



Dipl.-Ing.

Daniel Arfeller

Büro für Immobilienbewertung

Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung, ZIS Sprengnetter Zert (S) auf Grundlage der Zertifizierungsregeln der Sprengnetter Zertifizierung GmbH und der DIN EN ISO/IEC 17024:2012

Auftraggeber:

Amtsgericht Frankfurt
Heiligkreuzgasse 34
60313 Frankfurt am Main

Az.: 845 K 23/25

Zweck:

Verkehrswertfeststellung in einem
Zwangsversteigerungsverfahren

Sachverständigenbüro Arfeller
Burgstraße 11 f
60316 Frankfurt am Main

Telefon: 069 48 00 54 15

E-Mail: info@arfeller.com

Web: www.arfeller.com

Az.: 2508 201

Datum: 17.11.2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem

Einfamilienhaus (Reihenendhaus) bebaute Grundstück

in 60598 Frankfurt am Main (Sachsenhausen), Tucholskystraße 65

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



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 04.09.2025 - **dem äußeren Anschein nach** - ermittelt mit rd.

672.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 58 Seiten inkl. der Anlagen. Das Gutachten wurde als Pdf-Datei und in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form.....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Einfamilienhaus (Reihenendhaus).....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	11
3.2.4	Fenster und Türen.....	11
3.2.5	Kellerausstattung.....	11
3.2.6	Allgemeine technische Gebäudeausstattung, Sanitärausstattung.....	12
3.2.7	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	12
3.2.8	Besondere Bauteile und Einrichtungen.....	12
3.2.9	Allgemeinbeurteilung, Zustand des Gebäudes.....	13
3.3	Außenanlagen.....	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	14
4.1	Grundstücksdaten.....	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	14
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	14
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	14
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren.....	15
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	15
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	16
4.3	Bodenwertermittlung.....	17
4.3.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	17
4.4	Sachwertermittlung.....	18
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	18
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	19
4.4.3	Sachwertberechnung.....	21
4.4.5	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	22
4.5	Vergleichswertermittlung.....	26
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	26
4.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	26

4.5.4	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche.....	28
4.5.5	Vergleichswertermittlung auf der Basis des ermittelten Vergleichsfaktors	30
4.5.6	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	31
4.6	Ertragswertermittlung	32
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	32
4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	33
4.6.3	Ertragswertberechnung	35
4.6.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	36
4.7	Verkehrswert.....	38
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	39
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	39
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	40
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	40
5.4	Hinweise zum Urheberschutz.....	40
6	Anlagen.....	41
6.1	Übersichtskarte Bundesrepublik.....	41
6.2	Straßenkarte	42
6.3	Ortsplan	43
6.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	44
6.5	Fotostandpunkte	45
6.6	Fotos.....	46
6.7	Pläne.....	52
6.7.1	Freiflächenplan Hausgruppe	52
6.7.2	Grundriss Kellergeschoss	53
6.7.3	Grundriss Erdgeschoss	54
6.7.4	Grundriss Obergeschoss.....	55
6.7.5	Grundriss Dachgeschoss	56
6.7.6	Schnitt.....	57
6.8	Flächenberechnung	58

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (Reihenendhaus)
Objektadresse:	Tucholskystraße 65 60598 Frankfurt am Main (Sachsenhausen)
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Frankfurt Bezirk 32, Blatt 10126, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Frankfurt Bezirk 32, Flur 557, Flurstück 223/41 (Fläche 182 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Frankfurt Heiligkreuzgasse 34 60256 Frankfurt am Main
	Auftrag vom 20.08.2025 (Datum des Auftrageingangs)
Eigentümer:	zum Zwecke dieser Ausfertigung anonymisiert

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Antragsteller:	zum Zwecke dieser Ausfertigung anonymisiert
Wertermittlungstichtag:	04.09.2025
Qualitätsstichtag:	04.09.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	04.09.2025
Umfang der Besichtigung etc.	Der Eigentümer wurde mit Schreiben vom 21.08.2025 zum Ortstermin geladen. Das Gebäude war nicht zugänglich. Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts erfolgen.

Hinweis: Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.

Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Von der Auftraggeberin wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Beschluss vom 14.07.2025;• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.07.2025. <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz;• Berechnung der der Wohn- und Nutzflächen;• Unterlagen aus den Bauakten;• Baulastenauskunft vom 21.08.2025;• Auskünfte der Stadt Frankfurt am Main (baurechtliche Auskünfte);• Auskünfte der unteren Denkmalschutzbehörde;• Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt (Vergleichskaufpreise, Bodenrichtwert, Daten aus dem Marktbericht).

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- a) **Mieter** oder Pächter sind vorhanden, das Objekt ist eigengenutzt.
- b) Ein **Gewerbebetrieb** im herkömmlichen Sinne ist nicht vorhanden. Gemäß Türschild sind zwei Gewerbebetriebe ansässig (nähere Angaben im Anschreiben). Ob diese Gewerbebeanmeldungen (noch) bestehen, wurde nicht überprüft.
- c) **Maschinen** und/ oder **Betriebseinrichtungen**, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- d) Verdacht auf **Hausschwamm** oder andere Altlasten besteht nicht.
- e) **Baubehördliche Beschränkungen** und/ oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
- f) Eine **Hausverwaltung** nach § 26 WEG ist nicht vorhanden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Stadt Frankfurt am Main
Ort und Einwohnerzahl:	Frankfurt am Main (ca. 770.000 Einwohner); Stadtteil Sachsenhausen Süd
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Frankfurt am Main Zentrum (ca. 2 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 40 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 3, B 43 (ca. 1 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 661 (ca. 5 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Frankfurt am Main (ca. 5 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 15 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkernrand von Frankfurt – Sachsenhausen (Süd); Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergarten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, Süd- bahnhof mit U-Bahn-/S-Bahn-Bahnhaltestelle) in unmittel- barer Nähe oder in fußläufiger Entfernung; sehr gute Wohnlage (gemäß Einstufung des Wohnungs- amtes/ Gutachterausschusses)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene, 2-geschossige Bauweise; tlw. Geschosswohnungsbau; tlw. Reihenhausbebauung
Beeinträchtigungen:	durch Flugverkehr
Topografie:	Grundstück relativ eben; Straße insgesamt leicht ansteigend

2.2 Gestalt und Form

mittlere Breite:	ca. 8,5 m
mittlere Tiefe:	ca. 23,9 m
Grundstücksgröße:	182 m ²
Bemerkungen:	Eckgrundstück, leicht unregelmäßiger Zuschnitt

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Erschließung:	Das Grundstück liegt an der Tucholskystraße, zu der jedoch kein Zugang direkter Zugang hergestellt ist. Die Erschließung erfolgt über einen privaten Fußweg (Flurstück 223/40), der Teil des Stellplatzgrundstückes ist, das nicht Gegenstand des Bewertungsauftrags ist.
Straßenart:	Anliegerstraße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkmöglichkeiten knapp vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Mauer, Hecken, Holzzaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 18.07.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Frankfurt, Blatt 10126, folgende Eintragung:

- Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis-(Erlös)-aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herrschvermerke:

nicht eingetragen

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden im Ortstermin nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 21.08.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Die gewählte Liegenschaft befindet sich im Geltungsbereich der nachfolgend genannten städtebaulichen Satzungen und Gebiete:

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist der Fluchtlinienplan F1704 vom 25.11.1955 rechtsverbindlich.

Stellplatzsatzung:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist die Stellplatzsatzung 2020 vom 20.02.2020 rechtsverbindlich.

Freiraumsatzung:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist die Freiraumsatzung vom 10.05.2023 rechtsverbindlich.

Vorgartensatzung:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist die Vorgartensatzung vom 04.04.1979 rechtsverbindlich.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Eine Baugenehmigung mit dem Aktenzeichen Nr. 80-1499 vom 09.03.1981 (Errichtung eines Einfamilienreihenhauses mit Pkw-Abstellplatz) sowie eine Nachtragsgenehmigung zu Bauschein Nr. 80-1499 vom 29.01.1982 sind vorhanden.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücks- baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
qualität):

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt oder im Internet recherchiert.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Reihenhendhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich keine Stellplätze und Garagenplätze. Eine zur Hausgruppe zugehörige Stellplatzanlage befindet sich auf dem nordöstlich gelegenen Nachbargrundstück und ist nicht Auftragsgegenstand.

Das Objekt ist eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur 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 wesentlich 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 soweit 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 bestand zum Ortstermin keine Möglichkeit das Objekt von innen zu besichtigen. Daher beruhen alle Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Für die Bewertung wurde eine durchschnittliche/ objektübliche Ausstattung angesetzt. Abweichungen von der folgenden Beschreibung sind daher möglich.

3.2 Einfamilienhaus (Reihenendhaus)

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	einseitig angebautes, unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus (Reihenendhaus) mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	ca. 1981 (gemäß Unterlagen)
Modernisierung:	keine wesentlichen Modernisierungen seit Baujahr bekannt oder erkennbar
Fläche:	rd. 48 m ² Nutzfläche KG; rd. 130 m ² Wohnfläche EG-DG inklusive Terrassenanteil
Außenansicht:	Erd- und Obergeschoss verputzt (Kellenputz); mit Tonschindeln verkleidet

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Kellerabstellraum, Waschküche, Flur, Heizungsraum, Öllager
Erdgeschoss:	Wohn-/Esszimmer, Küche, Gäste-WC, Windfang, Terrasse
Obergeschoss:	2 Zimmer, Bad, Flur, Loggia/Balkon
Dachgeschoss:	1 Zimmer, Du/WC, Dachraum (Ausbau wird unterstellt)

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Streifenfundamente (gemäß Plänen)
Kellerwände:	Mauerwerk (gemäß Plänen)
Umfassungswände:	Mauerwerk (gemäß Plänen), ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Geschosstreppen:	Treppe aus Stahlkonstruktion mit Holzstufen
Dach:	Satteldach aus Holzkonstruktion mit Aufbauten; Eindeckung aus Dachstein oder Tonschindeln; Regenrinnen aus Zinkblech

3.2.4 Fenster und Türen

Fenster:	baujahresgemäße Fenster aus Holz mit Isolierverglasung; Rollläden vorhanden, tlw. Eisengitter vorhanden; Dachflächenfenster; Fensterbänke außen gefliest
Hauseingangstür:	baujahresgemäße Tür aus Holz mit Glaseinsatz
Zimmertüren:	nicht bekannt, üblicherweise: baujahresgemäße Türen aus Holzwerkstoffen (Mahagoni o.ä.), entsprechende Holzrahmen

3.2.5 Kellerausstattung

Bodenbeläge:	nicht bekannt, üblicherweise: Estrich, Fliesen, PVC o.ä.
Wandbekleidungen:	nicht bekannt, üblicherweise: Putz mit Anstrich
Fenster:	nicht bekannt, üblicherweise: Gitterkellerfenster
Türen:	nicht bekannt, üblicherweise: Holzwerkstofftüren, Stahltür
Sonstiges:	lichte Raumhöhe im KG ca. 2,22 m (gemäß Plänen)

3.2.6 Allgemeine technische Gebäudeausstattung, Sanitärausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	nicht bekannt, üblicherweise: baujahresgemäße Ausstattung in durchschnittlichem Standard; Kippschalter; je Raum 1 Lichtauslass und ausreichend Steckdosen;
Heizung:	nicht bekannt, üblicherweise: Öl-Zentralheizung vorhanden, Bj. unbekannt; nicht bekannt, üblicherweise: Flach- oder Rippenheizkörper mit Thermostatregelung
Warmwasserversorgung:	zentral
Sanitäre Installation:	nicht bekannt, üblicherweise: baujahresentsprechende Sanitärausstattung in durchschnittlichem Standard; Waschmaschinenanschluss im KG vorhanden
Gäste-WC, EG:	nicht bekannt, üblicherweise: Handwaschbecken, Stand-WC
Bad, OG:	nicht bekannt, üblicherweise: Wanne, Dusche, Waschbecken, Stand-WC
Du/WC, DG:	nicht bekannt, üblicherweise: Dusche, Waschbecken, Stand-WC

3.2.7 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	nicht bekannt, üblicherweise: Fliesen (Windfang, Küche, Sanitärräume), Teppichboden, Laminat o.ä. (Zimmer)
Wandbekleidungen:	nicht bekannt, üblicherweise: Tapeten/Raufasertapeten mit Anstrich; Fliesen, raumhoch (Bad OG)
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt, üblicherweise: glatter Putz/ Raufasertapeten mit Anstrich (insg.), tlw. Holz oder Paneelen

3.2.8 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Loggia mit Stahlgeländer
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht Gegenstand dieser Wertermittlung

3.2.9 Allgemeinbeurteilung, Zustand des Gebäudes

Grundrissgestaltung:	baujahres- und objektüblich, zweckmäßig
Besonnung und Belichtung:	überwiegend befriedigend
Baumängel und Bauschäden:	nicht bekannt, üblicherweise: es wird tlw. von baujahresüblichen Kleinmängeln ausgegangen; äußerlich erkennbar: Holzteile tlw. schadhaft bzw. pflegebedürftig
Hauseingangsbereich (außen):	baujahresentsprechend, normal gepflegt
Energieausweis:	liegt nicht vor
Allgemeinbeurteilung:	Eine Allgemeinbeurteilung ist aufgrund fehlender Innenbeurteilung nicht möglich. Äußerlich erscheint der bauliche Zustand dem Baujahr entsprechend normal. Über ggf. vorgenommene Modernisierungen ist nichts bekannt. Es wird daher von einem überwiegend baujahresgemäßen, durchschnittlichen Ausstattungsstandard und normal gepflegten Räumlichkeiten ausgegangen. Des Weiteren wird ein allgemeiner Modernisierungsbedarf unterstellt.

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Terrasse, kleine Rasenfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen; tlw. Einfriedung (Zaun, Mauer, Hecken). Die Außenanlagen befinden sich in einem leicht pflegebedürftigen Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus (Reihenendhaus) bebaute Grundstück in 60598 Frankfurt am Main (Sachsenhausen), Tucholskystraße 65, zum Wertermittlungstichtag 04.09.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

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

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21). Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

Vergleichswertverfahren

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall möglich, weil eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist. Das Vergleichswertverfahren wird stützend angewendet.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren zusätzlich angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1.500,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.09.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	182 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	1.500,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	04.09.2025	× 1,000	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	1.500,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	182	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	1.500,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	1.500,00 €/m²	
Fläche		×	182 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	273.000,00 € <u>rd. 273.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2025 **273.000,00 €**.

4.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1: Der Gutachterausschuss führt keinen unterjährigen Index. Gemäß Einschätzung des Sachverständigen werden sich die Bodenpreise aufgrund der wirtschaftlichen Situation (stark gestiegene Baukosten, gestiegene Finanzierungskosten) bis zur nächsten Feststellung stagnierend bis fallend verhalten, daher wird hier keine Anpassung vorgenommen.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 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) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 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) 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).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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.

Baukostenregionalfaktor

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 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

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

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.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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.

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

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.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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 Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 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.

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

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 Markt Anpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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

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

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

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich 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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus (Reihenendhaus)
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	739,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	265,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	5.300,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	201.135,00 €
Baupreisindex (BPI) 04.09.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	379.340,61 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	379.340,61 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		27 Jahre
• prozentual		61,43 %
• Faktor	x	0,3857
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	146.311,67 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		146.311,67 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	10.241,82 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	156.553,49 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	273.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	429.553,49 €
Sachwertfaktor	x	1,57
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	674.398,98 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	2.000,00 €
Sachwert	=	672.398,98 €
	rd.	672.000,00 €

4.4.5 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

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 aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,5	0,5		
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 %			1,0		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	46,5 %	53,5 %	0,0 %	0,0 %

Anmerkung:

Folgende Beschreibung der allgemeinen Ausstattungsstandardstufe muss nicht zwingend mit der tatsächlichen Ausführung wortgetreu identisch sein, entscheidend ist die Einstufung des Gebäudeteils in die Ausstattungsstandardstufen: eins bis fünf (einfach (=1) bis stark gehoben (=5)).

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)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach 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
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
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 (Reihenendhaus)

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	685,00	46,5	318,53
3	785,00	53,5	419,98
4	945,00	0,0	0,00
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			738,51
gewogener Standard = 2,5			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	738,51 €/m ² BGF
	rd.	739,00 €/m ² BGF

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 insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus (Reihenendhaus)

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
• Dachaufbauten	2.500,00 €
• Loggia	2.800,00 €
Summe	5.300,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 7,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (146.311,67 €)	10.241,82 €
Summe	10.241,82 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

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 Instandhaltungsstaus 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 in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus (Reihenendhaus)

Das ca. 1982 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1982 = 43 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 43 Jahre =) 27 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 27 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1982.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses (Seite 73 des Immobilienmarktberichts Frankfurt 2025) unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen und/oder bestimmt.

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

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
äußerlich erkennbare Baumängel	-2.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Kleinmängel Holzteile, Unterhaltungsmaßnahmen 	
Summe	-2.000,00 €

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (Vergleichspreisverfahren) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (Vergleichsfaktorverfahren) basieren.

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Richtwert/Vergleichsfaktor (§ 26 ImmoWertV)

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 Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

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

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich 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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.4 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis mehrerer vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt aus den Jahren 2024 bis 2025) für Mehrfamilienhäuser im Wiederverkauf ermittelt. Es liegen 10 Vergleichsobjekte aus vergleichbaren Lagen wie die des Bewertungsobjekts vor. Zudem weisen die Vergleichsobjekte ähnliche Eigenschaften auf wie das Bewertungsobjekt (Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksfläche, Ausstattungsstandard usw.). Die Preise wurden um Inventar, Küchen, Garagen und Stellplätze bereinigt.

Auswertung der Kaufpreise:

Nr.	Objektart	(tats.) Baujahr	(fikt.) Baujahr	ASS	Grundstücksfläche (m ²)	Bodenrichtwert (€/m ²)	Nutz-/Wohnfläche (m ²)	Kaufdatum	realisierter Kaufpreis (€)	bereinigter Kaufpreis (€/m ² WF)
1	REH	1985	1993	2,5	242	1.500 €	151	09.02.2023	872.000,00	5.774,83
2	REH	1969	1976	2,0	310	1.500 €	117	15.08.2023	670.000,00	5.726,50
3	RMH	1976	1987	3,0	252	1.500 €	175	10.11.2023	877.750,00	5.015,71
4	ZDH	1952	1985	1,9	351	1.500 €	104	01.12.2023	600.000,00	5.769,23
5	RMH	1983	1987	2,5	188	1.500 €	140	20.12.2023	705.000,00	5.035,71
6	REH	1961	1983	1,5	220	1.500 €	128	22.01.2024	462.000,00	3.609,38
7	DHH	1971	1984	2,1	257	1.500 €	140	10.04.2024	804.000,00	5.742,86
8	RMH	1967	1982	1,7	215	1.500 €	105	30.12.2024	594.200,00	5.659,05
9	DHH	1959	1985	2,9	257	1.500 €	175	21.05.2025	1.208.900,00	6.908,00
10	RMH	1976	1976	2,0	240	1.500 €	132	23.10.2025	780.000,00	5.909,09
10	D.-S.	1970	1984	2,2	253	1.500 €	136,70	19.04.2024	757.385,00	5.515,04

Nr.	Lage	Nr.	Lage
1	Tucholskystraße	6	Heigenbrücker Weg
2	Mittlerer Schafhofweg	7	Sachsenhäuser Landwehrweg
3	Am Sandberg	8	Mittlerer Schafhofweg
4	Unterer Zwerchweg	9	Schweinfurter Weg
5	Tucholskystraße	10	Sachsenhäuser Landwehrweg

Abkürzungen

WF	= Wohnfläche
GF	= Grundstücksfläche
DHH	= Doppelhaushälfte
ZDH	= Zweifamilienhaushälfte
REH	= Reihenendhaus
RMH	= Reihemittelhaus
ASS	= Ausstattungsstandard
rot	= Schätzwert

Ausschlussprobe

Um ungewöhnliche Ausreißer aus der Tabelle zu erkennen, wird eine Probe mit einer Spanne von +/-30% vorgenommen:

oberer Grenzwert	+	30%	7.169,55 € /m ²
Durchschnittswert (€/m²)			5.515,04 € /m²
unterer Grenzwert	-	30%	3.860,53 € /m ²

Ein Vergleichskaufpreis (gelb markiert) liegt außerhalb der ermittelten Spanne. Die Auswertung wird erneut ohne den Ausreißer vorgenommen:

Auswertung der Kaufpreise ohne Ausreißer:

Nr.	Objekt-art	(tats.) Bau-jahr	(fikt.) Bau-jahr	ASS	Grund-stücks-fläche (m ²)	Boden-richt-wert (€/m ²)	Nutz-/Wohn-fläche (m ²)	Kauf-datum	realisierter Kaufpreis (€)	bereinigter Kaufpreis (€/m ² WF)
1	REH	1985	1993	2,5	242	1.500 €	151	09.02.2023	872.000,00	5.774,83
2	REH	1969	1976	2,0	310	1.500 €	117	15.08.2023	670.000,00	5.726,50
3	RMH	1976	1987	3,0	252	1.500 €	175	10.11.2023	877.750,00	5.015,71
4	ZDH	1952	1985	1,9	351	1.500 €	104	01.12.2023	600.000,00	5.769,23
5	RMH	1983	1987	2,5	188	1.500 €	140	20.12.2023	705.000,00	5.035,71
7	DHH	1971	1984	2,1	257	1.500 €	140	10.04.2024	804.000,00	5.742,86
8	RMH	1967	1982	1,7	215	1.500 €	105	30.12.2024	594.200,00	5.659,05
9	DHH	1959	1985	2,9	257	1.500 €	175	21.05.2025	1.208.900,00	6.908,00
10	RMH	1976	1976	2,0	240	1.500 €	132	23.10.2025	780.000,00	5.909,09
9	D.-S.	1971	1984	2,3	257	1.500 €	137,67	29.04.2024	790.205,56	5.726,78

Ausschlussprobe

Um ungewöhnliche Ausreißer aus der Tabelle zu erkennen, wird eine Probe mit einer Spanne von +/-30% vorgenommen:

oberer Grenzwert	+	30%	7.444,81 € /m ²
Durchschnittswert (€/m²)			5.726,78 € /m²
unterer Grenzwert	-	30%	4.008,74 € /m ²

Alle oben ausgewertete Vergleichskaufpreise liegen innerhalb der Spanne, daher kann die Auswertung ohne weitere Ausreißer angesetzt werden.

Die Vergleichswerte beziehen sich auf Grundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von 257 m², zudem haben die Gebäude ein durchschnittliches (fiktives) Baujahr von 1984 und eine durchschnittliche Wohnfläche von 138 m². Der baujahresgemäße Ausstattungsstandard wird gemäß Angaben des Gutachterausschusses mit durchschnittlich 2,3 angegeben. Den Gebäuden wird ein üblicher Unterhaltungszustand unterstellt. Es zeigt sich, dass die Wohnfläche durchschnittlich mit rd. 5.726 €/m² gehandelt wurde. Daher wird dieser Wert für die Vergleichswertermittlung angesetzt und an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

Da die tatsächlichen Eigenschaften der Vergleichsobjekte nicht bekannt sind, kann deren Zustand nur als üblich angehalten werden. Tatsächlich abgeleitete Umrechnungskoeffizienten liegen nur tlw. vor bzw. können aufgrund des unbekanntes Zustands nur tlw. angewendet werden. Vorzunehmende Zu-/Abschläge können daher nur aufgrund des üblichen Marktverhaltens geschätzt werden.

4.5.5 Vergleichswertermittlung auf der Basis des ermittelten Vergleichsfaktors

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	5.726,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	29.04.2024	04.09.2025	× 1,030	E01
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Wohnfläche [m ²]	138	130	× 1,000	E02
Grundstücksgröße [m ²]	257	182	× 0,880	E03
Bodenwert [€/m ²]	1.500	1.500	× 1,000	E04
Baujahr	1971	1982	× 1,000	E05
fiktives Baujahr	1984	1982	× 0,990	E06
Anbauart	RMH/REH/DHH	REH	× 1,000	E07
Ausstattungsstandard	2,3	2,5	× 1,010	E08
Unterkellerung	vorhanden	vorhanden	× 1,000	
Garage/Stellplatz	bereinigt	nicht vorhanden	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor		=	5.189,53 €/m²	
Ermittlung des Vergleichswerts				Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor			5.189,53 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ			0,00 €/m ²	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor		=	5.189,53 €/m ²	
Wohnfläche [m ²]		×	130,00 m ²	
Zwischenwert		=	674.638,90 €	
Zu-/Abschläge absolut			0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert		=	674.638,90 €	
Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)			0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert		=	674.638,90 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale		-	2.000,00 €	E09
Vergleichswert		=	672.638,90 € rd. <u>673.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2025 mit rd. **673.000,00 €** ermittelt.

4.5.6 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E01: Stichtag

Der Immobilienmarkt für Wohnhäuser hat sich im letzten Jahr in Frankfurt gemäß Greix-Index leicht positiv entwickelt. Es wird eine entsprechende Anpassung vorgenommen.

E02: Wohnfläche

Die unterschiedliche Wohnfläche zwischen Vergleichsobjekten und Bewertungsobjekt fällt gering aus und bedingt keine Anpassung.

E03: Grundstücksgröße

Der Einfluss der Grundstücksgröße auf den Verkehrswert bei der m²-bezogenen Vergleichswertermittlung wird vom Gutachterausschuss nicht abgeleitet. Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Sachwertobjekt handelt, wird der Grundstücksgrößen-Unterschied der Vergleichsobjekte zum Bewertungsobjekt (unterdurchschnittlich) mit einem entsprechenden Abschlag berücksichtigt.

E04: Bodenwert

Der Bodenwert des Bewertungsobjekts und der durchschnittliche Bodenwert der Vergleichsobjekte ist identisch (alle sehr gute Lage), eine Anpassung ist nicht erforderlich.

E05: Baujahr

Das durchschnittliche Baujahr der Vergleichsobjekte weicht vom Baujahr des Bewertungsobjekt ab. Eine Anpassung ist nicht erforderlich bzw. wird ggf. bei einer Anpassung an das fiktive Baujahr vorgenommen.

E06: fiktives Baujahr bzw. Restnutzungsdauer (RND)

Das vom Gutachterausschuss ermittelte fiktive Baujahr der Vergleichsobjekte wurde mit 1984 angegeben, das des Bewertungsobjekt wurde mit 1982 ermittelt. Die moderate Anpassung wird mit 1% angesetzt.

E07: Anbauart

Bei den Vergleichsobjekten handelt es sich durchweg um vergleichbare Haustypen (angebaut), eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

E08: Ausstattungsstandard

Der vom Gutachterausschuss ermittelte Ausstattungsstandard der Vergleichsobjekte (2,3) ist dem Ausstattungsstandard des Bewertungsobjekts als geringfügig niedriger eingestuft. Es wird eine geringfügige Anpassung vorgenommen.

E09: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
äußerlich erkennbare Baumängel	-2.000,00 €
• Kleinmängel Holzteile, Unterhaltungsmaßnahmen	
Summe	-2.000,00 €

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 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 Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) 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 (objektspezifisch angepassten) 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 (objektspezifisch angepassten) 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 marktangepassten 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.

4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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.

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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).

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

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). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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 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.

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

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.

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

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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich 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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus (REH)	1	Wohnen	130,00		12,50	1.625,00	19.500,00
Summe			130,00	-		1.625,00	19.500,00

Das Objekt ist eigengenutzt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	19.500,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.666,50 €
jährlicher Reinertrag	= 16.833,50 €
Reinertragsanteil des Bodens 0,40 % von 273.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.092,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 15.741,50 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 0,40 % Liegenschaftszinssatz und RND = 27 Jahren Restnutzungsdauer	× 25,545
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 402.116,62 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 273.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 675.116,62 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 675.116,62 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 2.000,00 €
Ertragswert	= 673.116,62 €
	rd. 673.000,00 €

4.6.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohrertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2024 als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

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

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohrertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	1.820,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	390,00
Betriebskosten	0,50	----	97,50
Summe			2.666,50 (ca. 14 % des Rohrertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses (Seite 55 des Immobilienmarktberichts Frankfurt 2025) unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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 Unterhaltungszustaus 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 in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
äußerlich erkennbare Baumängel	-2.000,00 €
• Kleinmängel Holzteile, Unterhaltungsmaßnahmen	
Summe	-2.000,00 €

4.7 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **672.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **673.000,00 €**.

Der zusätzlich ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **673.000,00 €**.

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

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

zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2025 - **dem äußeren Anschein nach** - mit rd.

672.000 €

in Worten: sechshundertzweiundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Frankfurt am Main, den 17. November 2025



5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

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 weiter Anwendung)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] aktueller Immobilienmarktbericht des Amtes für Bodenmanagement

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 11.03.2025) erstellt.

5.4 Hinweise zum Urheberschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

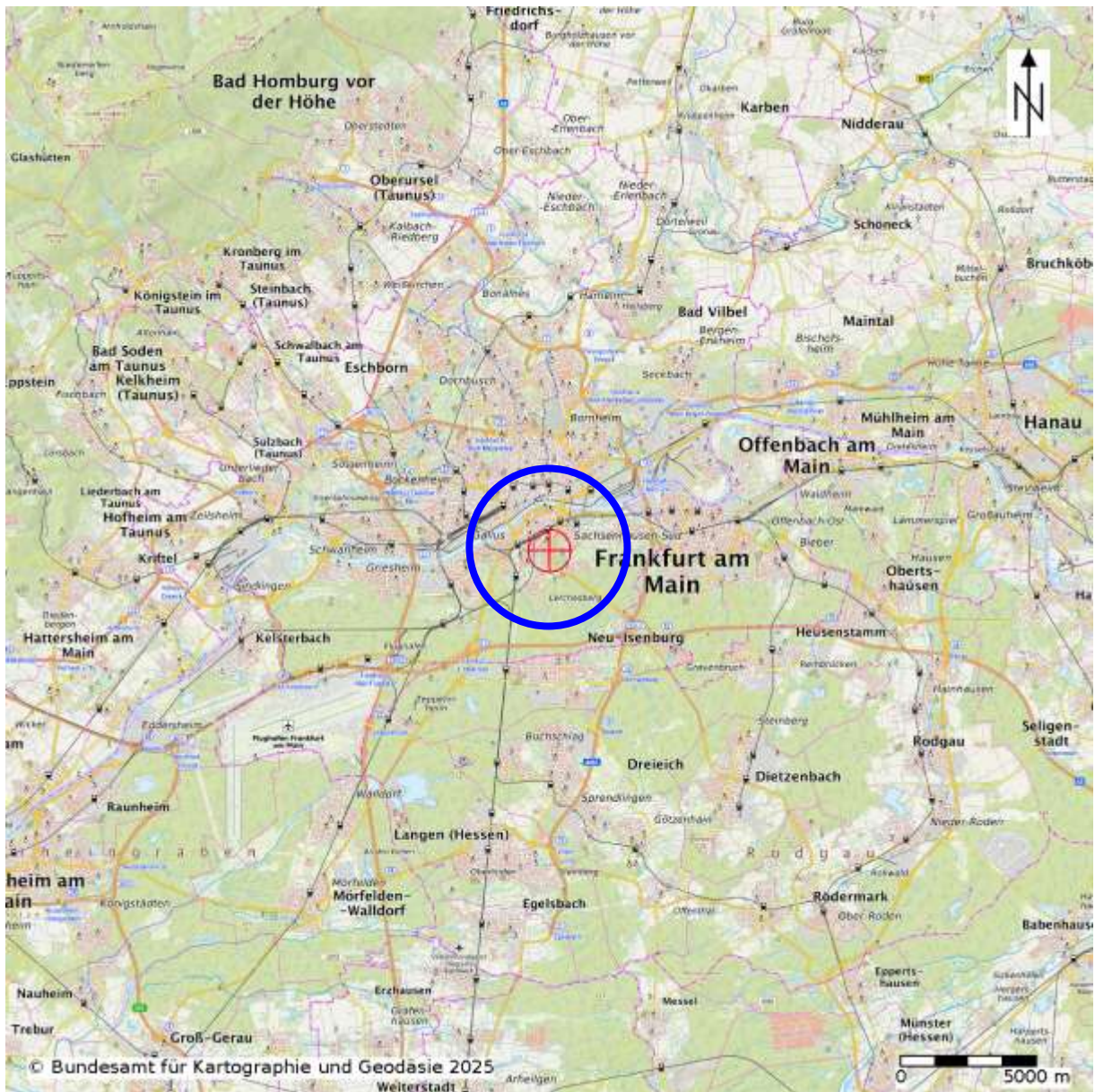
Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht 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, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6 Anlagen

6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik



6.2 Straßenkarte

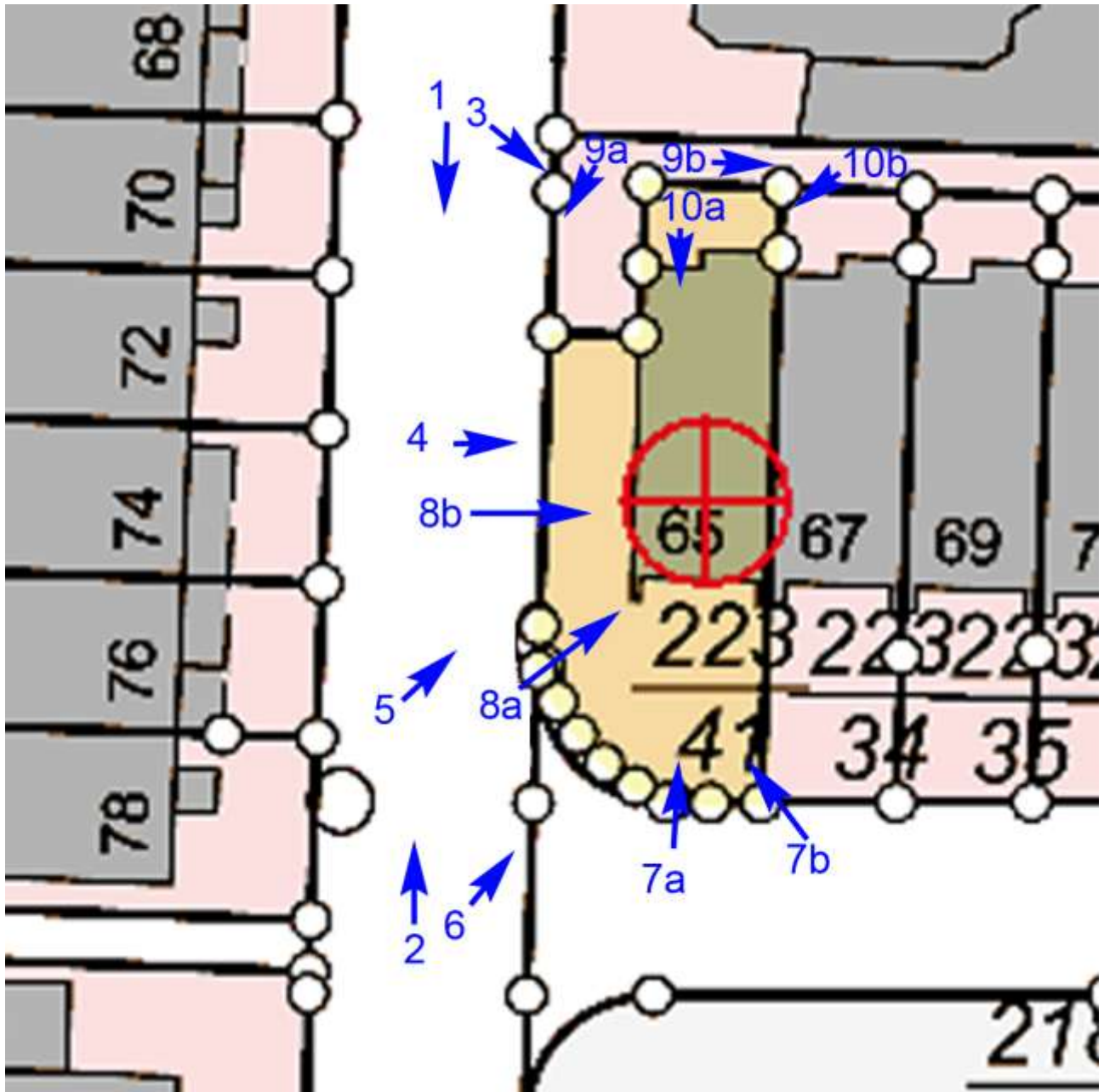


6.3 Ortsplan



6.5 Fotostandpunkte

ca. 1:250, Bewertungsobjekt und Fotostandpunkte markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

6.6 Fotos



1 Umgebung, Lage in der Straße



2 Umgebung, Lage in der Straße



3 Zugangsansicht (Nordwestansicht)



4 Seitenansicht (Westansicht)



5 Straßenansicht (Südwestansicht)



6 Südwestansicht



7 a Rückansicht



7 b Rückansicht



8 a Loggia



8 b Giebel, schadhafte Holzteile



9 a Müllplatz für gesamte Hausgruppe



9 b Hausgruppeneingang



10 a Eingangsbereich Haus Nr. 65



10 b Nordseite



11 a + b Detail Fenster



12 b Detail Fassade

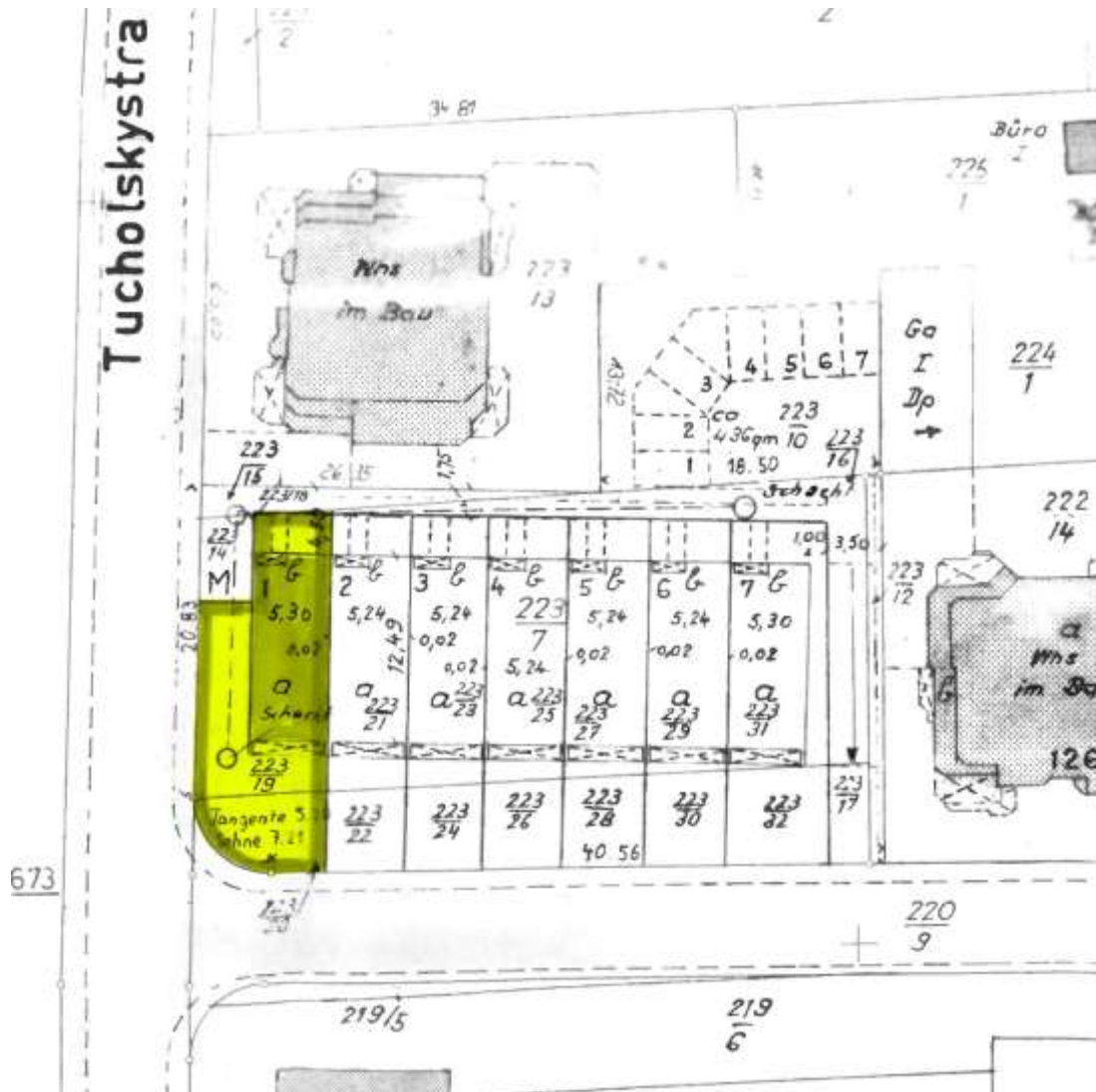


12 b Eingangsbereich

6.7 Pläne

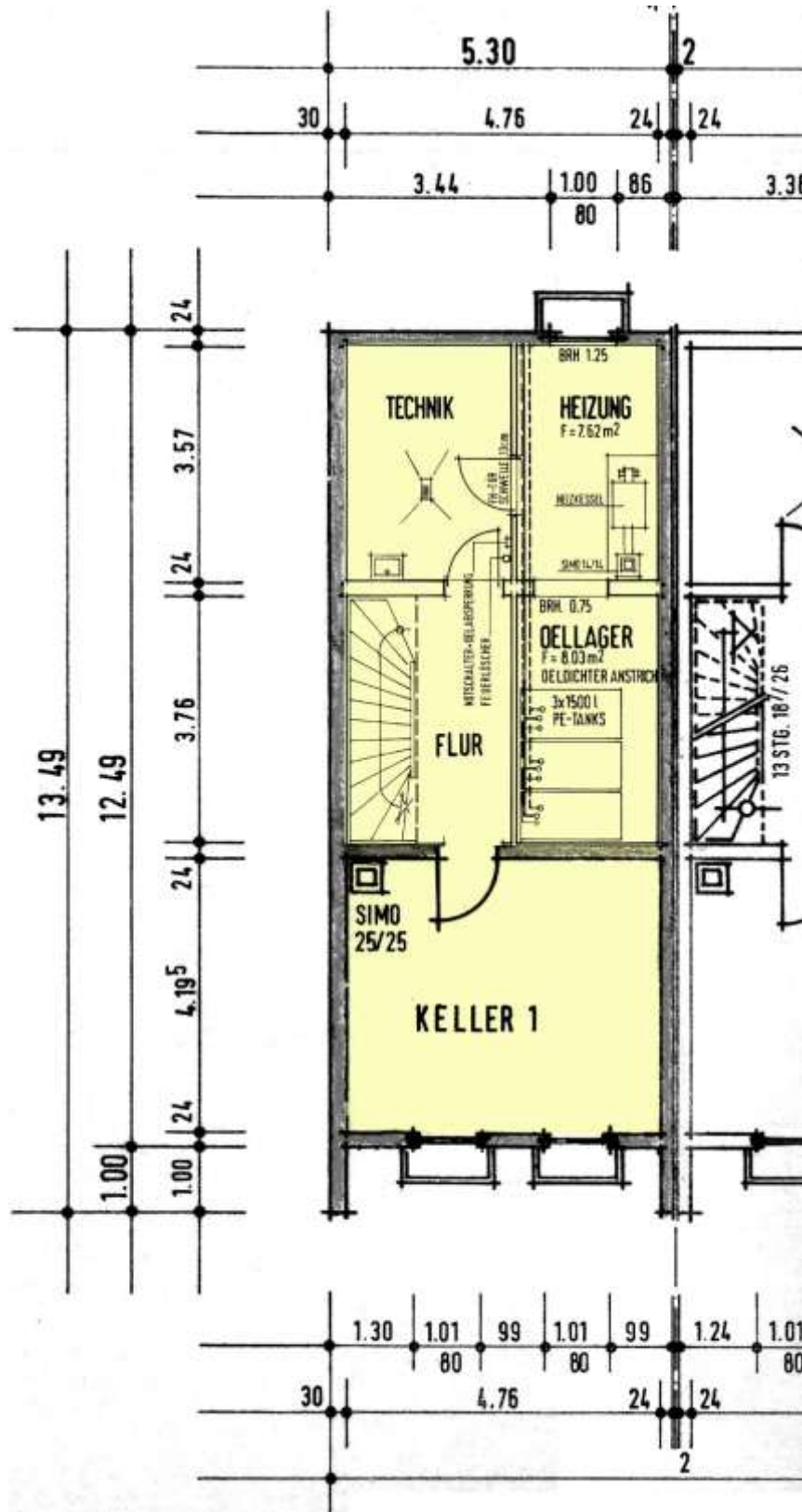
6.7.1 Freiflächenplan Hausgruppe

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich, Lage Bewertungsobjekt gelb markiert.



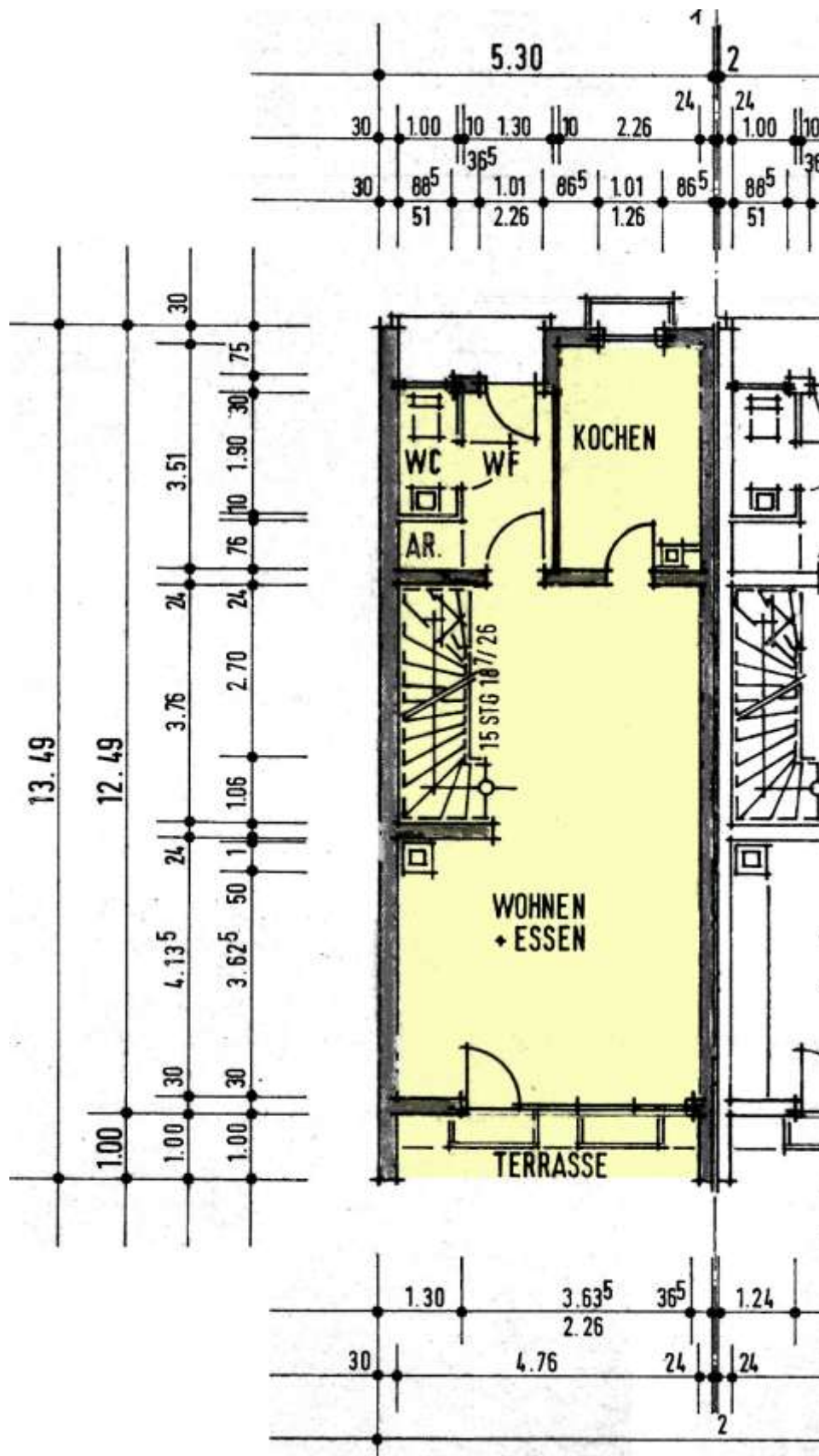
6.7.2 Grundriss Kellergeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



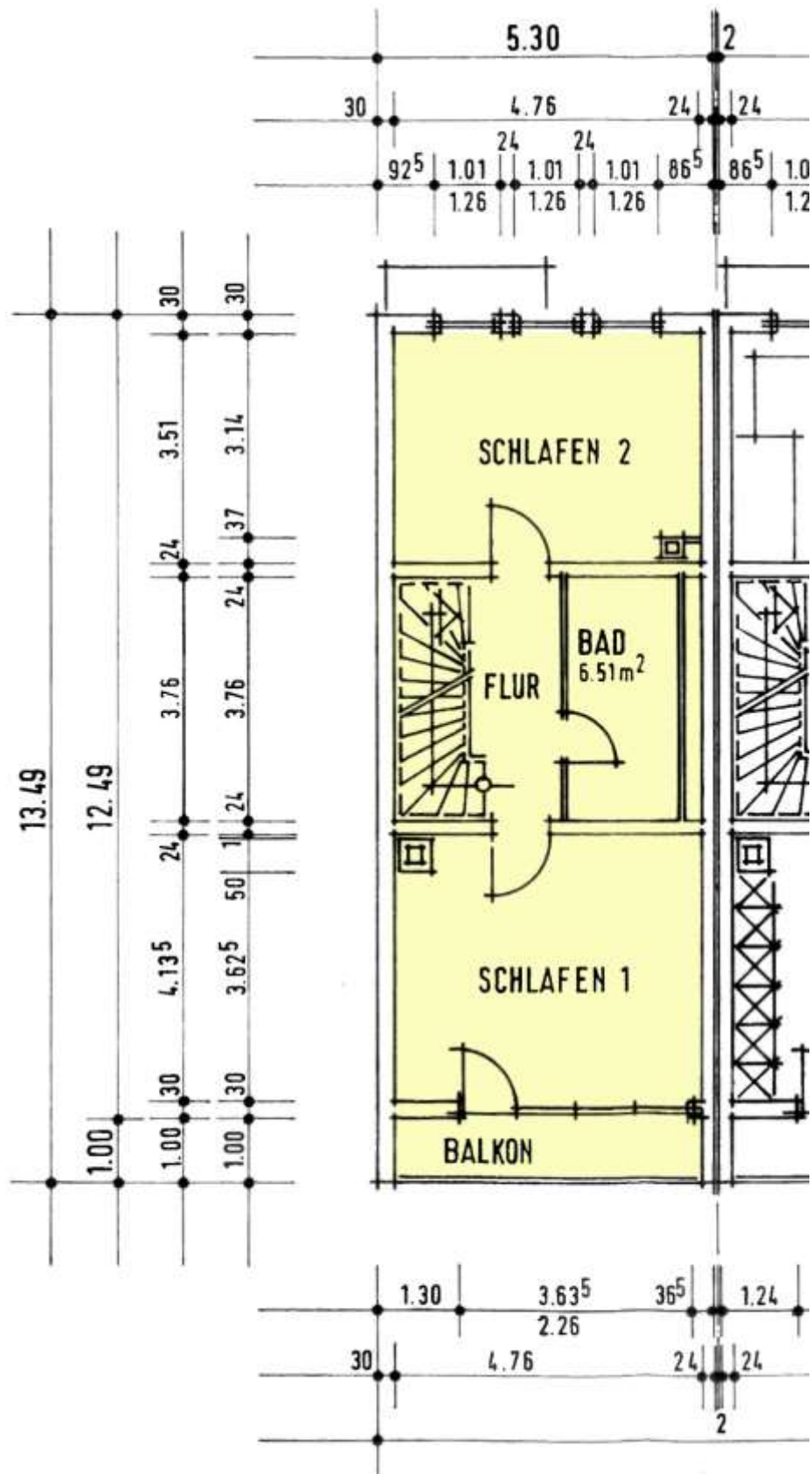
6.7.3 Grundriss Erdgeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



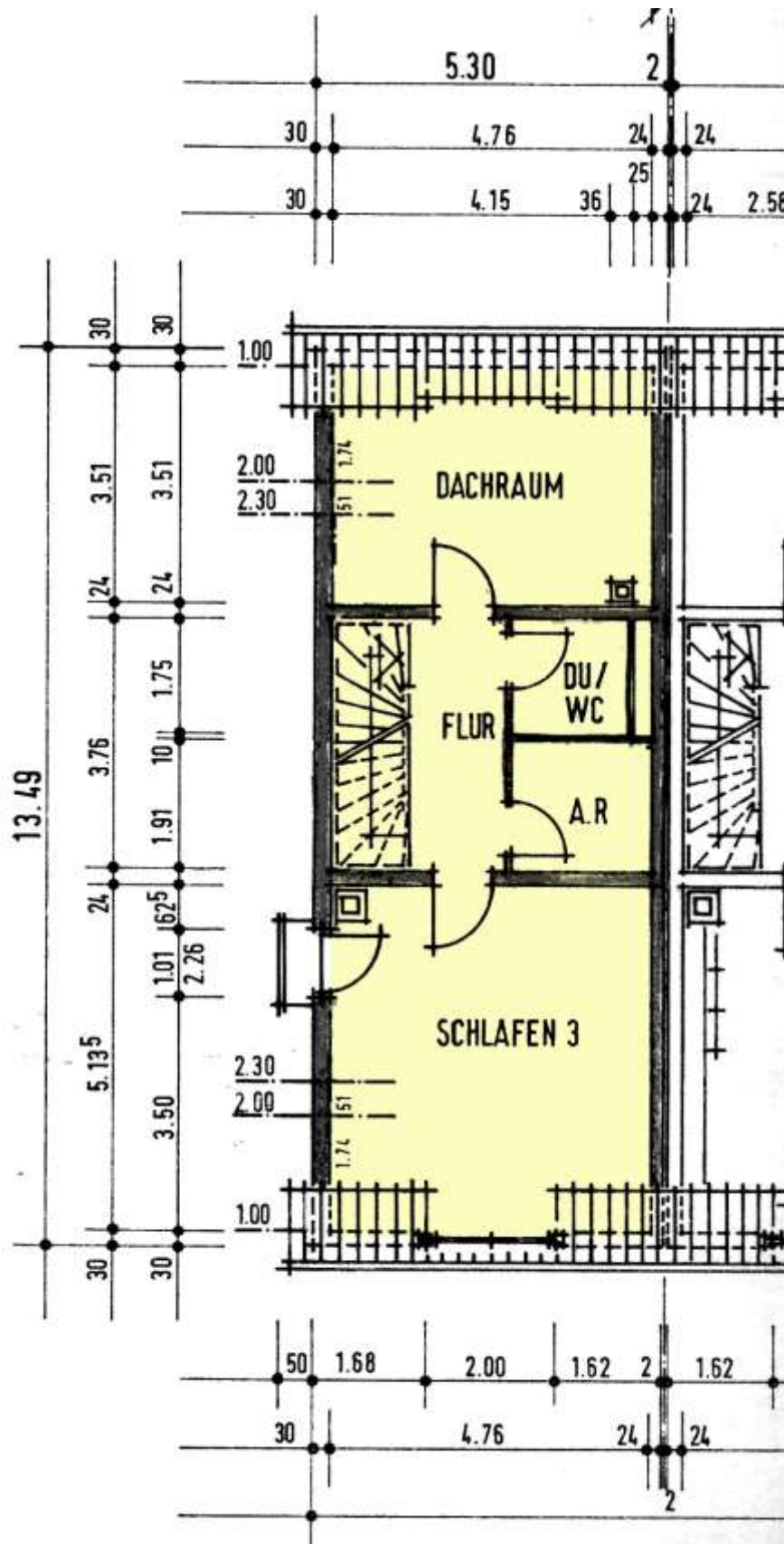
6.7.4 Grundriss Obergeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



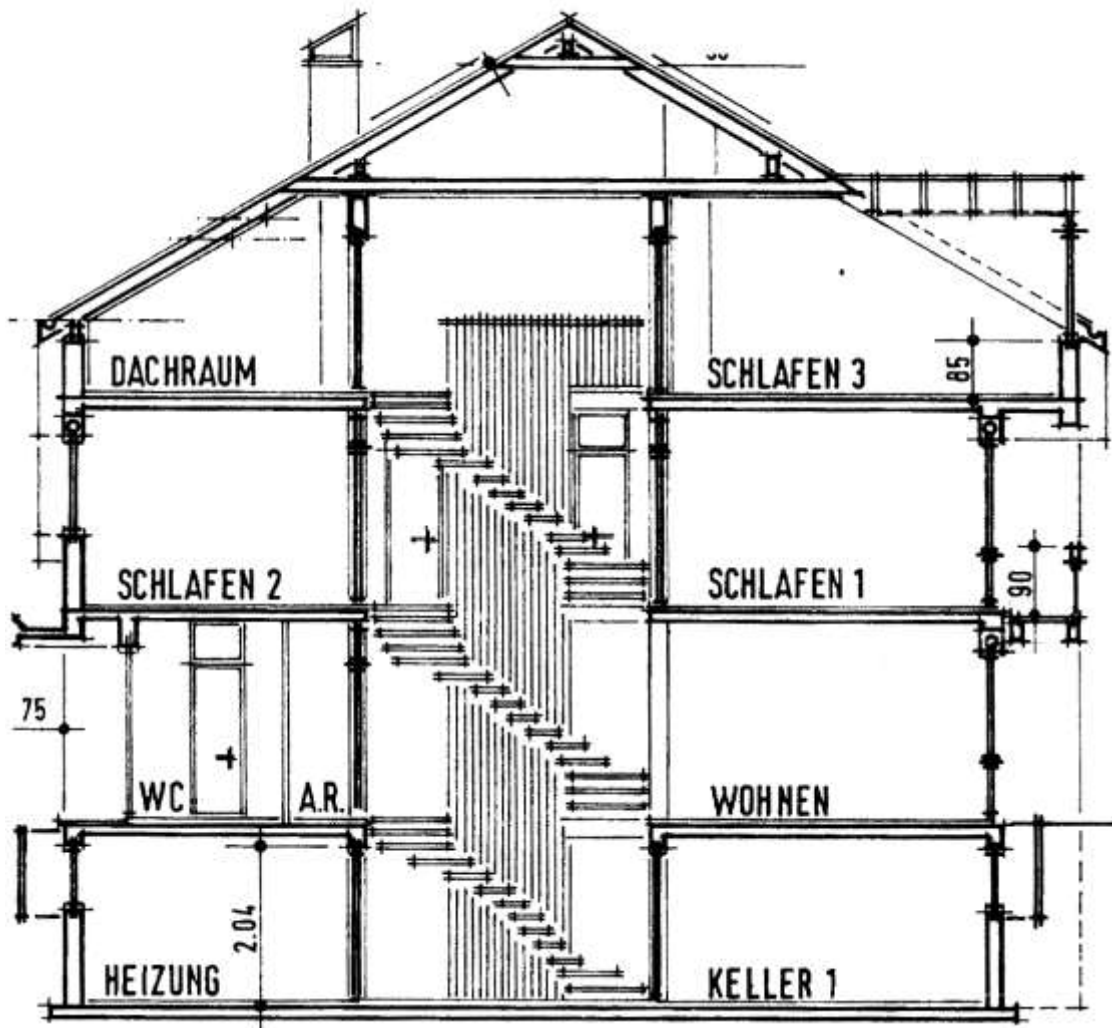
6.7.5 Grundriss Dachgeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



6.7.6 Schnitt

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



6.8 Flächenberechnung

Die Flächenberechnung wurde auf Grundlage der vorhandenen Pläne durchgeführt, Abweichungen möglich.

Einheit	Raum	Länge m	Breite m	Brutto-Fläche m ²	Faktor	Netto-Fläche m ²	
Kellergeschoss							
	Keller 1			19,53	0,970	18,94	
	Heizung			7,62	0,970	7,39	
	Öllager			8,03	0,970	7,79	
	Technik	2,51	3,57	8,96	0,970	8,69	
	Flur			4,92	0,970	4,77	
	Summe Nutz-/Technikfläche KG						47,59
Erdgeschoss							
	Wohnen + Essen			33,59	0,970	32,58	
	Kochen			7,59	0,970	7,36	
	WF			3,56	0,970	3,45	
	WC			1,84	0,970	1,78	
	A.R.			0,82	0,970	0,80	
	Terrasse (50%)			2,32	1,000	2,32	
	Summe Wohnfläche EG						48,30
Obergeschoss							
	Schlafen 1			19,25	0,970	18,67	
	Schlafen 2			16,31	0,970	15,82	
	Flur			5,39	0,970	5,23	
	Bad			6,51	0,970	6,31	
	Balkon (50%)			2,32	1,000	2,32	
	Summe Wohnfläche OG						48,36
Dachgeschoss							
	Schlafen 3			21,61	0,970	20,96	
	Flur			5,68	0,970	5,51	
	DU/WC			2,96	0,970	2,87	
	A.R.			3,93	0,970	3,81	
	Summe Wohnfläche DG						33,15
	Dachraum (Bodenfläche)			12,21	1,000	12,21	
	Summe Dachbodenfläche						12,21
	Summe						129,81
	Wohnfläche gesamt					ca.	130,00