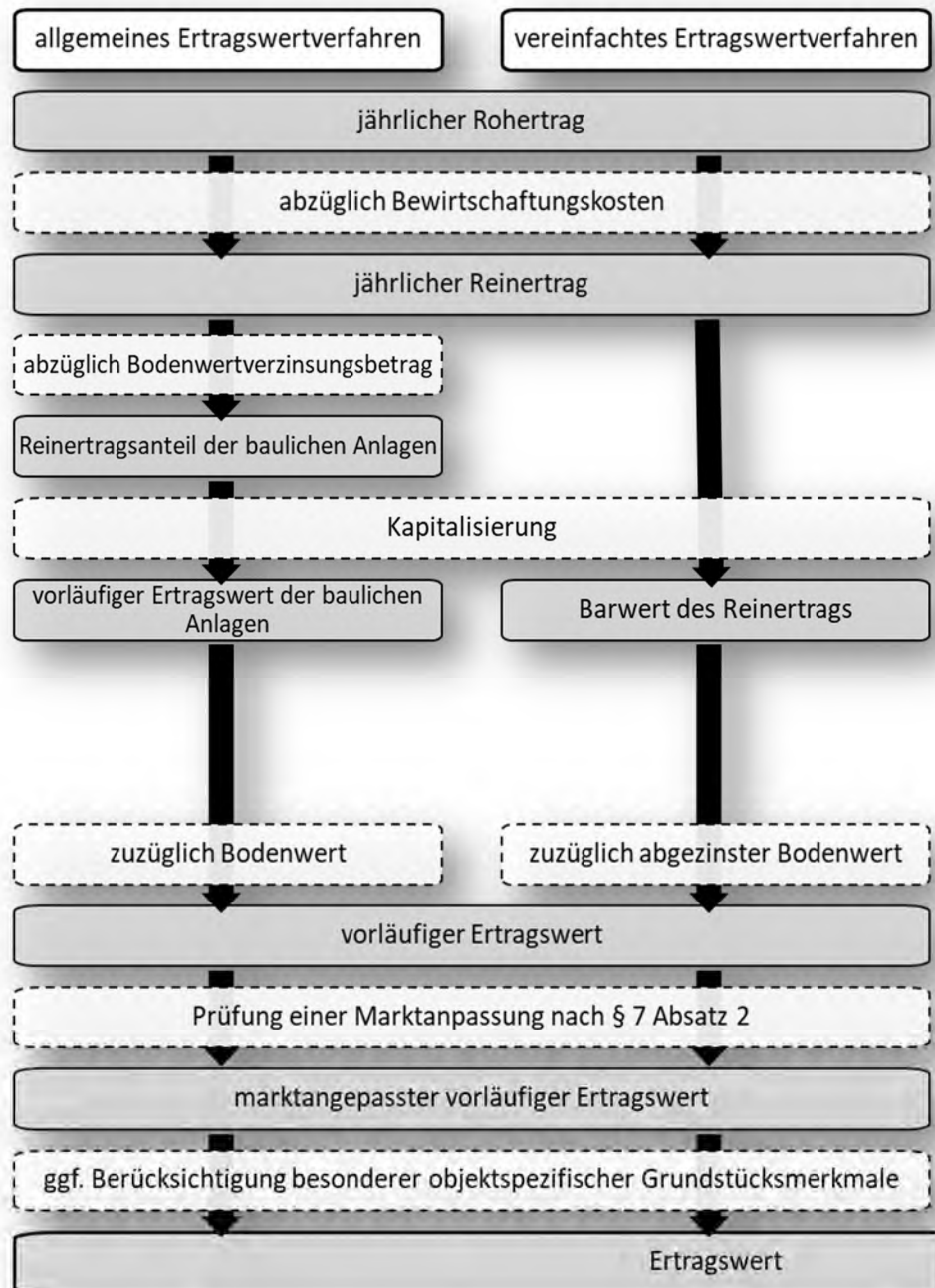
Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

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.



Ablaufschema des Ertragswertverfahrens
(Quelle: ImmoWertA)



5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

5.4.2.1 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.

5.4.2.2 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 in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

5.4.2.3 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).

5.4.2.4 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.

5.4.2.5 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.

5.4.2.6 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).

5.4.2.6.1 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.

5.4.2.7 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.



5.4.3 Ertragswertermittlung

5.4.3.1 Tatsächliche (vertragliche) Nettokaltmiete

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m ²)	(Stk.)	(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus	1	Wohnung EG	62,00		-	k. A.	k. A.
	2	Wohnung 1.+2.OG	120,00		-	k. A.	k. A.
Summe			182,00	-		k. A.	k. A.

5.4.3.2 Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m ²)	(Stk.)	(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus	1	Wohnung EG	62,00		11,74	727,88	8.734,56
	2	Wohnung 1.+2.OG	120,00		10,83	1.299,60	15.595,20
Summe			182,00	-		2.027,48	24.329,76



5.4.3.3 Ertragswertberechnung

Die Höhe der tatsächliche Nettokaltmiete ist nicht bekannt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		24.329,76 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	3.821,85 €
jährlicher Reinertrag	=	20.507,91 €
Reinertragsanteil des Bodens -0,60 % von 861.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	-5.166,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	25.673,91 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = -0,60 % Liegenschaftszinssatz und RND = 21 Jahren Restnutzungsdauer	×	22,452
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	576.430,63 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	861.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	1.437.430,63 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	1.437.430,63 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	40.000,00 €
Ertragswert	=	1.397.430,63 €
	rd.	1.400.000,00 €



5.4.4 Erläuterung zur Ertragswertermittlung

5.4.4.1 Wohnflächen

Wohnflächen: Siehe Ziff. 3.3.2

5.4.4.2 Rohertrag

Rohertrag allgemein: 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.

Wohnraummiete: Entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes wird hier die marktüblich erzielbare Wohnraummiete entsprechend dem zum Zeitpunkt der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes geltenden Mietspiegels bestimmt und der Bewertung zu Grunde gelegt.

5.4.4.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten: Die vermierterseits 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.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 2 Whg. × 351,00 €	702,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 182,00 m ² × 13,80 €/m ²	2.511,60 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,00 % vom Rohertrag	486,60 €
Betriebskosten	0,50 % vom Rohertrag ----	121,65 €
Summe		3.821,85 €

5.4.4.4 Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssatz: Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz wurde entsprechend der Nutzungsart auf der Grundlage des Immobilienmarktberichts Frankfurt am Main 2024 bestimmt und zu Grunde gelegt. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser in zentraler Lage wurde aus 5 Kaufpreisen des Jahres 2023 mit -0,6 % (Median -0,6 %, Standardabweichung +/- 0,9 %-Punkte) bei einem Minimum von -2,0% und einem Maximum von 0,3 % abgeleitet.



Für das gegenständliche **Zweifamilienhausgrundstück** wird der Liegenschaftszinssatz auf mittlerem Niveau mit **-0,6 %** bestimmt und im Ertragswertverfahren angesetzt. Das Zweifamilienhaus liegt in zentraler, gehobener, repräsentativer Innenstadtlage. Es hat eine etwas niedrigere Wohnfläche und eine kürzere Restnutzungsdauer als das zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes beschriebene Durchschnittsobjekt. Das Bewertungsobjekt wird mit niedrigeren, relativen Mieteinnahmen gegenüber dem beschriebene Durchschnittsobjekt bewertet. Die Vermietungsrisiken sind moderat.

Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Ein-/Zweifamilienhäuser mit in zentraler Lage

Sachlicher Anwendungsbereich:	Bebaute Grundstücke, Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Bungalows und Villen
Räumlicher Anwendungsbereich:	Frankfurt am Main
Datengrundlage:	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Frankfurt am Main
Untersuchungszeitraum:	Kaufpreise aus dem Jahr 2023, 90%-Stichprobe; Stichtag: mittleres Vertragsdatum
Kaufverträge:	Geeignete Kaufverträge, bebaute Grundstücke
Marktüblich erzielbare Miete:	Verwendung Mietspiegel 2022 (gültig bis 31.05.2024)
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Bodenrichtwerte:	Bodenrichtwerte 01.01.2024
Ø Standardstufe:	2,7
Ø Grundstücksgröße:	Ø 344 m²
Lage:	Zentrale Lage
Mittleres Vertragsdatum:	10.06.2023
Anmerkung:	Es handelt sich überwiegend um Baujahre vor 1949 in sehr guter Lage im nordwestlichen Innenstadtbereich.

Darstellung des Modells zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

(Quelle: Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2024)

Liegenschaftszinssatz:

	2023	1. HJ 2023	2. HJ 2023
Anzahl	5	4	1
Mittelwert [%]	-0,6	-0,6	..
Minimum [%]	-2,0	-2,0	..
Maximum [%]	0,3	0,3	..
Median [%]	-0,6	-0,2	..
Standardabweichung	0,9	1,0	..
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	13.872	14.041	..
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	208	206	..
Ø Standardstufe	2,7	2,9	..
Ø RND	32	34	..
Ø Jahresreinertrag [€]	29.597	29.494	..
Mittleres Vertragsdatum	10.06.23	03.05.2023	..

Liegenschaftszinssatz für Ein-/Zweifamilienhäuser

(Quelle: Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2024)



5.4.4.5 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 das Wohngebäude wird mit 70 Jahren zu Grunde gelegt.

5.4.4.6 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 wirtschaftlichen 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 für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer für das 1932 errichtete Gebäude wird gemäß Anlage 2, 2. ImmoWertV 2021 eine sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrads vorgenommen. Aufgrund des von außen besichtigten Zustands wird von folgendem Modernisierungsgrad ausgegangen:

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktezahl
Nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
Mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
Überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
Umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Modernisierungsgrad

Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (2 bis 5 Punkte), Ansatz: 5 Punkte (von max. 20 Punkten)

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1932 = 93 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 93 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode



"Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 21 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1976.

5.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere
objektspezifische
Grundstücksmerkmale
(BOG):

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

5.4.5.1 Risiko-Baumängel bzw. Bauschäden

Baumängel bzw.
Bauschäden:

Es wird auf Ziff. 3.3.11, Ziff. 3.4.2 und Ziff. 5.4.2.6.1 Bezug genommen.

Der Zustand des Gebäudes ist nicht abschließend bekannt. Die Gartenfassade konnte nur teilweise und die Innenräume konnten nicht besichtigt werden. Auf Grund des straßenseitigen, äußeren Erscheinungsbilds, des Baujahres und des Zustands der Fassade wird das Risiko für wertrelevante Bauschäden mit moderat bis mittel bewertet. Für den Zustand der Fassade und des Daches wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal aufgrund einer freien Schätzung **ein Risiko-Abschlag von -40.000 €** angesetzt. Dieser entspricht rd. 220 €/m² (ausgehend von ca. 182 m² Wohnfläche).

Das Gebäude wird entsprechend dem baujahresadäquaten Zustand ohne unterstellte Modernisierungen, die eine Verlängerung der Restnutzungsdauer bewirken, bewertet. Der Wertabschlag wegen Baumängeln bzw. Bauschäden enthält keine Anteile für Modernisierungsmaßnahmen (z. B. Einfachverglaste Fenster, Heizung etc.).

Eine Wertminderung wegen des baulichen Zustands stellt lediglich einen marktüblichen Einfluss auf den ermittelten vorläufigen Sachwert dar und ist nicht gleichzusetzen mit Kosten für die Beseitigung von Baumängeln und / oder Bauschäden. Diese sind nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens und sind ggf. in einem gesonderten Fachgutachten zu ermitteln.

5.4.5.2 Mietabweichungen

Mietabweichungen:

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).

Die tatsächliche Miete ist nicht bekannt. Mietabweichungen werden hier nicht berücksichtigt.

5.4.5.3 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-40.000,00 €
* Wertabschlag Bauschäden	-40.000,00 €
Summe	-40.000,00 €



5.4.6 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor

Nachfolgend werden rein nachrichtlich die Renditekennziffer, der Ertragsfaktor und der Gebäudefaktor dargestellt.
STÄ18

Nettoanfangsrendite (NAR)					
NAR	=	100	x	$\frac{\text{Marktübl. erzielbarer Reinertrag [EUR]}}{\text{Marktangepasster vorläufiger Ertragswert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$	
Jahresreinertrag [EUR]				20.508	
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert [EUR]				1.437.431	
Erwerbsnebenkosten				11,00%	
NAR	=	100	x	$\frac{20.508}{1.595.548}$	= 1,3 %
NAR freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, zentrale Lage					
Zeitraum 2023 (10.06.2023), Basis: Mietspiegelmiete 2022					
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024)					
					1,0 %
					(0,6 - 1,7 %)

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)					
Jahresrohertrag [EUR]				24.330	
Ertragsfaktor	=			$\frac{\text{Marktangepasster vorläufiger Ertragswert [EUR]}}{\text{Marktübl. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]}}$	
Ertragsfaktor	=			$\frac{1.437.431}{24.330}$	= 59,1
Ertragsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser, zentrale Lage					
Zeitraum 2023 (10.06.2023)					
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024)					
					85,6
					(45,9 - 132,1)

Gebäudefaktor (relativer Kaufpreis)					
Gebäudefaktor	=			$\frac{\text{Marktangepasster vorläufiger Ertragswert [EUR]}}{\text{Wohnfläche [m²]}}$	
Wohnfläche [m²]				182,00	
Gebäudefaktor [EUR/m² WF]	=			$\frac{1.437.431}{182}$	= 7.898
Bereinigter Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser in zentraler Lage [EUR/m² WF]					
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024)					
Vergleichsfaktor Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Wohnfläche 180 m², Bodenrichtwertbereich ab 1.750 EUR/m²					
Baujahr vor 1950, Grundstücksgröße 300 m² [EUR/m²]					
(Faktoren nach dem BewG Frankfurt am Main 2025)					
					13.872
					3.638



5.5 Verkehrswert

Für das gegenständliche, sowohl zu Rendite Zwecken als auch zur (teilweisen) Eigennutzung prädestinierte Bewertungsgrundstück in Frankfurt am Main wird von einer Nachfrage durch Marktteilnehmende nach nicht wesentlich modernisierten Zweifamilienhäusern des Baujahrs der 1930er Jahre in zentraler, gehobener, repräsentativer innerstädtischer Lage im Stadtteil Sachsenhausen-Nord bei einem sehr begrenzten bzw. nicht vorhandenen Angebot von vergleichbaren Immobilien in der näheren Umgebung ausgegangen. Aufgrund der Datensituation wird der Verkehrswert aus dem Ertragswertverfahren abgeleitet. Die Berechnungen haben folgende Ergebnisse:

Grundbuch von Frankfurt Bezirk 32 Blatt	Lfd. Nr.	Größe [m²]	Bodenwert	Markt- angepasster vorläufiger Ertragswert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücks-merkmale	Ertragswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
10122	1	270	861.000 €	1.437.431 €	-40.000 €	1.400.000 €	0 €	<u>1.400.000 €</u>

Aus einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sind mir zehn Kaufpreise für Grundstücke

- aus gehobenen und sehr guten Lagen in Frankfurt am Main, Bezirke 32 und 33,
- die mit Ein-/Zweifamilienhäusern und Stadthäusern
- des Baujahrs 1928 (Bandbreite 1873 - 1950)
- der Wohnfläche 194,50 m² (138 – 253 m²) bebaut sind und
- in den Jahren 2023 bis 2025
- zu einem mittleren Kaufpreis von **7.580 €/m²** (Wohnfläche)
- 1,0-fache Standardabweichung 1.609,07 €/m²
- in einer Bandbreite von 5.099 bis 10.094 €/m² veräußert worden sind.

Der **Ertragswert** für das Bewertungsobjekt wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.400.000,00 €** ermittelt.

Der Ertragswert ergibt einen relativen Wert des mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks von ca. **7.692 €/m²** (ausgehend von einer überschlägig ermittelten Wohnfläche von ca. 182 m²). Der Wert ist innerhalb der Bandbreite, leicht oberhalb des Mittelwerts, gelegen und entspricht der Marktsituation zum angegebenen Stichtag.

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiere ich mich an den ermittelten Werten und halte, vorbehaltlich einer Innenbesichtigung und vorbehaltlich der Offenlegung von Mietverhältnissen, folgende Werte für die Bewertung zum Stichtag, dem 15.04.2025, für angemessen:

Der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in
60596 Frankfurt, Städelstraße 18

Grundbuch Frankfurt Bezirk 32	Blatt 10122	lfd. Nr. 1
Gemarkung 1 (Frankfurt Bezirk 32)	Flur 526	Flurstück 204/8

wird

zum Wertermittlungsstichtag 15.04.2025 mit rd.

1.400.000 €

in Worten: eine Million vierhunderttausend Euro
geschätzt.

Die Sachverständige



5.6 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberrecht und zum Verwendungszweck

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

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



6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

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

HBO:

Hessische Bauordnung

HDSchG:

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 2024/25, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 25. Auflage, Essen, 2024
- [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 2024
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023



7 Anlagen

7.1 Liegenschaftskarten



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen

Erstellt am 14.04.2025
Antrag: 202875745-2

Flurstück: 218/8

Flur: 526

Gemarkung: Frankfurt Bezirk 32

Gemeinde:

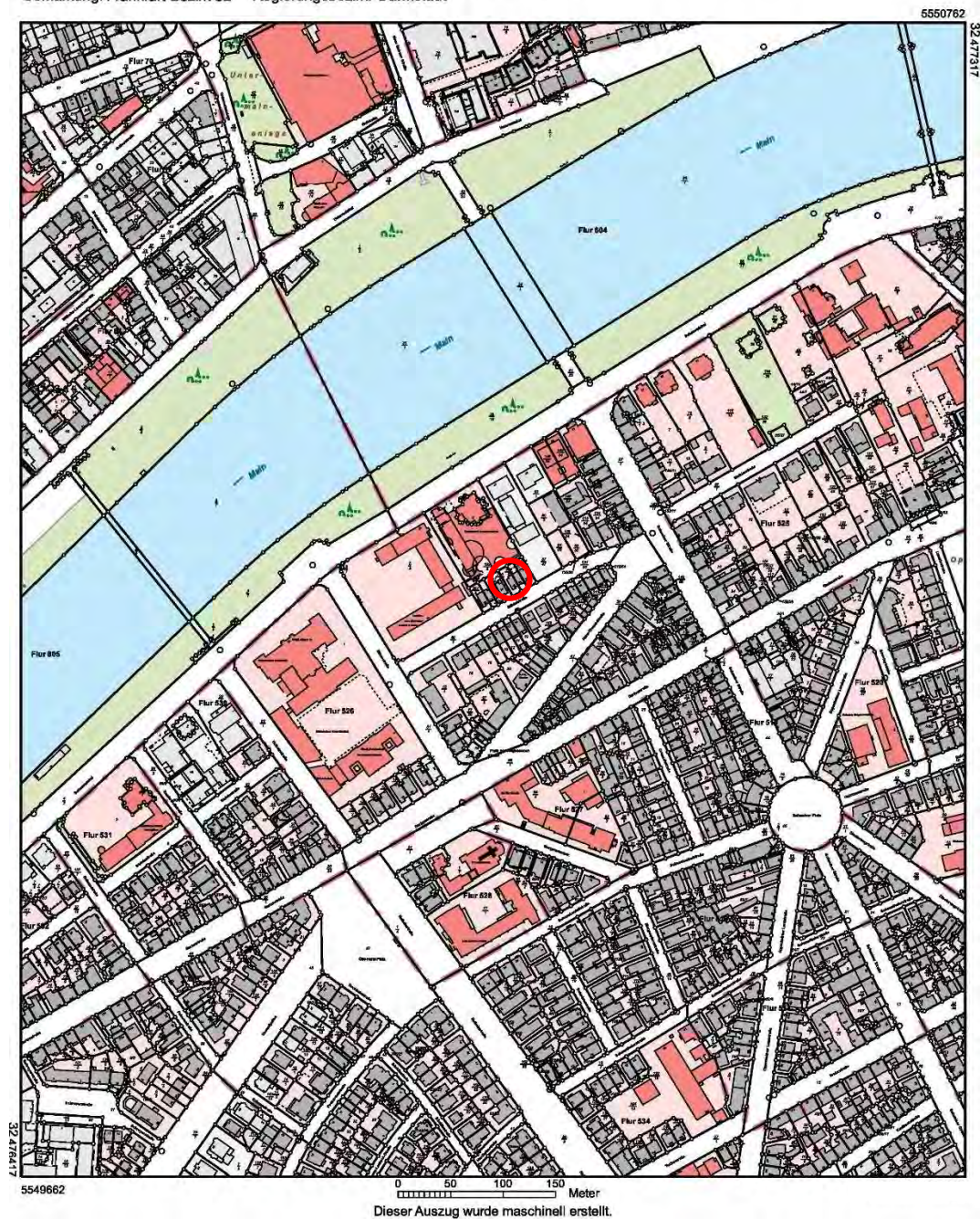
Frankfurt am Main

Kreis:

Kreisfreie Stadt Frankfurt am Main

Regierungsbezirk:

Darmstadt



7.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online)



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte

Hessen

Erstellt am 14.04.2025

Antrag: 202875745-1

Flurstück: 216/8

Flur: 526

Gemarkung: Frankfurt Bezirk 32

Gemeinde:

Frankfurt am Main

Kreis:

Kreisfreie Stadt Frankfurt am Main

Regierungsbezirk:

Darmstadt



7.1.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

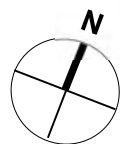
(Quelle: Geodaten online.)



7.2 Bauzeichnungen

7.2.1 Grundriss Kellergeschoss

(Quelle: Institut für Stadtgeschichte Frankfurt am Main. Keine Veröffentlichung im Internet.)





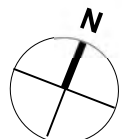
7.2.2 Grundriss Erdgeschoss

(Quelle: Institut für Stadtgeschichte Frankfurt am Main. Keine Veröffentlichung im Internet.)



7.2.3 Grundriss 1. Obergeschoss

(Quelle: Institut für Stadtgeschichte Frankfurt am Main. Keine Veröffentlichung im Internet.)





7.2.4 Grundriss 2. Obergeschoss

(Quelle: Institut für Stadtgeschichte Frankfurt am Main. Keine Veröffentlichung im Internet.)



7.3 Fotos



7.3.1 Straßenansicht, Blick von der Straße Richtung Nordosten



7.3.2 Straßenansicht, Blick von der Straße Richtung Westen



7.3.3 Südwest- und Südostfassade, Blick von der Straße Richtung Norden



7.3.4 Südostfassade, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg Richtung Westen



7.3.5 Nordwestfassade zum Garten, Blick vom Flurstück 199/8 Richtung Osten



7.3.6 Nordwest- und Südwestfassade zum Garten, Blick vom Flurstück 199/8 Richtung Südosten



7.3.7 Südostfassade, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg Richtung Westen



7.3.8 Südwest- und Südostfassade, Blick von der Straße Richtung Norden



7.3.9 Südwest- und Südostfassade, Blick vom Gehweg Richtung Norden



7.3.10 Südostfassade, Vorgarten, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg Richtung Nordwesten



7.3.11 Hauseingang an der Südostfassade, Blick vom Gehweg Nordwesten



7.3.12 Rampe und Tor im Kellergeschoss, Blick vom Gehweg Richtung Nordwesten