

# 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](mailto:info@rost-wolf.de); [rost-wolf.de](http://rost-wolf.de)

# GUTACHTEN

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



Zweck	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft	
Objektart	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Kasinostraße 1 b, 65929 Frankfurt am Main	
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main, 845 K 13/24	
Projektnummer / Stichtag	24032_KAS01	28.08.2024
Verkehrswert	<u>800.000, -- EUR</u>	

Ausfertigung Nr.: **Onlineversion**

Dieses Gutachten besteht aus 47 Seiten inkl. 15 Anlagen mit insgesamt 5 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



**Zusammenfassung der Ergebnisse**

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Frankfurt am Main
<b>Zweck der Bewertung</b>	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft
<b>Stichtag der Wertermittlung</b>	<b>28.08.2024</b> (Ortsbesichtigung, kein Zutritt)
<b>Liegenschaft</b>	<b>Kasinostraße 1 b, 65929 Frankfurt am Main</b>
<b>Bewertungsgegenstand</b>	Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus
<b>Objektart</b>	<b>Mehrfamilienhaus</b>
<b>Katasterangaben / Grundstücksgröße</b>	Gemeinde Frankfurt, Gemarkung Höchst, Flur 2, Flurstück 75/240; 293 m <sup>2</sup>
<b>Baulasten</b>	Keine Eintragungen
<b>Denkmalschutz</b>	Keine Eintragungen
<b>Altflächenkataster</b>	Keine Eintragungen
<b>Baujahr</b>	Ca. 1900
<b>Endenergieverbrauchs-Kennwert</b>	kWh / (m <sup>2</sup> * a) (nicht bekannt) Kein Energieausweis vorliegend
<b>Bruttogrundfläche</b>	Ca. 718,00 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	Ca. 362,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl der Wohnungen</b>	Laut Klingelschildern: 7 Wohnungen
<b>Vermietungssituation</b>	Wohnungen lt. Klingelschildern: bewohnt Vermietungszustand: nicht bekannt
<b>Werte</b> (vorbehaltlich einer Innenbesichtigung)	Siehe nachfolgende Tabelle

Grundbuch von Höchst Blatt	Lfd. Nr.	Größe [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert	Markt-angepasster vorläufiger Ertragswert	Besondere objekt-spezifische Grundstücks-merkmale	Ertragswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
3047	2	293	275.000 €	797.726 €	0 €	800.000 €	0 €	<u>800.000 €</u>



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>5</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	5
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	7
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	7
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>8</b>
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage .....	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form .....	9
2.3	Erschließung .....	9
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten .....	10
2.5	Zivilrechtliche Situation.....	10
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen .....	10
2.5.2	Überbau.....	10
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	10
2.6.2	Bauplanungsrecht .....	11
2.6.3	Bauordnungsrecht .....	12
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	12
2.8	Vermietungssituation / Mieteinnahmen .....	12
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>13</b>
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	13
3.2	Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung .....	14
3.3	Gebäude .....	15
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht .....	15
3.3.2	Wohnfläche .....	15
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach).....	16
3.3.4	Grundrissgestaltung .....	17
3.3.5	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	17
3.3.6	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen .....	17
3.3.7	Fenster und Türen .....	18
3.3.8	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung, Lüftungsinstallation .....	19
3.3.9	Energetische Eigenschaften .....	19
3.3.10	Zubehör .....	19
3.3.11	Baumängel und Bauschäden, Zustand des Gebäudes .....	20
3.4	Nebengebäude .....	20
3.5	Außenanlagen .....	20
3.5.1	Außenanlagen .....	20
3.5.2	Baumängel und Bauschäden, Zustand der Außenanlagen .....	20
<b>4</b>	<b>Marktsituation .....</b>	<b>21</b>
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>23</b>
5.1	Grundstücksdaten.....	23
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	23
5.3	Bodenwertermittlung .....	24
5.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks .....	24
5.3.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	24
5.3.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks .....	24
5.4	Ertragswertermittlung .....	26
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	26
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	27



5.4.3	Ertragswertermittlung .....	29
5.4.4	Erläuterung zur Ertragswertermittlung .....	31
5.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	34
5.4.6	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor .....	36
5.5	Verkehrswert .....	37
5.6	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungszweck .....	39
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>40</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	40
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	42
<b>7</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>43</b>
7.1	Bauzeichnungen .....	43
7.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....	43
7.1.2	Auszug aus dem Auskunftssystem des Stadtplanungsamtes mit Darstellung der neu errichteten Nachbarbebauung .....	44
7.1.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....	45
7.2	Fotos .....	46
7.2.1	Straßenansicht, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg Richtung Nordwesten .....	46
7.2.2	Straßenansicht, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg Richtung Südwesten .....	46
7.2.3	Straßenansicht, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg Richtung Westen .....	46
7.2.4	Straßenansicht der unteren Geschosse, Blick von der Straße Richtung Nordwesten .....	46
7.2.5	Straßenansicht der oberen Geschosse links, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg Richtung Westen .....	46
7.2.6	Straßenansicht der oberen Geschosse rechts, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg Richtung Westen .....	46
7.2.7	Dachflächen und Hofansicht, Blick vom Flurstück 142/1 Richtung Osten .....	47
7.2.8	Garten und Hofansicht, Blick vom Flurstück 142/1 Richtung Nordosten .....	47
7.2.9	Garten und Hofansicht, Blick vom Flurstück 142/1 Richtung Nordosten .....	47
7.2.10	Garten und Hofansicht, Blick vom Flurstück 142/1 Richtung Südosten .....	47
7.2.11	Garten und westliche Grundstücksgrenze, Blick Richtung Nordwesten .....	47
7.2.12	Hauseingangstür an der Kasinostraße .....	47



## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	<b>Kasinostraße 1b, D-65929 Frankfurt am Main</b>
Grundbuchangaben:	<b>Grundbuch von Höchst, Blatt 3047</b> <b>Bestandsverzeichnis</b> <b>Lfd. Nr. 2: Gemarkung Höchst, Flur 2, Flurstück 75/240, Gebäude- und Freifläche, Kasinostraße 1b, 293 m².</b>
	<b>Abteilung I:</b> <b>Eigentümer:</b> - <i>Hier anonymisiert</i> -
	<b>Abteilung II:</b> <b>Lasten und Beschränkungen:</b> Lfd. Nr. 6 zu 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (...); eingetragen am 02.04.2024. - <i>Hier nicht wertbeeinflussend</i> -
	<b>Abteilung III:</b> <b>Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden</b> - <i>Eintragungen nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend.</i> -

### 1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Auftraggeber:	Amtsgericht Frankfurt am Main 60256 Frankfurt am Main
Aktenzeichen:	<b>845 K 13/24</b>
Grundlage:	Auftrag vom 26.06.2024, Beschluss vom 22.03.20247
Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag:	28.08.2024
Ortsbesichtigung:	28.08.2024
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuch von <b>Höchst, Blatt 3047</b> vom 02.04.2024 (Quelle: Auftraggeber) Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 17.09.2024 (Quelle: <a href="http://www.gds.hessen.de">www.gds.hessen.de</a> ) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Bauaufsichtsbehörde Frankfurt vom 08.10.2024 (Quelle: <a href="https://www.bauaufsicht-frankfurt.de/bauberatung/ablaeufe-">https://www.bauaufsicht-frankfurt.de/bauberatung/ablaeufe-</a>



und-verfahren/baulasten)

Bodenrichtwertkarte der Stadt Frankfurt am Main (Quelle:  
[www.geoportal.frankfurt.de](http://www.geoportal.frankfurt.de)) Stand 01.01.2024

Auskunft der Bauaufsicht Frankfurt am Main über die nicht vorhandenen Bauakten  
vom 13.07.2021

Internet-Auskunft der Landesdenkmalbehörde über Denkmalschutz (Quelle:  
[www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de](http://www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de)) vom 12.07.2021

Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des  
Stadtplanungsamts Frankfurt (Quelle: [www.PlanAs-frankfurt.de](http://www.PlanAs-frankfurt.de)) vom 17.09.2024

Bescheinigung des Amts für Straßenbau und Erschließung Frankfurt am Main über  
Erschließungsbeiträge vom 15.07.2021

Schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts der Stadt Frankfurt am Main vom  
21.07.2021

Angebotskaufpreise für Mehrfamilienhäuser (Quelle: [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de))

Demografische Kennziffern: Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung der  
Kommune Frankfurt am Main (Quelle: [www.wegweiser-kommune.de](http://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](http://www.laerm-hessen.de))

German Real Estate Index (GREIX) (Quelle: [www.greix.de](http://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: Auszüge aus der Kaufpreissammlung vom 28.08.2024  
(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

Verkehrswertgutachten Rost-Wolf für Amtsgericht Frankfurt am Main 845 K 17/21



---

## Eigene Erhebungen

Von der  
Antragstellerseite  
übergebene  
Unterlagen: ----

Von der  
Antragsgegnerseite  
übergebene  
Unterlagen: ----

### 1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Beteiligte: Hier anonymisiert

### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

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

**Das Gebäude wird auf Grund des äußeren Eindrucks sowie der behördlicherseits beschaffbaren Unterlagen 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.

**Der ermittelte Wert ist der fiktiv unbelastete Verkehrswert.**



## 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: 12/2023, <a href="http://www.frankfurt.de">www.frankfurt.de</a> ) Einwohner im Stadtteil Höchst: 15.989 (Stand: 31.12.2023, <a href="http://www.frankfurt-statistik-portal.de">www.frankfurt Statistik Portal.de</a> )
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, <a href="http://statistik.arbeitsagentur.de">statistik.arbeitsagentur.de</a> ) Kaufkraftindex: 110,3 (Stand: 2023) Einzelhandelszentralität: 106,8 (2023) Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2024)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	<b>Stadtteil Höchst</b> Rd. 9,5 km (Luftlinie) westlich von der Frankfurter Innenstadt Rd. 6,0 km (Luftlinie) nördlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 800 m (Luftlinie) südwestlich vom Höchster Stadtpark Rd. 700 m (Luftlinie) südöstlich vom Bahnhof Höchst Rd. 500 m (Luftlinie) nordöstlich der Altstadt Höchst Rd. 300 m (Luftlinie) nördlich vom Main Rd. 150 m (Luftlinie) östlich der Fußgängerzone Höchst Rd. 80 m (Luftlinie) nordwestlich vom Bolongaropalast <b>Straßenlage „Kasinostraße“</b>
Lageklassifikation:	Sehr einfache Wohnlage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt 2024 Sehr einfache Wohnlage laut Wohnlagenkarte ( <a href="http://geoportal.frankfurt.de">geoportal.frankfurt.de</a> )
Infrastruktur:	In einem Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Apotheke, Kindertagesstätten, Haupt- und Realschule, Kirche, Moschee, Bildungs- und Sozialeinrichtungen, Hotels  In einem Umkreis von ca. 1.000 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Apotheken, Dienstleistungen, Fitness-Studio, Kirche, Gemeindehaus, Universitätsklinik, Bücherei, Kindertagesstätten, Gymnasium, Theater, Kino, S-Bahnhof



Verkehrsanbindung:	<p><b>KFZ:</b> Rd. 2,0 km (Luftlinie) zur Bundesautobahn A 66 Anschlussstelle „Frankfurt am Main-Höchst“, von hier rd. 4,5 km zum Autobahnkreuz „Nordwestkreuz“ A 66 (Wiesbaden Frankfurt) / A 5 (Kassel – Karlsruhe)</p> <p><b>ÖPNV:</b> Rd.5 Minuten Fußweg (ca. 248 m Entfernung) zur Niederflurstraßenbahn-Haltestelle „Frankfurt Bolongaropalast“, von hier mit Trambahn rd. 25 Minuten Fahrzeit zum Frankfurter Hauptbahnhof, im 7- bis 8-Minuten-Takt (zu den Hauptverkehrszeiten)</p> <p>Rd. 12 Minuten Fußweg (ca. 791 m Entfernung) zum Bahnhof Höchst, von hier mit S-Bahn-Verkehr rd. 9 Minuten Fahrzeit zum Frankfurter Hauptbahnhof, im 10- bis 20-Minuten-Takt (zu den Hauptverkehrszeiten)</p>				
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	<p>Geschlossene, vorwiegend 3- bis 5-geschossige Bebauung der Entstehungszeit des 19. Jahrhunderts, Anfang bis Mitte des 20. Jahrhunderts sowie Ende des 20. und vereinzelt Anfang des 21. Jahrhunderts</p> <p>Überwiegend Wohnnutzungen, teilweise gewerbliche Nutzungen (im Erdgeschoss)</p>				
Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen)	<table> <tr> <td>Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: gartenseitig</td> <td>50-54 [dB(A)]</td> </tr> <tr> <td>Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: straßenseitig</td> <td>60-64 [dB(A)]</td> </tr> </table> <p><b>Vergleichswerte für „Mischgebiet“</b> (Tag / Nacht):                  Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm<sup>1</sup>: 60 / 45 [dB(A)]                  Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung: 64 / 54 [dB(A)]</p>	Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: gartenseitig	50-54 [dB(A)]	Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: straßenseitig	60-64 [dB(A)]
Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: gartenseitig	50-54 [dB(A)]				
Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: straßenseitig	60-64 [dB(A)]				
Topografie:	Annähernd eben				

## 2.2 Gestalt und Form

Grundstückszuschnitt:	Annähernd rechteckiger Grundstückszuschnitt
Oberfläche:	Annähernd eben
Mittlere Grundstücksbreite:	Laut Liegenschaftskarte ca. 16,0 m
Mittlere Grundstückstiefe:	Laut Liegenschaftskarte ca. 18,5 m
Straßenfront:	Laut Liegenschaftskarte ca. 16,5 m
Grundstücksfläche:	Laut Grundbucheintrag <b>293 m<sup>2</sup></b>

## 2.3 Erschließung

<sup>1</sup> TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



---

Öffentliche Erschließung:	Öffentliche Erschließung von der Kasinostraße
Straßenart:	Örtliche Nebenstraße
Straßenausbau:	Ausgebaut als Straße mit Einbahnverkehr, asphaltiert, 2-seitig gepflasterter Gehweg, Parkplätze 1-seitig
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Angeschlossen an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen, <i>Annahme</i> : Gas

## 2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten

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

## 2.5 Zivilrechtliche Situation

### 2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen

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

### 2.5.2 Überbau

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

## 2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Laut der Internet-Auskunft der Bauaufsichtsbehörde besteht für das Bewertungsgrundstück <b>keine Baulasteintragung</b> .
---------------------------------------	--



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

## 2.6.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des **Bebauungsplans (Rahmenkartenplan) rechtsverbindlich: SW 6c Nr 1 Ä** vom 29.11.2011 (BauNVO 1968 und BauNVO 1990).

Titel: Bahnhof Höchst – 1. vereinfachte Änderung  
 Status: **rechtsverbindlich**  
 Ortsbezirk: 6  
 Stadtteil: Höchst

Festsetzungen: Für das Grundstück bestehen hiernach die folgenden Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung: **MI** (Mischgebiet)  
 Maß der baulichen Nutzung:  
 Baugrenze  
 Grundflächenzahl (GRZ): 0,3 (GRZ<sup>2</sup> hier vorhanden: 0,5)  
 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,9 (GFZ<sup>3</sup> hier vorhanden: 1,4)  
 Zahl der Vollgeschosse: **III** (Vollgeschosse hier vorhanden: 3-geschossig)  
 Bauweise: g (Bauweise hier vorhanden: geschlossene Bauweise)

Textteil

Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts ist das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich folgender Satzungen der Stadt Frankfurt am Main gelegen:

Erhaltungssatzung  
 E 36  
 zur Erhaltung der  
 Zusammensetzung der  
 Wohnbevölkerung (gemäß  
 §172 (1) Nr. 1 BauGB):  
 Aufstellungsbeschluss: 25.02.1993  
 Titel: Höchst  
 Status: im Verfahren  
 Ortsbezirk: 6  
**Stadtteil: Höchst**

Stellplatzsatzung:  
 Inkrafttreten: 20.02.2020  
 Titel: Stellplatzsatzung 2020  
 Status: rechtsverbindlich

Freiraumsatzung:  
 Inkrafttreten: 10.05.2023  
 Titel: Gestaltungssatzung Freiraum und Klima  
 Status: rechtsverbindlich  
 Ortsbezirk: alle  
 Stadtteil: alle

Vorgartensatzung: **Vorgartensatzung VG002**  
 Inkrafttreten: 04.04.1979  
 Titel: Satzung über die gärtnerische Gestaltung von Vorgärten (Vorgartensatzung)  
 Status: rechtsverbindlich  
 Ortsbezirk: alle

<sup>2</sup> GRZ i. S. d. BauNVO 1968 u. 1990, siehe hierzu Ziff. 3.2

<sup>3</sup> GFZ i. S. d. BauNVO 1968 u. 1990, siehe hierzu Ziff. 3.2



---

Stadtteil: alle

### 2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand: Nach Angaben der Bauaufsicht Frankfurt am Main liegen dort keine Bauakten für die Liegenschaft vor.

Anmerkung: Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag 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.

Stellplätze: Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich keine KFZ-Stellplätze.

### 2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land

Beitragsrechtliche Situation: Beitragsfrei

### 2.8 Vermietungssituation / Mieteinnahmen

Vermietungssituation: Die Mietverhältnisse wurden auf Anfrage von den Eigentümern nicht bekannt gegeben.

Die Mietverträge konnten nicht eingesehen werden.

Die Höhe der Mieteinnahmen zum Wertermittlungsstichtag ist nicht bekannt.



### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

**Vorbemerkungen:**

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

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

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

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

**Der Zutritt zum Gebäude wurde nicht ermöglicht. Die angefragten Unterlagen (Planunterlagen, etc.) wurden eigentümerseits nicht übergeben. Die Wohnflächen konnten nicht geprüft werden. Das Gebäude wird auf Grund des äußeren Eindrucks sowie der behördlicherseits beschaffbaren Unterlagen beschrieben und bewertet.**

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



### 3.2 Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche: Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Bruttogrundfläche wurde aufgrund des Geoportals Hessen ermittelt.

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf Grund der ermittelten BGF nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968 und 1990 berechnet.

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) wurde gem. ImmoWertV 2021 berechnet.

Berechnung: Siehe nachfolgende Tabelle

KAS01B

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

Grundlage: geoportal.hessen.de (überschlägig), ImmoWertV

Gebäude Hausnummer	Gebäudeteil	Ansatz	BGF- [m²]	Geschosse * Anzahl	Bruttogrundfläche (inkl. Loggien, ohne Balkone + Terrassen) [m²]	Bruttogrundfläche Balkone + Terrassen [m²]
Kasinostraße 1b	KG	Geoportal	158,00	1,00	158,00	0,00
	EG	Geoportal	158,00	1,00	158,00	0,00
	1.OG	Geoportal	158,00	1,00	158,00	0,00
	2.OG	Geoportal	86,00	1,00	86,00	0,00
	2.OG (DG)	Geoportal	72,00	1,00	72,00	0,00
	3.OG (DG)	Geoportal	86,00	1,00	86,00	0,00

Bruttogrundfläche	718,0	0,0
-------------------	-------	-----

GRZ-relevante BGF	EG	158,0
GFZ-relevante BGF	EG, 1.OG, 2.OG	402,0
WGFZ-relevante BGF	EG - DG; DG *0,75	520,5
Grundstücksfläche		293,0
GRZ	BauNVO 1968 und 1990	0,5
GFZ	BauNVO 1968 und 1990	1,4
WGFZ	ImmoWertV 2021	1,8



### 3.3 Gebäude

#### 3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des / der Gebäude/s:	<b>Mehrfamilienhaus:</b> 2-seitig angebautes, unterkellertes, 2- bis 3-geschossiges Wohngebäude
Baujahr:	Ca. 1900
Modernisierungen: (soweit ersichtlich):	Ca. 2015/2016: Teil-/Erneuerung der Fenster Nach 2010: Erneuerung der Klingelanlage Annahme ca. 2015: Erneuerung der Schornsteinköpfe Weitere Modernisierungen nicht bekannt
Außenansicht:	<b>Straßenfassade:</b> massive Außenwände, straßenseitig teilweise in Sichtmauerwerk und teilweise verputzt mit Anstrich, Gliederung mit Natursteinbändern, Korbbögen mit Klinkermauerwerk, giebelseitig Sichtmauerwerk <b>Hof- und Gartenfassaden:</b> massive Außenwände, verputzt mit Anstrich <b>Fenster-/Türeffassungen:</b> Natursteineinfassungen mit hellbraunem Anstrich <b>Hauseingangstür:</b> Holzkassettentür mit Oberlicht und Glaseinsätzen <b>Hoftür zum Garten:</b> geschlossenes Türblatt mit Oberlicht <b>Fenster:</b> straßenseitig Kunststofffenster mit Isolierverglasung, straßenseitig Rollläden; gartenseitig Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Klappläden an hofseitiger Fassade <b>Dach:</b> Satteldächer, Schlep- und Spitzgauben zur Straße mit Schindeldeckung, Dachflächenfenster <b>Balkone:</b> keine

#### 3.3.2 Wohnfläche

**Wohnfläche:** Bauakten liegen nicht vor. Eine Innenbesichtigung und ein örtliches Aufmaß waren nicht möglich. Die Wohnfläche wird in der Wertermittlung auf der Grundlage eines zum Stichtag 2021 von mir erstellten Verkehrswertgutachtens (Amtsgericht Frankfurt am Main, 845 K 17/21) angesetzt (siehe nachfolgende Zusammenstellung).

Die Wohnflächen konnten vor Ort nicht geprüft werden. Die Flächen sind ausschließlich für diese Wertermittlung verwendbar.

KAS01b

#### Wohnflächen

Grundlage: Verkehrswertgutachten Rost-Wolf (Amtsgericht Frankfurt a. M. 845 K 17/21)

Lfd. Nr.	Geschoss	Lage der Wohnung	Wohnfläche (WF) [m <sup>2</sup> ]	Zuzügl. WF Balkon zu 50 %	Wohnfläche (WF) [m <sup>2</sup> ]
1	EG	links	39,00	0,00	39,00
2	EG	rechts	56,00	0,00	56,00
3	1. OG	links+Mitte	59,00	0,00	59,00
4	1. OG	rechts	53,00	0,00	53,00
5	2.OG	links	57,00	0,00	57,00
6	2.OG (DG)	rechts	49,00	0,00	49,00
7	3.OG (DG)	über DG rechts	49,00	0,00	49,00
<b>Wohnfläche</b>					<b>362,00</b>



### 3.3.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente: (Annahme)	Naturstein, Stampfbeton bzw. Ziegel
Kellerfußboden: (Annahme)	Ziegel bzw. Estrich
Kellerwände: (Annahme)	Außenwände: Mauerwerk Innenwände tragend: Mauerwerk
Umfassungswände: (Annahme)	Außenwände: Mauerwerk
Treppenhaustrenn- wände: (Annahme)	Mauerwerkswände
Sonstige tragende Innenwände: (Annahme)	Mauerwerkswände
Nicht tragende Innenwände: (Annahme)	Mauerwerkswände bzw. leichte Trennwände
Decke über Kellergeschoss: (Annahme)	Mauerwerks-Gewölbedecke bzw. Kappendecke
Geschossdecken: (Annahme)	Holzbalkendecken
Kellertreppe: (Annahme)	1-läufige, ¼-gewendelte Treppe in massiver Ausführung
Geschosstreppen: (Annahme)	1-läufige, ½-gewendelte Treppe in Holzkonstruktion
Aufzug:	Nicht vorhanden
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktionen
Dachform:	Satteldächer
Dacheindeckung:	Schindeldeckung
Kamin/e:	Mauerwerkskamin/e
Gaube/n:	Schlepp- und Spitzgauben
Dachrinnen und Fallrohre, Schneefanggitter:	Metall, gestrichen



### 3.3.4 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung: (Annahme)	Grundrisse der Wohnungen nicht bekannt  Treppenhaus mit 2-Spanner-Erschließung
Belichtung und Besonnung:	2-seitig, Ausrichtung nach Westen (Hof/Garten) und Osten (Kasinostraße)

### 3.3.5 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: (Annahme)	Kellerräume
Erdgeschoss: (Annahme)	2 Wohnungen
1. Obergeschoss: (Annahme)	2 Wohnungen
2. Obergeschoss/ Dachgeschoss: (Annahme)	2 Wohnungen
3. Obergeschoss/ Dachgeschoss (Annahme)	1 Wohnung
Gesamt: (Annahme)	<b>7 Wohnungen</b>

### 3.3.6 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

<b>Kellergeschoss:</b>	
Bodenbeläge: (Annahme)	Estrich bzw. Ziegel
Wandbekleidungen: (Annahme)	Mauerwerk bzw. Putz gestrichen Mauerwerk unverputzt, Holzlattentrennwände
Deckenbekleidung: (Annahme)	Mauerwerk oder Putz gestrichen bzw. Anstrich
<b>Treppenhaus:</b>	
Bodenbeläge: (Annahme)	Fliesenbeläge im Eingangsflur Ab Erdgeschoss, Tritt- und Setz-Holzstufen bzw. Linoleum auf den Wohnungseingangspodesten
Wandbekleidungen: (Annahme)	Fliesen im unteren Wandbereich / Rauputz gestrichen
Deckenbekleidungen: (Annahme)	Putz gestrichen



**Wohnräume:**

Bodenbeläge: PVC, Teppich bzw. Laminat  
(Annahme)

Wandbekleidungen: Putz oder Tapete gestrichen  
(Annahme)

Deckenbekleidung: Putz oder Tapete gestrichen  
(Annahme)

**Küchen:**

Bodenbeläge: Fliesen  
(Annahme)

Wandbekleidungen: Fliesenspiegel  
(Annahme) Putz bzw. Tapete gestrichen

Deckenbekleidungen: Putz oder Tapete gestrichen  
(Annahme)

**Bäder:**

Bodenbeläge: Fliesen, teilweise PVC  
(Annahme)

Wandbekleidungen: Fliesen 4-seitig, teilweise Putz, Anstrich  
(Annahme)

Deckenbekleidungen: Tapete bzw. Putz gestrichen, teilweise Deckenverkleidung  
(Annahme)

**3.3.7 Fenster und Türen**

Fenster: Zweiflügelige Fenster mit und ohne Oberlicht aus Kunststoff, mit Isolierverglasung mit  
(lt. Besichtigung bzw. sowie Holzfenster  
Annahme) Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge  
Dachflächenfenster  
Fensterbänke aus Naturstein gestrichen  
Holz-Klappläden an der Hoffassade  
Rollläden an der Straßenfassade

Hauseingangstüren: 1-flügelige braune Kassettenholztür, teilweise mit Glasausschnitten und Oberlicht,  
Metallbeschläge

Tür zum Hof: 1-flügelige einfache Holztür mit Oberlicht, Metallbeschläge

Kellertüren: Metalltüren  
(Annahme) Holzverschlag-Türen

Wohnungs- 1-flügelige teilverglaste Holzkassettentüren mit Oberlicht und Spion, Holzzargen,  
Eingangstüren: Metallbeschläge  
(Annahme)



Zimmertüren:  
(Annahme) Holztüren sowie Röhrenspantüren, Holzzargen, Metallbeschläge, teilweise mit Verglasung  
Vereinzelt mit Oberlicht

### 3.3.8 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung, Lüftungsinstallation

Elektroinstallation:  
(Annahme) Je Raum ein bis mehrere Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz, Sicherungen und einheitsweise Unterverteilungen  
Klingel-/Sprechanlage  
Rauchwarnmelder

Heizung und  
Warmwasser-  
versorgung:  
(Annahme) Gasetagenheizung (einheitsweise)  
Warmwasserbereitung über Gasthermen  
Gaszähler im Keller  
Röhren bzw. Rippenheizkörper  
Heizungsleitungen auf Putz

Sanitäre Installation:  
(Annahme) Je Wohnung WC, Bad sowie Küche  
Installationen überwiegend auf Putz

Lüftungsinstallation:  
(Annahme) Nicht vorhanden

### 3.3.9 Energetische Eigenschaften

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

Leitungsdämmung in  
unbeheizten Räumen: Nicht bekannt

Dämmung der  
Außenwände: Wärmedämmung nicht vorhanden

Baujahr der Fenster:  
(soweit ersichtlich) Verschiedene Baujahre  
Baujahr ca. 2015/2016 sowie älteren Baujahrs

Baujahr des / der  
Wärmeerzeuger / s: Nicht bekannt

Endenergiebedarfs-  
Kennwert: Energiebedarf des Gebäudes: kWh / (m<sup>2</sup> \* a) nicht bekannt  
Kein Energieausweis vorliegend

### 3.3.10 Zubehör

Zubehör: Wohnungen: Zubehör nicht bekannt

Anmerkung: *Zubehör ist im Verkehrswert nicht enthalten.*



### 3.3.11 Baumängel und Bauschäden, Zustand des Gebäudes

Bauschäden und  
Baumängel<sup>4</sup>  
(soweit ersichtlich) /  
Zustand:

**Keller:** nicht besichtigt  
**Fassade:** Großflächige Abplatzungen im Sockelbereich zur Straße, großflächige Putz- und Farbabplatzungen und defekte Klappläden im Bereich zum Hof  
Verfärbungen und Verschmutzungen der Fassaden  
**Dach:** Farbabplatzungen auf sichtbaren Holzbauteilen  
**Treppenhaus:** nicht besichtigt  
**Haustechnik:** nicht besichtigt  
**Wohnungen:** nicht besichtigt

Beurteilung des  
Gesamtzustands:

Soweit von außen ersichtlich, befindet sich das Gebäude in baujahresadäquatem, teilweise modernisiertem, etwas unterdurchschnittlich gepflegtem Gesamtzustand. Es wird davon ausgegangen, dass das Gebäude teilweise, jedoch nicht wesentlich modernisiert ist.

### 3.4 Nebengebäude

Art des Gebäudes: Nicht vorhanden

### 3.5 Außenanlagen

#### 3.5.1 Außenanlagen

Straßenseitiger Bereich: Grundstückseinfriedungen: keine (Grenzbebauung)

Gartenseitiger Bereich: Grundstückseinfriedungen: Mauer und /oder Grenzbebauung  
Befestigte Grundstücksbereiche: Natursteinpflaster  
Unbefestigte Grundstücksbereiche: Rasen  
Sonstiges: Bäume, Wäschebügel, Kelleraußentreppe

#### 3.5.2 Baumängel und Bauschäden, Zustand der Außenanlagen

Baumängel und  
Bauschäden:

Pflaster mit Rasen überwuchert, unebene Geländeoberflächen

<sup>4</sup> siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



## 4 Marktsituation

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

Frankfurt am Main als eine der hochpreisigen Metropolen Deutschlands (+)  
 Demografische Entwicklung des Gebiets (Ø +)  
 Standortattraktivität: Lage des Grundstücks in Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Wohnraum (Ø +)  
 Frankfurt am Main als „Großstadt und Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ laut Demografie-Bericht (Ø)  
 Frankfurt am Main als Stadt mit überdurchschnittlichem Kaufkraftindex, bezogen auf den Bundesdurchschnitt (Ø +)  
 Überdurchschnittliche Einzelhandelszentralität (Ø +)  
 Verfügbares Einkommen: Überdurchschnittlich hohes Einkommen je Einwohner (Ø +)  
 Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung: Durchschnittliche Arbeitslosenquote (Ø)  
 Stabil hohes und kontinuierlich gestiegenes Wohnraum-Mietniveau in Frankfurt (++)  
 Infrastrukturelle Erschließung: Gute Erreichbarkeit und Erschließung durch öffentlichen Personennahverkehr, motorisierten Individualverkehr, Flugverkehr (ICE-Bahnhof Frankfurt, Regionalbahn, S-Bahn, Autobahn, Flughafen) (++)  
 Infrastrukturangebot in der näheren Umgebung (Ø +)  
 Begrenztes Kaufangebot an Mehrfamilienhäusern in 1 km Radius (Ø +)  
 Begrenztes Mietangebot an Wohnungen in 1 km Radius (Ø +)  
 Lage des Grundstücks innerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplans (Ø)  
 Realisierte planungsrechtliche Grundstücksausnutzung (Ø +)  
 2-seitige Orientierung des Gebäudes (Ø)  
 Wohnhaus des Baujahres um 1900, Altbau als nachgefragte Wohnimmobilie (Ø +)

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

Aktuelle geopolitische Situation in Europa und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)  
 Abgeschwächte Konjunktur (-)  
 Kaufkraftschwund, gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)  
 Restriktivere Kreditbedingungen (-)  
 Zurückhaltende Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern als Bestandsgebäude zum Kauf in Frankfurt am Main (Ø -)  
 Dezentrale Lage des Objekts in Frankfurt am Main (Ø -)  
 Sehr einfache Wohnlage im Frankfurter Stadtgebiet (Ø -)  
 Erhaltungssatzung im Verfahren damit verbundene mögliche bauliche Auflagen, Erschwernisse und Genehmigungsrisiken (Ø -)  
 Grenzbebauung mit direkter Angrenzung an den Gehweg (Ø -)  
 Erschließung der Wohnungen ohne Personenaufzug mit Überwindung von Stufen (Ø -)  
 Energetische Eigenschaften des Mehrfamilienhauses nicht bekannt (Ø -)  
 Modernisierungszustand des Mehrfamilienhauses nicht abschließend bekannt (Ø -)  
 Baulicher Zustand des Gebäudes nicht abschließend bekannt (Ø -)  
 Ggf. Renovierungs- und Instandsetzungserfordernis nicht bekannt (-)  
 Ältere Bausubstanz und Risiko zu erwartender erforderlicher Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen (-)  
 Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt (-)  
 Wohnflächen nicht abschließend bekannt (-)  
 Grundrissgestaltung und Zustand der Innenräume der Mieteinheiten nicht bekannt (-)  
 Keine Balkone vorhanden (-)



---

Keine Stellplätze auf dem Grundstück bei Parkplatzknappheit im öffentlichen Raum (-)  
Etwas unterdurchschnittlich gepflegter äußerer Gesamteindruck der Liegenschaft  
(Ø -)

Legende:

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



## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 65929 Frankfurt, Kasinostraße 1b zum Wertermittlungsstichtag 28.08.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Höchst	3047	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Höchst	2	75/240	293 m <sup>2</sup>

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Verfahrens: Die Abfrage bei der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschuss hat ergeben, dass Kaufpreise von Vergleichsobjekten zwar verfügbar sind, 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 **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

Nachrichtlich 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 Vergleichsverfahren (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 4350 (sehr einfache Lage)) **940,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche) MFH (Mehrfamilienhaus)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,8
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

#### 5.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	28.08.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche) MFH (Mehrfamilienhaus)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,8
Grundstücksfläche (f)	=	293 m <sup>2</sup>

#### 5.3.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.08.2024 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)	=	940,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	28.08.2024	× 1,00	E1



III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	Zone 4350 (sehr einfache Lage)	Zone 4350 (sehr einfache Lage)	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche) MFH (Mehrfamilienhaus)	W (Wohnbaufläche) MFH (Mehrfamilienhaus)	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	940,00 €/m <sup>2</sup>	
WGFZ	1,8	1,8	×	1,00	E2
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	293	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>940,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	940,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche	×	293 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>275.420,00 € rd. 275.000,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.08.2024 insgesamt **275.000,00 €**.



## 5.4 Ertragswertermittlung

### 5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## 5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

### 5.4.2.1 Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

### 5.4.2.2 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

### 5.4.2.3 Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

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

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

### 5.4.2.4 Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

**Liegenschaftszinssatz:** Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit



sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

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

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

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

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

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

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

Baumängel / Bauschäden: Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Die Bewertungssachverständige kann i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

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

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



### 5.4.3 Ertragswertermittlung

#### 5.4.3.1 Tatsächliche (vertragliche<sup>5</sup>) Nettokaltmiete

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	EG links	39,00		-	Nicht bekannt	Nicht bekannt
	2	EG rechts	56,00		-	Nicht bekannt	Nicht bekannt
	3	1. OG links + Mitte	59,00		-	Nicht bekannt	Nicht bekannt
	4	1. OG rechts	53,00		-	Nicht bekannt	Nicht bekannt
	5	2. OG links	57,00		-	Nicht bekannt	Nicht bekannt
	6	DG rechts	49,00		-	Nicht bekannt	Nicht bekannt
	7	über DG rechts	49,00		-	Nicht bekannt	Nicht bekannt
Summe			362,00	-		Nicht bekannt	Nicht bekannt

#### 5.4.3.2 Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	EG links	39,00		10,70	417,30	5.007,60
	2	EG rechts	56,00		9,30	520,80	6.249,60
	3	1. OG links + Mitte	59,00		9,13	538,67	6.464,04
	4	1. OG rechts	53,00		9,48	502,44	6.029,28
	5	2. OG links	57,00		9,24	526,68	6.320,16
	6	DG rechts	49,00		9,76	478,24	5.738,88
	7	über DG rechts	49,00		9,76	478,24	5.738,88
Summe			362,00	-		3.462,37	41.548,44

<sup>5</sup> Siehe Ziff. 2.8



### 5.4.3.3 Ertragswertberechnung

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

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>41.548,44 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	<b>8.491,31 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>33.057,13 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,50 % von 275.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	<b>6.875,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>26.182,13 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 28 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>19,965</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>522.726,23 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>275.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>797.726,23 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>797.726,23 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>0,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>797.726,23 €</b>
	rd.	<b>800.000,00 €</b>



## 5.4.4 Erläuterung zur Ertragswertermittlung

### 5.4.4.1 Wohnflächen

Wohnflächen: Die Wohnflächen werden der Wertermittlung entsprechend Ziff. 3.3.2 zu Grunde gelegt. Sie sind ausschließlich für diese Wertermittlung verwendbar.

### 5.4.4.2 Rohertrag

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

Die tatsächlich erzielbare Miete für die Wohnungen ist nicht bekannt und konnte somit nicht auf Marktüblichkeit geprüft werden.

Entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes wird hier die marktüblich erzielbare Miete auf Basis des Mietspiegels Frankfurt am Main 2022 bestimmt und im Ertragswertverfahren angesetzt.

### 5.4.4.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten: Die vermierterseits zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung sind die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt, die in dem Bestimmungsmodell verwendet worden sind, welches der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

#### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	7 Whg. × 351,00 €
Gewerbe		--- % vom Rohertrag
		2.457,00 €
		--- €
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	362,00 m <sup>2</sup> × 13,80 €/m <sup>2</sup>
		4.995,60 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	
Gewerbe	---	
		830,97 €
		--- €
Betriebskosten	0,50	----
		207,74 €
Summe		
		8.491,31€



#### 5.4.4.4 Liegenschaftszinssatz

Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für **Mehrfamilienhäuser (reines Wohnen)**:

**Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser (reines Wohnen):**

Objektart:	Mehrfamilienhäuser (reines Wohnen)
Datengrundlage:	Geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Daten aus 2023, Stichtag: mittleres Vertragsdatum
Anzahl der Kauffälle:	8
Marktüblich erzielbare Miete:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tatsächliche Miete (i. d. R. die von den Erwerbern mitgeteilten Ertragsverhältnisse zum Verkaufszeitpunkt)</li> <li>Prüfung auf Marktüblichkeit mit jeweils gültigem Frankfurter Mietspiegel (hier: Mietspiegel 2022)</li> <li>bei niedrigen Ist-Mieten Ansatz der rechtlich zulässigen Mieten erforderlichenfalls unter Anwendung der Mietsteigerungsmöglichkeiten Ermittlung eines entsprechenden „Underrents“;</li> <li>Bei Miete um mehr als 20 % oberhalb des Mietspiegels häufig Reduzierung auf Mietspiegelhöhe plus 20%</li> <li>Bei Marktüblichkeit der überhöhten Miete (beste Lage Stilaltbau oder Ähnliches) auch Ansatz dieser Miete</li> <li>Keine Beachtung der Mietpreisbremse</li> </ul>
Lage:	<ul style="list-style-type: none"> <li>einfache und sehr einfache Lage</li> </ul>
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Ø Restnutzungsdauer:	31 Jahre
Bewirtschaftungskosten:	Anlage 3 ImmoWertV (zzgl. 0,5 % sonstige, nicht umlegbare Kosten)
Ø Jahresreinertrag:	46.849 €
Bodenrichtwerte:	Bodenrichtwerte 01.01.2024
Ø bereinigter Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche	2.314 €/m <sup>2</sup>
Ø Wohn-/Nutzfläche:	434 m <sup>2</sup>
Mittleres Vertragsdatum:	01.09.2023
Liegenschaftszinssatz:	3,7 %
Minimum:	1,6 %
Maximum:	5,6 %
Median:	4,1 %
Std.AEw.	1,3

Liegenschaftszinssatz: Für das **Mehrfamilienhaus** wurde der objektspezifische Liegenschaftszinssatz

- auf der Grundlage des Immobilienmarktberichts Frankfurt am Main 2024
- wegen der geringeren Wohnfläche und
- wegen der angesetzten niedrigeren Mieterträge



- auf überdurchschnittlichem Niveau<sup>6</sup> mit **2,5 %** bestimmt und im Ertragswertverfahren angesetzt.

Das Bewertungsobjekt

- in sehr einfacher Lage
- besitzt einerseits eine etwas kürzere Restnutzungsdauer,
- was ein erniedrigtes Risiko des Kapitalflusses birgt,
- andererseits wird angenommen, dass der bauliche Zustand des Gebäudes kurz- bzw. mittelfristige Modernisierungsrisiken aufweist.

Von

- einer Vermietbarkeit zu marktüblichen Konditionen und
- einem mittelfristig renovierungsbedürftigen Gebäude

wird ausgegangen.

#### 5.4.4.5 Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer: Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde liegt.

Die Gesamtnutzungsdauer für das Mehrfamilienhaus ist dementsprechend mit 70 Jahren zu Grunde gelegt worden.

#### 5.4.4.6 Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer: Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt.

Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden bzw. wenn das Objekt sich in einer wirtschaftlichen Lage mit künftigen Renditeerwartungen befindet.

Gemäß ImmoWertV21 wird das Modell angewandt, welches auch der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu Grunde liegt.

#### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus**

Zur Ermittlung der modifizierten für das um 1900 errichtete Gebäude Restnutzungsdauer wird gemäß Anlage 2, 2. ImmoWertV 2021 eine sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrads vorgenommen. Aufgrund des äußeren Erscheinungsbilds wird von folgendem Modernisierungsgrad ausgegangen:

<sup>6</sup> Mittelwert 3,7 % - 1,3 %-Punkte (-1,0-fache Standardabweichung) = 2,4 %. Ansatz: rd. 2,5 %.



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

Modernisierungsgrad

Mittlerer Modernisierungsgrad, Ansatz: 8 Punkte (von max. 20 Punkten)

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1900 = 124 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 124 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) **Restnutzungsdauer von 28 Jahren**.

#### 5.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG):

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

##### 5.4.5.1 Mietabweichungen

Mietabweichungen:

Mögliche Abweichungen zwischen der tatsächlichen und der marktüblich erzielbaren Miete sind zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht bekannt gegeben worden und können nicht berücksichtigt werden.

##### 5.4.5.1.1 Risiko-Abschlag Instandhaltungs-/Modernisierungssituation

Baumängel / Bauschäden:

Betreffend Baumängel und Bauschäden wird auf Ziff. 3.3.11, Ziff. 3.5.2 und Ziff. 5.4.2.6.1 verwiesen.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und nur in der Höhe, wie sie sich unter Berücksichtigung der Angebots-/Nachfragesituation auf den Verkehrswert auswirken, berücksichtigt worden. Die Schätzung des Risiko-Abschlags 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-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Risiko-Einschätzung in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der äußeren, straßenseitigen Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung durchgeführt werden kann. Eine exakte Berechnung von Beseitigungskosten kann nur durch ein separates Fachgutachten durchgeführt werden.

Das Risiko für möglicherweise bestehenden Instandsetzungs- und Modernisierungsstau des außenseitig besichtigten Gebäudes wird auf Grund des äußeren Eindrucks als moderat bis mittel eingestuft. Auf Grund der Bewertung des Objekts in der niedrigsten Lagekategorie Frankfurts (sehr einfache Lage, sehr moderates Mietniveau) wird nicht von einem wertmäßig zusätzlich zu berücksichtigenden Risiko wegen der Instandhaltungs- und Modernisierungssituation ausgegangen.



#### 5.4.6 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor

Rein nachrichtlich werden die nachfolgenden Vergleichskennziffern dargestellt.

KAS01

Nettoanfangsrendite (NAR)			
NAR	=	100	x $\frac{\text{Marktübl. erzielbarer Reinertrag [EUR]}}{\text{Ertragswert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$
Jahresreinertrag [EUR]			33.057
Ertragswert [EUR]			800.000
Erwerbsnebenkosten			11,00%
NAR	=	100	x $\frac{33.057}{888.000} = 3,7 \%$
NAR Mehrfamilienhäuser, reines Wohnen, <i>einfache Lage</i> (keine Daten für sehr einfache Lage), Zeitraum 2. Halbjahr 2023 (mittleres Vertragsdatum 11.09.2023) (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024)			
			3,6 % (2,2 - 4,5 %)

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)			
Jahresrohertrag [EUR]			41.548
Ertragsfaktor	=		$\frac{\text{Ertragswert [EUR]}}{\text{Marktübl. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]}}$
Ertragsfaktor	=		$\frac{800.000}{41.548} = 19,3$
Ertragsfaktoren Mehrfamilienhäuser, reines Wohnen, alle Lagen, Zeitraum 2. Halbjahr 2023 (mittleres Vertragsdatum 25.09.2023) (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024)			
			21,3 (12,7 - 35,8)

Gebäudefaktor (relativer Kaufpreis)			
Gebäudefaktor	=		$\frac{\text{Ertragswert [EUR]}}{\text{Wohnfläche [m}^2\text{]}}$
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]			362,00
Gebäudefaktor [EUR/m <sup>2</sup> WF]	=		$\frac{800.000}{362,00} = 2.210$
Gebäudefaktor für Mehrfamilienhäuser nach Baujahren, Baujahr vor 1919 Zeitraum 2. Halbjahr 2023 (mittleres Vertragsdatum: 03.10.2023)			
			2.685 (1.261 - 5.485)
Gebäudefaktor für Mehrfamilienhäuser nach Lagen, <i>einfache Lage</i> (keine Daten für sehr einfache Lage), Zeitraum 2. Halbjahr 2023 (mittleres Vertragsdatum: 10.09.2023) (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024)			
			2.399 (1.729 - 3.076)



## 5.5 Verkehrswert

Für das gegenständliche, zu Renditezwecken prädestinierte Bewertungsgrundstück in Frankfurt am Main, Stadtteil „Höchst“ in dezentraler, sehr einfacher Lage, 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 Ertragswert orientieren. Die Verfahren haben folgende Ergebnisse:

Grundbuch von Höchst Blatt	Lfd. Nr.	Größe [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert	Markt- angepasster vorläufiger Ertragswert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücks-merkmale	Ertragswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
3047	2	293	275.000 €	797.726 €	0 €	800.000 €	0 €	<u>800.000 €</u>

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **800.000,00 €** ermittelt.

Aus einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sind mir 14 Kaufpreise für Grundstücke

- aus ähnlichen, in etwa vergleichbaren, einfachen und sehr einfachen Lagen in Frankfurt am Main Höchst, Nied, Sindlingen
- die mit Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern
- des Baujahrs 1909 (Bandbreite 1884 bis 1967)
- der Wohn-/Nutzfläche 405 m<sup>2</sup> (161 - 659 m<sup>2</sup>) bebaut sind und
- in den Jahren 2022 bis 2024
- zu einem mittleren Kaufpreis von **2.432 €/m<sup>2</sup>** (Wohn-/Nutzfläche)
- 1,0-fache Standardabweichung 731,27 €/m<sup>2</sup>
- in einer Bandbreite von 1.435 bis 3.790 €/m<sup>2</sup> veräußert worden sind.

Der aus dem maßgeblichen Verfahren (Ertragswertverfahren) abgeleitete Wert für das Bewertungsobjekt ergibt einen relativen Wert des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks von **2.210 €/m<sup>2</sup>** (bei 362 m<sup>2</sup> Wohnfläche).

Der ermittelte Wert ist innerhalb der Bandbreite der genannten, realisierten Kaufpreise aus den Jahren 2022 bis 2024 im mittleren Bereich unterhalb des Mittelwerts 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 (ohne Lasten und Beschränkungen laut Grundbuch), vorbehaltlich einer Innenbesichtigung und vorbehaltlich der Offenlegung der Mietverhältnisse, nach einem Abschlag zur Rundung folgende Werte für die Bewertung zum Stichtag, dem 28.08.2024, für angemessen:

Fortsetzung auf der nachfolgenden Seite

**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



---

Der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 65929 Frankfurt, Kasinostraße 1b

Grundbuch Höchst	Blatt 3047	lfd. Nr. 2
Gemarkung Höchst	Flur 2	Flurstück 75/240

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.08.2024 mit rd.

**800.000 €**

in Worten: achthunderttausend Euro

geschätzt.

---

Die Sachverständige

---

Frankfurt am Main, den 09.10.2024

Dipl.-Ing. Franziska Rost-Wolf



---

## 5.6 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberrecht und zum Verwendungszweck

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

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



---

## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**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

**HDSchG:**

Hessisches Denkmalschutzgesetz



---

## 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage 2023
- [2] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 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, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023



## 7 Anlagen

### 7.1 Bauzeichnungen



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11  
65552 Limburg a. d. Lahn

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte  
Hessen

Erstellt am 17.09.2024  
Antrag: 202673668-1  
AZ: 24032\_KAS01

Flurstück: 75/240  
Flur: 2  
Gemarkung: Höchst

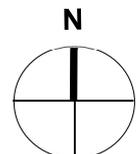
Gemeinde: Frankfurt am Main  
Kreis: Kreisfreie Stadt Frankfurt am Main  
Regierungsbezirk: Darmstadt



Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

#### 7.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online)



**FRANZISKA ROST-WOLF**

Dipl.-Ing. Architektin

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



**7.1.2 Auszug aus dem Auskunftssystem des Stadtplanungsamtes mit Darstellung der neu errichteten Nachbarbebauung**

(Quelle: Planas.de. Keine Veröffentlichung im Internet.)



**Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn**

Berner Straße 11  
65552 Limburg a. d. Lahn

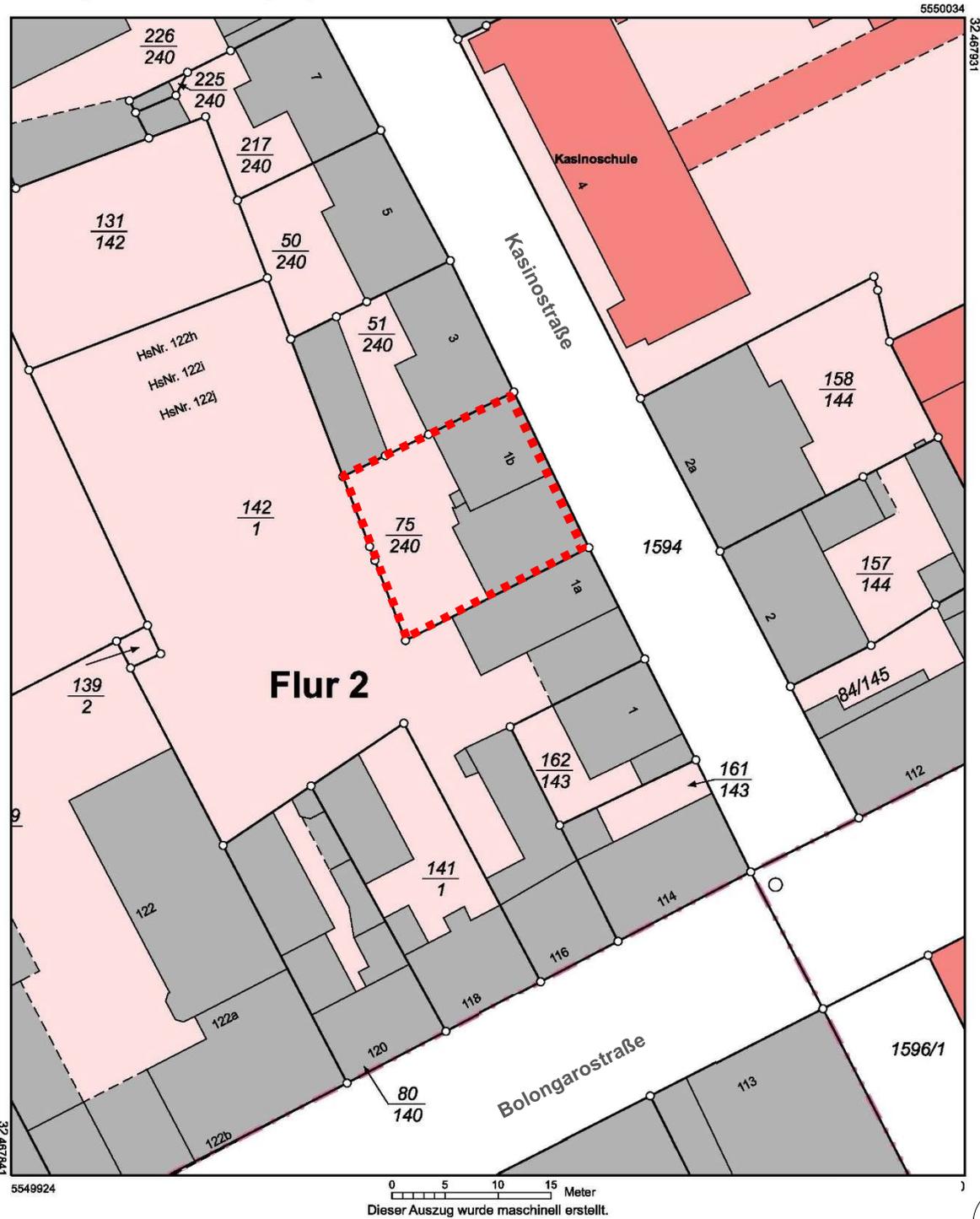
## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500  
Hessen

Erstellt am 17.09.2024  
Antrag: 202673668-2  
AZ: 24032\_KAS01

Flurstück: 75/240  
Flur: 2  
Gemarkung: Höchst

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



### 7.1.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online)



## 7.2 Fotos



7.2.1 Straßenansicht, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg Richtung Nordwesten



7.2.2 Straßenansicht, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg Richtung Südwesten



7.2.3 Straßenansicht, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg Richtung Westen



7.2.4 Straßenansicht der unteren Geschosse, Blick von der Straße Richtung Nordwesten



7.2.5 Straßenansicht der oberen Geschosse links, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg Richtung Westen



7.2.6 Straßenansicht der oberen Geschosse rechts, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg Richtung Westen



7.2.7 Dachflächen und Hofansicht, Blick vom Flurstück 142/1 Richtung Osten



7.2.8 Garten und Hofansicht, Blick vom Flurstück 142/1 Richtung Nordosten



7.2.9 Garten und Hofansicht, Blick vom Flurstück 142/1 Richtung Nordosten



7.2.10 Garten und Hofansicht, Blick vom Flurstück 142/1 Richtung Südosten



7.2.11 Garten und westliche Grundstücksgrenze, Blick Richtung Nordwesten



7.2.12 Hauseingangstür an der Kasinostraße