

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 zur Aufhebung der Gemeinschaft	
Objektart	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Talstraße 40 und 40 A, 60437 Frankfurt am Main	
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main, 845 K 3/23	
Projektnummer / Stichtag	23014_TAL40	10.05.2023
Verkehrswert	<u>1.900.000, -- EUR</u>	

Ausfertigung Nr.: **Onlineversion**

Dieses Gutachten besteht aus 79 Seiten inkl. 39 Anlagen mit insgesamt 15 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 zur Aufhebung der Gemeinschaft	
Stichtag der Wertermittlung	10.05.2023	
Liegenschaft	Talstraße 40 und 40 A, 60437 Frankfurt am Main	
Bewertungsgegenstand	Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus (Vorderhaus) und einer Garage mit einem KFZ-Einstellplatz, einem Zweifamilienhaus (Hinterhaus) und einer Garage mit zwei KFZ-Einstellplätzen	
Objektart	Mehrfamilienhaus	
Katasterangaben	Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Kalbach, Flur 39, Flurstück 3336/2, Gebäude- und Freifläche	
Grundstücksgröße	994 m²	
Baulasten	Keine Eintragungen	
Denkmalschutz	Keine Eintragungen	
Altflächenkataster	Altstandort (Keine Altlast oder altlastenverdächtige Fläche)	
Baujahr	Mehrfamilienhaus mit Garage (Vorderhaus): 1973 Aufstockung ca. 1991 Zweifamilienhaus (Hinterhaus, ehem. Scheune): Ursprung ca. 1922, Wiederaufbau ca. 1931, Umbau ca. 1983 Garage (ehem. Remise): Ursprung ca. 1935, Umbau ca. 1983	
Modernisierungsgrad (Punktrastermethode ImmoWertV)	Mehrfamilienhaus (Vorderhaus):	mittel (6/20 Pkt.)
	Mehrfamilienhaus (Hinterhaus):	einfach (5/20 Pkt.)
	Garagen:	kein (0/20 Pkt.)
Energieverbrauchs-Kennwert	Vorderhaus:	145,1 kWh/m ² (lt. Energieausweis)
	Hinterhaus:	99,6 kWh/m ² (lt. Energieausweis)
Endenergiebedarfs-Kennwert	Vorderhaus:	182 kWh/m ² (lt. Energieberatungsbericht)
	Hinterhaus:	k. A.
Bruttogrundfläche	Mehrfamilienhaus (Vorderhaus):	ca. 871 m ²
	Zweifamilienhaus (Hinterhaus):	ca. 620 m ²
	Garage (straßenseitig):	ca. 21 m ²
	Garage (hofseitig):	ca. 51 m ²

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



Wohnfläche	Mehrfamilienhaus (Vorderhaus): Zweifamilienhaus (Hinterhaus): Gesamt:	ca. 470 m ² ca. 238 m ² ca. 708 m²
Anzahl der Wohnungen	Mehrfamilienhaus (Vorderhaus): Zweifamilienhaus (Hinterhaus):	7 Wohnungen 2 Wohnungen
Vermietungszustand	Mehrfamilienhaus (Vorderhaus): EG bis 2.OG (rechts und links) vermietet Zweifamilienhaus (Hinterhaus): EG und OG vermietet Garage (straßenseitig) ein Stellplatz: vermietet Garagen (hofseitig): zwei Stellplätze: vermietet	
Werte	Siehe nachfolgende Tabelle	

Bewertungs-teilbereich	Bodenwert	Netto-anfangsrendite [%]	Ertragsfaktor	Besondere objekt-spezifische Grund-stücks-merkmale	Ertragswert (maßgebliches Verfahren)	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Vorderhaus	845.000,00 €			-108.900,00 €	1.270.000,00 €		
Hinterhaus	634.000,00 €			-36.500,00 €	644.000,00 €		
Gebäude- und Freifläche, bebaut	1.479.000,00 €	3,5	21,5	-145.400,00 €	1.914.000,00 €	-14.000,00 €	<u>1.900.000,00 €</u>



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	7
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	7
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	8
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	10
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	10
2	Grund- und Bodenbeschreibung	11
2.1	Lage.....	11
2.1.1	Großräumige Lage	11
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	11
2.2	Gestalt und Form	12
2.3	Erschließung	12
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten	13
2.5	Zivilrechtliche Situation.....	13
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen	13
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	13
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	13
2.6.2	Bauplanungsrecht	13
2.6.3	Bauordnungsrecht	14
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	15
2.8	Vermietungssituation / Mieteinnahmen	15
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	17
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	17
3.2	Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung	17
3.3	Gebäude	19
3.3.1	Art der Gebäude, Baujahr und Außenansicht	19
3.3.2	Wohn-/Nutzfläche.....	21
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach).....	22
3.3.4	Grundrissgestaltung	25
3.3.5	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	25
3.3.6	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	26
3.3.7	Fenster und Türen.....	28
3.3.8	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	29
3.3.9	Energetische Eigenschaften / Vorderhaus	30
3.3.10	Energetische Eigenschaften / Hinterhaus	30
3.3.11	Zubehör	30
3.3.12	Baumängel und Bauschäden, Zustand der Gebäude	31
3.4	Außenanlagen	31
4	Marktsituation	33
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	35
5.1	Grundstücksdaten.....	35
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	35
5.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Vorderhaus“	36
5.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	36
5.3.2	Nutzungskonformer Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	36
5.3.3	Beschreibung des Bewertungsteilbereichs	37
5.3.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs	37
5.3.5	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	38
5.4	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Vorderhaus“	38
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	38
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	39
5.4.3	Ertragswertberechnung.....	42



5.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	44
5.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	47
5.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hinterhaus“	52
5.5.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	52
5.5.2	Nutzungskonformer Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	52
5.5.3	Beschreibung des Bewertungsteilbereichs	52
5.5.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs	52
5.5.5	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	53
5.6	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hinterhaus“	54
5.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	54
5.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	54
5.6.3	Ertragswertberechnung	54
5.6.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	56
5.6.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	58
5.7	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebädefaktor	60
5.8	Verkehrswert	61
5.9	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urberschutz und zum Verwendungszweck	62
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	63
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	63
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	64
7	Anlagen	65
7.1	Bauzeichnungen	65
7.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	65
7.1.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	66
7.1.3	Freianlagenplan	67
7.1.4	Talstraße 40, Vorderhaus / Grundriss Kellergeschoss	68
7.1.5	Talstraße 40, Vorderhaus / Grundriss Erdgeschoss	68
7.1.6	Talstraße 40, Vorderhaus / Grundriss 1. und 2. Obergeschoss	69
7.1.7	Talstraße 40, Vorderhaus / Grundriss Dachgeschoss	69
7.1.8	Talstraße 40, Vorderhaus / Ansicht Nordwesten	70
7.1.9	Talstraße 40, Vorderhaus / Ansicht Südosten	70
7.1.10	Talstraße 40, Vorderhaus / Grundriss Nordosten	71
7.1.11	Talstraße 40, Vorderhaus / Ansicht Südwesten	71
7.1.12	Talstraße 40, Vorderhaus, Querschnitt	72
7.1.13	Garage, Ansicht / Schnitte / Grundriss	72
7.1.14	Talstraße 40 A, Grundriss Hinterhaus / Kellergeschoss	73
7.1.15	Talstraße 40 A, Grundriss Hinterhaus / Erdgeschoss	73
7.1.16	Talstraße 40 A, Grundriss Hinterhaus / Obergeschoss	74
7.1.17	Talstraße 40 A, Grundriss Hinterhaus / Dachgeschoss	74
7.1.18	Talstraße 40 A, Ansicht von Südwesten	75
7.1.19	Talstraße 40 A, Ansicht von Nordosten	75
7.1.20	Talstraße 40 A, Ansicht Südost und Gebäudequerschnitt	76
7.1.21	Talstraße 40 A, Gebäudelängsschnitt	76
7.2	Fotos	77
7.2.1	Südostfassade, Blick von der Straße Richtung Nordwesten	77
7.2.2	Südwest- und Südostfassaden, Blick vom Flurstück 4826 Richtung Nordwesten	77
7.2.3	Nordostfassade und Garage, Blick vom Obergeschoss der Talstraße 40 Richtung Südwesten	77
7.2.4	Nordwestfassade, Blick vom Dachgeschoss der Talstraße 40 A Richtung Nordosten	77
7.2.5	Nordostfassade, Blick von der Straße Richtung Süden	77
7.2.6	Nordwestfassade, Blick vom Hof Richtung Nordosten	77
7.2.7	Nordost- und Nordwestfassade, Blick von der Straße Richtung Südosten	78
7.2.8	Südost- und Nordostfassade, Garage zur Straße, Blick von der Straße Richtung Westen	78
7.2.9	Südwestfassade, Blick vom Flurstück 3350 Richtung Norden	78



7.2.10	Südost- und Nordostfassade, Blick vom Hof Richtung Westen	78
7.2.11	Nordostfassade und Garage, Blick von der Zufahrt Richtung Südwesten	78
7.2.12	Garage zum Hof, Blick vom Hof Richtung Nordwesten	78
7.2.13	Talstraße 40, Hauseingangstür	79
7.2.14	Talstraße 40 A, Hauseingangstür	79
7.2.15	Talstraße 40, Treppenhaus (exemplarisch)	79
7.2.16	Talstraße 40 A, Treppenhaus (exemplarisch)	79
7.2.17	Talstraße 40, Wohnungseingangstür (exemplarisch)	79
7.2.18	Heizungsanlage (exemplarisch)	79



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus (Vorderhaus) mit einer Garage mit einem KFZ-Einstellplatz, einem Zweifamilienhaus (Hinterhaus) und einer Garage mit zwei KFZ-Einstellplätzen

Objektadresse: Talstraße 40 und 40 A, D-60437 Frankfurt am Main

Grundbuchangaben: Grundbuch von Kalbach, Blatt 1075
Bestandsverzeichnis
lfd. Nr. 4, Gemarkung Kalbach, Flur 39, Flurstück 3336/2, Gebäude- und Freifläche, Talstraße 40 und 40 A, 994 m².

Abteilung I:

Eigentümer:

- Hier anonymisiert -

Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 1 zu 4:

Grunddienstbarkeit (Brandmauer- und Überbaurecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Kalbach Flur 39 Flurstück 3338 (Band 24 Blatt 606). Mit Bezug auf die Bewilligung vom 20. Oktober 1966 eingetragen am 9. August 1967 in Blatt 642 und hierher übertragen am 20. August 1969.

- Hier nicht bewertet -

Lfd. Nr. 7 zu 4:

Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 4.1:

Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums (befristet) für (...); Gleichrang mit Abt. II Nr. 8; gemäß Bewilligung vom 29.04.2009

(...) eingetragen am 15.03.2010.

- Hier nicht bewertet -

Lfd. Nr. 8 zu 4:

Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 4.1:

Nießbrauch für (...); löschar bei Todesnachweis Gleichrang mit Abt. II Nr. 7; gemäß Bewilligung vom 29.04.2009 (...) und vom 10.12.2009

(...) eingetragen am 15.03.2010.

- Hier nicht bewertet -

Lfd. Nr. 9 zu 4:

Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 4.2 bezüglich eines 15/100- Miteigentumsanteils:

Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums (befristet) für (...); Gleichrang mit Abt. II Nr. 10; gemäß Bewilligung vom 29.04.2009 (...) und vom 10.12.2009

(...) eingetragen am 15.03.2010.

- Hier nicht bewertet -



Lfd. Nr. 10 zu 4:

Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 4.2 bezüglich eines 10/100 - Miteigentumsanteils Nießbrauch für (...); löschar bei Todesnachweis; Gleichrang mit Abt. II Nr. 9; gemäß Bewilligung vom 29.04.2009 (...) und vom 10.12.2009 (...) eingetragen am 15.03.2010.

- Hier nicht bewertet -

Lfd. Nr. 12 zu 4:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (...); eingetragen am 24.01.2023.

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 zur Aufhebung einer Gemeinschaft
Auftraggeber:	Amtsgericht Frankfurt am Main 60256 Frankfurt am Main
Aktenzeichen:	845 K 3/23
Grundlage:	Auftrag vom 03.04.2023, Beschluss vom 23.01.2023
Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag:	10.05.2023
Ortsbesichtigung:	10.05.2023
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuch von Kalbach, Blatt 1075 vom 24.01.2023 Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 05.06.2022 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Bauaufsichtsamt Frankfurt am Main vom 25.05.2022 Bodenrichtwertkarte der Stadt Frankfurt am Main (www.geoportal.frankfurt.de) Stand 01.01.2022 Akteneinsicht bei der Bauaufsicht Frankfurt am Main vom 02.05.2023 Auskunft der Landesdenkmalbehörde über Denkmalschutz (www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de) vom 25.05.2023 Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des Stadtplanungsamts Frankfurt (www.PlanAs-frankfurt.de) vom 25.05.2023 Bescheinigung des Amts für Straßenbau und Erschließung Frankfurt am Main über Erschließungsbeiträge vom 27.04.2023



Schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts der Stadt Frankfurt am Main vom
02.05.2023

Wohnraummieten: Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2022,
Wohnungsmarktbericht Frankfurt 2022/23 – Wohnen im IHK-Bezirk Frankfurt am
Main, Angebotsmieten von Immobilienportalen (www.immobilienscout24.de)

Stellplatzmieten: Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2022, Angebotsmieten von
Immobilienportalen (www.immobilienscout24.de)

Demografische Kennziffern: Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung der
Kommune Frankfurt am Main (www.wegweiser-kommune.de), Gewerbemarktbericht
2022 IHK Frankfurt am Main

Demografische Kennziffern: Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung der
Kommune Frankfurt am Main (www.wegweiser-kommune.de), Gewerbemarktbericht
2022 IHK Frankfurt am Main

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

Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2023 des Gutachterausschusses für
Immobilienwerte Frankfurt a. M.

Vergleichskaufpreise: Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 15.05.2023 (Quelle:
Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Frankfurt am Main)

Faktoren nach dem Bewertungsgesetz, Gutachterausschuss Frankfurt am Main 2023

Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt am Main

Eigene Erhebungen

Von der Antragsteller-
seite übergebene
Unterlagen:

Vorderhaus / Grundrisse, Ansichten
Hinterhaus / Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Flächenberechnung
Lageplan mit Freiflächen
Mietverträge
Mietaufstellung vom 01.04.2023

Von der
Antragsgegnerseite
übergebene
Unterlagen:

Energieberatungsbericht mit Sanierungsplan (Vorderhaus)
Energieausweis (Vorderhaus)
Energieausweis (Hinterhaus), ohne Deckblatt
Wohnflächenberechnung (Juli 1991)
Grundrisse
Mietverträge
Mieterliste



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 zwei der sieben Wohnungen im Vorderhaus (Erdgeschoss rechts und 2. Obergeschoss rechts) sowie zu einer der zwei Wohnungen im Hinterhaus (Obergeschoss) war zum Ortstermin nicht möglich. Die Wertermittlung der nicht besichtigten Bereiche erfolgt nach dem äußeren Eindruck. Hieraus 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 am Main: rd. 764.400 Stadtteil Kalbach / Riedberg: rd. 22.850 (Stand: 06/2022, 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: + 12,9 % (2020) Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre: 4,3 % (2020) Durchschnittsalter: 40,9 Jahre (2020) 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 Kalbach-Riedberg Rd. 15,0 km (Luftlinie) nordwestlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 9,0 km (Luftlinie) nördlich vom Frankfurter Hauptbahnhof Rd. 1,6 km (Luftlinie) nordwestlich der „Nidda“ Rd. 1,0 km (Luftlinie) südöstlich der Bundesautobahn BAB 3 Frankfurt – Kassel Rd. 900 m (Luftlinie) nordwestlich der Bundesautobahn BAB 661 Bad Homburg – Egelsbach Rd. 450 m nordöstlich vom Bonifatius-Park- Riedberg Rd. 350 m (Luftlinie) südwestlich der Landstraße L3019 Rd. 70 m (Luftlinie) nordöstlich vom „Kalbach“ Straßenlage Talstraße
Lageklassifikation:	Mittlere Wohnlage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt 2022 Mittlere Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2022
Infrastruktur:	Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Apotheke, Kindertagesstätten, Grundschule, Hotel, Kirche, Bildungs- und Sozialeinrichtungen, Sporthalle, Umkreis von ca. 1.000 m (Luftlinie): Einkaufszentrum, Gymnasium, Sportplatz, Tankstellen



Verkehrsanbindung:	KFZ: Rd. 1,2 km (Luftlinie) zur A 661 (Bad Homburg – Egelsbach), Anschlussstelle Frankfurt-Niedereschbach, von hier ca. 1 km zum Bad Homburger Kreuz (A 661 / A 5)
	ÖPNV: Rd. 182 m (4 Minuten) Fußweg zur Bushaltestelle „Frankfurt (Main) Schule Kalbach“, von hier rd. 30 Minuten Fahrzeit mit einem Umsteigehalt zum Hauptbahnhof, im 5-15 Minuten-Takt zu den Hauptverkehrszeiten
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Offene, vorwiegend 2-geschossige Bebauung der Entstehungszeit um 1900 sowie Mitte und Ende des 20. Jahrhunderts, teilweise Anfang des 21. Jahrhunderts Vorwiegend Wohnnutzungen, teilweise gewerbliche Nutzungen
Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen)	gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: überwiegend 55-59 [dB(A)]
Topografie:	Sehr leichte Hanglage

2.2 Gestalt und Form

Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig, annähernd parallellogrammförmig
Oberfläche:	Annähernd ebene Fläche mit Nordost-Südwest Gefälle
Mittlere Grundstücksbreite:	Laut Liegenschaftskarte ca. 21,0 m
Mittlere Grundstückstiefe:	Laut Liegenschaftskarte ca. 47,5 m
Straßenfront:	Laut Liegenschaftskarte ca. 22,0 m
Grundstücksfläche:	Laut Grundbucheintrag 994 m²

2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung:	Öffentliche Erschließung von der Talstraße
Straßenart:	Nebenstraße
Straßenausbau:	Ausgebaut als Straße, asphaltiert, 2-seitig gepflasterter Gehweg, Parkplätze 1-seitig,
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Angeschlossen an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen, Gasversorgung



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:
„die angefragte Liegenschaft ist keine Altlast oder Altlastenverdachtsfläche.“

In unserer Altstandort-Datenbank, die auf einer Auswertung des Frankfurter Gewerberegisters beruht, ist für das Grundstück Talstraße 40, 40 A u.a. eine ehemalige Spedition registriert; ein Datenbankauszug ist in der **Anlage** beigefügt. Aufgrund der Art der Bebauung (Wohngebäude) und der Grundstücksgröße handelte es sich hierbei u. E. jedoch lediglich um das Büro des Gewerbeinhabers. Eine Altlastenrelevanz ist daher nicht abzuleiten.

Hinweise auf Ablagerungen oder Verfüllungen von ehemaligen Gruben liegen uns nicht vor. Ergebnisse von Bodenuntersuchungen sind uns von dem Grundstück derzeit 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:	Augenscheinlich nicht ersichtlich

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:	Laut der Internet-Auskunft der Denkmalbehörde steht das Bewertungsgrundstück nicht unter Denkmalschutz .

2.6.2 Bauplanungsrecht

Qualifizierter Bebauungsplan:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans . Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.
-------------------------------	--



Grundstückseigenschaften:	<p>Das Grundstück besitzt die folgenden Eigenschaften:</p> <ul style="list-style-type: none">• Art der baulichen Nutzung: ein Mehrfamilienhaus und ein Zweifamilienhaus• Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ): vorhandene Grundstücksausnutzung¹ hier 0,3 Geschossflächenzahl (GFZ): vorhandene Grundstücksausnutzung² hier 0,8 Geschossigkeit: vorhandene Geschossigkeit, hier: 3- und 2-geschossig• Bauweise: vorhandene Bauweise hier: offene und teiloffene Bauweise
Erhaltungssatzung:	<p>Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt ist das Grundstück im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung im Verfahren E24 „Kalbach“ zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart (gemäß §172 (1) Nr. 1 BauGB) (Aufstellungsbeschluss 25.02.1993) gelegen.</p>
Stellplatzsatzung:	<p>Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung S002 vom 20.02.2020:</p> <ul style="list-style-type: none">• keine Beschränkung der Herstellungspflicht

2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand:	<p>Gemäß Bestandsliste der Bauaufsicht Frankfurt am Main besteht folgende Genehmigungssituation:</p> <ul style="list-style-type: none">• B-1991-1519-4: „Errichtung eines Satteldaches“• B-1985-1326-4: „Errichtung von Kfz.-Stellplätzen“• B-1982-2229-4: „Bauliche Veränderungen, Nutzungsänderungen / Kraftwagenhallen / Entwässerung- und Bewässerungsanlagen / Heizungsanlagen“• B-1975-2500-4: „Wohnhäuser / Bauliche Veränderungen, Nutzungsänderungen / Heizungsanlagen“• B-1973-410-4: „Wohnhäuser / Heizungsanlagen“
Stellplätze:	<p>Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich drei KFZ-Garagenstellplätze, davon einer an der Straße und zwei im Hof. Ebenfalls befinden sich fünf KFZ-Außenstellplätze im Hof.</p>
Anmerkung:	<p>Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag genehmigt sind (bis auf Wohnung im KG), 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.</p>

¹ GRZ 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 Baureifes Land
(Grundstücksqualität):

Beitragsrechtliche Beitragsfrei
Situation:

2.8 Vermietungssituation / Mieteinnahmen

Vermietungssituation: Die Mietverhältnisse wurden auf Anfrage der Sachverständigen von den Eigentümern bekanntgegeben. Die angefragte Mietzusammenstellung sowie die Mietverträge wurden übermittelt.

Laut Angaben der Verfahrensbeteiligten sind sieben der sieben Wohnungen im Vorderhaus vom Keller/Souterraingeschoss bis zum 2. Obergeschoss vermietet. Die Räume im Dachgeschoss sind leerstehend.

Laut Angaben der Verfahrensbeteiligten sind zwei der zwei Wohnungen im Hinterhaus vom Erdgeschoss und dem Obergeschoss vermietet.

Mietaufstellung: Siehe nachfolgende Tabelle

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



Mietaufstellung:

TAL40

Mietaufstellung (Grundlage: Mietverträge, Mietzusammenstellungen; Quelle: Antragsteller sowie Antragsgegnerin)

Lfd. Nr.	Gebäude	Miet- vertragsart	Geschoss	Lage	Mietbeginn	Miet- erhöhung per	Nettokaltmiete Wohnungen p. M. [EUR] zum Stichtag
1	VH	Wohnung	Sout.				
2	VH	Wohnung	EG	rechts			
3	VH	Wohnung	EG	links			
4	VH	Wohnung	1. OG	rechts			
5	VH	Wohnung	1. OG	links			
6	VH	Wohnung	2. OG	rechts			
7	VH	Wohnung	2. OG	links			
8	HH	Wohnung	EG				
9	HH	Wohnung	1. OG				
10	VH	Garage					
11	HH	Garage		rechts			
12	HH	Garage		links			
13		Stellplatz Nr. 1					
14		Stellplatz					
Miete p. M.							6.427,03
Gesamtmiete p. a.							77.124,36



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:

TAL40

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

Grundlage: Institut für Stadtgeschichte (Stadtarchiv) Frankfurt am Main, Geoportal, Bauakte

Mehrfamilienhaus Hausnummer 40	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	Länge [m]	Breite [m]	BGF- [m ²]	Geschosse + Anzahl	Bruttogrund- fläche (inkl. Loggien, ohne Balkone + Terrassen) [m ²]	Bruttogrund- fläche Balkone + Terrassen [m ²]		
	KG	Bauakte	14,20	11,98	170,12	1,00	170,12	16,46		
		Garage Straße	Bauakte	6,50	3,20	20,80	1,00		20,80	
	EG	Bauakte	14,20	11,98	170,12	1,00	170,12			
		Balkon	Bauakte	13,72	1,20	16,46	1,00			
	1.OG	Bauakte	14,20	11,98	170,12	1,00	170,12			
		Balkon	Bauakte	13,72	1,20	16,46	1,00			
	2.OG	Bauakte	14,20	11,98	170,12	1,00	170,12			
		Balkon	Bauakte	13,72	1,20	16,46	1,00			
	DG	Bauakte	14,20	11,98	170,12	1,00	170,12			
	DS, h < 1,5 m	Bauakte	14,20	3,50	49,70	0,00	0,00			
	Bruttogrundfläche					970,47			871,4	49,4

Hinterhaus Hausnummer 40 A										
	KG	Bauakte	10,06	5,43	54,63	1,00	54,63	9,63		
		Bauakte	3,41	3,80	12,96	1,00				
	EG	Bauakte	15,00	10,06	150,90	1,00	150,90			
		Balkon	5,50	1,75	9,63	1,00				
	OG	Bauakte	15,00	10,06	150,90	1,00	150,90			
		Balkon	5,50	1,75	9,63	1,00				
	DG	Bauakte	15,00	10,06	150,90	1,00	150,90			
		Balkon	5,50	1,75	9,63	1,00				
	DS, h > 1,5 m	Bauakte	15,00	7,50	112,50	1,00	112,50			
	Bruttogrundfläche					661,66			619,8	28,9

Garagen- gebäude								
	Garage Straße	Bauakte	6,50	3,20	20,78	1,00	20,78	0,0
	Garage Hof	Bauakte	8,75	5,75	50,31	1,00	50,31	
Bruttogrundfläche					71,10		71,1	

Bruttogrundfläche (gesamt)							1.562,3	78,3
-----------------------------------	--	--	--	--	--	--	----------------	-------------

GRZ I -relevante BGF	VH MFH: EG, Balkon; ZFH HH: EG, Balkon	347,1
GFZ-relevante BGF	VH MFH: EG bis 2.OG; ZFH HH: EG bis OG	812,1
WGZ-relevante BGF	VH MFH EG, 1.-2 OG, DG zu 75 %; ZFH HH: EG, 1. OG, DG zu 75%; G.	1.124,0
Grundstücksfläche	Flur 39; Flurstück 3336/2	994,0
GRZ I	BauNVO 1990	0,3
GFZ	BauNVO 1990	0,8
WGZ	ImmoWertV 21 (hier: BauNVO 1977)	1,1



3.3 Gebäude

3.3.1 Art der Gebäude, Baujahr und Außenansicht

Art des / der Gebäude/s:	<ul style="list-style-type: none">• Vorderhaus: freistehendes, 3-geschossiges Mehrfamilienhaus sowie Unterkellerung, und giebelseitig angebaute Garage• Hinterhaus: freistehendes, 2-geschossiges Zweifamilienwohnhaus sowie Teilunterkellerung, giebelseitige Grenzbebauung• Garage (straßenseitig): 2-seitig angebaute, 1-geschossige Garage, Grenzbebauung• Garage (hofseitig): freistehende, 1-geschossige Garage, Grenzbebauung
Baujahr: (laut Bauakte)	<p>Mehrfamilienhaus mit Garage (Vorderhaus): 1973, Aufstockung ca. 1991 Zweifamilienhaus (Hinterhaus, ehem. Scheune): Ursprung ca. 1922, Wiederaufbau ca. 1931, Umbau ca. 1983 Garage (ehem. Remise): Ursprung ca. 1935, Umbau ca. 1983</p>
Modernisierungen (laut Bauakte, Energieausweis bzw. soweit ersichtlich):	<p>Vorderhaus:</p> <ul style="list-style-type: none">• ca. 1980er Jahre: Einbau isolierverglaster Fenster• ca. 2006: Erneuerung des Heizkessels• ca. 2010er Jahre: Erneuerung von Bodenbelägen• ca. 2010er Jahre bis heute: Teil-/Erneuerung von Bädern• ca. 2018: Einbau isolierverglaster Fenster in Teilbereichen (2. OG links)• ca. 1980er bzw. 2000er/2010er Jahre: Teil-/Erneuerung der Elektro-Installation <p>Hinterhaus:</p> <ul style="list-style-type: none">• ca. 1983-1988: Umbau der Scheune in zwei Wohnungen• ca. 1988: Einbau isolierverglaster Fenster• ca. 1988 bzw. 2000er/2010er Jahre: Teil-/Erneuerung der Elektro-Installation• ca. 2008: Erneuerung des Heizkessels <p>Garage straßenseitig:</p> <ul style="list-style-type: none">• Modernisierungen nicht bekannt <p>Garage hofseitig:</p> <ul style="list-style-type: none">• Modernisierungen nicht bekannt



Außenansicht:

Vorderhaus

- Dach: Satteldach mit Gaube und Dachterrasse, Dachflächenfenster, rote Dachpfannendeckung,
- Straßenfassade: Lochfassade, Strukturputz, pastellrosafarbener Anstrich, Fensterbänke außen massiv, Sockel mit Kunststoffbeschichtung, massives Vordach
- Giebelfassaden: Strukturputz, gebrochen weißer Anstrich, Fensterbänke außen massiv, Sockel verputzt und gestrichen
- Hoffassade: Strukturputz, ockerfarbener und grauer Anstrich, Fensterbänke außen massiv, Sockel mit Kunststoffbeschichtung, massive Balkone über die Fassadenlänge mit vollflächiger Bekleidung
- Fenster-türen: weiße Kunststofffenster bzw. Kunststoffentertüren mit grauen Rollläden
- Türen: 1-flügelige Hauseingangstür mit feststehendem Seitenteil in Metallbauweise mit verglasten und geschlossenen Feldern

Hinterhaus

- Dach: Satteldach, rote Dachpfannendeckung, leichtes Vordach mit Stützen über Eingangstür
- Fassade: Lochfassade, Rauputz auf Wärmedämmverbundsystem, gebrochen weißer Anstrich, Metallfensterbänke außen, Sockel verputzt und gestrichen, vorgesetzte massive Balkone an der Giebelfassade mit vollflächiger Bekleidung
- Fenster/Türen: weiße Kunststofffenster und Kunststofftüren, teilweise Fenstergitter
- Türen: 1-flügelige Hauseingangstür in Metall mit Verglasung

Garage (straßenseitig)

- Dach: Flachdach, Bitumenbahndeckung
- Fassade: Rauputz, gebrochen weißer Anstrich
- Tore: Schwingtor, Metall, gestrichen

Garage (hofseitig)

- Dach: Pultdach, rote Dachpfannendeckung
- Fassade: Rauputz, gebrochen weißer Anstrich
- Tore: Schwingtore, Metall, gestrichen



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:

TAL40

Wohnflächenberechnung

Grundlage: Bauakte

VH Mehrfamilienhaus

KG	Raumbezeichnung	Nettogrundfläche [m ²]	Flächenfaktor	Wohnfläche [m ²]
Bauakte	Wohnung Souterrain	64,57	1,00	64,6
Wohn-/Nutzfläche		64,57		65

EG	Raumbezeichnung	Nettogrundfläche [m ²]	Flächenfaktor	Wohnfläche [m ²]
Bauakte	Wohnung rechts	55,16	1,00	55
Bauakte	Wohnung links	79,84	1,00	80
Wohn-/Nutzfläche		135,00		135

1.OG	Raumbezeichnung	Nettogrundfläche [m ²]	Flächenfaktor	Wohnfläche [m ²]
Bauakte	Wohnung rechts	55,16	1,00	55
Bauakte	Wohnung links	79,84	1,00	80
Wohn-/Nutzfläche		135,0		135

2.OG	Raumbezeichnung	Nettogrundfläche [m ²]	Flächenfaktor	Wohnfläche [m ²]
Bauakte	Wohnung rechts	55,16	1,00	55
Bauakte	Wohnung links	79,84	1,00	80
Wohn-/Nutzfläche		135,0		135

DG	Raumbezeichnung	Nettogrundfläche [m ²]	Flächenfaktor*	Wohnfläche [m ²]
Bauakte	Wohnräume	55,39	0,00	0
Wohn-/Nutzfläche		55,4		0

* DG: hier nicht ausgebaut (nicht vermietbarer Zustand)

MFH Summe				470
------------------	--	--	--	------------

HH Zweifamilienhaus

EG	Raumbezeichnung	Nettogrundfläche [m ²]	Flächenfaktor	Wohnfläche [m ²]
Bauakte	Wohnung	119,07	1,00	119
Wohn-/Nutzfläche		119,1		119

OG	Raumbezeichnung	Nettogrundfläche [m ²]	Flächenfaktor	Wohnfläche [m ²]
Bauakte	Wohnung	119,07	1,00	119
Wohn-/Nutzfläche		119,1		119

DG	Raumbezeichnung	Nettogrundfläche [m ²]	Flächenfaktor	Wohnfläche [m ²]
Bauakte	Trockenboden	0,00	0,00	0
Wohn-/Nutzfläche		0,0		0

ZFH Summe				238
------------------	--	--	--	------------

Gesamtsumme Vorderhaus (MFH) und Hinterhaus (ZFH)				708
--	--	--	--	------------

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)

3.3.3.1 Gebäudekonstruktion / Vorderhaus (MFH)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente: (Annahme)	Magerbeton
Kellerwände:	Außenwände: Mauerwerk, d = ca. 30 cm Innenwände tragend: Mauerwerk, d = ca. 24 cm bzw. ca. 30 cm
Umfassungswände: (laut Bauakte)	Außenwände: Mauerwerk, d = ca. 24 cm bzw. ca. 30 cm
Wohnungstrennwände: (laut Bauakte)	Mauerwerkswände, d = ca. 24 cm
Sonstige tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Mauerwerkswände, d = ca. 17,5 cm bzw. ca. 24 cm
Nicht tragende Innenwände: (Annahme)	Mauerwerkswände
Decke über Kellergeschoss:	Massivdecke, Beton
Geschossdecken: (Annahme)	Massivdecken, Beton
Kellertreppe: (laut Bauakte)	1-läufige gerade Treppe in massiver Ausführung, Beton
Geschosstreppen:	2-läufige gerade Treppe mit Zwischenpodest in massiver Ausführung, Beton
Aufzug:	Nicht vorhanden
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform: (laut Bauakte)	Satteldach, Neigung ca. 28°
Dacheindeckung:	Dachpfannen
Kamin:	Mauerwerkskamin/e
Dachrinnen und Fallrohre:	Metall



3.3.3.2 Gebäudekonstruktion / Hinterhaus (ZFH)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente: (Annahme)	Stampfbeton
Kellerwände: (laut Bauakte)	Außenwände: Mauerwerk, d = ca. 40 cm, Innenwände tragend: Mauerwerk
Umfassungswände: (laut Bauakte)	Außenwände: Mauerwerk, d = ca. 25 cm
Wohnungstrennwände: (laut Bauakte)	keine
Sonstige tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Mauerwerkswände, d = ca. 24 cm
Nicht tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Leichte Trennwände, d = ca. 10 cm
Decke über Kellergeschoss:	Massivdecke, Beton (Stahlträger-Beton-Decke)
Geschossdecken: (Annahme)	Massivdecken, Beton
Kellertreppe: (laut Bauakte)	1-läufige zweifach $\frac{1}{4}$ gewendelte Treppe in massiver Ausführung, Beton
Geschosstreppen:	1-läufige zweifach $\frac{1}{4}$ gewendelte Treppe in massiver Ausführung, auskragende Werksteinplatten
Aufzug:	Nicht vorhanden
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach, Neigung ca. 45°
Dacheindeckung:	Dachpfannen
Kamin:	Mauerwerkskamin/e
Dachrinnen und Fallrohre:	Metall



3.3.3.3 Gebäudekonstruktion / Garage (straßenseitig)

Konstruktionsart: (Bauakte)	Massivbauweise
Fundamente: (Bauakte)	Beton
Fußboden: (Annahme)	Estrich
Umfassungswände: (laut Bauakte)	Außenwände: Mauerwerk, d = ca. 24 cm
Sonstige tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Nicht vorhanden
Nicht tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Nicht vorhanden
Dachkonstruktion: (laut Bauakte)	Massivdecke, Beton
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung:	Bitumenbahn
Dachrinnen und Fallrohre:	Metall bzw. Kunststoff

3.3.3.4 Gebäudekonstruktion / Garage (hofseitig)

Konstruktionsart: (Bauakte)	Massivbauweise
Fundamente: (Bauakte)	Beton
Fußboden:	Betonpflaster
Umfassungswände: (laut Bauakte)	Außenwände: Mauerwerk, d = ca. 24 cm
Sonstige tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Nicht vorhanden
Nicht tragende Innenwände:	Trockenbauwand
Decke:	Stahlträger-/Beton-Decke
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion



Dachform: Pultdach, Neigung ca. 15 °

Dacheindeckung: Dachpfannen

Dachrinnen und
Fallrohre: Metall

3.3.4 Grundrissgestaltung

3.3.4.1 Grundrissgestaltung / Vorderhaus (MFH)

Grundrissgestaltung: Treppenhaus mit 2-Spanner-Erschließung
Wohnräume erschlossen von der zentralen Diele

Belichtung und
Besonnung: 4-seitig

3.3.4.2 Grundrissgestaltung / Hinterhaus (ZFH)

Grundrissgestaltung: Treppenhaus mit 1-Spanner-Erschließung
Wohnräume erschlossen von der zentralen Diele

Belichtung und
Besonnung: 3-seitig

3.3.4.3 Grundrissgestaltung / Garage (straßenseitig)

Grundrissgestaltung: Ein Stellplatz
KFZ-Stellplatz (EG) erschlossen von der Straße
Fahrradraum (KG) erschlossen vom Hof

Belichtung und
Besonnung: Nicht vorhanden

3.3.4.4 Grundrissgestaltung / Garage (hofseitig)

Grundrissgestaltung: Zwei Stellplätze
KFZ-Stellplätze erschlossen vom Hof

Belichtung und
Besonnung: Nicht vorhanden

3.3.5 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

3.3.5.1 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung / Vorderhaus (MFH)

Kellergeschoss:
(Souterrain) Kellerräume
Heizungsraum
Waschmaschinenraum



Wohnung (2 Zimmer)

Erdgeschoss:	Wohnung (3 Zimmer), links Wohnung (3 Zimmer), rechts
1. Obergeschoss:	Wohnung (3 Zimmer), links Wohnung (3 Zimmer), rechts
2. Obergeschoss:	Wohnung (3 Zimmer), links Wohnung (3 Zimmer), rechts
Dachgeschoss:	Trockenräume Nicht ausgebauter Dachraum bzw. Dachausbau ca. 1991 begonnen und nicht fertiggestellt

3.3.5.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung / Hinterhaus (ZFH)

Kellergeschoss:	Kellerräume, Heizungsraum
Erdgeschoss:	Wohnung (4-Zimmer)
1. Obergeschoss:	Wohnung (4-Zimmer)
Dachgeschoss:	Trockenräume Nicht ausgebauter Dachraum

3.3.5.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung / Garage (straßenseitig)

Erdgeschoss: (laut Bauakte)	Eine Garage mit einem PKW-Stellplatz ca. 6,00 m x ca. 2,70 m
--------------------------------	--

3.3.5.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung / Garage (hofseitig)

Erdgeschoss:	Zwei Garagen mit je einem PKW-Stellplatz ca. 5,25 m x ca. 4,00 m
--------------	--

3.3.6 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

3.3.6.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen / Vorderhaus

Keller:

Bodenbeläge:	Estrich gestrichen, Werksteinbelag, Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapete gestrichen, Putz gestrichen, Mauerwerkswände
Deckenbekleidung:	Flachdecke Beton roh und gestrichen, Nut- und Feder Deckenbekleidung



Treppenhaus:

Bodenbeläge: Natursteinbelag

Wandbekleidungen: Rauputz gestrichen

Deckenbekleidung: Putz gestrichen

Wohnräume:

Bodenbeläge: Laminat bzw. Fertigparkett bzw. Fliesen

Wandbekleidungen: Putz oder Tapete gestrichen

Deckenbekleidung: Putz oder Tapete gestrichen

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

3.3.6.2 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen / Hinterhaus

Keller:

Bodenbeläge: Betonpflaster

Wandbekleidungen: Putz gestrichen, Mauerwerkswände

Deckenbekleidung: Flachdecke Beton roh und gestrichen

Treppenhaus:

Bodenbeläge: Natursteinbelag



Wandbekleidungen: Rauputz gestrichen

Deckenbekleidung: Putz gestrichen

Wohnräume:

Bodenbeläge: Teppichbeläge bzw. Fliesen

Wandbekleidungen: Tapete gestrichen

Deckenbekleidung: Tapete gestrichen / Nut- und Feder Deckenbekleidung

Küchen:

Bodenbeläge: Fliesen

Wandbekleidungen: Fliesenspiegel, Tapete

Deckenbekleidung: Putz oder Tapete gestrichen

Bad/ WC:

Bodenbelag: Fliesen

Wandbekleidung: Fliesen 4-seitig

Deckenbekleidung: Putz oder Tapete gestrichen

3.3.7 Fenster und Türen

3.3.7.1 Fenster und Türen / Vorderhaus

Fenster: Ein- bzw. zweiflügelige Fenster mit Rollläden aus Kunststoff, weiß
Isolierverglasung
Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge

Türen: Fenstertüren mit Rollläden aus Kunststoff, weiß
Isolierverglasung
Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge

Hauseingangstür: 1-flügelige Metallrahmentür mit feststehendem Seitenteil, verglast und geschlossene
Felder, integrierte Klingel, Sprechanlage und Briefkästen, Aluminium

Kellertüren: Metalltüren, Röhrenspantüren, Holzlattentüren

Wohnungs-
eingangstüren: 1-flügelige Röhrenspantür, Spion, Metallbeschläge, Metallzarge



Zimmertüren: Röhrenspantüren, Metallzargen, Metallbeschläge, teilweise Rahmentüren mit verglaster Füllung

3.3.7.2 Fenster und Türen / Hinterhaus

Fenster: 2-flügelige Fenster mit Oberlicht aus Holz- bzw. Kunststoff, weiß
Isolierverglasung
Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge

Türen:

Hauseingangstüren: 1-flügelige Metallrahmentür, verglast mit innenliegenden Sprossen, Metall beschichtet

Kellertüren:
(Annahme) Metalltüren, Holzlattentüren

Wohnungseingangstüren: 1-flügelige Röhrenspantür, Spion, Metallbeschläge, furnierte Holzspanzarge

Zimmertüren: Röhrenspantüren, Holzzargen, Metallbeschläge, teilweise Rahmentüren mit verglaster Füllung

3.3.8 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

3.3.8.1 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung / Vorderhaus

Elektroinstallation: Je Raum 1 bis 2 Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz, teilweise auf Putz, Sicherungen und einheitsweise Unterverteilungen

Heizung und
Warmwasser-
versorgung: Gaszentralheizung (Brennwertkessel)
Zentrale Warmwasserbereitung

Sanitäre Installation: Je Wohnung ein Bad mit Dusch- bzw. Badewanne, Waschbecken, WC
Je Wohnung eine Küche mit Spülen-Anschluss

3.3.8.2 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung /Hinterhaus

Elektroinstallation: Je Raum 1 bis 2 Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz, teilweise auf Putz, Sicherungen und einheitsweise Unterverteilungen nicht ersichtlich

Heizung und
Warmwasser-
versorgung: Gaszentralheizung

Sanitäre Installation: Wohnungen EG bis OG:
Je Wohnung ein Bad mit Dusch- bzw. Badewanne, Waschbecken, WC
Je Wohnung ein weiteres Bad mit WC, Waschbecken und Dusche
Je Wohnung eine Küche mit Spülen-Anschluss



3.3.9 Energetische Eigenschaften / Vorderhaus

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches:	Nicht vorhanden bzw. nicht fertiggestellt
Leitungsämmung in unbeheizten Räumen:	Teilweise nicht vorhanden
Dämmung der Außenwände:	Bis auf Dachgeschoss (Giebel und Drempel) keine zusätzliche Wärmedämmung
Baujahr der Fenster:	ca. 1980 und teilweise neueren Baujahres (ca. 2018)
Baujahr der / des Wärmeerzeuger/s:	2006 laut Energieausweis
Energieverbrauchs-Kennwert:	Vorderhaus: 145,1 kWh / (m ² * a) (lt. Energieausweis)
Endenergiebedarfs-Kennwert:	Vorderhaus: 182,0 kWh / (m ² * a) (lt. Energieberatungsbericht)

3.3.10 Energetische Eigenschaften / Hinterhaus

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches:	Nicht vorhanden bzw. nicht fertiggestellt Laut Energieberatungsbericht „Zwischensparrendämmung“, jedoch „nicht ausreichend gedämmt“
Leitungsämmung in unbeheizten Räumen:	Teilweise nicht vorhanden
Dämmung der Außenwände:	Hofseitig ca. 4,5 cm Wärmedämmung
Baujahr der Fenster:	Ca. 1988
Baujahr der / des Wärmeerzeuger/s:	Ca. 2008
Energieverbrauchs-Kennwert:	Hinterhaus: 99,6 kWh / (m ² * a) (lt. Energieausweis)

3.3.11 Zubehör

Zubehör:	Nicht vorhanden
----------	-----------------



3.3.12 Baumängel und Bauschäden, Zustand der Gebäude

Bauschäden und Baumängel⁴ (soweit ersichtlich) / Zustand:

Vorderhaus

- Keller: Feuchtigkeit im Boden und Wandbereichen
- Fassade: Verfärbungen und Verschmutzungen
- Fenster: modernisierungsbedürftig in der näheren bzw. mittleren Zukunft
- Dach: Dachdeckung punktuell verfärbt, Traufverschalung am Vorderhaus lose mit abplatzenden Farbbeschichtungen, Dachrinne mit Pflanzenbewuchs,
- Dachgeschoss: Dachausbau nicht fertig gestellt (Rohbauzustand), lagernde überalterte Baumaterialien und Bauabfälle
- Balkone: Dach-Loggia inkl. Bodenaufbau, Teilüberdachung etc. nicht fertiggestellt, stehendes Wasser auf der Loggien-Fläche, Abdichtung⁵ teilweise nicht vorhanden
- Wohnungen / Mieteinheiten: Glasscheibe an Balkontür defekt
- Treppenhaus: horizontale Rissbildung in der Giebelwand
- Haustechnik: Leitungsdämmung im Keller teilweise nicht vorhanden bzw. defekt
- Sonstiges: bauordnungsrechtliche Genehmigungssituation in Teilbereichen abweichend von baulicher und Nutzungssituation

Hinterhaus

- Keller: Feuchtigkeit im Boden und Wandbereichen; Stütze bzw. Stützenbekleidung mit größeren Rissen im Putz; Feuchtigkeit an Wand- und Fußbodenbereichen des Heizungsraums
- Fassade: Verfärbungen und Verschmutzungen, Löcher in der Dämmung durch Vogelfraß
- Dach: Dachflächen-Dämmung nicht fertiggestellt, überaltert und defekt; Dämmung der Decke oberhalb des obersten Aufenthaltsraums nicht gegeben
- Dachgeschoss: Dachraum mit lagernden überalterten Baumaterialien und Bauabfälle
- Balkone: Bodenaufbauten uneben und defekt; stehendes Wasser sowie defekte provisorische Absturzsicherung auf nicht fertig gestelltem Balkon im Dachgeschoss
- Haustechnik: Leitungsdämmung im Keller nicht fachgerecht bzw. teilweise defekt

Garage (straßenseitig):

- Dach teilweise verworfen und überwachsen; Kiesauflage lückenhaft, Pflanzenbewuchs, stehende Feuchtigkeit
- Fassade: teilweise großflächige Verfärbungen und Verschmutzungen

Garage (hofseitig):

- Dach: Dachdeckung teilweise bemoost
- Fassade: punktuell Verfärbungen und Verschmutzungen

Beurteilung des Gesamtzustands:

Soweit ersichtlich, befinden sich die Gebäude in baujahresadäquatem, durchschnittlich modernisiertem, durchschnittlich gepflegtem Gesamtzustand mit Instandsetzungsbedarf in Teilbereichen.

3.4 Außenanlagen

Straßenseitiger Bereich: Grundstückseinfriedungen: Betonsockel mit Stahlpfosten und Bretterbekleidung
Befestigte Grundstücksbereiche: Betonsteinpflaster, Naturstein
Unbefestigte Grundstücksbereiche: Stein- und Mulch-Flächen, Sträucher

Hofseitiger Bereich: Grundstückseinfriedungen: Grenzbebauungen, Maschendrahtzaun
Befestigte Grundstücksbereiche: Drain-Pflaster, Betonpflaster und Betonplatten, Pflanzkübel
Unbefestigte Grundstücksbereiche: Rasen, Bäume, Büsche, Hecken

⁴ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen

⁵ Laut Energieberatungsbericht

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



Baumängel und
Bauschäden:

Zustand:

Bodenbeläge uneben

Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in durchschnittlich gepflegtem
Zustand.



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 (+)
 Mittlere Wohnlage bezogen auf den Frankfurter Durchschnitt (Ø)
 Vorhandenes, jedoch sehr begrenztes Kaufangebot an Mehrfamilienhäusern in einem Umkreis von 1 km (Ø +)
 Nachfrage nach Wohnimmobilien zum Kauf in Frankfurt (Ø)
 Vorhandenes, jedoch begrenztes Mietangebot von Wohnungen in einem Umkreis von 1 km (Ø +)
 Nachfrage nach Mietwohnungen in Frankfurt (Ø +)
 Stabil hohes und kontinuierlich gestiegenes Mietniveau in Frankfurt (+)
 Infrastrukturangebot in der näheren Umgebung (Ø +)
 Grundstücksausnutzung (Ø)
 Vertraglich erzielbare Mieteinnahmen der Immobilie (Ø +)
 Wohnungen mit nachgefragter Wohnungsgröße (Ø +)
 Balkone vorhanden (Ø +)
 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück (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 (-)
 Seit 2. Halbjahr 2022 leicht gesunkenes Kaufpreisniveau für Wohngebäude in Frankfurt (-)
 Dezentrale Wohnlage innerhalb von Frankfurt (Ø)
 Grundstückslage nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans und damit verbundene planungsrechtliche Unwägbarkeiten (Ø -)
 Erhaltungssatzungen im Verfahren und damit verbunden mögliche künftige planungsrechtliche Einschränkungen (Ø -)
 Altstandort (Ø)
 Sehr leichte Hanglage (Ø)
 Nicht ausgebaute/s Dach-Geschoss/e (Ø)
 Baulicher und Unterhaltungszustand der Mieteinheiten (Ø)
 Bauordnungsrechtliche Genehmigungssituation (Ø -)
 Energetische Eigenschaften (--)
 Erschließung der Geschosse ohne Aufzug (Ø)
 Instandsetzungserfordernis in Teilbereichen (Ø -)
 Durchschnittlich 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

Bewertungsobjekt: Nachfolgend wird der Verkehrswert für das bebaute Grundstück in 60437 Frankfurt, Talstraße 40 und 40 A zum Wertermittlungsstichtag 10.05.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kalbach	1075	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kalbach	39	3336/2	994 m ²

Bewertungsteilbereiche: Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche⁶ aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Vorderhaus	Mehrfamilienhaus	568 m ²
Hinterhaus	Zweifamilienhaus	426 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		994 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Verfahrens: Die Abfrage bei der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschuss hat ergeben, dass eine begrenzte 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 Gebäudefaktor dargestellt.

⁶ Den Aufteilungsmaßstab bildet der Anteil der Bruttogrundfläche (BGF) (Ziff. 3.2) an der Gesamtgrundstücksfläche.



5.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Vorderhaus“

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.

5.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** für die Lage des Bewertungsgrundstücks ist für die Lage (Zone 4130 (mittlere Lage)) wie folgt dargestellt: **970,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche) EFH/ZFH (Einfamilienhäuser /Zweifamilienhäuser)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGfZ)	=	keine Angabe
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Nutzungskonformer Bodenwert: Der veröffentlichte Bodenrichtwert, welcher für die Art der baulichen Nutzung „Ein- und Zweifamilienhäuser“ (Sachwertmarkt) ausgewiesen ist, wird für die Nutzungsart des bewertungsgegenständlichen Grundstücks „Mehrfamilienhaus“ (Ertragswertmarkt) als nichtzutreffend beurteilt.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des nutzungskonformen Bodenrichtwerts. Hier wird der Bodenrichtwert der unmittelbar angrenzenden, westlich benachbarten Bodenrichtwertzone als zutreffend beurteilt und der Bodenwertermittlung als Ausgangswert zu Grunde gelegt.

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 Nutzungskonformer Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **nutzungskonforme Bodenrichtwert** beträgt (Zone 4932 (mittlere Lage)) **1.250,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**.

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

5.3.3 Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag = 10.05.2023
 Entwicklungsstufe = baureifes Land
 Art der baulichen Nutzung = W (Wohnbaufläche) MFH (Mehrfamilienhäuser)
 beitragsrechtlicher Zustand = frei
 Geschossflächenzahl (WGFZ) = 1,1
 Grundstücksfläche (f) = Gesamtgrundstück = 994 m²
 Bewertungsteilbereich = 568 m²

5.3.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.05.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.250,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	10.05.2023	x 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Zone 4932 (mittlere Lage)	Zone 4130 (mittlere Lage)	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (Gemischte Baufläche) MFH	W (Wohnbaufläche) MFH	x 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 1.250,00 €/m ²	
WGFZ	0,8	1,1	x 1,19	E2
Fläche (m ²)	keine Angabe	994	x 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 1.487,50 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 1.487,50 €/m ²	
Fläche	x 568 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 844.900,00 € rd. 845.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.05.2023 insgesamt **845.000,00 €**.



5.3.5 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung. Gemäß Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2023 beträgt die Bodenpreisentwicklung für Geschosswohnungsbaugebiete (ertragsorientiert) in mittlerer Lage für die Bodenrichtwerte 01.01.2022 zum 01.01.2023 + 0 %.

E2

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

WGFZ für Richtwertgrundstück: 0,8 => 0,890

WGFZ für Bewertungsgrundstück: 1,1 = > 1,055

WGFZ-Umrechnungskoeffizient = $1,055 / 0,890 = 1,19$

5.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Vorderhaus“

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.

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 (-Anteile) 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 Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren 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.



Der 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-Sachverständigen 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 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus (Vorderhaus)	1	Wohnung KG (Souterrain)	65,00		-		
	2	Wohnung EG rechts	55,00		-		
	3	Wohnung EG links	80,00		-		
	4	Wohnung 1. OG rechts	55,00		-		
	5	Wohnung 1. OG links	80,00		-		
	6	Wohnung 2. OG rechts	55,00		-		
	7	Wohnung 2. OG links	80,00		-		
Garage	10	Garage EG		1,00	-		
	10 a	Kfz.-Stellplätze		5,00	-		
Summe			470,00	6,00		4.463,50	53.562,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus (Vorderhaus)	1	Wohnung KG (Souterrain)	65,00		10,35	672,75	8.073,00
	2	Wohnung EG rechts	55,00		-	600,00	7.200,00
	3	Wohnung EG links	80,00		8,86	708,80	8.505,60
	4	Wohnung 1. OG rechts	55,00		10,84	596,20	7.154,40
	5	Wohnung 1. OG links	80,00		-	860,00	10.320,00
	6	Wohnung 2. OG rechts	55,00		9,87	542,85	6.514,20
	7	Wohnung 2. OG links	80,00		-	950,00	11.400,00
Garage	10	Garage EG		1,00	80,00	80,00	960,00
	10 a	Kfz.-Stellplätze		5,00	40,00	200,00	2.400,00
Summe			470,00	6,00		5.210,60	62.527,20



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).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		62.527,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	<u>10.279,18 €</u>
jährlicher Reinertrag	=	52.248,02 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,00 % von 845.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	-	<u>25.350,00 €</u>
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	26.898,02 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 31 Jahren Restnutzungsdauer	×	<u>20,000</u>
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	537.960,40 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<u>845.000,00 €</u>
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Vorderhaus“	=	1.382.960,40 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	<u>0,00 €</u>
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	1.382.960,40 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	<u>108.900,00 €</u>
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Vorderhaus“	=	1.274.060,40 €
	rd.	<u><u>1.270.000,00 €</u></u>



5.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

5.4.4.1 Wohn- bzw. Nutzflächen

Wohn-/Nutzflächen: Die aus der Bauakte entnommenen Wohnflächen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

5.4.4.2 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 Wohnungen aus dem qualifizierten Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2022 bzw. aus der vertraglich erzielbaren Miete
- für die Stellplätze aus dem qualifizierten Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2022

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Für die Wohnungen, in denen die vertragliche Miete die Mietspiegelmiete unterschreitet, wird die Mietspiegelmiete als marktüblich erzielbare Miete im Ertragswertverfahren angesetzt. Die Abweichungen zwischen der marktüblich erzielbaren Miete und der Vertragsmiete werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale auf der Grundlage der gesetzlich zulässigen Mieterhöhungsmöglichkeiten i. S. d. § 558 BGB (Mieterhöhung innerhalb von drei Jahren je max. 15 %) bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (=Mietspiegelmiete) wertmäßig berücksichtigt.

Für die Wohnungen, in denen die vertragliche Miete die Mietspiegelmiete übersteigt, wird als marktüblich erzielbare Miete die vertragliche Miete im Ertragswertverfahren angesetzt, da diese in dem vorherrschenden Umfeld regelmäßig höherer Wohnraummierten gegenüber der Mietspiegelmiete als nachhaltig erzielbar anzusehen ist. Bei wesentlicher Überschreitung wird diese jedoch gekappt bei Mietspiegelmiete + 20 % (Wesentlichkeitsgrenze).

5.4.4.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten: Die vom Vermieter 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 (Immobilienmarktbericht Frankfurt 2023, Modellansätze der Anlage 3 der ImmoWertV 2021 zuzüglich Ansatz für nicht umlagefähige Betriebskostenanteile von 0,5 % p. a.)



Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	7 WHG x 312 €/WHG = 2.184 € 6 STP x 41 €/STP = 246 € 2.430,00
Instandhaltungskosten	----	----	470 m ² x 12,20 €/m ² = 5.734 € 6 STP x 92 € = 552 € 6.286,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	1.250,54
Betriebskosten	0,50	----	312,64
Summe			10.279,18 (ca. 16 % des Rohertrags)

5.4.4.4 Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssatz: Gemäß Immobilienmarktbericht für Frankfurt am Main 2023 wurde der **Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser** (bebaute Grundstücke, Mehrfamilienhaus, Mietwohnung, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Daten: 2. Halbjahr 2022) mit **reiner Wohnnutzung in mittlerer Lage** aus 10 Kauffällen für Objekte mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 653 m² und einer mittleren Restnutzungsdauer von 36 Jahren mit durchschnittlich 2,7 % (Standardabweichung: +/- 0,7-%-Punkte) bei einem Minimum von 1,5 % 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 Mehrfamilienhaus-Bebauung besitzt eine Wohnfläche von insgesamt ca. 708 m². Die Restnutzungsdauer beträgt für das Vorderhaus 31 Jahre, für das Hinterhaus 21 Jahre. Insgesamt wird der Liegenschaftszinssatz für das gegenständliche Objekt auf mittlerem Niveau⁷ innerhalb des Korridors (1,5 % bis 3,8 %) situiert und mit rd. **3,0 %** bestimmt und im Ertragswertverfahren angesetzt.

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 Wohngebäude ist der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes mit rd. 70 Jahren zu Grunde gelegt worden. Dieser Wertermittlung wird auf dieser Basis für die Wohngebäude eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zu Grunde gelegt. Für die Garagen wird gemäß ImmoWertV 2021 eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren zu Grunde gelegt.

⁷ Mittelwert +0,5-fache Standardabweichung = 2,7 % + (0,7 x 0,5) = 3,05 = rd. 3,0 %



5.4.4.6 Restnutzungsdauer

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus (Vorderhaus)

Zur Bestimmung des Baujahres wurde das gewogene Baujahr zu Grunde berücksichtigt.

TAL40-VH

Berechnung des gewogenen Baujahrs

Mehrfamilienhaus	Bauteil	Bruttogrundfläche [m ²]	Anteil	Baujahr
	Ursprungsbau (KG, EG, OG)	750,66	77,35%	1973
	Aufstockung (DG, DS)	219,82	22,65%	1991
Gewogenes Baujahr		970,47	100,00%	1977

Das im Mittel 1977 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	
Summe		6,0	0,0	



Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1977 = 46 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 46 Jahre =) 24 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 31 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (31 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 31 Jahre =) 39 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 39 Jahren =) 1984.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 31 Jahren zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer für das 1973 errichtete Gebäude werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet.

Ausgehend von den Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1973 = 50 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 50 Jahre =) 10 Jahren
- und aufgrund der baulichen und wirtschaftlichen Einheit des Gebäudes mit dem Mehrfamilienhaus ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 31 Jahren.

Entsprechend der vorstehenden Ermittlung wird für das Gebäude „Garage“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 31 Jahren zugrunde gelegt.

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 Mietabweichungen

Mietabweichungen:

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).

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



Die Mietabweichungen werden über die Dauer ihres voraussichtlichen Bestehens unter Berücksichtigung der gesetzlich zulässigen Mieterhöhungsmöglichkeiten kapitalisiert und im Ertragswertverfahren angesetzt (siehe nachfolgende Berechnung).

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



TAL40

Mietabweichungen

VH	WHG KG 65 m ² (Nr. 1)							
	Wohnraum- miete* zum Stichtag p. M.	Wohnraum- miete zum Stichtag p. a.	Markt-üblich erzielbare Miete p. a.	Differenz p. a.	Barwertfaktor zur Kapitalisierung (x J. 3,0 %)	Kapitalisierte Differenz	Ab-zinsungs- faktor gem. Anl. (x J., 3,0 %)	Barwert
Nettokaltmiete zum Stichtag	380,00	4.560,00	8.073,00	-3.513,00				
Annahme: 1. Anpassung 2023 (letzte Erhöhung 2016)	437,00	5.244,00	8.073,00	-2.829,00	2,83	-8.006,07	1,00000	-8.006,07
Annahme: 2. Anpassung 2026	502,55	6.030,60	8.073,00	-2.042,40	2,83	-5.779,99	0,91514	-5.289,50
Annahme: 3. Anpassung 2029	577,93	6.935,19	8.073,00	-1.137,81	2,83	-3.220,00	0,83748	-2.696,69
Annahme: 4. Anpassung 2032	664,62	7.975,47	8.073,00	-97,53	2,83	-276,01	0,76641	-211,54
Annahme: 5. Anpassung 2035	672,75	8.073,00	8.073,00	0,00				
Mietsituation	WHG							-16.203,80

VH	WHG EG links 80 m ² (Nr. 3)							
	Wohnraum- miete* zum Stichtag p. M.	Wohnraum- miete zum Stichtag p. a.	Markt-üblich erzielbare Miete p. a.	Differenz p. a.	Barwertfaktor zur Kapitalisierung (x J. 3,0 %)	Kapitalisierte Differenz	Ab-zinsungs- faktor gem. Anl. (x J., 3,0 %)	Barwert
Nettokaltmiete zum Stichtag	573,00	6.876,00	8.505,60	-1.629,60				
Annahme: 1. Anpassung 2023 (letzte Erhöhung 2016)	658,95	7.907,40	8.505,60	-598,20	2,83	-1.692,91	1,00000	-1.692,91
Annahme: 2. Anpassung 2026	708,80	8.505,60	8.505,60					
Mietsituation	WHG							-1.692,91

VH	WHG 1. OG rechts 55 m ² (Nr. 4)							
	Wohnraum- miete* zum Stichtag p. M.	Wohnraum- miete zum Stichtag p. a.	Markt-üblich erzielbare Miete p. a.	Differenz p. a.	Barwertfaktor zur Kapitalisierung (x J. 3,0 %)	Kapitalisierte Differenz	Ab-zinsungs- faktor gem. Anl. (x J., 3,0 %)	Barwert
Nettokaltmiete zum Stichtag	500,00	6.000,00	7.154,40	-1.154,40				
Annahme: 1. Anpassung 2023 (letzte Erhöhung 2015)	575,00	6.900,00	7.154,40	-254,40	2,83	-719,95	1,00000	-719,95
Annahme: 2. Anpassung 2026	596,20	7.154,40	7.154,40					
Mietsituation	WHG							-719,95

VH	WHG 2. OG rechts 55 m ² (Nr. 6)							
	Wohnraum- miete* zum Stichtag p. M.	Wohnraum- miete zum Stichtag p. a.	Markt-üblich erzielbare Miete p. a.	Differenz p. a.	Barwertfaktor zur Kapitalisierung (x J. 3,0 %)	Kapitalisierte Differenz	Ab-zinsungs- faktor gem. Anl. (x J., 3,0 %)	Barwert
Nettokaltmiete zum Stichtag	465,50	5.586,00	6.514,20	-928,20				
Annahme: 1. Anpassung 2023 (letzte Erhöhung 2019)	535,33	6.423,90	6.514,20	-90,30	2,83	-255,55	1,00000	-255,55
Annahme: 2. Anpassung 2026	542,85	6.514,20	6.514,20					
Mietsituation	WHG							-255,55

Gesamt								-18.872,21
---------------	--	--	--	--	--	--	--	-------------------

* Tatsächliche Miete unterschreitet Mietspiegelmiet; Marktüblich erzielbare Miete = Mietspiegelmiet, Anpassung gemäß gesetzlich zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten i. S. d. § 558 BGB innerhalb von drei Jahren je max. 15 % bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (=Mietspiegelmiet)



5.4.5.2 Instandsetzungs- und Modernisierungserfordernis / Baumängel und Bauschäden

Baumängel und
Bauschäden:

Betreffend Baumängel und Bauschäden wird auf Ziff. 5.4.2.6.1 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 Instandsetzungs- und Modernisierungserfordernis in Teilbereichen des Gebäudes wird ein mittlerer Wertabschlag auf Grund einer pauschalen Schätzung in Höhe von rd. -80.000 EUR für angemessen erachtet und im Ertragswertverfahren angesetzt.

Dieser entspricht rd. 170,00 EUR/m² Wohnfläche.

5.4.5.3 Genehmigungssituation

Genehmigungs-
Situation:

Für die Wohnung im Souterrain besteht keine bauordnungsrechtliche Genehmigung. Die Genehmigungsfähigkeit kann ohne Bauvoranfrage nicht abschließend beurteilt werden. In der Wertermittlung wird von einer weiteren Nutzung der Einheit als Wohnung ausgegangen. Die Wohnnutzung ist durch einen Bauantrag (Nutzungsänderung) nachträglich zu legalisieren.

Ein Wertabschlag für das Risiko einer bauordnungsrechtlichen Nachgenehmigung wird auf Grund von Honoraren für Architekten -und Ingenieure sowie Gebühren mit rd. - 10.000 EUR als angemessen erachtet und im Ertragswertverfahren berücksichtigt.

5.4.5.4 Altstandort

Siehe hierzu Ziff. 2.4

Der Eintrag als „Altstandort“ gibt eine Aussage darüber, dass auf dem Grundstück in der Vergangenheit verschiedene Betriebe registriert waren, in welchen möglicherweise mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Ob sich hieraus Bodenbeeinträchtigungen ergeben könnten, kann von mir nicht beurteilt werden. Angaben des Umweltamts zufolge lässt sich aus den Adressen der Gewerbetreibenden eine Altlastenrelevanz nicht ableiten.

Eine Relevanz hierfür kann im Falle einer Neubebauung oder Erweiterung und damit verbundenen Erdarbeiten entstehen. Auch im Falle einer Nutzungsänderung wird das Regierungspräsidium beteiligt und kann anordnen, dass die Baumaßnahmen besonders zu überwachen sind. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von einem Fortbestand der Bebauung ausgegangen. Andererseits besteht für die Wohnung im Souterrain keine bauordnungsrechtliche Genehmigung, welche durch einen Bauantrag (Nutzungsänderung) nachträglich zu legalisieren ist. Das Risiko für eine Kostentragung bzw. Kostenbeteiligung im Falle von angeordneten Maßnahmen auf Grund des Eintrags als „Altstandort“ für einen künftigen Erwerber kann nicht eingeschätzt werden. Auf ein Kostenrisiko wird ausdrücklich hingewiesen.

Ein Wertabschlag wegen des Eintrags als „Altstandort“ zum Wertermittlungsstichtag wird nicht berücksichtigt.



5.4.5.5 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen	-18.900,00 €
* Nr. 1, Wohnung KG (Souterrain)	-16.200,00 €
* Nr. 10, Garage EG	0,00 €
* Nr. 10a, Kfz.-Stellplätze	0,00 €
* Nr. 2, Wohnung EG rechts	0,00 €
* Nr. 3, Wohnung EG links	-1.700,00 €
* Nr. 4, Wohnung 1. OG rechts	-700,00 €
* Nr. 5, Wohnung 1. OG links	0,00 €
* Nr. 6, Wohnung 2. OG rechts	-300,00 €
* Nr. 7, Wohnung 2. OG links	0,00 €
Instandsetzungs- / Modernisierungserfordernis / Baumängel bzw. Bauschäden	-80.000,00 €
* Wertabschlag	-80.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-10.000,00 €
* Genehmigungssituation	-10.000,00 €
Summe	-108.900,00 €



5.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hinterhaus“

5.5.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Siehe Ziff. 5.3.1

5.5.2 Nutzungskonformer Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **nutzungskonforme Bodenrichtwert** beträgt (Zone 4932 (mittlere Lage)) **1.250,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**.

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

5.5.3 Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	10.05.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche) MFH (Mehrfamilienhäuser)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,1
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 994 m ² Bewertungsteilbereich = 426 m ²

5.5.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.05.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.250,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	10.05.2023	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Zone 4932 (mittlere Lage)	Zone 4130 (mittlere Lage)	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche) MFH	W (Wohnbaufläche) MFH	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 1.250,00 €/m ²	



WGFZ	0,8	1,1	×	1,19	E2
Fläche (m ²)	keine Angabe	994	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
vorläufiger Bodenrichtwert	objektspezifisch	angepasster	beitragsfreier	= 1.487,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 1.487,50 €/m²	
Fläche	×	426 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 633.675,00 € rd. 634.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 10.05.2023 insgesamt **634.000,00 €**.

5.5.5 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.
Siehe Ziff. 5.3.5



5.6 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hinterhaus“

5.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Siehe Ziff. 5.4.1

5.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Siehe Ziff. 5.4.2

5.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus (Hinterhaus) Garage	8	Wohnung EG	119,00		-		
	9	Wohnung 1. OG	119,00		-		
	11	Garage EG rechts		1,00	-		
	12	Garage EG links		1,00	-		
Summe			238,00	2,00		1.963,53	23.562,36

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus (Hinterhaus) Garage	8	Wohnung EG	119,00		8,61	1.024,59	12.295,08
	9	Wohnung 1. OG	119,00		8,61	1.024,59	12.295,08
	11	Garage EG rechts		1,00	80,00	80,00	960,00
	12	Garage EG links		1,00	80,00	80,00	960,00
Summe			238,00	2,00		2.209,18	26.510,16

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).



Rohrertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		26.510,16 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	4.456,35 €
jährlicher Reinertrag	=	<u>22.053,81 €</u>
Reinertragsanteil des Bodens 3,00 % von 634.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	-	19.020,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	<u>3.033,81 €</u>
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 21 Jahren Restnutzungsdauer	×	15,415
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	<u>46.766,18 €</u>
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<u>634.000,00 €</u>
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Hinterhaus“	=	<u>680.766,18 €</u>
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	<u>0,00 €</u>
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	<u>680.766,18 €</u>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	<u>36.500,00 €</u>
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Hinterhaus“	=	<u>644.266,18 €</u>
	rd.	<u><u>644.000,00 €</u></u>



5.6.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

5.6.4.1 Wohn- bzw. Nutzflächen

Siehe Ziff. 5.4.4.1

5.6.4.2 Rohertrag

Siehe Ziff. 5.4.4.2

5.6.4.3 Bewirtschaftungskosten

Siehe auch Ziff. 5.4.4.3

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	2 WHG x 312 €/WHG = 624 € 2 STP x 41 €/STP = 82 € 706,00
Instandhaltungskosten	----	----	238 m ² x 12,20 €/m ² = 2.903,60 € 2 STP x 92 € = 184 € 3.087,60
Mietausfallwagnis	2,00	----	530,20
Betriebskosten	0,50	----	132,55
Summe			4.456,35 (ca. 17 % des Rohertrags)

5.6.4.4 Liegenschaftszinssatz

Siehe Ziff. 5.4.4.4

5.6.4.5 Gesamtnutzungsdauer

Siehe Ziff. 5.4.4.5

5.6.4.6 Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer: Siehe auch Ziff. 5.4.4.6

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer für das 1931 errichtete Gebäude werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:



Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2,0	0,0	
Summe		5,0	0,0	

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1931 = 92 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 92 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 21 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (21 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 21 Jahre =) 49 Jahren.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Zweifamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 21 Jahren zugrunde gelegt.

Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer für das 1935 errichtete Gebäude werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet.

Ausgehend von den Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1935 = 88 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 88 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund der wirtschaftlichen und baulichen Einheit mit dem Hinterhaus ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 21 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten)



Restnutzungsdauer (21 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (60 Jahre – 21 Jahre =) 39 Jahren.

Entsprechend der vorstehenden Ermittlung wird für das Gebäude „Garage“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 21 Jahren zugrunde gelegt.

5.6.5 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.

5.6.5.1 Mietabweichungen

Mietabweichungen:

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).

Die Mietabweichungen werden über die Dauer ihres voraussichtlichen Bestehens unter Berücksichtigung der gesetzlich zulässigen Mieterhöhungsmöglichkeiten kapitalisiert und im Ertragswertverfahren angesetzt (siehe nachfolgende Berechnung).

TAL40 - HH

Mietabweichungen

HH	WHG EG 119 m ² (Nr. 8)							
	Wohnraum- miete* zum Stichtag p. M.	Wohnraum-miete zum Stichtag p. a.	Markt-üblich erzielbare Miete p. a.	Differenz p. a.	Barwertfaktor zur Kapitalisierung (x J. 3,0 %)	Kapitalisierte Differenz	Ab-zinsungs- faktor gem. Anl. (x J., 3,0 %)	Barwert
Nettokaltmiete zum Stichtag	852,40	10.228,80	12.295,08	-2.066,28				
Annahme: 1. Anpassung 2023 (letzte Erhöhung 2019)	980,26	11.763,12	12.295,08	-531,96	2,83	-1.505,45	1,00000	-1.505,45
Annahme: 2. Anpassung 2026	1.024,59	12.295,08	12.295,08					
Mietsituation	WHG							-1.505,45

HH	WHG 1. OG 119 m ² (Nr. 9)							
	Wohnraum- miete* zum Stichtag p. M.	Wohnraum-miete zum Stichtag p. a.	Markt-üblich erzielbare Miete p. a.	Differenz p. a.	Barwertfaktor zur Kapitalisierung (x J. 2,7 %)	Kapitalisierte Differenz	Ab-zinsungs- faktor gem. Anl. (x J., 2,7 %)	Barwert
Nettokaltmiete zum Stichtag	980,00	11.760,00	12.295,08					
Annahme: 1. Anpassung 2023 (keine Erhöhung seit 2014)	1.024,59	12.295,08	12.295,08	0,00	2,83	0,00	1,00000	0,00
Mietsituation	WHG							0,00

Gesamt								-1.505,45
---------------	--	--	--	--	--	--	--	------------------

* Tatsächliche Miete unterschreitet Mietspiegelmiere; Marktüblich erzielbare Miete = Mietspiegelmiere, Anpassung gemäß gesetzlich zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten i. S. d. § 558 BGB innerhalb von drei Jahren je max. 15 % bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (=Mietspiegelmiere)



5.6.5.2 Instandsetzungs- und Modernisierungserfordernis / Baumängel und Bauschäden

Baumängel und
Bauschäden:

Betreffend Baumängel und Bauschäden wird auf Ziff. 5.4.2.6.1 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 Instandsetzungs- und Modernisierungserfordernis in Teilbereichen des Gebäudes wird ein mittlerer Wertabschlag auf Grund einer pauschalen Schätzung in Höhe von rd. -35.000 EUR für angemessen erachtet und im Ertragswertverfahren angesetzt.

Dieser entspricht rd. 150,00 EUR/m² Wohnfläche.

5.6.5.3 Altstandort

Siehe Ziff. 5.4.5.4

5.6.5.4 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen	-1.500,00 €
* Nr. 8, Wohnung EG	-1.500,00 €
* Nr. 11, Garage EG rechts	0,00 €
* Nr. 9, Wohnung 1. OG	0,00 €
* Nr. 12, Garage EG links	0,00 €
Instandsetzungs- / Modernisierungserfordernis / Baumängel bzw. Bauschäden	-35.000,00 €
* Wertabschlag	-35.000,00 €
Summe	-36.500,00 €



5.7 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor

TAL40

Nettoanfangsrendite (NAR)				
NAR	=	100	x	$\frac{\text{Marktübl. erzielbarer Reinertrag [EUR]}}{\text{Ertragswert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$
Jahresreinertrag [EUR]				74.302
Ertragswert [EUR]				1.914.000
Erwerbsnebenkosten				10,00%
NAR	=	100	x	$\frac{74.302}{2.105.400} = 3,5 \%$
NAR Mehrfamilienhäuser (reine Wohnnutzung), mittlere Lage (2. Halbjahr 2022) 2,8 %				
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2023) (1,9 - 3,5 %)				

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)				
Jahresrohertrag [EUR]				89.037
Ertragsfaktor	=			$\frac{\text{Ertragswert [EUR]}}{\text{Marktübl. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]}}$
Ertragsfaktor	=			$\frac{1.914.000}{89.037} = 21,5$
Ertragsfaktor Mehrfamilienhäuser (reine Wohnnutzung), alle Lagen (2. Halbjahr 2022) = 28,9				
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2023) (18,1 - 40,2)				

Gebäudefaktor (relativer Kaufpreis)				
Gebäudefaktor	=			$\frac{\text{Ertragswert [EUR]}}{\text{Wohnfläche [m}^2\text{]}}$
Wohnfläche [m ²]				708,00
Gebäudefaktor [EUR/m ² WF]	=			$\frac{1.914.000}{708,00} = 2.703$
Gebäudefaktor Mehrfamilienhäuser nach Baujahren, Baujahr 1950-1977 (2. Halbjahr 2022) 4.357 (2.447 - 6.016)				
Gebäudefaktor Mehrfamilienhäuser nach Lagen, mittlere Lage (2. Halbjahr 2022) 2.930 (2.447 - 4.006)				
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2023)				



5.8 Verkehrswert

Für das gegenständliche, zu Renditezwecken prädestinierte Bewertungsobjekt in Frankfurt am Main, Stadtteil Kalbach, wird von einer vorhandenen, jedoch zurückhaltenden Nachfrage durch Marktteilnehmende bei vorhandenem, jedoch begrenztem Angebot ausgegangen. Der **Wert für das Gesamtgrundstück** ergibt sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche.

Bewertungs-teilbereich	Bodenwert	Netto- anfangs- rendite [%]	Ertrags- faktor	Besondere objekt- spezifische Grund-stücks- merkmale	Ertragswert (maßgebliches Verfahren)	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Vorderhaus	845.000,00 €			-108.900,00 €	1.270.000,00 €		
Hinterhaus	634.000,00 €			-36.500,00 €	644.000,00 €		
Gebäude- und Freifläche, bebaut	1.479.000,00 €	3,5	21,5	-145.400,00 €	1.914.000,00 €	-14.000,00 €	<u>1.900.000,00 €</u>

Der **Ertragswert** (inklusive Bodenwert) wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.914.000,00 €** ermittelt. Aus einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Frankfurt am Main sind mir zehn Kaufpreise bekannt, die in den Jahren 2021 und 2022 für mit Mehrfamilienhäusern des Baujahres 1964 bis 1973 bebaute Grundstücke in vergleichbaren, dezentralen und mittleren Lagen in Frankfurt am Main in den Stadtteilen Kalbach, Heddernheim, Eschersheim, Preungesheim und Niederursel/F. realisiert wurden. Nach Entfernen eines Ausreißers beträgt der Mittelwert 2.985 EUR/m² (Wohnfläche) bei einer Bandbreite von 2.507 bis 3.351 EUR/m². Der für das bewertungsgegenständliche Grundstück ermittelte Ertragswert entspricht einem relativen Wert von **2.703 EUR/m²** (Wohnfläche) und ist innerhalb der genannten Bandbreite der erzielten Kaufpreise gelegen.

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 unter Berücksichtigung eines Abschlags zur Rundung folgende Werte für die Bewertung zum **Stichtag, dem 10.05.2023**, für angemessen:

Der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in
60437 Frankfurt am Main, Talstraße 40 und 40 A

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kalbach	1075	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kalbach	39	3336/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.05.2023 mit rd.

1.900.000 €

in Worten: eine Million neunhunderttausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige



5.9 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)

Erbbaurecht:

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

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

HESSEN



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

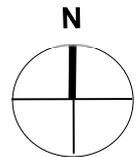
Liegenschaftskarte
Hessen
Erstellt am 05.06.2023
Antrag: 202059808-2

Flurstück: 338/6
Flur: 39
Gemarkung: Kalbach

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



Maßstab 1:5000 Meter



7.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online.)



HESSEN



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

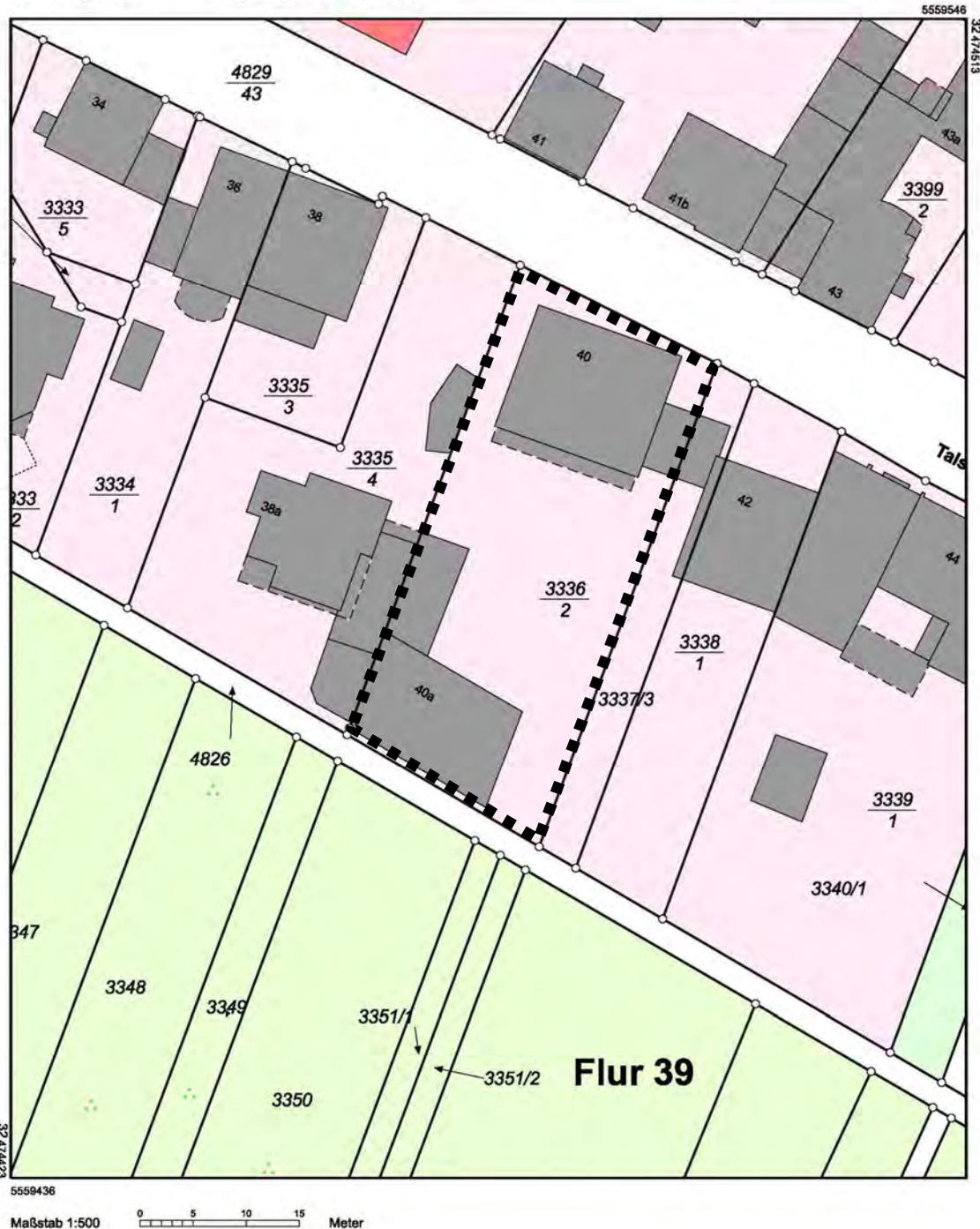
Liegenschaftskarte
Hessen

Erstellt am 05.06.2023

Antrag: 202059808-1

Flurstück: 3336/2
Flur: 39
Gemarkung: Kalbach

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



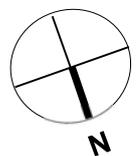
7.1.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online.)

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



7.1.3 Freianlagenplan

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

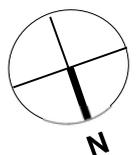


7.1.4 Talstraße 40, Vorderhaus / Grundriss Kellergeschoss

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

7.1.5 Talstraße 40, Vorderhaus / Grundriss Erdgeschoss

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



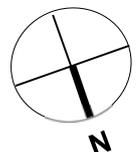


7.1.6 Talstraße 40, Vorderhaus / Grundriss 1. und 2. Obergeschoss

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

7.1.7 Talstraße 40, Vorderhaus / Grundriss Dachgeschoss

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





7.1.8 Talstraße 40, Vorderhaus / Ansicht Nordwesten

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

7.1.9 Talstraße 40, Vorderhaus / Ansicht Südosten

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

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



7.1.10 Talstraße 40, Vorderhaus / Grundriss Nordosten

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

7.1.11 Talstraße 40, Vorderhaus / Ansicht Südwesten

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

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



7.1.12 Talstraße 40, Vorderhaus, Querschnitt

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

7.1.13 Garage, Ansicht / Schnitte / Grundriss

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

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

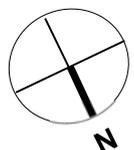


7.1.14 Talstraße 40 A, Grundriss Hinterhaus / Kellergeschoss

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

7.1.15 Talstraße 40 A, Grundriss Hinterhaus / Erdgeschoss

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



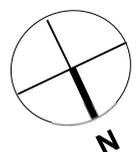


7.1.16 Talstraße 40 A, Grundriss Hinterhaus / Obergeschoss

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

7.1.17 Talstraße 40 A, Grundriss Hinterhaus / Dachgeschoss

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





7.1.18 Talstraße 40 A, Ansicht von Südwesten

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

7.1.19 Talstraße 40 A, Ansicht von Nordosten

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



7.1.20 Talstraße 40 A, Ansicht Südost und Gebäudequerschnitt

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

7.1.21 Talstraße 40 A, Gebäudelängsschnitt

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



7.2 Fotos



Talstraße 40



Talstraße 40a

Talstraße 40 A

Talstraße 40

7.2.1 Südostfassade, Blick von der Straße Richtung Nordwesten



Talstraße 40 A

7.2.2 Südwest- und Südostfassaden, Blick vom Flurstück 4826 Richtung Nordwesten



Talstraße 40

7.2.3 Nordostfassade und Garage, Blick vom Obergeschoss der Talstraße 40 Richtung Südwesten



Talstraße 40

7.2.4 Nordwestfassade, Blick vom Dachgeschoss der Talstraße 40 A Richtung Nordosten



Talstraße 40

7.2.5 Nordostfassade, Blick von der Straße Richtung Süden

7.2.6 Nordwestfassade, Blick vom Hof Richtung Nordosten



7.2.7 Nordost- und Nordwestfassade, Blick von der Straße Richtung Südosten



7.2.8 Südost- und Nordostfassade, Garage zur Straße, Blick von der Straße Richtung Westen



7.2.9 Südwestfassade, Blick vom Flurstück 3350 Richtung Norden



7.2.10 Südost- und Nordostfassade, Blick vom Hof Richtung Westen



7.2.11 Nordostfassade und Garage, Blick von der Zufahrt Richtung Südwesten



7.2.12 Garage zum Hof, Blick vom Hof Richtung Nordwesten



7.2.13 Talstraße 40, Hauseingangstür



7.2.14 Talstraße 40 A, Hauseingangstür

7.2.15 Talstraße 40, Treppenhaus (exemplarisch)

7.2.16 Talstraße 40 A, Treppenhaus (exemplarisch)

7.2.17 Talstraße 40, Wohnungseingangstür
(exemplarisch)

7.2.18 Heizungsanlage (exemplarisch)