

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

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



ROST_WOLF PartG mbB

Gluckstraße 27 H, 60318 Frankfurt am Main

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

GUTACHTEN

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



Zweck	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache	
Objektart	Einfamilienhaus (Reihenendhaus)	
Adresse	Tucholskystraße 65, 60598 Frankfurt am Main	
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main, 845 K 9/24	
Projektnummer / Stichtag	24013_TUC65	14.05.2024
Verkehrswerte (gesamt)		<u>693.000, -- EUR</u>

Ausfertigung Nr.: **Onlineversion**

Dieses Gutachten besteht aus 72 Seiten inkl. 27 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main
Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
Stichtag der Wertermittlung	14.05.2024 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt)
Liegenschaft	Tucholskystraße 65, 60598 Frankfurt am Main
Bewertungsgegenstand	Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Einfamilienhaus (Reihenendhaus) 1/7 Anteil an Hof- und Gebäudefläche, bebaut mit einem Carport mit sieben Stellplätzen
Objektart	Einfamilienhaus (Reihenendhaus) PKW-Stellplatz und Wegflächenanteil
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Frankfurt am Main, Gemarkung Frankfurt Bezirk 32, Flur 557 Flurstück 223/41; 182 m ² Flurstück 223/40; 444 m ²
Baulasten	Eintragungen vorhanden
Denkmalschutz	Keine Eintragungen
Altflächenkataster	Keine Eintragungen
Baujahr	1983 (Datum der Bezugfertigstellung laut Bauakte)
Endenergiebedarfs- Kennwert	Kein Energieausweis vorliegend
Bruttogrundfläche (DIN 277, a + b)	Ca. 325,00 m ² (laut Bauakte)
Wohnfläche	Ca. 131,00 m ² (laut Bauakte)
Vermietungssituation	Nicht bekannt
Werte (Keine Innenbesichtigung möglich)	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

Grundbuch von Bezirk 32 Blatt	Lfd. Nr.	Größe Anteil [m²]	Markt- angepasster vorläufiger Sachwert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücksmerkmale	Sachwert	Netto- anfangs- rendite [%]	Ertrags- faktor	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert	Verkehrswert t 1/2 Anteil
10126	2	182 1/1	616.992 €	0 €	617.000 €	2,0	37,8	0 €	617.000 €	<u>617.000 €</u>
9887	1	444 1/7	96.877 €	-21.000 €	76.000 €			0 €	76.000 €	<u>76.000 €</u>
Gesamt										<u>693.000 €</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
2.2.1	Flurstück 223/41	12
2.2.2	Flurstück 223/40	12
2.3	Erschließung	13
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten	13
2.5	Zivilrechtliche Situation	14
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen	14
2.5.2	Lärmschutzzone	14
2.5.3	Überbau	14
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	14
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	14
2.6.2	Bauplanungsrecht	15
2.6.3	Bauordnungsrecht	15
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	16
2.7.1	Flurstück 223/41	16
2.7.2	Flurstück 223/40	16
2.8	Vermietungs-/Nutzungssituation	16
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	17
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	17
3.2	Grundstücksbebauung	17
3.3	Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung	18
3.4	Bebauung Flurstück 223/41 / Wohnhaus	20
3.4.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	20
3.4.2	Wohnfläche	20
3.4.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)	20
3.4.4	Grundrissgestaltung	21
3.4.5	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	21
3.4.6	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	22
3.4.7	Fenster und Türen	23
3.4.8	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	23
3.4.9	Energetische Eigenschaften	23
3.4.10	Zubehör	24
3.4.11	Baumängel und Bauschäden, Zustand des Gebäudes	24
3.5	Bebauung Flurstück 223/40 / Carport	25
3.5.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	25
3.5.2	Gebäudekonstruktion	25
3.5.3	Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand	25
3.6	Außenanlagen	25
3.6.1	Flurstück 223/41	25
3.6.2	Flurstück 223/40	26
3.6.3	Baumängel bzw. Bauschäden, Zustand	26
4	Marktsituation	27



5	Wertermittlung für das Grundstück Flurstück 223/41	29
5.1	Grundstücksdaten.....	29
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	29
5.3	Bodenwertermittlung.....	30
5.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	30
5.3.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	30
5.3.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks.....	31
5.4	Sachwertermittlung.....	32
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	32
5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	33
5.4.3	Sachwertberechnung.....	37
5.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	38
5.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	44
5.4.6	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebädefaktor.....	45
6	Wertermittlung für den 1/7 Anteil an Grundstück Flurstück 223/40	46
6.1	Grundstücksdaten.....	46
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	46
6.3	Bodenwertermittlung.....	47
6.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	47
6.3.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	47
6.3.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks (fiktiv unbelastet).....	47
6.4	Sachwertermittlung.....	48
6.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	48
6.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	48
6.4.3	Sachwertberechnung.....	49
6.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	50
6.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	52
7	Verkehrswert	55
7.1	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urberschutz und zum Verwendungszweck.....	57
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	58
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	58
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	60
9	Anlagen	61
9.1	Bauzeichnungen.....	61
9.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster.....	61
9.1.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster.....	62
9.1.3	Freiflächenplan.....	63
9.1.4	Grundriss Kellergeschoss / Grundriss Erdgeschoss.....	64
9.1.5	Grundriss Obergeschoss / Grundriss Dachgeschoss.....	65
9.1.6	Ansicht von Norden.....	66
9.1.7	Ansicht von Süden.....	66
9.1.8	Ansicht von Westen / Gebäudeschnitt.....	66
9.2	Wohnfläche.....	67
9.2.1	Wohnflächenberechnung (Seite 1 von 2).....	67
9.2.2	Wohnflächenberechnung (Seite 2 von 2).....	68
9.3	Baulast.....	69
9.3.1	Baulastenblatt.....	69
9.4	Fotos.....	70
9.4.1	Südfassaden, Blick von der Straße Richtung Westen.....	70
9.4.2	Süd- und Ostfassaden, Blick von der Straße Richtung Nordwesten / Flurstück 223/40.....	70
9.4.3	Südfassaden, Blick von der Straße Richtung Nordwesten.....	70
9.4.4	Süd - und Westfassade, Blick von der Straße Richtung Norden.....	70



9.4.5	West- und Südfassade, Blick von der Straße Richtung Nordosten	70
9.4.6	Nord- und Westfassade, Blick von der Straße Richtung Südosten	70
9.4.7	West- und Südfassade, Blick von der Straße Richtung Nordosten	71
9.4.8	Nord- und Westfassade, Blick von der Straße Richtung Südosten	71
9.4.9	Südfassade, Blick vom Gehweg Richtung Nordwesten	71
9.4.10	Nordfassade, Blick vom Flurstück 223/40 Richtung Westen	71
9.4.11	Fahrweg, Treppe zum Erschließungsweg, Carport, Blick Richtung Norden	72
9.4.12	Erschließungsweg der Reihenhäuser, Blick vom Fahrweg Richtung Westen	72
9.4.13	Carport, KFZ-Stellplätze Blick vom Erschließungsweg der Reihenhäuser Richtung Nordosten	72
9.4.14	Treppe zum Erschließungsweg, Mülltonnenabstellplatz, Blick vom Gehweg Richtung Süden	72
9.4.15	Erschließungsweg der Reihenhäuser, Blick vom Gehweg Richtung Osten	72
9.4.16	Hauseingang	72



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsjekts: **Einfamilienhaus (Reihenendhaus)
PKW-Stellplatz und Wegflächenanteil**

Objektadresse: **Tucholskystraße 65, 60598 Frankfurt am Main**

Grundbuchangaben **Bestandsverzeichnis**
Grundbuch von Bezirk **lfd. Nr. 2, Gemarkung 1,**
32, Blatt 10126: **Flur 557, Flurstück 223/41, Gebäude- und Freifläche, Tucholskystraße 65, 182 m².**

Abteilung I:
Eigentümer:
- Hier anonymisiert -

Abteilung II:
Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 3 zu 2:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (...); eingetragen am 14.03.2024.

Abteilung III:
Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
- Eintragungen nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend. -

Grundbuchangaben **Bestandsverzeichnis**
Grundbuch von Bezirk **lfd. Nr. 1, Gemarkung 1,**
32, Blatt 9887: **Flur 557, Flurstück 223/40, Hof- und Gebäudefläche, Tucholskystraße, 444 m².**

Abteilung I:
Eigentümer:
- Hier anonymisiert -

Abteilung II:
Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 1 zu 1:
Zu Lasten jeden Anteils und zugunsten der jeweiligen Eigentümer Verwaltungs- und Benutzungsregelung nach § 1010 BGB;
a) das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, ist ausgeschlossen
b) Benutzung des Grundstückes ist geregelt;
gemäß Bewilligung vom 04.12.1981/22.12.1981; eingetragen am 08.01.1982 in Blatt 8419; hierher übertragen am 07.01.1983.

Lfd. Nr. 15 zu 1:
Nur lastend auf den Anteilen Abt. I Nr. 2.3 und 2.4 (...):
Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für (...); gemäß Bewilligung vom 18.06.2013 (...) eingetragen am 22.07.2014.



Lfd. Nr. 16 zu 1:

Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 1 L):

Eigentumsübertragungsvormerkung (auflösend bedingt) für (...), - zu je 1/2-;
Abtretungs- und Verpfändungsbeschränkung; gemäß Bewilligung vom 20.12.2023
(...) eingetragen am 22.12.2023.

Lfd. Nr. 17 zu 1:

Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 1 V (...):

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (...); eingetragen am 14.03.2024.

Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

- Eintragungen nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend. -

1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
Auftraggeber:	Amtsgericht Frankfurt am Main 60256 Frankfurt am Main
Aktenzeichen:	845 K 9/24
Grundlage:	Auftrag vom 11.04.2024, Beschluss vom 07.03.2024, Telefonat mit dem Auftraggeber vom 03.06.2024
Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag:	14.05.2024
Ortsbesichtigung:	14.05.2024 (Außenbesichtigung)
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuch von Frankfurt Bezirk 32, Blatt 10126 , vom 14.03.2024 (Quelle: Auftraggeber) Grundbuch von Frankfurt Bezirk 32, Blatt 9887 , vom 14.03.2024 (Quelle: Auftraggeber) Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 13.05.2024 (Quelle: www.gds.hessen.de) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Frankfurt am Main vom 19.04.2024 (Quelle: https://www.bauaufsicht-frankfurt.de/bauberatung/ablaeuferundverfahren/baulasten) Bodenrichtwertkarte der Stadt Frankfurt am Main (Quelle: www.geoportal.frankfurt.de) Stand 01.01.2024 Akteneinsicht in die Bauakten der Bauaufsicht Frankfurt am Main vom 22.04.2024 Internet-Auskunft der Landesdenkmalbehörde über Denkmalschutz (Quelle: www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de) vom 19.04.2024 Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des



Stadtplanungsamts Frankfurt (Quelle: www.PlanAs-frankfurt.de) vom 18.04.2024

Bescheinigung des Amts für Straßenbau und Erschließung Frankfurt am Main über
Erschließungsbeiträge vom 22.05.2024

Schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts der Stadt Frankfurt am Main vom
24.04.2024

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

Angebotskaufpreise für Wohnhäuser (Quelle: www.immobilienscout24.de)

Demografische Kennziffern: Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung der
Kommune Frankfurt am Main (Quelle: www.wegweiser-kommune.de),
Gewerbemarktbericht 2023 IHK Frankfurt am Main (Quelle: <https://www.frankfurt-main.ihk.de/branchenthemen/bau-und-immobilienwirtschaft/gremienarbeit-politikberatung/frankfurter-immobilienboerse/publikationen-der-frankfurter-immobilienboerse/gewerbemarktbericht-5326540>)

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

Infoservice Fluglärm V 2.0 (Quelle: <https://framap.fraport.de/framap/main/r/isfl/go>)

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

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

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

Vergleichskaufpreise: Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 21.05.2024 (Quelle:
Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Frankfurt am Main)

Faktoren nach dem Bewertungsgesetz, Gutachterausschuss Frankfurt am Main 2024
(Quelle: <https://frankfurt.de/service-und-rathaus/verwaltung/aemter-und-institutionen/stadtvermessungsamt/gutachterausschuss-fuer-immobilienwerte/erbschafts---schenkungssteuer>)

Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt am Main

Eigene Erhebungen



Von der
Gläubigerseite ---
übergebene
Unterlagen:

Von der Schuldnerseite ---
übergebene
Unterlagen:

1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Beteiligte: Hier anonymisiert

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

Zutritt: **Der Zutritt zum Gebäude wurde nicht ermöglicht.**
Die angefragten Unterlagen (Planunterlagen, etc.) wurden eigentümerseits nicht übergeben. Die Wohn-/Nutzflächen konnten nicht geprüft werden.

Das Gebäude wird auf Grund des äußeren Eindrucks sowie der Aktenlage (Bauakte) beschrieben und bewertet. Möglicherweise 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: rd. 770.166 (Stand: 04-2024, www.frankfurt.de) Einwohner im Stadtteil Sachsenhausen Süd (und Flughafen): 29.872 (Stand: 31.Dez.2023)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Rd. 150 km (Luftlinie) nördlich von Stuttgart Rd. 150 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Rd. 35 km (Luftlinie) nordöstlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden
Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets: (wegweiser-kommune.de; Demografie-Bericht, Sozialbericht; statistik.arbeitsagentur.de)	Demografie-Typ 7 „Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 12,2 % (2021) Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre: +3,1 % (Stand: 2021) Durchschnittsalter: 41,1 Jahre Arbeitslosenquote 6,5 % (04/2024, statistik.arbeitsagentur.de) Kaufkraftindex: 110,3 (Stand: 2023) Einzelhandelszentralität: 106,8 (2023) Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2024)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Stadtteil „Sachsenhausen Süd“ Rd. 8,5 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 2,4 km (Luftlinie) südöstlich vom Frankfurter Hauptbahnhof Rd. 2,1 km (Luftlinie) südlich vom Stadtzentrum Rd. 1,7 m (Luftlinie) westlich vom „Goetheturm“ Rd. 1,6 km (Luftlinie) südlich vom Main Rd. 1,1 km (Luftlinie) nördlich von „Frankfurter Stadtwald“ Rd. 300 m (Luftlinie) westlich vom Südfriedhof Straßenecklage Tucholskystraße
Lageklassifikation:	Sehr gute Wohnlage (Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2024) Sehr gute Wohnlage (Bodenrichtwertkarte Frankfurt a. M. 2024)
Infrastruktur:	Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Krabbelstube, Kindertagesstätte, Ärzte, Hotels, Tankstelle, Berufsbildende Schule Umkreis von ca. 1.000 m (Luftlinie): Grundschule, Gymnasium, Ärzte, Hotels, Tankstelle, Gastronomie,
Verkehrsanbindung:	KFZ: Rd. 3,9 km (Luftlinie) zur A 661 (Egelsbach- Bad Homburg), Anschlussstelle „Kaiserlei“, von hier ca. 5 km zum Offenbacher Kreuz (A 661 / A 3)



ÖPNV:

Rd. 855 m (13 Minuten) Fußweg zur U-Bahnhaltestelle „Frankfurt (Main) Südbahnhof“, von hier rd. 7 Minuten Fahrzeit mit einem Umsteigehalt zum Hauptbahnhof, im 5-10 Minuten-Takt zu den Hauptverkehrszeiten. Dauer: 20 Min.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: Offene und teiloffene Bebauung (Einfamilien- Reihen- und Mehrfamilienhausbebauung) vorwiegend der Entstehungszeit Mitte des 20. Jahrhunderts, teilweise Beginn des 21. Jahrhunderts
2- geschossige Bebauung und 4- bis 5 geschossige Bebauung, teilweise Hochhausbebauung
Vorwiegend Wohnnutzungen

Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen) Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: 55-59 [dB(A)] süd- und westseitig (Straßenlärm)
Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: 50-54 [dB(A)] nordseitig (Straßenlärm)

Vergleichswerte für reine Wohngebiete (Tag / Nacht):
Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm¹: 50 / 35 [dB(A)]
Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung: 59/ 49 [dB(A)]

Topografie: Sehr leichte Hanglage (Ost-/West-Gefälle sowie Süd-/Nord-Gefälle)

2.2 Gestalt und Form

2.2.1 Flurstück 223/41

Grundstückszuschnitt: Polygonal
Annähernd rechteckig mit dem Straßenverlauf folgend abgerundetem Bereich im Südwesten

Oberfläche: Sehr leichte Hanglage (Ost-/West-Gefälle sowie Süd-/Nord-Gefälle)

Maximale Grundstücksbreite: Laut Liegenschaftskarte ca. 8,8 m

Maximale Grundstückstiefe: Laut Liegenschaftskarte ca. 24,1 m

Straßenfront: Laut Liegenschaftskarte ca. 24,4 m

Grundstücksfläche: Laut Grundbucheintrag **182 m²**

2.2.2 Flurstück 223/40

Grundstückszuschnitt: Unregelmäßig, polygonal

¹ TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



Oberfläche:	Mit Treppenstufen verbundene, annähernd ebene, höhenmäßig versetzte Flächen Fahrweg mit Süd- / Nord-Gefälle
Maximale Grundstücksbreite:	Laut Liegenschaftskarte ca. 44,5 m
Maximale Grundstückstiefe:	Laut Liegenschaftskarte ca. 39,0 m
Straßenfront West:	Laut Liegenschaftskarte ca. 7,8 m
Straßenfront Süd:	Laut Liegenschaftskarte ca. 3,8 m
Grundstücksfläche:	Laut Grundbucheintrag 444 m²

2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung:	Flurstück 223/41: Öffentliche Erschließung von der Tucholskystraße Hauseingang fußläufig erschlossen über einen „Wohnungszugangsweg“ mit mehreren Stufen auf der Nordseite des Gebäudes
	Flurstück 223/40: Öffentliche Erschließung von der Tucholskystraße
Straßenart:	Nebenstraße
Straßenausbau:	Ausgebaut als Straße, asphaltiert, 2-seitig befestigte Gehwege Teilweise Parkplätze 1-seitig
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Flurstück 223/41: Angeschlossen an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen
	Flurstück 223/40: Nicht ersichtlich

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 sind für das Grundstück Tucholskystraße 65 keine altlastenrelevanten Vornutzungen registriert. Hinweise auf Altablagerungen oder Verfüllungen von ehemaligen Gruben oder Bombentrichtern 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

2.5.2 Lärmschutzzone

Lärmschutzzonen (Infoservice Fluglärm V 2.0)	Gemäß dem Internetportal der Fraport ist das Bewertungsobjekt außerhalb der Lärmschutzzonen (Passives Schallschutzprogramm) gelegen.
--	--

2.5.3 Überbau

Überbau:	Soweit ersichtlich, besteht kein Überbau.
----------	---

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten:	<p>Laut der Internet-Auskunft der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Frankfurt am Main bestehen für das Bewertungsgrundstück Flurstück 321/41 keine (belastenden) Baulasteintragungen.</p> <p>Hiernach bestehen für das Bewertungsgrundstück Flurstück 321/40 folgende Baulasteintragungen (siehe auch Ziff. 9.3):</p> <p>Belastetes Grundstück: Flur 557, Flurstück 223/40</p> <ol style="list-style-type: none">(1) Baulast zur Sicherung einer Zufahrt(2) Baulast zur Sicherung von Ver- und Entsorgungsleitungen(3) Baulast zur Sicherung der Benutzung eines Grundstücksteils als Einstellplatz für Kfz.(4) Baulast zur Sicherung von Mülltonnenstellplätzen <p>Anmerkung: Laut Bauakte kann davon ausgegangen werden, dass die begünstigten Grundstücke die Wohngrundstücke (hier auch: Bewertungsgrundstück Flurstück 321/41) sind und mit der Baulast deren Zufahrt, deren Ver- und Entsorgungsleitungen, deren Stellplatznachweis und deren Mülltonnenstellplätze gesichert sind.</p>
Denkmalschutz:	Laut der Internet-Auskunft der Denkmalbehörde steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.



2.6.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt am Main befinden sich die Bewertungsgrundstücke nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans (Fluchtlinienplan) **F 1704**, rechtsverbindlich, förmlich festgestellt: 28.11.1955.

Grundstückseigenschaften:

Das Grundstück Flurstück 223/41 besitzt folgende Eigenschaften:

Art der baulichen Nutzung:	Wohnnutzung
Maß der baulichen Nutzung:	
Grundflächenzahl (GRZ I) ² :	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ) ³ :	0,7
Zahl der Vollgeschosse:	2-geschossig
Bauweise:	teiloffen

Das Grundstück Flurstück 223/40 besitzt folgende Eigenschaften:

Art der baulichen Nutzung:	Stellplätze
Maß der baulichen Nutzung:	
Grundflächenzahl (GRZ II) ⁴ :	0,2
Geschossflächenzahl (GFZ) ⁵ :	0,0
Zahl der Vollgeschosse:	keine

Stellplatzsatzung: **S002** Stellplatzsatzung 2020
Rechtsverbindlich, Inkrafttreten 20.02.2020
Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Frankfurt am Main

Freiraumsatzung: **FR001** Gestaltungssatzung Freiraum und Klima
Rechtsverbindlich, Inkrafttreten 10.05.2023
Für bauliche Anlagen und Grundstücksfreiflächen

Vorgartensatzung: **VG002**
Rechtsverbindlich, Inkrafttreten 04.04.1979
Für die gärtnerische Gestaltung von Vorgärten

2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand: Nach Angaben der Bauaufsicht Frankfurt am Main liegen dort für das bewertungsgegenständliche Grundstück folgende Bauakten vor:
B-1980-1499-5 Neubau eines Reihenhendhauses und Herstellung der Entwässerungsanlage
B-1981-2450-5 Nachtrag zum Bauantrag B 1980-1499-5

Stellplätze: Auf dem Bewertungsgrundstück **Flurstück 223/41** befinden sich **keine PKW-Stellplätze**.

² GRZ I i. S. d. BauNVO 1990 siehe Ziff. 3.3

³ GFZ i. S. d. BauNVO 1990 siehe Ziff. 3.3

⁴ GRZ II i. S. d. BauNVO 1990 siehe Ziff. 3.3

⁵ GFZ i. S. d. BauNVO 1990 siehe Ziff. 3.3



Auf dem Bewertungsgrundstück **Flurstück 223/40** befinden sich **7 PKW-Stellplätze**.

Anmerkung: Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag genehmigt bzw. genehmigungsfähig sind, genehmigungskonform errichtet wurden und dass bei der Errichtung der baulichen Anlagen sämtliche öffentlich-rechtlichen und privat-rechtlichen Vorgaben eingehalten wurden. Es wird davon ausgegangen, dass das Objekt den einschlägigen Vorschriften entspricht und dass einer der Zweckbestimmung entsprechenden Nutzung der baulichen Anlagen nichts entgegensteht.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

2.7.1 Flurstück 223/41

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land

Beitragsrechtliche Situation: Beitragsfrei

2.7.2 Flurstück 223/40

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land

Beitragsrechtliche Situation: Beitragsfrei

2.8 Vermietungs-/Nutzungssituation

Vermietungs- / Nutzungssituation: Die Nutzungs- und Vermietungssituation ist nicht bekannt. Für das Wohnhaus wird von Eigennutzung ausgegangen.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

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

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

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

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

Der Zutritt zum Wohngrundstück und Wohnhaus war zum Ortstermin nicht möglich. Die Bebauung wird auf Grund des äußeren Eindrucks sowie der Aktenlage (Bauakte) beschrieben und bewertet.

3.2 Grundstücksbebauung

Flurstück 223/41: Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus (Reihenendhaus) bebaut.

Flurstück 223/40: Das Grundstück ist mit einem Carport mit sieben PKW-Stellplätzen bebaut.



3.3 Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche: Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde auf der Grundlage der Bauzeichnungen der Bauakte 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 Geschosflächenzahl (WGFZ) wurde gem. ImmoWertV 2021 berechnet.

Berechnung:



TUC65

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

Grundlage: Bauakte, Geoportal

Flurstück 223/41

Einfamilienhaus	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	Länge	Breite	BGF- [m ²]	Geschosse * Anzahl	Bruttogrundfläche DIN 277 (a + b) [m ²]	Bruttogrundfläche DIN 277 (c) [m ²]	
	KG	Bauakte	5,30	12,49	66,20	1,00	66,2		
	EG	Bauakte	5,30	12,49	66,20	1,00	66,2		
	Eingang	Bauakte	2,26	0,75	1,70	-1,00	-1,7		
	Eingang	Bauakte	2,26	0,75	1,70	1,00	1,7		
	Loggia (Terr.)	Bauakte	5,30	1,00	5,30	1,00	5,3		
	OG	Bauakte	5,30	12,49	66,20	1,00	66,2		
	Loggia	Bauakte	5,30	1,00	5,30	1,00	5,3		
	DG	Bauakte	5,30	13,49	71,50	1,00	71,5		
	DS	Bauakte	5,30	8,39	44,47	1,00	44,5		
Bruttogrundfläche (gesamt)								325,2	0,0

GRZ I - relevante BGF	DG	71,5
GFZ - relevante BGF	EG, OG (ohne Loggien, Terrassen)	130,7
WGFZ - relevante BGF	EG, OG, DG zu 75 %	184,3
Grundstücksfläche	Flurstück 223/41	182,0
GRZ I	BauNVO 1990	0,4
GFZ	BauNVO 1990	0,7
WGFZ	ImmoWertV 2021	1,0

Flurstück 223/40

Carport	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	Länge	Breite	BGF- [m ²]	Geschosse * Anzahl	Bruttogrundfläche
	EG	Geoportal			107,00	1,00	107,0
Bruttogrundfläche (gesamt)							107,0

GRZ I - relevante BGF	EG	107,0
GFZ - relevante BGF	Keine Berücksichtigung der überdachten Stellplätze	0,0
WGFZ - relevante BGF	EG	107,0
Grundstücksfläche	Flurstück 223/40	444,0
GRZ II	BauNVO 1990	0,2
GFZ	BauNVO 1990	0,0
WGFZ	ImmoWertV 2021	0,2



3.4 Bebauung Flurstück 223/41 / Wohnhaus

3.4.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: (laut Bauakte)	1-seitig angebautes, 2-geschossiges Einfamilienhaus (Reihenendhaus) mit ausgebautem Dachgeschoss, nicht ausgebautem Dachspitz sowie Unterkellerung
Baujahr: (laut Bauakte)	1983 (Datum der Bezugfertigstellung)
Modernisierungen:	Nicht bekannt
Außenansicht:	Dach: Satteldach mit rotbrauner Dachstein-Deckung und roter Schindelbekleidung unterhalb der Traufe und am Giebel Gaube: Satteldachgaube mit roter Schindelbekleidung Fassade: Strukturputz, hellgrauer Anstrich Sockel: Glattputz, grauer Anstrich Fensterbänke: außenseitig als Fliesenbelag Fenster: ein- bzw. mehrflügelige, dunkelbraune Holzfenster, eingangsseitig im Erdgeschoss mit Fenstergittern, graue Rollläden Terrasse: nicht einsehbar (Bepflanzungen), gartenseitig Loggia: massive Bodenplatte Metallstabgeländer und Holzelementen, gartenseitig Türen: 1-flügelige Hauseingangstür in Holz mit Glasausschnitt Eingangsbereich: Überdachung durch darüber liegendes Geschoss, Eingangsstufe mit Fliesenbelag

3.4.2 Wohnfläche

Wohnfläche:	Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Aufgrund der Berechnung der Bauakte beträgt die Wohnfläche (DIN 283) 131,04 m² . Die Wohnfläche konnte nicht geprüft werden. Siehe Ziff. 9.2
-------------	---

3.4.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: (laut Bauakte)	Massivbauweise (Mauerwerks-Bau)
Fundamente: (laut Bauakte)	Streifenfundament in Beton
Kellerwände: (laut Bauakte)	Außenwände: Betonwände, d = ca. 24 bzw. ca. 30 cm Innenwände tragend: Mauerwerk, d = ca. 24 cm Innenwände nicht tragend: Mauerwerk, d = ca. 11,5 cm
Umfassungswände: (laut Bauakte)	Mauerwerk, d = ca. 30 cm
Tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Mauerwerk, d = ca. 24 cm
Nicht tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Leichte Trennwände (Gips), d = ca. 10 cm



Decke über Kellergeschoss: (laut Bauakte)	Stahlbetondecke, d = ca. 17 cm
Decke über Erdgeschoss und Obergeschoss: (laut Bauakte)	Stahlbetondecke, d = ca. 18 cm
Kellertreppe: (laut Bauakte)	Holztrittstufen auf Stahlrohr-Tragkonstruktion 1-läufige, 2-fach ¼-gewendelte Treppe
Geschosstreppen: (laut Bauakte)	Systemtreppe 1-läufige, 2-fach ¼-gewendelte Treppe
Dachboden: (laut Bauakte)	Bodeneinschubtreppe
Dachkonstruktion: (laut Bauakte)	Holzkonstruktion, Pfettendach
Dachform: (laut Bauakte)	Satteldach, Neigung ca. 30 °
Dacheindeckung:	Dachstein-Deckung
Kamin: (laut Bauakte)	Massive Kamine
Dachrinnen und Fallrohre:	Metall

3.4.4 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung: (laut Bauakte)	Räume jeweils erschlossen von Treppenflur Räume und Treppe im Erdgeschoss erschlossen von Wohn-/Esszimmer WC im Erdgeschoss erschlossen vom Windfang
Belichtung und Besonnung:	2- bis 3-seitig

3.4.5 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Vorbemerkung:	Die tatsächliche Nutzung und bauliche Ausführung im Inneren sind nicht bekannt.
Kellergeschoss: (laut Bauakte)	Technikraum, Heizungsraum, Öllager (3 x 1500 l PE-Tanks), Treppenflur
Erdgeschoss: (laut Bauakte)	Windfang, WC, Wohn-/Esszimmer, Küche, offene Treppe, Terrasse



Obergeschoss: (laut Bauakte)	2 Schlafzimmer, Bad, WC, Loggia, Treppenflur
Dachgeschoss: (laut Bauakte)	Schlafzimmer, Dusche/WC, Treppenflur, Dachraum, Abstellraum
Spitzboden: (laut Bauakte)	Kein Grundriss vorhanden

3.4.6 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Keller:

Bodenbeläge: (Annahme)	Estrich
Wandbekleidungen: (Annahme)	Putz gestrichen
Deckenbekleidung: (Annahme)	Putz gestrichen

Flure:

Bodenbeläge: (Annahme)	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Wandbekleidungen: (Annahme)	Tapete
Deckenbekleidungen: (Annahme)	Putz oder Tapete gestrichen

Zimmer:

Bodenbeläge: (Annahme)	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Wandbekleidungen: (Annahme)	Tapete
Deckenbekleidungen: (Annahme)	Putz oder Tapete gestrichen

Sanitärräume:

Bodenbeläge: (Annahme)	Fliesen
Wandbekleidungen: (Annahme)	Fliesenspiegel, Tapete
Deckenbekleidungen: (Annahme)	Putz oder Tapete gestrichen

Loggia / Terrasse



Bodenbeläge: (Annahme)	Fliesen
Umwehrung: (Annahme)	Loggia: Metallstabgeländer Terrasse: keine Einfriedung
Überdachung:	Loggia: Überdachung durch darüber liegendes Geschoss Terrasse: Teil- Überdachung durch darüber liegendes Geschoss

3.4.7 Fenster und Türen

Fenster: (Soweit ersichtlich bzw. Annahme)	Ein- bzw. mehrflügelige Fenster aus Holz, dunkelbraun, 2-fach Isolierverglasung Bodentiefe Fenster mit Metallgitter im DG (Giebelseite) Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge Rollläden
Hauseingangstür:	1-flügelige Hauseingangstür in Holz mit Glasausschnitt (Strukturverglasung, Metallbeschläge)
Kellertüren: (Annahme)	Einfache Holzwerkstofftüren mit Metallzargen, Metallbeschläge
Zimmertüren: (Annahme)	Einfache Holzwerkstofftüren mit Metall- bzw. Holzzargen, Metallbeschläge

3.4.8 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: (Annahme)	Je Raum 1 bis 2 Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz, Sicherungen und Unterverteilung
Heizung und Warmwasser- versorgung: (laut Bauakte)	Ölzentralheizung Warmwasserbereitung zentral
Sanitäre Installation: (laut Bauakte sowie Annahme)	KG: --- EG: WC mit WC, Waschbecken; Küche mit Spülen-Anschluss OG: WC mit WC, Waschbecken; Bad mit Wanne bzw. Dusche, WC, Waschbecken DG: Dusche/WC mit Dusche, WC, Waschbecken Installation überwiegend unter Putz

3.4.9 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches:	Nicht bekannt Annahme: nicht bzw. nicht ausreichend gedämmt
Leitungs-dämmung in unbeheizten Räumen:	Nicht bekannt



Dämmung der Außenwände:	Keine zusätzliche Wärmedämmung vorhanden
Baujahr der Fenster:	Ca. 1983
Baujahr des Wärmeerzeugers:	Nicht bekannt (Annahme: gemäß Austauschpflicht nach 30 Jahren Baujahr ca. 2013)
Endenergiebedarfs-Kennwert:	Kein Energieausweis vorliegend

3.4.10 Zubehör

Zubehör:	Nicht bekannt
----------	---------------

3.4.11 Baumängel und Bauschäden, Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel ⁶ / Zustand: (soweit von außen straßenseitig ersichtlich)	Keller: nicht besichtigt (kein Zutritt) Dach: so weit von außen ersichtlich: nicht modernisiert Dachraum: nicht besichtigt (kein Zutritt) Fassade: punktuell Verschmutzungen im Bereich des Strukturputzes Fenster: Holzelement oberhalb des Metallgitters am bodentiefen Fenster schadhaft Loggia: überwiegend nicht einsehbar Terrasse: nicht einsehbar Türen: --- Haustechnik: nicht besichtigt (kein Zutritt) Innenräume: nicht besichtigt (kein Zutritt) Sonstiges: ---
Beurteilung des Gesamtzustands:	Der Zustand im Inneren des Gebäudes ist nicht bekannt. So weit von außen straßenseitig ersichtlich, befindet sich das Gebäude in einem baujahresadäquaten, durchschnittlichen Gesamtzustand mit punktuellen Bauschäden.

⁶ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



3.5 Bebauung Flurstück 223/40 / Carport

3.5.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art der baulichen Anlage:	Carport mit sieben PKW-Stellplätzen
Baujahr: (laut Bauakte)	1983 (Datum der Bezugsfertigstellung)
Modernisierungen:	Keine
Außenansicht:	Dach: Flachdach, Holzkonstruktion, Wellkunststoffplatten Fassade: --- Tor: ---

3.5.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Leiche Bauweise, Holzkonstruktion
Fundamente: (Annahme)	Punktfundamente in Beton
Umfassungswände:	Keine
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion mit Stahlband-Aussteifung
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung:	Wellkunststoffplatten
Dachrinne und Fallrohr: (Annahme)	Keine

3.5.3 Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand

Bauschäden und Baumängel ⁷ / Zustand: (soweit von außen ersichtlich)	Wellkunststoffplattendeckung verworfen und bemoost Holzkonstruktion teilweise bemoost
--	--

3.6 Außenanlagen

3.6.1 Flurstück 223/41

⁷ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



Außenanlagen: (soweit straßenseitig ersichtlich)	Grundstückseinfriedungen: Holzzaun auf Betonsockel sowie Betonwände, wegseitig keine Einfriedung Befestigte Grundstücksbereiche: gefliestes Eingangspodest, Betonsteinplatten, Kiesstreifen, mit Betonabstimmung eingefasstes Pflanzbeet Unbefestigte Grundstücksbereiche: Rasen Bepflanzungen: Bäume, Büsche
--	--

3.6.2 Flurstück 223/40

Außenanlagen:	Grundstückseinfriedungen: Maschendrahtzaun, Beton-Abstimmung Befestigte Grundstücksbereiche: mit Betonsteinpflaster befestigte Flächen Treppenstufen
---------------	--

3.6.3 Baumängel bzw. Bauschäden, Zustand

Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand:	Pflaster im Eingangsbereich verworfen 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:

Lage in Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Wohnraum (++)

Demografische Entwicklung des Gebiets (Ø +)

Sehr gute Wohnlage bezogen auf den Durchschnitt von Frankfurt am Main (+)

Stabil hohes und kontinuierlich gestiegenes Mietniveau im Bereich Wohnen in Frankfurt (+)

Erwartete Zinswende nach mehrfacher Erhöhung des Leitzinses in der Vergangenheit (Ø +)

Sehr begrenztes Kaufangebot an Einfamilien-Wohnhäusern in 2 km Umkreis vergleichbarer Größe (+)

Sehr begrenztes Mietangebot Einfamilien-Wohnhäusern in 2 km Umkreis (+)

Infrastrukturangebot in der näheren Umgebung (Ø+)

Reihenendhaus (Ø)

2- bis 3-seitige Orientierung des Gebäudes (Ø)

Grundrissgestaltung des Wohnhauses laut Bauakte (Ø)

Mehrere Bäder laut Bauakte (Ø +)

Terrasse und Loggia (+)

Überdachter PKW-Abstellplatz (Ø +)

Durchschnittlich gepflegter Gesamteindruck der Liegenschaft (Ø)

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

Aktuelle geopolitische Situation in Europa und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)

Leicht gesunkene Inflation auf hohem Niveau und damit verbundene geschwächte Nachfrage am Wohnimmobilienmarkt (-)

Abgeschwächte Konjunktur (-)

Kaufkraftschwund, gestiegene Hypothekenzinsen, gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)

Restriktivere Kreditbedingungen (-)

Zurückhaltende Nachfrage nach Einfamilienhäusern zum Kauf in Frankfurt (Ø-)

Immissionen des Frankfurter Flughafens (-)

Anbindung an den ÖPNV (Ø -)

Grundstückszuschnitt des Stellplatz- und Wegflächengrundstücks (-)

Grundstück in sehr leichter Hanglage (Ø)

Hauseingang fußläufig erschlossen über einen „Wohnungszugangsweg“ mit mehreren Stufen, Zugang mit Überwindung von Stufen (Ø -)

Unterdurchschnittliche Grundstücksausnutzung des Stellplatz- und Wegflächengrundstücks (-)

Energetische Eigenschaften der Bebauung (-)

Instandhaltungszustand im Inneren des Gebäudes nicht bekannt (-)

Vermietungszustand nicht bekannt (-)

Punktuell Bauschäden (Ø)

Modernisierungszustand des Wohnhauses (soweit von außen ersichtlich) (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 Wertermittlung für das Grundstück Flurstück 223/41

5.1 Grundstücksdaten

Bewertungsobjekt: Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 60598 Frankfurt, Tucholskystraße 65 zum Wertermittlungsstichtag 14.05.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Frankfurt Bezirk 32	10126	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
1 (Frankfurt Bezirk 32)	557	223/41	182 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.

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 **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, auch weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Weiterhin werden die Nettoanfangsrendite, der Ertragsfaktor und der Gebädefaktor dargestellt.



5.3 Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung: Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lage-Wert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

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

5.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Zone 4110 (sehr gute Lage)) **1.500,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

5.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	14.05.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche) EFH
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Grundstücksfläche (f)	=	182 m ²



5.3.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.500,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	14.05.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Zone 4110 (sehr gute Lage)	Zone 4110 (sehr gute Lage)	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche) EFH/ZFH	W (Wohnbaufläche) EFH	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 1.500,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	182	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 1.500,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 1.500,00 €/m ²	
Fläche	× 182 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 273.000,00 € <u>rd. 273.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.05.2024 insgesamt **273.000,00 €**.



5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Modell: Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).



5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

5.4.2.1 Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Herstellungskosten: Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Zu den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** zu addieren.

5.4.2.2 Baukostenregionalfaktor

Baukosten-Regional-Faktor: Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

5.4.2.3 Normalherstellungskosten

Normalherstellungskosten: Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

5.4.2.4 Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Zuschlag: Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.
Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.



5.4.2.5 Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baunebenkosten: Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.
Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

5.4.2.6 Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Alterswertminderung: Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

5.4.2.7 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. 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.

5.4.2.8 Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer: Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

5.4.2.9 Außenanlagen

Außenanlagen: Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

5.4.2.10 Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Sachwertfaktor: Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) erzielbaren Preis zu ermitteln.
Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.



Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

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

5.4.2.12 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).

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,



-
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigengutachtens 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.



5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	743,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	325,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	8.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	249.475,00 €
Baupreisindex (BPI) 14.05.2024 (2010 = 100)	x	181,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	452.298,17 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	452.298,17 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		30 Jahre
• prozentual		57,14 %
• Faktor	x	0,4286
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	193.855,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		193.855,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	7.754,20 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	201.609,20 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	273.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	474.609,20 €
Sachwertfaktor	x	1,30
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	616.991,96 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert	=	616.991,96 €
	rd.	617.000,00 €



5.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

5.4.4.1 Berechnungsbasis

- Berechnungsbasis: Die Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurden von mir auf der Grundlage der Bauakte angesetzt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen;
- bei der BGF z. B.
 - (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
 - Anrechnung von (ausbaubaren, aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen

5.4.4.2 Herstellungskosten

Herstellungskosten: Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist der ImmoWertV 21, Anlage 4, entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	49,0 %	46,5 %	4,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	



Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, ausgebautes DG; *Typ 2.11*

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	685,00	49,0	335,65
3	785,00	46,5	365,03
4	945,00	4,5	42,53
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			743,21
gewogener Standard =			2,6

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 743,21 €/m² BGF
 rd. 743,00 €/m² BGF



5.4.4.3 Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Gaube	8.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	8.000,00 €

5.4.4.4 Baupreisindex

Baupreisindex: Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse des Stichtags des Wertermittlungsmodells erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100).

5.4.4.5 Baukostenregionalfaktor

Baukosten-Regional-Faktor: Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

5.4.4.6 Baunebenkosten

Baunebenkosten: Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

5.4.4.7 Außenanlagen

Außenanlagen: Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und sachverständig geschätzt. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (193.855,00 €)	7.754,20 €
Summe	7.754,20 €



5.4.4.8 Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer: Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart und dem Modell, welches der Ableitung des Sachwertfaktors zu Grunde lag. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und entsprechend dem vom Gutachterausschuss angegebenen Modell für Wohngebäude mit 70 Jahren angesetzt.

5.4.4.9 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. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell der ImmoWertV 2021 angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer für das 1983 errichtete Gebäude werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 20 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Be-gründung
		Durch-geführte Maß-nahmen	Unter-stellte Maß-nahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	Annahme
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	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	0,0	0,0	
Summe		2,0	0,0	



Ausgehend von den 2 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 (2024 – 1983 = 41 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 41 Jahre =) 29 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) **Restnutzungsdauer von 30 Jahren**.

5.4.4.10 Alterswertminderung

Alterswertminderung: Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen. Hiernach wurde die Alterswertminderung linear durchgeführt.

5.4.4.11 Sachwertfaktor

Sachwertfaktor: Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt. Der Sachwertfaktor für die Objektart „Reihenendhäuser und Doppelhaushälften“ wurde im Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024 für den Bereich „sehr gute und gehobene Lage“ für einen vorläufigen Sachwert von gerundet 450.000 € mit 1,30 ausgewiesen.

Untersuchungszeitraum:	Kaufpreise aus dem Jahr 2023, 90%-Stichprobe
Kaufverträge:	Geeignete Kaufverträge, bebaute Grundstücke
Objektart:	Reihenendhäuser und Doppelhaushälften
Normalherstellungskosten:	NHK 2010
Baupreisindex:	Jahresdurchschnitt 2023
Baunebenkosten:	In NHK 2010 enthalten
Regionalfaktor:	kein
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Alterswertminderung:	linear
Regelgrundstücksgrößen:	Bis 400 m ² voller Bodenrichtwert, die darüberhinausgehende Fläche mit einem Drittel angesetzt
Außenanlagen:	4 % der Gebäudeherstellungskosten (inkl. Garage)
Lage:	lagebezogen
Bodenrichtwerte:	2024

Darstellung des Modells zur Ableitung des Sachwertfaktors



(Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte Frankfurt a. M.)

Sachwertfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften

(geeignete Kaufverträge, bebaute Grundstücke, Reihenhäuser und Doppelhaushälften, 90%-Stichprobe Daten 2023, Stichtag: Mittleres Vertragsdatum)

Bei großen Grundstücken wurde bis 400 m² der volle Bodenrichtwert angerechnet, die darüberhinausgehende Fläche mit einem Drittel. Es wurden nur Grundstücke mit einer Maximalgröße von 1.000 m² in die Auswertung einbezogen.

Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor k		
	Sehr gute und gehobene Lage	Mittlere Lage	Einfache und sehr einfache Lage
150.000			
200.000			
250.000			1,74
300.000		1,46	1,46
350.000	1,41	1,39	1,25
400.000	1,35	1,34	1,10
450.000	1,30	1,29	
500.000	1,26	1,26	
550.000	1,22	1,22	
600.000	1,19	1,19	
650.000	1,16	1,16	
700.000	1,13	1,14	
Kauffälle	17	33	5
Bestimmtheitsmaß R²	0,13	0,14	0,71
Ø Sachwertfaktor	1,22	1,30	1,49
Ø vorläufiger Sachwert [€]	580.000	490.000	340.000
Ø Grundstücksgröße [m²]	330	320	390
empfohlener Anwendungsbereich [m²]	<= 500 m ²	<= 500 m ²	<= 500 m ²
Ø BRW [€/m²]	1.282	930	538
(BRW Minimum – Maximum)*	(1.050 – 1.800)	(790 – 1.000)	(440 – 590)
Ø RND [Jahre]	33	37	30
Ø BGF [m²]	256	248	269
Ø Wohnfläche [m²]	133	130	112
empfohlener Anwendungsbereich [m²]	80-200 m ²	80-200 m ²	80-200 m ²
Ø Wert Außenanlagen [€]	13.300	13.000	12.100
Ø Außenanlagen/Herstellungswert [%]	4,1	3,8	4,0
Ø Wert Nebengebäude [€]	0,00	0,00	0,00
Ø Bodenwertanteil am bereinigten KP	60,25	48,24	40,58
Ø Gebädefaktor [€/m²]	5.470	4.790	4.480
(bereinigter KP/Wohnfläche)			
empfohlener Anwendungsbereich [€/m²]*	3.300 – 6.850	3.450 – 6.750	3.150 – 5.500
Mittleres Vertragsdatum	03.06.23	26.07.23	22.06.23

*Grenzen der eingeflossenen Vergleichspreise

Sachwertfaktor k für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

(Quelle: Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2024)

Der im örtlichen Immobilienmarktbericht für den Durchschnitt der gehobenen und sehr guten Lagen in Frankfurt am Main veröffentlichte Sachwertfaktor für Reihenhäuser und Doppelhaushälften wird zur Abbildung der Marktsituation der gegenständlichen Mikrolage innerhalb von Sachsenhausen-Süd für die Sachwertermittlung als zutreffend beurteilt.

Der objektartspezifische, örtliche Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) wird auf der genannten Grundlage mit **1,30** bestimmt und angesetzt. Danach wurden Kaufpreise für gleichartige Grundstücke mit einer Reihenhau- und Doppelhaus-Bebauung in sehr guter und gehobener Lage in Frankfurt am Main für einen vorläufigen Sachwert von



gerundet 450.000 € in Höhe von rd. + 30 % des Substanzwerts getätigt.

5.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere
objektspezifische
Grundstücksmerkmale
(BOG):

Hier werden die Grundstücksmerkmale und Besonderheiten des Objekts berücksichtigt, die in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens nicht enthalten sind.

5.4.5.1 Baumängel und Bauschäden sowie Modernisierungszustand

Risiko-Abschlag:

Betreffend Baumängel und Bauschäden wird auf Ziff. 3.4.11, 3.5.3, 3.6.3 und Ziff. 5.4.2.12.1 verwiesen.

Baumängel bzw. Bauschäden in dieser Baualtersklasse werden von Kauf-Interessierten üblicherweise eher toleriert als für Gebäude jüngeren Baujahrs. Dennoch ist eine Auswirkung auf den Wert der Immobilie zu prüfen.

Soweit von außen ersichtlich, befindet sich das Wohnhaus in einem durchschnittlichen baulichen Zustand. Der Zustand im Inneren ist nicht bekannt. Das Risiko für wertrelevante Baumängel bzw. Bauschäden kann ohne Innenbesichtigung nicht eingeschätzt werden. **Eine Wertminderung wird nicht vorgenommen.**

Die Wertminderung stellt einen marktüblichen Einfluss auf den ermittelten vorläufigen Sachwert dar und ist nicht gleichzusetzen mit Kosten für die Beseitigung von Baumängeln und / oder Bauschäden oder konkreten Bau- und Modernisierungskosten. Diese Kosten sind nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens und sind ggf. in einem gesonderten Fachgutachten zu ermitteln.



5.4.6 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor

TUC65

Nettoanfangsrendite (NAR)				
NAR	=	100	x	$\frac{\text{Marktüb. erzielbarer Reinertrag [EUR]}}{\text{Sachwert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$
Jahresreinertrag (Basis: Mietspiegelmiete 2022) [EUR]				13.766
Sachwert [EUR]				617.000
Erwerbsnebenkosten				10,00%
NAR	=	100	x	$\frac{13.766}{678.700} = 2,0 \%$
NAR Einfamilienhäuser, andere Stadtlagen, gehobene und sehr gute Lage, Baujahr 1978-1990				
Zeitraum 2. Halbjahr 2023, Basis: Mietspiegelmiete 2022				
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024)				
				2,4 %
				(2,0 - 2,9 %)

Ertragsfaktor (Jahresertragsvervielfältiger)				
Jahresertrag (Mietspiegelmiete 2022) [EUR]				16.333
Ertragsfaktor	=			$\frac{\text{Sachwert [EUR]}}{\text{Marktüb. erzielbarer Jahresertrag [EUR]}}$
Ertragsfaktor	=			$\frac{617.000}{16.333} = 37,8$
Ertragsfaktoren Einfamilienhäuser, andere Stadtlagen, gehobene und sehr gute Lage, Baujahr 1978-1990				
Zeitraum 2. Halbjahr 2023, Basis: Mietspiegelmiete 2022				
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024)				
				32,4
				(26,8 - 38,7)

Gebäudefaktor (relativer Kaufpreis)				
Gebäudefaktor	=			$\frac{\text{Sachwert [EUR]}}{\text{Wohnfläche [m}^2\text{]}}$
Wohnfläche [m ²]				131,00
Gebäudefaktor [EUR/m ² WF]	=			$\frac{617.000}{131} = 4.710$
Vergleichsfaktor Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Wohnfläche 130 m ² , Bodenrichtwertbereich 1.500 -1.749 EUR/m ²				
Baujahr 1975 bis 1984, Grundstücksgröße 200 m ² [EUR/m ²]				
(Faktoren nach dem BewG Frankfurt am Main 2024)				
				6.319



6 Wertermittlung für den 1/7 Anteil an Grundstück Flurstück 223/40

6.1 Grundstücksdaten

Bewertungsobjekt: Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Carport bebaute Grundstück in 60598 Frankfurt, Tucholskystraße, zum Wertermittlungstichtag 14.05.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Frankfurt Bezirk 32	9887	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
1 (Frankfurt Bezirk 32)	557	223/40	444 m ²

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Verfahrens: 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 **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, auch weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.



6.3 Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung: Siehe hierzu Ziff. 5.3

6.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Zone 4110 (sehr gute Lage)) **1.500,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

6.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	14.05.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche) EFH
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,2
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Grundstücksfläche (f)	=	444 m ²

6.3.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks (fiktiv unbelastet)

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.500,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	14.05.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Zone 4110 (sehr gute Lage)	Zone 4110 (sehr gute Lage)	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche) EFH/ZFH	W (Wohnbaufläche) EFH	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 1.500,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	444	× 1,00	



Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
vorläufiger Bodenrichtwert	objektspezifisch angepasster	beitragsfreier	=	1.500,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	1.500,00 €/m ²
Fläche			×	444 m ²
beitragsfreier Bodenwert			=	666.000,00 € <u>rd. 666.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** des fiktiv unbelasteten Grundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.05.2024 insgesamt 666.000,00 €.

6.4 Sachwertermittlung

6.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Modell: Siehe Ziff. 5.4.1

6.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Begriffe: Siehe Ziff. 5.4.2



6.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Garage (Carport)
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	190,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	107,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	20.330,00 €
Baupreisindex (BPI) 14.05.2024 (2010 = 100)	x	181,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	36.858,29 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	36.858,29 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		19 Jahre
• prozentual		68,33 %
• Faktor	x	0,3167
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	11.673,02 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		11.673,02 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	466,92 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	12.139,94 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	666.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	678.139,94 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	678.139,94 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	147.000,00 €
Sachwert	=	531.139,94 €
<hr/>		
1/7 Anteil	x	1/7
		75.877,13 €
	rd.	76.000,00 €



6.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

6.4.4.1 Berechnungsbasis

Berechnungsbasis: Siehe Ziff. 5.4.2.1

6.4.4.2 Herstellungskosten

Herstellungskosten: Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist der Fachliteratur (Sprengnetter) in Anlehnung an die ImmoWertV 21, Anlage 4, für Garagen, entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die bauliche Anlage: Carport

Nutzungsgruppe: Garagen

Gebäudetyp: Carports

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	190,00	100,0	190,00
4	0,00	0,0	0,00
5	0,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 190,00 gewogener Standard = 3,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 190,00 €/m² BGF
 rd. 190,00 €/m² BGF

6.4.4.3 Baupreisindex

Baupreisindex: Siehe Ziff. 5.4.4.4

6.4.4.4 Baukostenregionalfaktor

Baukosten-Regional-Faktor: Siehe Ziff. 5.4.4.5



6.4.4.5 Baunebenkosten

Baunebenkosten: Siehe Ziff. 5.4.4.6

6.4.4.6 Außenanlagen

Außenanlagen: Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und sachverständig geschätzt. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (11.673,02 €)	466,92 €
Summe	466,92 €

6.4.4.7 Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer: Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wird in Anlehnung an den Gebäudetyp „Garagen“ gemäß ImmoWertV 2021 mit 60 Jahren angesetzt.

6.4.4.8 Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer: Siehe auch Ziff. 5.4.4.9

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für die bauliche Anlage: Carport (Garage)

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer für die 1983 errichtete bauliche Anlage werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 0 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Ausgehend von den 0 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1983 = 41 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 41 Jahre =) 19 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) **Restnutzungsdauer von 19 Jahren.**



6.4.4.9 Alterswertminderung

Alterswertminderung: Siehe Ziff. 5.4.4.10

6.4.4.10 Sachwertfaktor

Sachwertfaktor: Ein Sachwertfaktor für Garagengrundstücke bzw. Carportgrundstücke wurde nicht abgeleitet. Der Sachwertfaktor wird mit 1,0 angesetzt.

6.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): Hier werden die Grundstücksmerkmale und Besonderheiten des Objekts berücksichtigt, die in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens nicht enthalten sind.

6.4.5.1 Baumängel und Bauschäden sowie Modernisierungszustand

Risiko-Abschlag: Siehe Ziff. 5.4.5.1

6.4.5.2 Wertminderung für formmangelbedingte und durch Baulast gesicherte Nutzungseinschränkung

Grundstückszuschnitt: Grundstückszuschnitt und Topografie bestimmen die Nutzbarkeit des Grundstücks z. B. durch einzuhaltende Abstandsflächen, notwendige Erschließungsflächen, realisierbare Gebäudemaße, Bewirtschaftungserschwernisse.

Der unüblich unregelmäßige Grundstückszuschnitt (Formmangel hier: Zufahrtsrampe und Wegfläche, angesetzt an eine mit Carports bebaute Grundstücksfläche), führt zu einer eingeschränkten baulichen und sonstigen Nutzbarkeit. Weiterhin bestehen Baulasten, welche die übliche Nutzbarkeit des Grundstücks beschränken (siehe Ziff. 2.6.1).

Die Wertminderung für die formmangelbedingte und durch Baulast gesicherte, teilweise Nutzungseinschränkung wird gemäß der nachfolgenden Bodenwertermittlung unter Berücksichtigung der bestehenden Ausnutzungsbeschränkung (unterdurchschnittliche WGFZ) ermittelt.

6.4.5.3 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Zone 4110 (sehr gute Lage)) **1.500,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche) EFH/ZFH
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei



Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	Keine Angabe, hier für die Wohnbebauung im Mittel mit 1 angenommen
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

6.4.5.4 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	14.05.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche) EFH
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,2
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Grundstücksfläche (f)	=	444 m ²

6.4.5.5 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks unter Berücksichtigung der Einschränkung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 14.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.500,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	14.05.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Zone 4110 (sehr gute Lage)	Zone 4110 (sehr gute Lage)	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche) EFH/ZFH	W (Wohnbaufläche) EFH	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 1.500,00 €/m ²	
WGFZ	1	0,2	× 0,78	E1
Fläche (m ²)	keine Angabe	444	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 1.170,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 1.170,00 €/m ²	
Fläche	× 444 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 519.480,00 € rd. 519.000,00 €	



Der **beitragsfreie Bodenwert unter Berücksichtigung der Einschränkung** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.05.2024 insgesamt 519.000,00 €.

6.4.5.6 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - WGFZ-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: WGFZ-Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses Frankfurt am Main, Immobilienmarktbericht 2024

	WGFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	0,20	0,78 (letzter tabellierter Wert für 0,6)
Vergleichsobjekt	1,00	1,00

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = **0,78**

6.4.5.7 Differenz zwischen dem fiktiv unbelasteten Bodenwert und dem Bodenwert unter Berücksichtigung der Einschränkung

V. Differenz		Erläuterung
Bodenwert unter Berücksichtigung der Einschränkung	519.000,00 €	
Fiktiv unbelasteter Bodenwert	- 666.000,00 €	
Differenz = Wertminderung	= <u>-147.000,00 €</u>	

6.4.5.8 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-147.000,00 €
* Beeinträchtigung durch Nutzungseinschränkung -147.000,00 €	
Summe	-147.000,00 €



7 Verkehrswert

Für das gegenständliche, zur Eigennutzung prädestinierte, aber auch zur Vermietung geeignete Bewertungsgrundstück (Gesamtgrundstück) in Frankfurt am Main, Stadtteil „Sachsenhausen Süd“, wird von einer zurückhaltenden Nachfrage durch Kaufinteressierte bei einem begrenzten Angebot ausgegangen. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Die Verfahren haben folgende Ergebnisse:

Grundbuch von Bezirk 32 Blatt	Lfd. Nr.	Größe Anteil [m ²]	Markt- angepasster vorläufiger Sachwert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücksmerkmale	Sachwert	Netto- anfangs- rendite [%]	Ertrags- faktor	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert	Verkehrswert t 1/2 Anteil
10126	2	182 1/1	616.992 €	0 €	617.000 €	2,0	37,8	0 €	617.000 €	<u>617.000 €</u>
9887	1	444 1/7	96.877 €	-21.000 €	76.000 €			0 €	76.000 €	<u>76.000 €</u>
Gesamt										<u>693.000 €</u>

Auftragsgemäß wurden für die bewertungsgegenständlichen Grundstücke Einzelwerte ermittelt, auch wenn es sich bei ihnen um eine wirtschaftliche und durch eine Baulast gesicherte, bauordnungsrechtlich zur gemeinsamen Nutzung bestimmte Einheit handelt. Die Grundstücke sind nicht zur separaten Veräußerung vorgesehen.

Der Sachwert für das Grundstück **Flurstück 223/41** wurde mit **617.000 €** ermittelt.

Der Sachwert für den 1/7 Anteil an dem Grundstück **Flurstück 223/40** beträgt **76.000 €**.

Der **Sachwert** für das **Gesamtgrundstück** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **693.000,00 €** ermittelt.

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

- aus vergleichbaren Lagen in Frankfurt am Main Sachsenhausen-Süd (Grundbuch-Bezirke 32-33)
- die mit Einfamilienhäusern, Reihenhäusern
- des Baujahrs 1976 (Bandbreite 1960 bis 1999)
- des Gebäudestandards 2,6 (1,5 – 3,2)
- der Wohnfläche 139 m² (100 – 180 m²) bebaut sind und
- in den Jahren 2022 bis 2024
- zu einem mittleren Kaufpreis von 5.879 €/m² (Wohnfläche)
- in einer Bandbreite von 3.672 bis 8.000 €/m² veräußert worden sind.

Der aus dem maßgeblichen Verfahren (Sachwertverfahren) abgeleitete Wert für das Bewertungsobjekt ergibt einen relativen Wert des mit einem Einfamilienhaus (Reihenendhaus) und dem 1/7 Anteil an einem mit sieben Carports bebauten Grundstücks von **5.290 €/m²** (bei 131 m² Wohnfläche laut Bauakte). Der ermittelte Wert ist im mittleren Bereich der Bandbreite unterhalb des Mittelwerts der genannten, realisierten Kaufpreise gelegen. Der Wert entspricht der Marktsituation zum angegebenen Stichtag.

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiere ich mich an den ermittelten Werten und halte aufgrund des äußeren Eindrucks, vorbehaltlich einer Innenbesichtigung, folgende Werte für die Bewertung zum Stichtag, dem 14.05.2024, für angemessen:

Fortsetzung auf nachfolgender Seite



Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus (Reihenendhaus) bebaute Grundstück in 60598 Frankfurt,
Tucholskystraße 65

Grundbuch Frankfurt Bezirk 32	Blatt 10126	lfd. Nr. 2	
Gemarkung 1 (Frankfurt Bezirk 32)		Flur 557	Flurstück 223/41

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.05.2024 mit rd.

617.000 €

in Worten: sechshundertsiebzehntausend Euro
geschätzt.

Der Verkehrswert für den 1/7 Anteil an dem mit einem Carport (sieben Einstellplätze) bebaute Grundstück in
60598 Frankfurt, Tucholskystraße

Grundbuch Frankfurt Bezirk 32	Blatt 9887	lfd. Nr. 1	
Gemarkung 1 (Frankfurt Bezirk 32)		Flur 557	Flurstück 223/40

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.05.2024 mit rd.

76.000 €

in Worten: sechsundsiebzigtausend Euro
geschätzt.

Die Sachverständige



7.1 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.



8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

8.1 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)

ImmoWertA:

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV–Anwendungshinweise – ImmoWertA)

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

ErbbauRG:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen



MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

HBO:

Hessische Bauordnung



8.2 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.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018



9 Anlagen

9.1 Bauzeichnungen



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte

Hessen

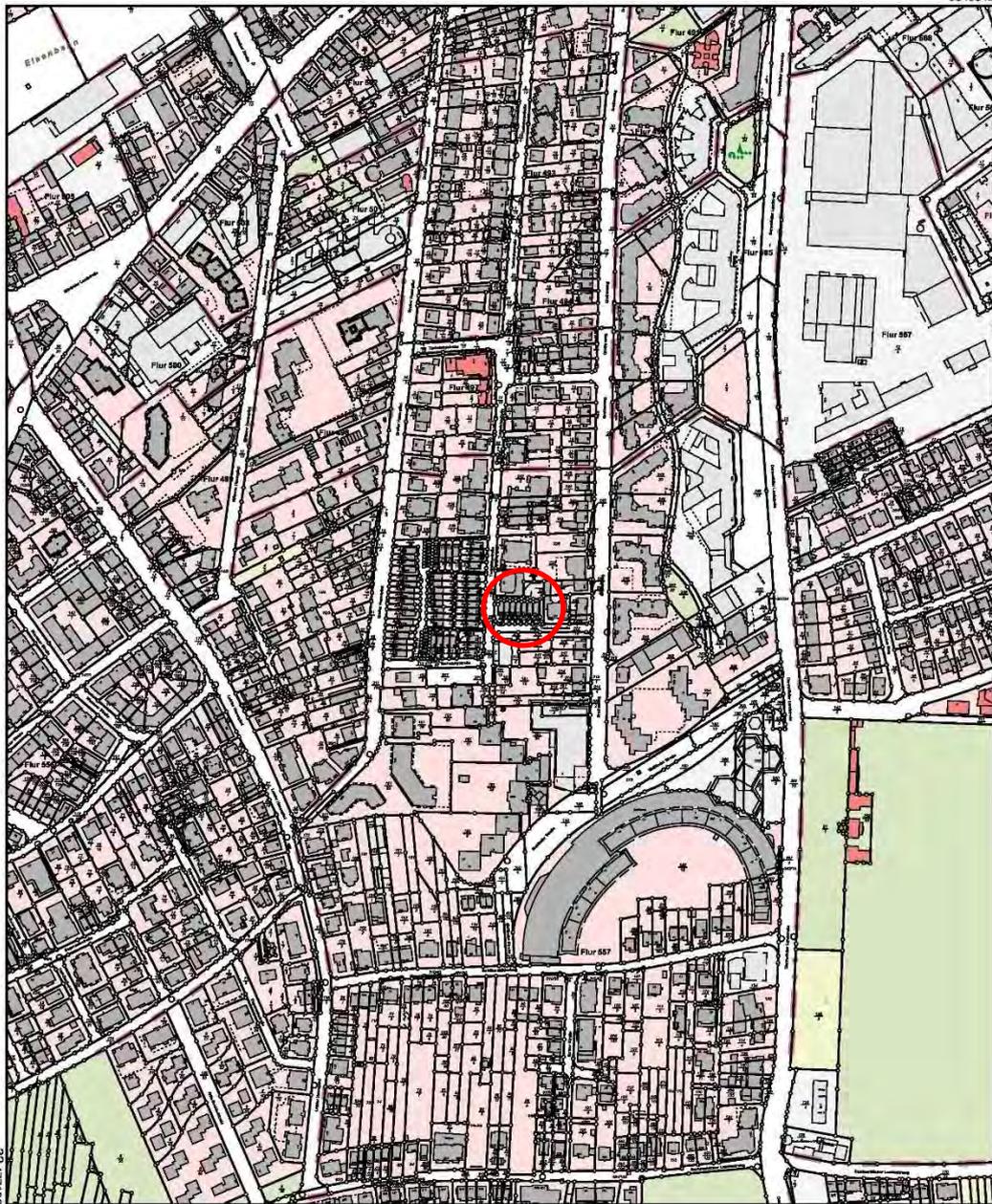
Erstellt am 13.05.2024

Antrag: 202548317-2

AZ: 24013_TUC65

Flurstück: 223/41
Flur: 557
Gemarkung: Frankfurt Bezirk 32

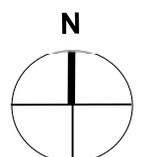
Gemeinde: Frankfurt am Main
Kreis: Kreisfreie Stadt Frankfurt am Main
Regierungsbezirk: Darmstadt



32.47/198

5548442

0 50 100 150 Meter
Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.



9.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Amt für Bodenmanagement.)



9.1.3 Freiflächenplan

(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



9.1.4 Grundriss Kellergeschoss / Grundriss Erdgeschoss

(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



9.1.5 Grundriss Obergeschoss / Grundriss Dachgeschoss

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



9.1.6 Ansicht von Norden

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

9.1.7 Ansicht von Süden

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

9.1.8 Ansicht von Westen / Gebäudeschnitt

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



9.2 Wohnfläche

9.2.1 Wohnflächenberechnung (Seite 1 von 2)

(Quelle: Bauakte. 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



9.2.2 Wohnflächenberechnung (Seite 2 von 2)

(Quelle: Bauakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)



9.3 Baulast

9.3.1 Baulastenblatt

(Quelle: Bauaufsichtsbehörde. Keine Veröffentlichung im Internet.)



9.4 Fotos



9.4.1 Südfassaden, Blick von der Straße Richtung Westen



9.4.2 Süd- und Ostfassaden, Blick von der Straße Richtung Nordwesten / Flurstück 223/40



9.4.3 Südfassaden, Blick von der Straße Richtung Nordwesten



9.4.4 Süd - und Westfassade, Blick von der Straße Richtung Nord



9.4.5 West- und Südfassade, Blick von der Straße Richtung Nordosten



9.4.6 Nord- und Westfassade, Blick von der Straße Richtung Südosten



9.4.7 West- und Südfassade, Blick von der Straße Richtung Nordosten



9.4.8 Nord- und Westfassade, Blick von der Straße Richtung Südosten



9.4.9 Südfassade, Blick vom Gehweg Richtung Nordwesten



9.4.10 Nordfassade, Blick vom Flurstück 223/40 Richtung Westen



9.4.11 Fahrweg, Treppe zum Erschließungsweg, Carport, Blick Richtung Norden



9.4.12 Erschließungsweg der Reihenhäuser, Blick vom Fahrweg Richtung Westen



9.4.13 Carport, KFZ-Stellplätze Blick vom Erschließungsweg der Reihenhäuser Richtung Nordosten



9.4.14 Treppe zum Erschließungsweg, Mülltonnenabstellplatz, Blick vom Gehweg Richtung Süden



9.4.15 Erschließungsweg der Reihenhäuser, Blick vom Gehweg Richtung Osten



9.4.16 Hauseingang