

GUTACHTEN 24-01-24 F/Z

zur Ermittlung des Marktwertes des mit einem Reihemittelhaus bebauten Grundstücks
Holunderweg 91 in 60433 Frankfurt am Main, Stadtteil Bonames.



Gesamteindruck Hauseingangsbereich, Nordwestfassade.

Hinweise:

Teilweise sind Textpassagen und Informationen, aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz, unleserlich markiert oder gelöscht. Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden.

Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen und Veröffentlichungen gleich welcher Art (auch auszugsweise) bedürfen der Genehmigung des Autors des Gutachtens.

Auftraggeber:

Amtsgericht Frankfurt am Main, Aktenzeichen: **845 K 33/23**

Autor des Gutachtens:

Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN	4
1.1 Voraussetzungen zu dieser Wertermittlung	5
1.2 Haftung	6
1.3 Datenschutz	6
1.4 Gewährleistung	6
1.5 Salvatorische Klausel	6
2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	7
2.1 Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung	7
2.2 Informationsquellen	8
2.3 Wertrelevante Lagefaktoren	8
2.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten	9
2.5 Denkmalschutz	10
2.6 Baugenehmigung	10
2.7 Mieten und Mietvertrag	10
2.8 Grundbuchauszug	10
2.9 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen	11
2.10 Baulasten	11
2.11 Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt	11
2.12 Abgabenrechtliche Verhältnisse	11
2.13 Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins	12
2.14 Energieausweis	13
2.15 Brandschutz	14
2.16 Liegenschaftskennwerte	14
3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	15
3.1 Art des Gegenstandes der Wertermittlung	15
3.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs	15
3.3 Umstände des Einzelfalls	15
3.4 Sachwertverfahren	15
3.5 Plausibilitätsbetrachtung	15
4 WERTERMITTLUNG	16
4.1 Bodenwert	16
4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	20
4.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	22
4.4 Sachwertverfahren	23
4.5 Plausibilitätsbetrachtung	29

4.6	Swot-Analyse (Gesamtbeurteilung)	34
5	MARKTWERTABLEITUNG	35

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	38
Anlage II	Lageplan	39
Anlage III	Fotodokumentation	40
Anlage IV	Planunterlagen	49
Anlage V	Baulastenauskunft vom 19.12.2023	53
Anlage VI	Altlastenauskunft	54
Anlage VII	Erschließungsbeitragsbescheinigung	55
Anlage VIII	Gebrauchsabnahmeschein	57
Anlage IX	Energieausweis	58

Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich IX sind aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz in der vorliegenden Gutachtenversion gelöscht.

Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

Autor des Gutachtens	Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder
Lage	Holunderweg 91 in 60433 Frankfurt am Main, Stadtteil Bonames.
Bewertungsgegenstand	Grundstück bebaut mit einem Reihenmittelhaus mit einem Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss.
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main
Auftrag und Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Marktwertes im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft unter Berücksichtigung der Voraussetzungen zu der vorliegenden Wertermittlung, siehe Ziffer 1.1 im Gutachten.
Eigentümer gemäß Grundbuchauszug	Eigentümergeinschaft bestehend aus: [anonymisiert]
Mietstatus	Leerstand. Ein Mietverhältnis ist nicht bekannt.
Ortstermin	18. Dezember 2023 in Anwesenheit von: Antragsteller [anonymisiert] Sachverständiger: Herr Finder
Wertermittlungsstichtag	18. Dezember 2023, Zeitpunkt des Ortstermins.
Qualitätsstichtag	18. Dezember 2023, Zeitpunkt des Ortstermins. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitäts- dem Wertermittlungsstichtag.
Grundstücksgröße gemäß Grundbuchauszug	Bebautes Grundstück, Flurstück 54/348 211 m ² Verkehrsfläche Am Holunderweg, Flurstück 54/343: 59 m ²
Baujahr	Ca. 1954 gemäß Energieausweis, siehe Anlage IX. In der Bauakte liegt ein Gebrauchsabnahmeschein aus dem Jahr 1955 vor, siehe Anlage VIII im Gutachten.
Wohnfläche im EG und OG	ca. 67 m ² gemäß örtlichem Aufmaß, siehe Ziffer 2.16.3.
PKW-Stellplätze	Die Liegenschaft verfügt über keinen PKW-Stellplatz auf dem Grundstück.
Bautenzustand	Die Ausstattung und der Bautenzustand sind veraltet und es besteht umfangreicher Modernisierungsbedarf, siehe Protokoll des Ortstermins unter Ziffer 2.13 des Gutachtens und Fotoanlage unter Anlage III.

Energetischer Bautenzustand	Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner des Gutachtens vor, siehe Anlage IX im Gutachten. Die Fassaden wurden energetisch bislang nicht ertüchtigt. Die Fenster sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung älteren Baujahres. Wärmeeerzeuger ist eine Gastherme des Herstellers Vaillant, gemäß Energieausweis Baujahr 1992. Die Elektrounterverteilung im Kellergeschoss besteht noch aus alten Drehsicherungen. Auch aus energetischer Sicht besteht umfangreicher Modernisierungsbedarf.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale b.o.G.	Umfangreicher Modernisierungsbedarf.
Marktwert bebautes Flurstück 54/348 Holunderweg 91	- Grundbuch Blatt 4253, lfd. Nr. 1 - 300.000 € bis 340.000 €, ausgewiesen mit 320.000 €
Marktwert Verkehrsfläche „Am Holunderweg“ Flurstück 54/343	- Grundbuch Blatt 4253, lfd. Nr. 2/zu1 - rund 10 €

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten:

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Marktwertgutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft). Eine sonstige anderweitige Verwertung durch Dritte, (z. B. zu Beleihungszwecken) ist ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers des Gutachtens nicht gestattet.

1.1 VORAUSSETZUNGEN ZU DIESER WERTERMITTLUNG

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanz- oder Bodengutachten! Es werden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- und Deckenflächen werden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Es werden keine Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. getroffen.

Es sind daher im Rahmen des Marktwertgutachtens Aussagen dazu, ohne weitere Untersuchungen von entsprechenden Fachunternehmen / Fachingenieuren, unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzungen des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch den Sachverständigen. Mitteilungen zu öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, werden vom Auftragnehmer nicht eingeholt und können vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt werden. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können nach der Rechtsprechung nicht als verbindlich

gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in dieser Wertermittlung kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

1.2 HAFTUNG

Schadensersatzansprüche bei leicht fahrlässigem Verschulden des Sachverständigen sind ausgeschlossen, soweit nicht Leben, Körper und Gesundheit verletzt werden, worauf auch im Gutachten des Sachverständigen hingewiesen werden darf. Die Haftung des Sachverständigen ist zeitlich begrenzt auf die Dauer von 4 Jahren und beginnt mit dem Zugang des Gutachtens.

Das Gutachten darf zur Vorlage an andere Personen als dem Auftraggeber ohne ausdrückliche Zustimmung des Sachverständigen nicht verwendet werden. Das Gutachten soll gegenüber dritten Personen auch keine rechtliche Verbindlichkeit entfalten, wofür der Auftraggeber durch Einhalten des Verbotes der Weitergabe an Dritte Sorge trägt. Vorstehende Wertermittlung genießt Urheberrecht, sie ist nur für die Auftraggeberin bestimmt und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Sachverständige darf in seinem Gutachten auf das Verbot der Weitergabe an Dritte hinweisen.

Erfüllungsort für die Gutachtertätigkeit ist der Büro Sitz des Sachverständigen, wo die schriftliche Ausarbeitung des Gutachtens erfolgt.

1.3 DATENSCHUTZ

Unter Berücksichtigung der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) sind im vorliegenden Gutachten die Namen von Eigentümern, Mietern, Ansprechpartner, etc. anonymisiert. Der Auftraggeberseite, Amtsgericht Frankfurt am Main, ist ein separates Datenblatt mit allen notwendigen Namen zur Verfügung gestellt.

1.4 GEWÄHRLEISTUNG

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb einer angemessenen Zeit nachgebessert oder schlägt die Nachbesserung fehl, kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrags (Wandelung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen. Alle Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden.

1.5 SALVATORISCHE KLAUSEL

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages jetzt oder später, ganz oder teilweise nicht rechtswirksam sein, oder ihre Rechtswirksamkeit nachträglich verlieren, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt.

2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

2.1 RECHTSGRUNDLAGEN IN DER JEWEILS AKTUELLEN FASSUNG

Je nach Immobilientypus und Bewertungsauftrag sind nicht alle Gesetze, Verordnungen oder Richtlinien anwendbar.

BauGB – Baugesetzbuch

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

BauNVO – Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung

Verordnung über die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

Hinweis zur ImmoWertV

Zum 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getreten. Es handelt sich hierbei um eine Fortschreibung und Erweiterung der ImmoWertV 2010. Die bisherigen Wertermittlungsverfahren bleiben erhalten. Die Verfahrensstrukturen sind im Wesentlichen gleichbleibend. Änderungen sind u. a. bei Begrifflichkeiten und Formulierungen eingetreten.

WertR – Wertermittlungsrichtlinien

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

BRW-RL – Bodenrichtwertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts

EW-RL – Ertragswertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts

SW-RL – Sachwertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts

VW-RL – Vergleichswertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts

HBO – Hessische Bauordnung

WoFIV – Wohnflächenverordnung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

EnEV – Energieeinsparverordnung

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

WEG – Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG - Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

2.2 INFORMATIONSQLLEN

- Amtsgericht Frankfurt am Main: Auftrag, Beschluss, Lageplan und Grundbuchauszug.
- Ortstermin.
- Gutachterausschuss Frankfurt am Main: Kaufpreisfälle, Immobilienmarktbericht 2023, Bodenrichtwert.
- Angebotsresearch: ImmobilienScout24.
- Bauaufsicht der Stadt Frankfurt am Main: Baulastenauskunft, Planungsrecht (planAS: online Planungsauskunftssystem der Stadt Frankfurt).
- Stadt Frankfurt am Main: Baulastenauskunft, Erschließungsbeitragsbescheinigung, Altlastenauskunft.

2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN

Wohnlage	Mittlere Wohnlage im Stadtteil Bonames, Frankfurter Berg, nördlich des Stadtzentrums Frankfurt am Main.								
Umliegende Bebauung	Reihenhausbebauung. Zur Südseite grenzt hinter einem unbefestigten Fußweg die Kleingartenverein Miquel e.V. an.								
Verkehrslage/Entfernungen	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 80%;">S-Bahnstation Frankfurter Berg:</td> <td style="text-align: right;">ca. 1,5 km</td> </tr> <tr> <td>A661 Anschluss Frankfurt-Eckenheim:</td> <td style="text-align: right;">ca. 2,5 km</td> </tr> <tr> <td>Innenstadt Frankfurt (Hauptwache):</td> <td style="text-align: right;">ca. 7,5 km</td> </tr> <tr> <td>Frankfurter Flughafen (schnellste Route):</td> <td style="text-align: right;">ca. 21,0 km</td> </tr> </table>	S-Bahnstation Frankfurter Berg:	ca. 1,5 km	A661 Anschluss Frankfurt-Eckenheim:	ca. 2,5 km	Innenstadt Frankfurt (Hauptwache):	ca. 7,5 km	Frankfurter Flughafen (schnellste Route):	ca. 21,0 km
S-Bahnstation Frankfurter Berg:	ca. 1,5 km								
A661 Anschluss Frankfurt-Eckenheim:	ca. 2,5 km								
Innenstadt Frankfurt (Hauptwache):	ca. 7,5 km								
Frankfurter Flughafen (schnellste Route):	ca. 21,0 km								
Infrastruktur	<p>Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind im Stadtteil vorhanden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten bestehen u. a. im ca. 4 km entfernten Nordwestzentrum und in der Frankfurter Innenstadt.</p> <p>Öffentliche Einrichtungen, u.a. Schulen, Grünflächen sind im Umfeld vorhanden.</p>								
Pkw-Stellplatz	Im öffentlichen Straßenraum sind äußerst begrenzt Pkw-Stellplätze vorhanden. Das Reihenmittelhaus verfügt über keinen eigenen Pkw-Stellplatz.								
Erschließung	Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden.								
Himmelsrichtung	Das Bewertungsobjekt wird von der Nordwest- und Südostseite belichtet. Der Garten liegt zur Südostseite. Die Erschließung findet über die Nordwestseite statt.								
Benachbarte, störende Betriebe	Klassische störende Betriebe wie Werkstatt, Lackiererei etc. sind im direkten Umfeld nicht vorhanden.								
Lärmimmissionen	Zum Zeitpunkt des Ortstermins konnte die zur Südwestseite nahegelegene Autobahn A661 bei offenem Fenster deutlich wahrgenommen werden.								

2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung

Frankfurt: ca. 767.609 (31.12.2022)
 Stadtteil Bonames: ca. 6.389 (31.12.2022)

Bevölkerungsvorausberechnung für FFM bis 2040

Bevölkerungs- gruppe	Bevölkerung am 31.12.2014	Vorausberechnete Bevölkerung zum 31.12.				
		2017	2020	2025	2030	2040
Einwohner/innen mit Hauptwohnung insgesamt	708 543	742 859	764 091	793 644	810 085	829 773

≙ +8,6% im Zeitraum 2020 – 2040

31 Bonames	6 298	6 357	6 479	7 913	7 898	8 025
------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

≙ +23,9% im Zeitraum 2020 – 2040

Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen / Frankfurt am Main

Relative Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2020 – 2040 zum Vergleich:

Offenbach am Main +4,7%
 Hessen +1,7%
 Stadt Darmstadt +3,2%
 Wiesbaden -2,3%
 Landkreis Offenbach +3,9%

Quelle: Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung, URL: <http://www.wegweiser-kommune.de>

2.4 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Tatsächliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung: Wohnnutzung
 Bauweise: Reihemittelhaus
 Anzahl der Geschosse: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Spitzboden

Zulässige Nutzung: Wohnnutzung

Das zu bewertende Gebäude liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Fluchtlinienplans F1594, förmlich festgestellt am 09.06.1952. Fluchtlinienpläne sind historische Werkzeuge der Bauleitplanung. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan liegt nicht vor. Maßgebend ist § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

Quelle: <https://planas.frankfurt.de/>

2.4.1 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Weitere planungsrechtliche Satzungen, die das zu bewertende Grundstück betreffen, wie zum Beispiel Sanierungs-, Erhaltungs- oder Denkmalschutzsatzungen sind nicht im Planauskunftssystem (planAS) des Stadtplanungsamts der Stadt Frankfurt am Main angezeigt.

2.4.2 Bodenordnungsverfahren

Im vorliegenden Grundbuch sind keine Vermerke bezüglich Bodenordnungsverfahren eingetragen. Weitere Nachforschungen bzgl. Bodenordnungsverfahren wurden nicht durchgeführt.

2.5 DENKMALSCHUTZ

Das Gebäude steht gemäß Homepage des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen nicht unter Denkmalschutz.

Quelle: <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de>

2.6 BAUGENEHMIGUNG

Seitens des Sachverständigen wurde das Bauaktenarchiv der Stadt Frankfurt am Main konsultiert. Folgende digitalen Bauakten wurden zur Verfügung gestellt:

 B-1954-2098-3 504560_Ordner 01-Teil 01_20058
 B-1954-2098-3 1997509_Holunderweg 89-111_O1.pdf
 B-1954-2098-3 1997510_Holunderweg 89-111_O2.pdf

Auszug aus der Aktenübersicht:

B-1954-2098-3	Errichtung von 2 x 6 Einfamilienhäusern mit den dazugehörigen Entwässerungsunterlagen 7 Pläne Entwässerungsunterlagen zum Bauantrag B 1954-2098 = Band 2 in der Zentralakte ! 1 Ordner Statikunterlagen zum Bauantrag B 1954-2098 im Keller - siehe Nummer 20058
---------------	---

2.7 MIETEN UND MIETVERTRAG

Leerstehend zum Wertermittlungsstichtag. Ein Mietverhältnis ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

2.8 GRUNDBUCHAUZUG

2.8.1 Bestandsverzeichnis vom 26.09.2023

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

2.8.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)

In Abteilung II des Grundbuchs ist neben der Anordnung der Zwangsversteigerung für die Verkehrsfläche "Am Holunderweg" eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Entwässerungskanalrecht einschließlich Bau- und Benutzungsbeschränkungen für die Stadt Frankfurt – Stadtentwässerungsamt gemäß Bewilligung vom 22.03.1976 eingetragen).

Die Bewilligung wurde seitens des Unterzeichners nicht eingesehen. Zum Einen sind bei Reihenhausbebauungen, wie auch die vorliegenden Kauffällen, solche Eintragungen mehr die Regel als Ausnahme, zum Anderen ist eine Bebauung der Verkehrsfläche ausgeschlossen.

2.8.3 Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden (Abteilung III)

In Abteilung III des vorliegenden Grundbuchauszugs sind nur gelöschte Eintragungen vorhanden.

2.9 NICHT EINGETRAGENE RECHTE UND BELASTUNGEN

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt und es wurden diesbezüglich keine Untersuchungen und Nachforschungen angestellt.

2.10 BAULASTEN

Gemäß online Baulastenauskunft der Bauaufsicht Frankfurt am Main vom 19.12.2023 besteht für das zu bewertende Flurstück keine Eintragung im Baulastenverzeichnis, siehe Anlage V im Gutachten.

2.11 BODENBESCHAFFENHEIT UND GRUNDSTÜCKSGESTALT

Bodenbeschaffenheit

Nach schriftlicher Auskunft des zuständigen Umweltamtes vom 02.01.2024 ist das zu bewertende Flurstück keine Altlast oder Altlastenverdachtsfläche. Relevante Vornutzungen des Grundstücks sind nicht bekannt, siehe auch Altlastenauskunft des Umweltamtes unter Anlage VI des Gutachtens.

Erkenntnisse oder Hinweise, die einen konkreten Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen begründen, liegen nicht vor. Ein vollkommener Ausschluss des Vorhandenseins von Altablagerungen ist nur auf der Grundlage von flächendeckenden Untersuchungen möglich. Ein entsprechendes Bodengutachten liegt nicht vor.

Grundstücksgestalt und Topographie

Die Grundstücksgestalt ist, wie für eine Reihenhausbebauung typisch, ein langgezogenes Rechteck mit einer sehr schmalen Grundstücksbreite von ca. 4,75 m, siehe auch Lageplan unter Anlage II des Gutachtens. Die Grundstückstiefe in Nordwest-Südost-Ausrichtung beträgt rund 44 m. Topographisch gesehen ist das Grundstück annähernd eben.

2.12 ABGABENRECHTLICHE VERHÄLTNISSSE

Nach schriftlicher Vorabauskunft des Amtes für Straßenbau und Erschließung vom 21.12.2023 sind für die Erschließungsanlage *Holunderweg* keine Erschließungsbeiträge mehr zu zahlen, siehe auch Anlage VII des Gutachtens. Unberührt bleibt die spätere Veranlagung für möglicherweise noch zu schaffende weitere Erschließungsanlagen.

2.13 BAUBESCHREIBUNG UND PROTOKOLL DES ORTSTERMINS

Hinweis

Die nachstehende Gebäudebeschreibung enthält Angaben und beschreibt Merkmale nur insoweit, wie es für die Wertermittlung von relevantem Einfluss ist.

Über eventuell verdeckt liegende Schäden und Baumängel kann keine Aussage getroffen werden. Eine eingehende Untersuchung auf Baumängel und Bauschäden ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Hierzu sind gegebenenfalls entsprechende Fachgutachten einzuholen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung / Installation (Heizung, Elektroinstallationen, Wasserversorgung, Dichtigkeit der Leitungssysteme, usw.) konnte vom Unterzeichner des Gutachtens nicht geprüft werden. Dies liegt nicht im Fachgebiet des Autors des vorliegenden Gutachtens.

Datum des Ortstermins:

18. Dezember 2023

Technische Festlegung der Himmelsrichtung:

Holunderweg = Nordwestseite

Allgemein	Grundstück bebaut mit einem Reihenmittelhaus bestehend aus Keller-, Erd- und Obergeschoss zzgl. nicht zu Wohnzwecken ausgebautem Spitzboden.
Fassade	Putzfassade ohne energetische Ertüchtigung.
Dach	Satteldach mit alter Ziegeldeckung. Der Dachüberstand ist mit Holz verkleidet, augenscheinlich ohne Beanstandung. Das Dach ist augenscheinlich ohne Dämmung / Zwischensparrendämmung ausgeführt.
Außenanlagen	Hauseingangsbereich überdacht mit Aluminiumkonstruktion mit Scobalitplatten und Drahtglasfüllung. Wegebefestigung am Zugang mit Waschbetonplatten. Vorgarten im gepflegten Zustand. Rückwärtiger Garten beidseitig mit Maschendrahtzaun eingefriedigt. Garten als Ziergarten ausgeführt, ein kleiner Geräteschuppen ist vorhanden. Zur Südostseite grenzt an das Grundstück ein unbesiegter Fußweg an.
Erdgeschoss	<u>Allgemein</u> Erdgeschoss bestehend aus Diele/Flur, Wohnraum zur Südseite, innen liegendem Badezimmer, Küche und Terrasse zur Südseite. Fenster sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung älteren Baujahres. Die Innentüren sind einfache Holzblatttüren in Stahlzarge. Die Wohnungseingangstür ist als Aluminiumtür mit Drahtglasfüllung älteren Baujahres ausgeführt. <u>Wohnraum zur Südseite</u> Bodenbelag Laminat, Wände Dekortapete, Decke Raufaser. Ein alter Plattenheizkörper mit Thermostatventil ist vorhanden.

Obergeschoss	<u>Innenliegendes Badezimmer</u> Fliesenboden, raumhoch gefliest. Badezimmer wurde bisher nicht modernisiert. Ausstattung: bodenstehendes WC, Waschtisch, Duschwanne mit Duschabtrennung, Schachtlüftung.
	<u>Küche</u> Bodenbelag Fliesen, Decke abgehängt mit integrierten Downlights, U-förmige Einbauküche nicht Bewertungsgegenstand, da bewegliches Mobiliar.
	<u>Allgemein</u> Obergeschoss bestehend aus 3 Zimmern, Schrankraum gem. Grundriss und einem Flur. Zugang zum OG einläufige massive Holztreppe mit Teppich belegt. Bodenbelag Teppichboden, Wände/Decke tapeziert, teilweise Heizungsleitungen auf Putz verlegt, Plattenheizkörper, Innenfensterbänke Kunststoff.
Spitzboden	Ungedämmter Spitzboden nicht zu Wohnzwecken ausgebaut. Zwischensparrendämmung nicht ausgeführt. Unterspannbahn vorhanden.
Kellergeschoss	Zugang zum Keller über einläufige, massive Betontreppe. Geringe Durchgangshöhe. Die Wasseruhr am Hauptwasseranschluss wurde mal erneuert, ansonsten sind noch alte Zinkleitungen vorhanden. Der Gaszähler und die Gastherme älteren Baujahres. Baujahr des Wärmeerzeugers 1992 gemäß Energieausweis. Abwasserleitungen sind noch ursprüngliche Gussleitungen, teilweise mit Korrosionsschäden. Elektrounterverteilung veraltet und mit Drehsicherung ausgeführt. Die erste Steinlage ist stark durchfeuchtet, Horizontalsperre mit hoher Wahrscheinlichkeit über der ersten Steinlage ausgeführt. Rückwärtiger Kellerraum zur Kelleraußentreppe mit Feuchtigkeitsschäden wie vor beschrieben, geringe lichte Raumhöhe, ca. 2m. Waschküche mit deutlich erhöhter Bauteilfeuchte, insbesondere in den Wänden. Stahlfenster mit Mäusegitter vorhanden.

Weiterführend ist das Bewertungsobjekt in den Anlagen des Gutachtens beschrieben und dokumentiert.

2.14 ENERGIEAUSWEIS

Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner des Gutachtens vor, siehe Anlage IX im Gutachten.

2.15 BRANDSCHUTZ

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Marktwertgutachten und nicht um ein Brandschutz- oder Bausubstanzgutachten. Im Rahmen der Marktwertermittlung wurden keine brandschutztechnischen Überprüfungen seitens des Sachverständigen durchgeführt.

2.16 LIEGENSCHAFTSKENNWERTE

2.16.1 Grundstücksfläche gemäß Grundbuch

Bebautes Grundstück „Holunderweg 91“, Flurstück 54/348	211 m ²
Verkehrsfläche „Am Holunderweg“, Flurstück 54/343 (1/6 Miteigentumsanteil):	59 m ²

2.16.2 Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277

Die Brutto-Grundfläche wurde anhand der vorliegenden Planunterlagen ermittelt. Nach Vorgaben der Sachwertrichtlinie wird die Brutto-Grundfläche wie folgt zum Ansatz gebracht.

Geschoss	ggf. Erläuterung	BGF ca.
Kellergeschoss		39,8 m ²
Erdgeschoss	exkl. Terrasse	39,8 m ²
Obergeschoss		39,8 m ²
Spitzboden		39,8 m ²
	∑ rund	159 m²

2.16.3 Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde nach örtlichem Aufmaß mittels eines Laser-Distanzmessgerät in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) wie folgt ermittelt:

Geschoss	ggf. Erläuterung	Wohnfläche ca.
Erdgeschoss	Inkl. überdachte Terrasse anteilig zu 50% der Nettogrundfläche	35,8 m ²
Obergeschoss		31,0 m ²
	∑ rund	67 m²

3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Nach den Vorschriften der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) ist zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert) das Vergleichswertverfahren, einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 ImmoWertV). Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

3.1 ART DES GEGENSTANDES DER WERTERMITTLUNG

Der Gegenstand der Wertermittlung sowie seine wertrelevanten Merkmale wurden in den vorherigen Abschnitten beschrieben. Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Reihenmittelhaus aus den 1950er Jahren in mittlerer Stadteillage bebaut.

3.2 GEPFLOGENHEITEN DES GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSVERKEHRS

Das Vergleichswertverfahren ist bei der Bewertung von bebauten Grundstücken das aussagekräftigste Wertermittlungsverfahren. Voraussetzung ist, dass eine hinreichende Vergleichbarkeit zu den jeweiligen Vergleichsobjekten hergestellt werden kann.

Eine hinreichende Anzahl direkt vergleichbarer und zeitnah getätigter Kauffälle für eine Bewertung allein im Vergleichswertverfahren liegen nicht vor.

Die Liegenschaft ist als Einfamilienhaus überwiegend für Eigennutzer von Interesse. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr über das Sachwertverfahren unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsfaktors / Sachwertfaktors bewertet.

Die vorliegenden Kauffälle dienen der Plausibilitätsbetrachtung bei der Marktwertableitung.

3.3 UMSTÄNDE DES EINZELFALLS

Besondere Umstände des Einzelfalls, die ein Abweichen von den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs rechtfertigen würden, sind für das Bewertungsobjekt nicht erkennbar.

3.4 SACHWERTVERFAHREN

Im Sachwertverfahren, wie es in der ImmoWertV normiert ist, hängt der resultierende Sachwert im Allgemeinen von folgenden Eingangsgrößen ab:

Bodenwert, Normalherstellungskosten, Alterswertminderung, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

3.5 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

Anhand von Immobilienmarktbericht und Kaufpreisfällen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses.

4 WERTERMITTLUNG

4.1 BODENWERT

ImmoWertV 2021, § Allgemeines zur Bodenwertermittlung

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;

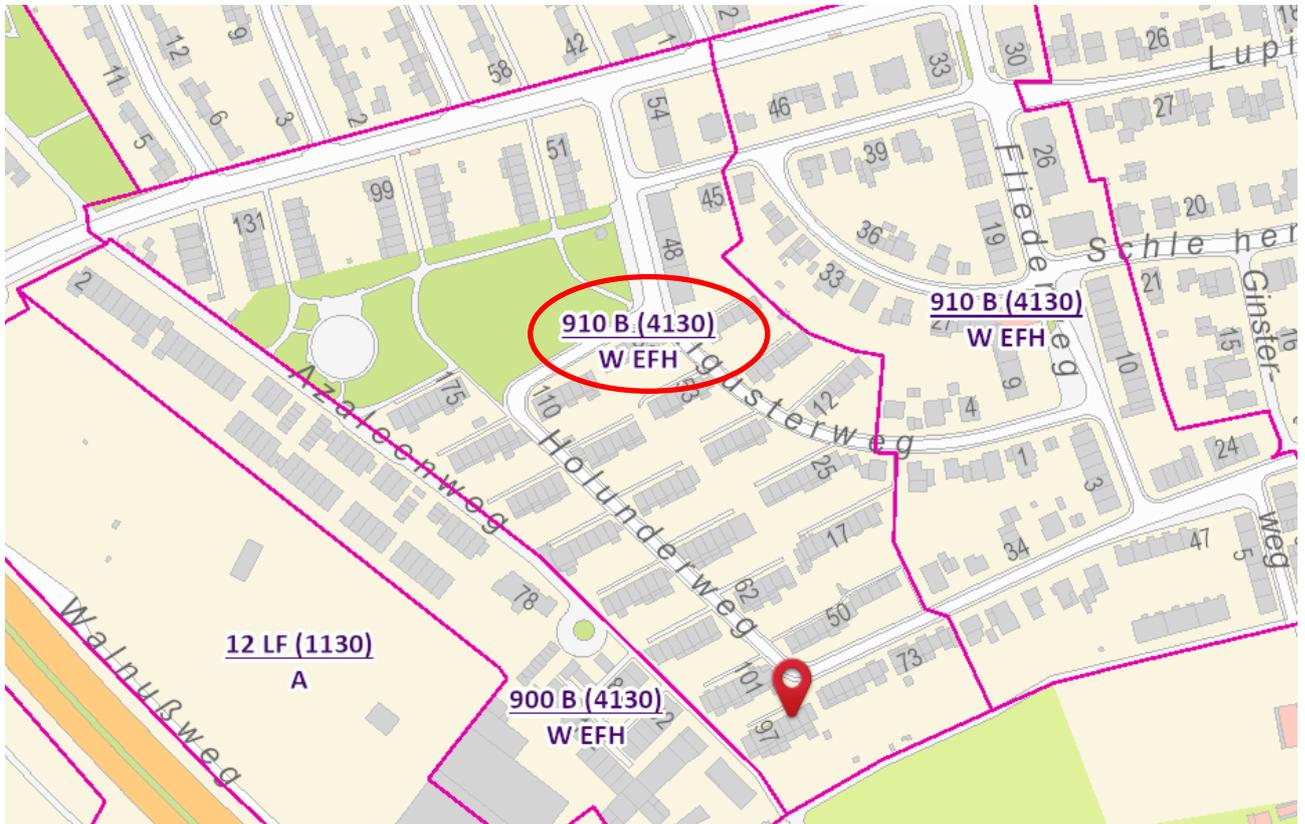
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;

3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

4.1.1 Bodenrichtwert

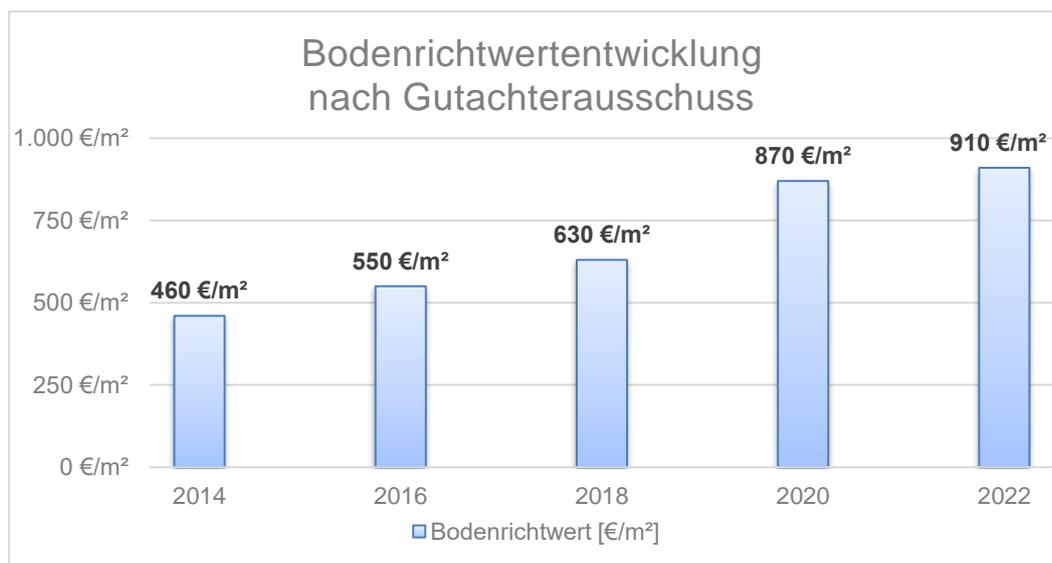
Der Gutachterausschuss Frankfurt am Main weist zum 01. Januar 2022 für den Bereich des Bewertungsobjektes folgenden Bodenrichtwert aus:

- 910 €/m² für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen, Nutzungsart: Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Lage



© Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Liz.-Nr. 623-1716

4.1.2 Bodenrichtwertentwicklung



Preisentwicklung der Bodenrichtwertzone im Zeitraum 2020 bis 2022: Ø rund +2,3 % p.a.

Preisentwicklung der Bodenrichtwertzone im Zeitraum 2014 bis 2022: Ø rund +8,9 % p.a.

4.1.3 Bodenwertermittlung

Für den zu bewertenden Bereich liegen für eine Bodenwertableitung nach dem Vergleichswertverfahren nicht ausreichend Kauffälle von vergleichbaren, unbebauten Grundstücken vor. Der Bodenwert wird auf Grundlage des Bodenrichtwertes ermittelt.

Bodenwert bebautes Flurstück 54/348 „Holunderweg 91“

Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone: Innerhalb der Bodenrichtwertzone weist das zu bewertende Grundstück ambivalente Lagefaktoren auf. Die Lage angrenzend zu der Kleingartenanlage mit unbefestigtem Fußweg entlang des Grundstücks ist positiv zu werten. Zugleich ist insbesondere im Obergeschoss zur Südseite bei geöffnetem Fenster die südwestlich gelegene Autobahn A661 deutlich zu vernehmen. Von einem Zu- oder Abschlag auf den Bodenrichtwert wird aufgrund dessen abgesehen.

Grundstücksgestalt und Größe: Typisch und funktional für eine Reihenhausbebauung.

Konjunkturelle Anpassung: Der Bodenrichtwert ist zum Stichtag 01.01.2022 ausgewiesen. In der zu bewertenden Lage lagen zuletzt steigende Bodenrichtwerte vor, siehe Ziffer 4.1.2. Zugleich sind die Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren auch auf Basis der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt. Im Rahmen einer modellkonformen Wertermittlung erfolgt keine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes.

Grundstücksfläche		Bodenrichtwert		Wertfaktor				Bodenwert
Bebautes Flurstück		Flurstück 54/348						
211 m ²	x	910 €/m ²	x	1			= rd.	192.000 €

Hinweis: Die o.a. Berechnung erfolgt computergestützt, sodass beim manuellen nachrechnen Rundungsdifferenzen auftreten können.

Bodenwert Verkehrsfläche „Am Holunderweg“ Flurstück 54/343

Gemäß Grundbucheintragung besteht ein Miteigentumsanteil von 1/6 an der o.a. Verkehrsfläche mit 59 m². Dies entspricht bezogen auf den Miteigentumsanteil einer Fläche von ca. 9,8 m². Bei der Verkehrsfläche handelt es sich um einen reinen Stichweg / Fußweg zur Erschließung der Reihenhauszeile. Eine Befahrbarkeit mittels PKW besteht nicht, sodass das Grundstück nicht direkt mit einem PKW angefahren werden kann.

In der Regel handelt es sich bei Erschließungswegen in Reihenhausgebieten um private Straßenflächen. Daher kann die Eigentümergemeinschaft sowohl für die gesamte Unterhaltung als auch für die zukünftig anstehenden Sanierungen in Eigenverantwortung zuständig sein.

Wertung

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach §194 BauGB besteht kein eigener Markt für den Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche. Eine Veräußerung erfolgt zusammen mit dem bebauten Grundstück Holunderweg 91.

Der Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt weist für sonstige Flächen / Gemeinbedarfsflächen (kein Bauland) einen symbolischen Wert von 0,01 €/m² aus.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung erfolgt die Rundung auf volle Euro:

Grundstücksfläche		Bodenwert		Miteigentumsanteil	Bodenwert	
Verkehrsfläche "Am Holunderweg", Flurstück 54/343				1/6 =		
59 m²	x	1 €/m²	x	0,1667	= rd	10 €

Hinweis: Die o.a. Berechnung erfolgt computergestützt, sodass beim manuellen nachrechnen Rundungsdifferenzen auftreten können.

4.2 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

ImmoWertV2021: § 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.

(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- 1. besonderen Ertragsverhältnissen,*
- 2. Baumängeln und Bauschäden,*
- 3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,*
- 4. Bodenverunreinigungen,*
- 5. Bodenschätzen sowie*
- 6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.*

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

4.2.1 Umfangreicher Modernisierungsbedarf

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Gebrauchtimmoblie und nicht um einen Neubau. Die vorliegenden Kauffälle zwecks Plausibilitätsprüfung und die seitens des Gutachterausschusses herangezogenen Immobilien zur Ableitung von Marktindikatoren (wie beispielsweise Sachwertfaktoren) sind ebenfalls Gebrauchtimmoblien, welche Modernisierungsdefizite und kleineren Instandhaltungsaufwand aufweisen.

Zugleich weist das zu bewertende Reihenmittelhaus umfangreichen Modernisierungsbedarf auf, siehe Protokoll des Ortstermins unter Ziffer 2.13 und Fotoanlage unter Anlage III des Gutachtens.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung werden zwei Sachwertberechnungen durchgeführt.

- a) Im baulichen Ist-Zustand mit einer geringen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer
- b) Nach umfangreicher Modernisierung unter Berücksichtigung des nachfolgenden Kostenansatzes:

Kostenansatz zur Vollmodernisierung der WohneinheitVergleichswerte / Baukosten in €/m²-WoFl. inkl. 19% MwSt. KG 300 und 400, DIN 276Quelle: Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel. *Baukosten 2020/21 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/ Umnutzung* (24. Auflage). Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen

	von		bis	Mittelwert
Vollmodernisierung von Wohngebäuden, Baualtersklasse 1950-1969, Preisstand II/2020 indexiert auf III/2023 mittels Baupreisindex	1.637 €/m ²	-	2.320 €/m ²	2.047 €/m ²
Kosten bei einer WoFl. von 67 m ²	109.705 €	-	155.415 €	137.131 €
Zwischensumme	109.705 €	-	155.415 €	137.131 €
Baunebenkosten 15%	16.456 €	-	23.312 €	20.570 €
Endsumme, brutto, rund	126.000 €	-	179.000 €	158.000 €
Entspricht €/m ² Wohnfläche	1.881 €	-	2.672 €	2.358 €

Wertung

Im Rahmen der Wertermittlung wird ein Kostenansatz am unteren Ende der Spanne mit rund 130.000 € zum Ansatz gebracht aufgrund der geringen WoFl. und des Gebäudetypus Reihenmittelhaus. Zugleich wird der Kostenansatz respektive Modernisierungsmaßnahmen positiv bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt, siehe nachfolgende Ziffer 4.3.3 im Gutachten.

Hinweis

Bei dem o.a. Betrag handelt es sich um einen überschlägigen Kostenansatz. Je nach Umfang und Art der Ausführung / Materialwahl sowie Eigenleistung kann dieser Betrag mitunter deutlich abweichen.

4.3 ALTER, GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

4.3.1 Alter

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Baujahr nach Energieausweis:	ca. 1954/55
Bewertungsstichtag:	Dezember 2023
Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag:	ca. 69 Jahre

4.3.2 Gesamtnutzungsdauer

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Für eine systemkonforme Ertragswertberechnung mit den Liegenschaftszinssätzen aus dem Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main wird eine Gesamtnutzungsdauer über 70 Jahren herangezogen.

Abweichend der ImmoWertV 2021 mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

4.3.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Abweichend von der ImmoWertV 2021 wird die Ableitung der Restnutzungsdauer zwecks Systemkonformität nicht mit dem neuen Modellansatz ermittelt, sondern nach Vorgaben im Immobilienmarktbericht der Stadt Frankfurt am Main.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde in der Handakte des Sachverständigen differenziert abgeleitet und wie folgt zum Ansatz gebracht:

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer im baulichen Ist-Zustand
mit umfangreichem Modernisierungsbedarf: **rund 11 Jahre**

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach Modernisierung unter Berücksichtigung eines
Kostenansatzes für umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen, siehe Ziffer 4.2.1: **rund 40 Jahre**

4.4 SACHWERTVERFAHREN

ImmoWertV 2021, § 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens:

(1) *Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.*

(2) *Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus*

1. *dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,*
2. *dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und*
3. *dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.*

(3) *Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.*

(4) *Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.*

4.4.1 Ableitung der Normalherstellungskosten im Sachwertverfahren

ImmoWertV 2021, § 36 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten:

(1) *Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.*

(2) *Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosteneinzelner Bauleistungen ermittelt werden.*

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010):

Für eine modellkonforme Anwendung der Sachwertfaktoren / Marktanpassungsfaktoren aus dem Immobilienmarktbericht Frankfurt sind zur Ableitung der Normalherstellungskosten die NHK 2010 zu verwenden.

Auszug aus den NHK 2010:

Quelle: Anlage 1 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05. September 2012

Keller-, Erd-, Obergeschoss	Standardstufe	Dachgeschoss nicht ausgebaut				
		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ²⁾	1.12	570	635	730	880	1100
Doppel- und Reihenhäuser	2.12	535	595	685	825	1035
Reihenmittenhäuser	3.12	505	560	640	775	965

Ableitung der Normalherstellungskosten im baulichen Ist-Zustand:

Standardmerkmal / Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände	0,5	0,5				23,0%
Dächer	0,5	0,5				15,0%
Außentüren und Fenster		1				11,0%
Innenwände und Türen		1				11,0%
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11,0%
Fußböden		1				5,0%
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9,0%
Heizung		1				9,0%
Sonstige Technische Ausstattung		0,5	0,5			6,0%
						100,0%
Kostenkennwerte für Gebäudeart:						
Typ 3.12	505 €	560 €	640 €	775 €	965 €	
Außenwände	58 €	64 €	0 €	0 €	0 €	122 €
Dächer	38 €	42 €	0 €	0 €	0 €	80 €
Außentüren und Fenster	0 €	62 €	0 €	0 €	0 €	62 €
Innenwände und Türen	0 €	62 €	0 €	0 €	0 €	62 €
Deckenkonstruktion und Treppen	0 €	31 €	35 €	0 €	0 €	66 €
Fußböden	0 €	28 €	0 €	0 €	0 €	28 €
Sanitäreinrichtungen	0 €	25 €	29 €	0 €	0 €	54 €
Heizung	0 €	50 €	0 €	0 €	0 €	50 €
Sonstige Technische Ausstattung	0 €	17 €	19 €	0 €	0 €	36 €
				Kostenkennwert		560 €
Normalherstellungskosten (NHK 2010):		560 €/m ²				
Baupreisindex Wohngebäude		2010	=	90,0		Korrekturfaktor
						1,784
(Quelle: Stat. Bundesamt)	III. Quartal	2023	=	160,6		
Korrekturfaktor regional/ortsspezifisch nach Gutachterausschuss:						1,000
Normalherstellungskosten, angepasster Wert		560 €/m ²	x	1,784	x	1,000
	= rund	999 €/m²				-BGF inkl. 19 % MwSt.

Ableitung der Normalherstellungskosten nach Modernisierung unter Berücksichtigung des Kostenansatzes für Modernisierungsmaßnahmen, siehe Ziffer 4.2.1:

Standardmerkmal / Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände		0,5			0,5	23,0%
Dächer		0,5			0,5	15,0%
Außentüren und Fenster				1		11,0%
Innenwände und Türen		0,5		0,5		11,0%
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11,0%
Fußböden				1		5,0%
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9,0%
Heizung					1	9,0%
Sonstige Technische Ausstattung				1		6,0%
						100,0%
Kostenkennwerte für Gebäudeart:						
Typ 3.12	505 €	560 €	640 €	775 €	965 €	
Außenwände	0 €	64 €	0 €	0 €	111 €	175 €
Dächer	0 €	42 €	0 €	0 €	72 €	114 €
Außentüren und Fenster	0 €	0 €	0 €	85 €	0 €	85 €
Innenwände und Türen	0 €	31 €	0 €	43 €	0 €	73 €
Deckenkonstruktion und Treppen	0 €	31 €	35 €	0 €	0 €	66 €
Fußböden	0 €	0 €	0 €	39 €	0 €	39 €
Sanitäreinrichtungen	0 €	0 €	29 €	35 €	0 €	64 €
Heizung	0 €	0 €	0 €	0 €	87 €	87 €
Sonstige Technische Ausstattung	0 €	0 €	0 €	47 €	0 €	47 €
				Kostenkennwert		750 €
Normalherstellungskosten (NHK 2010):						
		750 €/m ²				
Baupreisindex Wohngebäude		2010	=	90,0	Korrekturfaktor	
					1,784	
(Quelle: Stat. Bundesamt)	III. Quartal	2023	=	160,6		
Korrekturfaktor regional/ortsspezifisch nach Gutachterausschuss:					1,000	
Normalherstellungskosten,						
angepasster Wert		750 €/m ²	x	1,784	x	1,000
	= rund	1.339 €/m² -BGF inkl. 19 % MwSt.				

4.4.2 Sachwertberechnung

a) Sachwertberechnung im baulichen Ist-Zustand

Zusammenfassung			
Bodenwert:		192.000 €	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:		11 Jahre	
Brutto-Grundfläche (BGF) gerundet:		159 m ²	
Wohnfläche gerundet:		67,0 m ²	
Grundstücksgröße:		211 m ²	
Normalherstellungskosten (NHK) inkl. Baunebenkosten:		999 €/m ² -BGF	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G)		0 €	
Sachwertberechnung			
	Brutto-Grundfläche [m ²]	159 m ²	
x	Kosten je m ² Brutto-Grundfläche [€]	999 €/m ²	
=	Normalherstellungskosten		158.841 €
+	Gartenhütte		3.000 €
+	Außenanlagen prozentual der Gebäudeherstellungskosten nach Sachwertmodell des zust. GAA:	3% entspr.	4.765 €
=	Normalherstellungskosten (brutto)		166.606 €
	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	11 Jahre	
	Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	
./.	Alterswertminderung (linear) in %	84,29	-140.425 €
=	Zeitwert, Wohnhaus		26.181 €
+	Bodenwert		192.000 €
Vorläufiger Sachwert			218.181 €
Marktanpassung Siehe hierzu auch nachfolgende Ziffer im Gutachten			
1.	Sachwertfaktor nach Immobilienmarktbericht	ca.	2,05
2.	Marktanpassung auf den Wertermittlungstichtag	ca.	0,75
Marktangepasster vorläufiger Sachwert			335.453 €
<u>Gebäudevergleichsfaktoren:</u>			
>	entspricht in €/m ² Wohnfläche	5.007 €	
>	entspricht in €/m ² -Grundstück	1.590 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G)			
			0 €
Sachwert			335.453 €
<u>Gebäudevergleichsfaktoren:</u>			gerundet
>	entspricht in €/m ² -Wohnfläche	5.000 €	335.000 €
>	entspricht in €/m ² -Grundstück	1.588 €	

Hinweis: Die o.a. Berechnung erfolgt computergestützt, sodass beim manuellen nachrechnen Rundungsdifferenzen auftreten können.

b) Sachwertberechnung nach umfangreicher Modernisierung unter Berücksichtigung eines entsprechenden Kostenansatzes

Zusammenfassung			
Bodenwert:		192.000 €	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:		40 Jahre	
Brutto-Grundfläche (BGF) gerundet:		159 m ²	
Wohnfläche gerundet:		67,0 m ²	
Grundstücksgröße:		211 m ²	
Normalherstellungskosten (NHK) inkl. Baunebenkosten:		1.339 €/m ² -BGF	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G)		-130.000 €	
Sachwertberechnung			
	Brutto-Grundfläche [m ²]	159 m ²	
x	Kosten je m ² Brutto-Grundfläche [€]	1.339 €/m ²	
=	Normalherstellungskosten		212.901 €
+	Gartenhütte		3.000 €
+	Außenanlagen prozentual der Gebäudeherstellungskosten nach Sachwertmodell des zust. GAA:	3% entspr.	6.387 €
=	Normalherstellungskosten (brutto)		222.288 €
	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	40 Jahre	
	Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	
./.	Alterswertminderung (linear) in %	42,86	-95.266 €
=	Zeitwert, Wohnhaus		127.022 €
+	Bodenwert		192.000 €
Vorläufiger Sachwert			319.022 €
Marktanpassung Siehe hierzu auch nachfolgende Ziffer im Gutachten			
1.	Sachwertfaktor nach Immobilienmarktbericht	ca.	1,88
2.	Marktanpassung auf den Wertermittlungstichtag	ca.	0,75
Marktangepasster vorläufiger Sachwert			449.821 €
<u>Gebäudevergleichsfaktoren:</u>			
>	entspricht in €/m ² Wohnfläche	6.714 €	
>	entspricht in €/m ² -Grundstück	2.132 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G)			
>	Kostenansatz zur umfangreichen Modernisierung		-130.000 €
Sachwert			319.821 €
<u>Gebäudevergleichsfaktoren:</u>			gerundet 320.000 €
>	entspricht in €/m ² -Wohnfläche	4.776 €	
>	entspricht in €/m ² -Grundstück	1.517 €	

Hinweis: Die o.a. Berechnung erfolgt computergestützt, sodass beim manuellen nachrechnen Rundungsdifferenzen auftreten können.

4.4.3 Sachwertfaktoren nach Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2023

Quelle: Immobilienmarktbericht für den Bereich Frankfurt am Main; Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen.

3.8.6.3 Reihemittelhäuser

(geeignete Kaufverträge, bebaute Grundstücke, Reihemittelhäuser, 90%-Stichprobe, Daten 2022)

Bei großen Grundstücken wurde bis 250 m² der volle Bodenrichtwert angerechnet, darüberhinausgehende Fläche mit einem Drittel. Es wurden nur Grundstücke mit einer Maximalgröße von 1.000 m² in die Auswertung einbezogen.

Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor k		
	Sehr gute und gehobene Lage	Mittlere Lage	Einfache und sehr einfache Lage
150.000			1,97
200.000		2,11	2,03
250.000	1,93	1,99	2,07
300.000	1,83	1,90	
350.000	1,76	1,83	
400.000	1,70	1,77	
450.000	1,64	1,71	
500.000	1,60	1,67	
550.000	1,56		
600.000	1,52		
650.000	1,49		
700.000			
Kauffälle	22	35	6
Bestimmtheitsmaß R ²	0,13	0,12	0,01
Ø Sachwertfaktor	1,80	1,90	2,07
Ø vorläufiger Sachwert [€]	360.000	340.000	230.000
Ø Grundstücksgröße [m ²]	190	190	190
empfohlener Anwendungsbereich [m ²]	<= 500 m ²	<= 500 m ²	<= 500 m ²
Ø BRW [€/m ²]	1.264	937	567
(BRW Minimum – Maximum)*	(1.200 – 2.300)	(810 – 1.000)	(550 - 610)
Ø RND [Jahre]	32	39	35
Ø BGF [m ²]	210	229	213
Ø Wohnfläche [m ²]	117	127	105
empfohlener Anwendungsbereich [m ²]	80 – 200 m ²	80 – 200 m ²	80 – 200 m ²
Ø Wert Außenanlagen [€]	7.150	8.150	6.800
Ø Außenanlagen/Herstellungswert [%]	3,1	3,1	3,0
Ø Wert Nebengebäude [€]	574,47**	0,00	0,00
Ø Bodenwertanteil am bereinigten KP	39,38	29,56	23,35
Ø Gebädefaktor [€/m ²]	5.380	5.020	4.650
(bereinigter KP/Wohnfläche)			
empfohlener Anwendungsbereich [€/m ²]	3.150 – 7.150	3.100 – 6.650	2.800 – 6.200

© Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Liz.-Nr. 623-1716

1) Wertung objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

ImmoWertV 2021, § 39 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Unter Berücksichtigung der Wohnlage, des zu bewertenden Gebäudetypus und der vorläufigen Sachwertergebnisse wird der objektspezifische Sachwertfaktor mit ca. 2,05 (Sachwertberechnung im baulichen Ist-Zustand) und mit ca. 1,88 (Sachwertberechnung nach Modernisierung) zum Ansatz gebracht.

2) Marktanpassungsfaktor zum Wertermittlungsstichtag

Die o. a. Sachwertfaktoren aus dem Immobilienmarktbericht 2023 resultieren noch aus hochpreisigen Kauffällen aus dem Jahr 2022. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Kauffälle, die alle im Jahr 2023 mit hohen Hypothekenzinsen getätigt wurden (siehe nachfolgende Ziffer 4.5.1), sowie der vorliegenden gut vergleichbaren Angebotspreise (siehe Ziffer 4.5.4), wird eine Marktanpassungsfaktor von 0,75 zum Ansatz gebracht.

4.5 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

4.5.1 Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung des GAA Frankfurt am Main

Gebäudetypus: Reihenhaus
 Ortsteile: Bonames
 Baujahr: vor 1945 - 1980
 Wohnfläche: ab 50 m²
 Zeitraum: Kauffälle ab 2023

Unter Berücksichtigung der o.a. Selektionskriterien wurden seitens des Gutachterausschusses folgende 10 Kauffälle übersendet:

lfd. Nr.	Gemarkung, Straße*	Kaufzeitpunkt [Monat und Jahr]	Grundstück in m ²	Wohnfläche in m ²	Baujahr	Standardstufe	Gebäudetypus**	BRW 01/2022	Kaufpreis	Marktanpassung p.a.***	Kaufpreis marktanangepasst	Preis in €/m ² -Wfl.	Preis in €/m ² Grundstück
1	Ligusterweg	1/ 2023		75 m ²	1953	2,5	RMH	910 €	415.000 €	100%	415.000 €	5.533 €	3.074 €
2	Rotdomweg	3/ 2023		70 m ²	1949	3,0	SH REH	900 €	505.000 €	100%	505.000 €	7.214 €	1.115 €
3	Ebereschenweg	4/ 2023		72 m ²	1949	2,6	RMH	900 €	520.000 €	100%	520.000 €	7.222 €	2.105 €
4	Holunderweg	4/ 2023		80 m ²	1953	2,1	RMH	910 €	325.000 €	100%	325.000 €	4.063 €	2.559 €
5	Domholzhäuser Straße	5/ 2023		95 m ²	1962	2,7	RMH	930 €	430.000 €	100%	430.000 €	4.526 €	3.028 €
6	Rotdomweg	5/ 2023		70 m ²	1949	3,0	RMH	900 €	360.000 €	100%	360.000 €	5.143 €	1.348 €
7	Rotdomweg	5/ 2023		70 m ²	1949	2,7	RMH	900 €	380.000 €	100%	380.000 €	5.429 €	1.919 €
8	Domholzhäuser Straße	6/ 2023		90 m ²	1962	2,4	RMH	930 €	374.000 €	100%	374.000 €	4.156 €	3.252 €
9	Berkersheimer Weg	10/ 2023		95 m ²	1953	2,3	RMH	870 €	350.000 €	100%	350.000 €	3.684 €	2.465 €
10	Rotdomweg	11/ 2023		63 m ²	1949	2,5	SH RMH	900 €	307.000 €	100%	307.000 €	4.873 €	2.147 €
Mittelwert		2023	197 m ²	78 m ²	1953			905 €	396.600 €		396.600 €	5.085 €	2.014 €
Mittelwert bereinigt um Kaufpreise >7.000 €/m ²			159 m ²	80 m ²	1954	2,5	RMH	906 €	367.625 €		367.625 €	4.610 €	2.318 €
Bewertungsobjekt			211 m ²	67 m ²	1954/55		RMH	910 €					
Plausibilitätswerte auf Grundlage der Kauffälle								Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.): Hier abweichende Grundstücksfläche zu dem Mittelwert der Kauffälle mit 52 m ² (211 m ² -159 m ²) x Bodenrichtwert mit 910 €/m ² zu 50%				Plausibilitätswert rund	
> €/m ² -Wohnfläche			67 m ²	4.610 €				23.831 €			= 333.000 €		

*Dem Unterzeichner des Gutachtens sind die Lagen der u.a. Kauffälle bekannt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind Hausnummern, Flurstücksangaben und Grundstückgrößen nicht aufgeführt.

**Gebäudetypus: RMH = Reihenmittelhaus, REH = Reihenednhaus, SH = Siedlungshaus

***Marktanpassung, siehe Ziffer 4.5.2 im Gutachten

Wertung

Unter Berücksichtigung der o. a. Selektionskriterien wurden seitens des Gutachterausschusses 10 Kauffälle von Reihenhäusern übersendet.

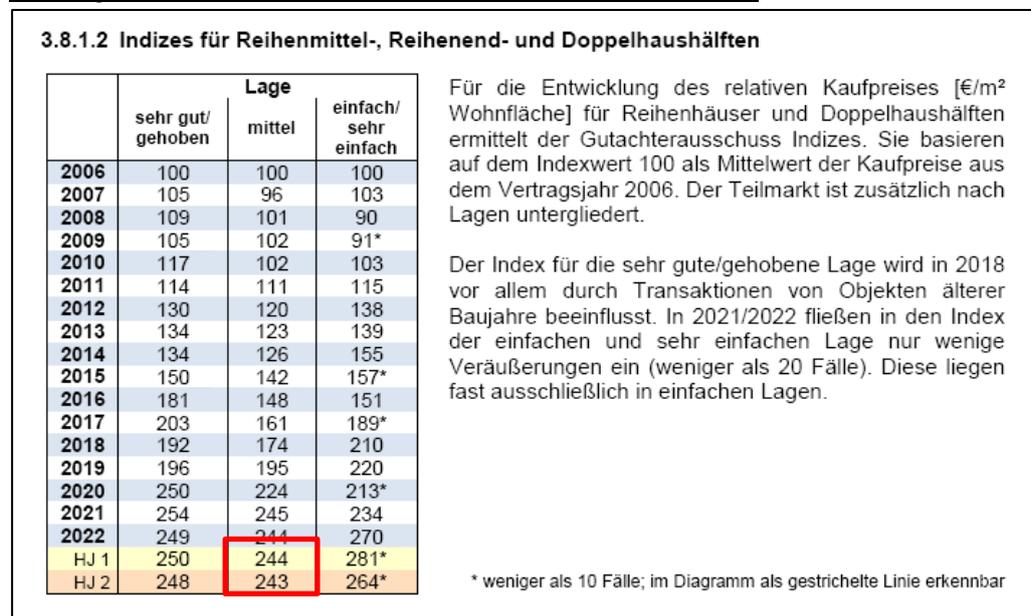
Zwei Kauffälle mit Kaufpreisen >7.000 €/m²-WoFl. stechen heraus und wurden bereinigt. Die bereinigten Kauffälle sind im Mittel hinsichtlich der Wohnlage am Frankfurter Berg, des Bodenrichtwertniveaus mit Ø 906 €/m² und der Ø Wohnfläche 80 m² gut vergleichbar.

Marktteilnehmer waren in der Zeit von Januar 2023 bis November 2023 bereit Kaufpreise von 307.000 € bis 430.000 €, im Mittel 374.000 € für ein Reihemittelhaus in der zu bewertenden Baualtersklasse zu bezahlen. Dies entspricht einem mittleren Kaufpreis von 4.610 €/m²-WoFl.

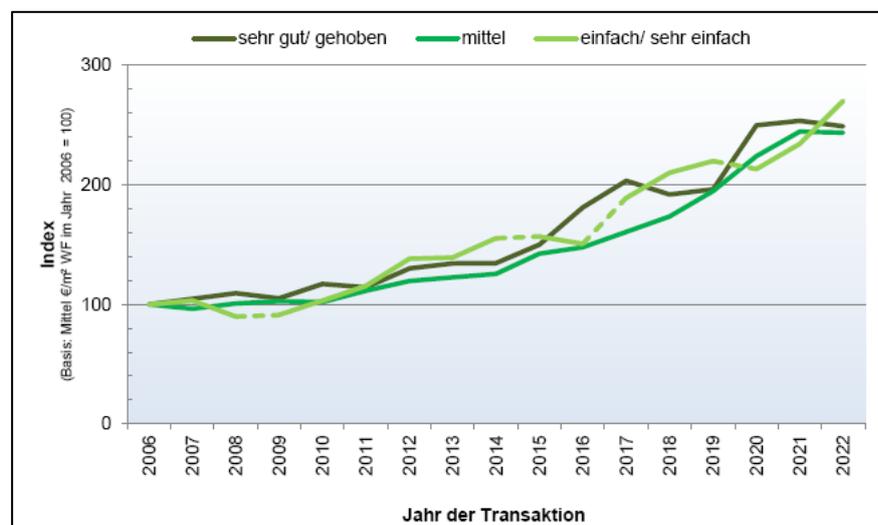
Auf Grundlage der bereinigten Kauffälle lässt sich ein Plausibilitätswert unter Berücksichtigung der abweichenden Grundstücksfläche des Bewertungsobjekts von rund 333.000 € ableiten.

4.5.2 Marktanpassung

Auszüge aus dem Immobilienmarktbericht Frankfurt 2023



Preisentwicklung gemäß o.a. Index für im Zeitraum HJ 1 in 2022 bis HJ 2 in 2022: Ø rd. -0,4% p.a.



Bodenrichtwertentwicklung, siehe Ziffer 4.1.2

Preisentwicklung der Bodenrichtwertzone im Zeitraum 2020 bis 2022: Ø rund +2,3 % p.a.

Preisentwicklung der Bodenrichtwertzone im Zeitraum 2014 bis 2022: Ø rund +8,9 % p.a.

Kaufpreise für Reihenmittelhäuser

3.6.5.2 Gehobene bis sehr einfache Lagen, Grundstücksfläche 100 - 300 m²

	Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis €	Minimum €	Maximum €
Alle Baujahre	2020	101	514.300	200.000	935.000
	2021	101	549.800	175.000	1.070.000
	2022	75	584.700	240.000	981.800
Baujahr bis 1918	2020	0	-	-	-
	2021	1	..	..	..
	2022	0	-	-	-
Baujahr 1919 bis 1949	2020	32	341.200	280.000	499.000
	2021	35	417.000	175.000	689.000
	2022	23	441.500	240.000	685.000
Baujahr 1950 bis 1977	2020	29	493.300	345.000	661.000
	2021	31	477.100	300.000	645.000
	2022	28	596.600	300.000	937.500
Baujahr 1978 bis 1990	2020	9	581.800	420.000	755.000
	2021	9	702.600	505.000	850.000
	2022	7	597.600	500.000	693.000
Baujahr ab 1991 o. Neubau	2020	22	686.700	450.000	920.000
	2021	19	854.300	690.000	1.070.000
	2022	15	753.200	580.000	981.800
Neubau	2020	8	1.074.900	909.800	1.209.300
	2021	6	1.277.900	1.169.500	1.378.900
	2022	2	..	..	..

Die Anzahl der Transaktionen von Reihenmittelhäusern insgesamt ist 2022 im Vergleich zum Vorjahr um ein Viertel gesunken. Dieser Rückgang war in allen Baujahresklassen zu beobachten.

Bei der Preisentwicklung war zu beobachten, dass 2022 die mittleren Preise für ältere Reihenmittelhäuser (Baujahresklasse 1919 bis 1949 und 1950 bis 1977) gegenüber dem Vorjahr um rund 6 % bzw. um rund 25 % gestiegen sind. Neuere Reihenmittelhäuser der Baujahre 1978 bis 1990 und ab 1991 ohne Neubau weisen dagegen einen Preisrückgang von mehr als 10 % auf.

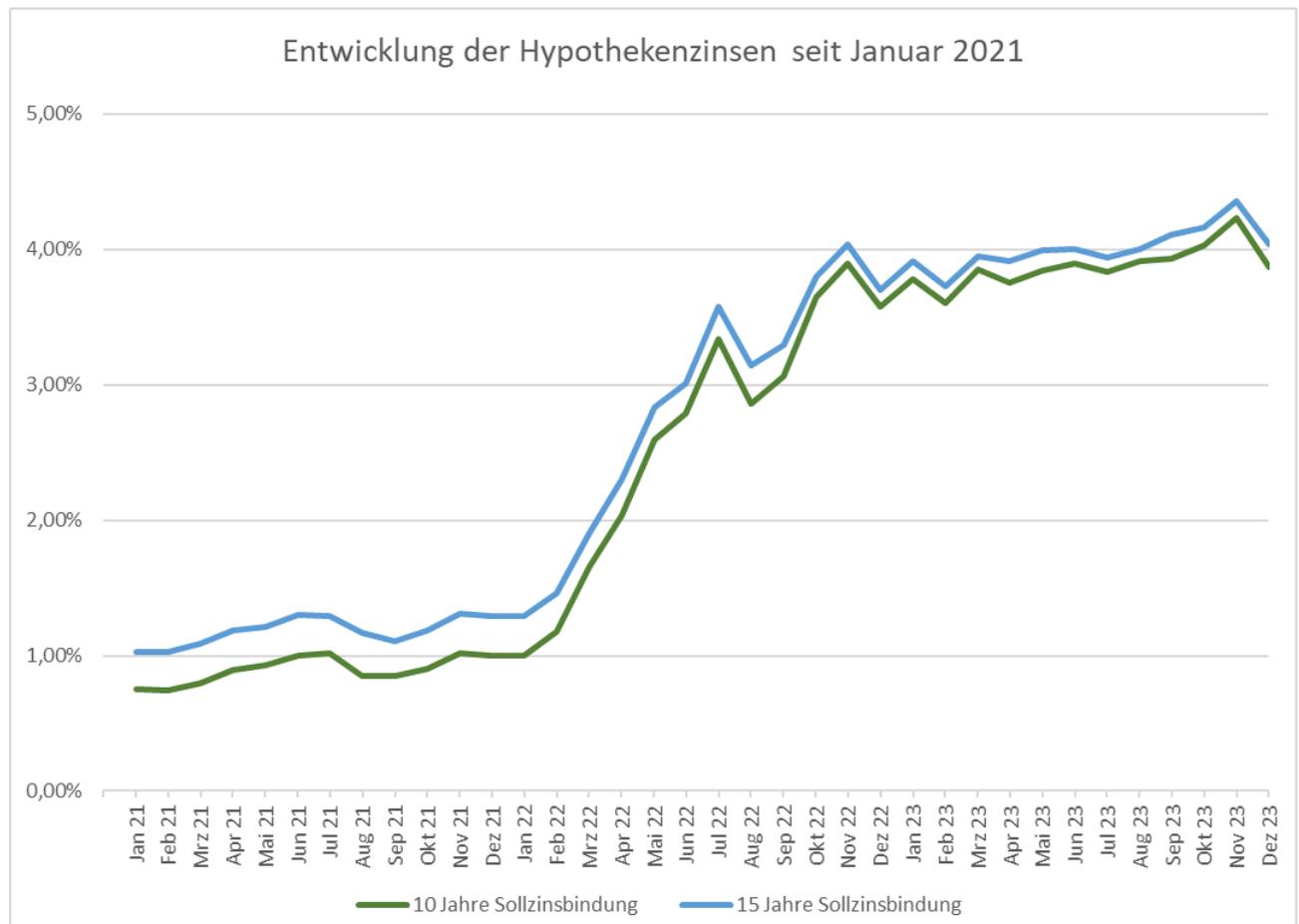
Mittelwerte aus weniger als 10 Verkäufen sind allerdings stets einer besonders kritischen Prüfung zu unterziehen: Für solche Daten wird generell ein Auszug aus der Kaufpreissammlung empfohlen.

Mittlere Kaufpreise für RMH nach Halbjahresbericht 2023 des Immobilienmarktes FFM

3.2 Mittlere Kaufpreise für Reihenmittelhäuser (jeweils 1. HJ)
Lage: gehoben, mittel, einfach und sehr einfach
 90%-Stichprobe, geeignete KV, Grundstücksfl. 100 bis 300 m²

Jahr	Anzahl	Mittlerer Kaufpreis [€]	Minimum [€]	Maximum [€]
Baujahr bis 1918				
2021	1	..	..	..
2022	0	-	-	-
2023	1	..	..	..
Baujahr 1919 bis 1949				
2021	14	366.000	197.000	550.000
2022	12	455.000	340.000	630.000
2023	20	425.000	310.000	670.000
Baujahr 1950 bis 1977				
2021	22	480.000	300.000	645.000
2022	17	629.000	300.000	938.000
2023	15	471.000	310.000	665.000
Baujahr 1978 bis 1990				
2021	3	582.000	505.000	660.000
2022	2	..	..	..
2023	8	639.000	497.000	840.000
Baujahr ab 1991 ohne Neubau				
2021	8	824.000	720.000	998.000
2022	7	852.000	660.000	1.092.000
2023	6	699.000	631.000	770.000
Neubau				
2021	4	1.248.000	1.170.000	1.379.000
2022	0	-	-	-
2023	1	..	..	..

Entwicklung der Hypothekenzinsen bei einer Zinsbindung von 10/15 Jahren



Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1347565/umfrage/entwicklung-der-bauzinsen-in-deutschland/>, eigene Darstellung.

Wertung

Die Marktentwicklung der letzten Jahre war mit einem starken Preisanstieg für Wohnimmobilien aufgrund der Niedrigzinspolitik der EZB, mit einem hohen Nachfrageüberhang nach Sachwerten, geprägt.

Durch die seit Jahresbeginn 2022 vergleichsweise stark gestiegenen Hypothekenzinsen, das Kriegsgeschehen in der Ukraine mit weitreichenden Folgen, insbesondere für die europäische Wirtschaft und aufgrund der stark gestiegenen Energiekosten und dem Inflationsgeschehen kann von einer allgemeinen Verunsicherung der Marktteilnehmer gesprochen werden.

Die zu bewertende Liegenschaft ist überwiegend für Eigennutzer von Interesse. Nach wie vor befindet sich viel Kapital am Markt und Sachwerte verlieren aufgrund der hohen Inflation auch derzeit nicht an Bedeutung. Zugleich kann die Marktentwicklung der letzten Jahre nicht linear fortgeschrieben werden und es besteht eine gewisse Zurückhaltung auf der Käuferseite.

Die vorliegenden Kauffälle stammen alle aus dem Jahr 2023, in dem der derzeitige Höchststand der Hypothekenzinsen erreicht wurde. Eine zusätzliche Marktanpassung erfolgt bei der Ableitung des Plausibilitätswertes anhand der Kauffälle nicht.

4.5.3 Veröffentlichungen im Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse 2022/23

Kalbach*, Berkersheim, Bonames, Frankfurter Berg, Harheim, Nieder-Erlenbach, Nieder-Eschbach			
Eigentumswohnungen (m²)	2.000	6.200	3.900
Reihenhäuser | Doppelhaushälften	200.000	700.000	450.000
Einfamilienhäuser | Größere Doppelhaushälften	275.000	900.000	600.000
Wohnungsmieten (m²)	7,50	14,50	10,50
Jahresmietfaktor	19	25	22

* Ohne Riedberg

** Die Kauf- und Mietpreise beziehen sich auf den Jahresdurchschnitt 2022.

4.5.4 Immobilienangebote

Quelle: ImmobilienScout24, Reihenhäuser um das Bewertungsobjekt, Umkreis 1km, Gebäudetypus: Reihenhaus, WoFl. bis 100 m², Realeigentum – kein Erbbaurecht, Recherchezeitpunkt: 12-01/2023:

Lfd. Nr.	Lage	Grundstücksgröße	WoFl.	Baujahr	Angebotspreis	entspricht in €/m²-WoFl.	entspricht in €/m²-Grundst.	Gebäudetypus
1	Frankfurter Berg	225 m²	80 m²	50er Jahre	399.000 €	4.988 €/m²	1.773 €/m²	Reihenmittelhaus mit 4-Zimmern, 2003 umfassend renoviert. Badezimmer nicht zeitnah modernisiert.
2	Frankfurter Berg	140 m²	88 m²	1952	436.000 €	4.955 €/m²	3.114 €/m²	Reihenmittelhaus mit 3,5-Zimmern. Gepflegter Zustand. Holzdielen- und Parkettböden. Zwei Bäder.
3	Frankfurter Berg	338 m²	100 m²	1953	430.000 €	4.300 €/m²	1.272 €/m²	Sanierungsbedürftiges Reihenendhaus mit 4-Zimmern.
Mittelwert		234 m²	89 m²	1953	421.667 €	4.720 €/m²	1.799 €/m²	
Bewertungsobjekt		211 m²	67 m²	1954/55				

Wertung

Die o.a. Angebote sind hinsichtlich der Lage, des Gebäudetypus und der Wohnflächen gut vergleichbar. Lfd. Nr. 1 und 2 sind zum Zeitpunkt der zweiten Angebotsrecherche im Januar 2024 nicht mehr in der Vermarktung. Die Angebote Nr. 1 und 2 weisen eine deutliche höhere Ausstattung auf im Vergleich zum Bewertungsobjekt.

4.6 SWOT-ANALYSE (GESAMTBEURTEILUNG)

SWOT

Strengths = Stärken, weakness = Schwächen, opportunities = Chancen, threats = Risiken

Die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken werden nachfolgend stichpunktartig aufgeführt.

Stärken

- Großer Nachfragedruck nach Wohnraum in Frankfurt und der Metropolregion.
- Nachgefragter Gebäudetypus.

Schwächen

- Kein Pkw-Stellplatz auf dem zu bewertenden Grundstück.
- Je nach Windrichtung Lärmimmissionen durch die südwestlich gelegene Autobahn A661 – insbesondere bei geöffnetem Fenster im Obergeschoss.

Chancen

- Aufgrund des Gebäudetypus und Lage ist nach Sanierung/Modernisierung auch eine sehr gute Vermietbarkeit gegeben.

Risiken

- Sanierungskosten mit Unvorhergesehenem.
- Weiter steigende Finanzierungskosten – die Hypothekenzinsen sind seit Jahresbeginn 2022 bereits stark gestiegen – wenngleich eine Zinskonsolidierung zum Jahreswechsel 2023/24 in eine Größenordnung von ca. 3,5% zu beobachten ist.
- Unsicherheit der Marktteilnehmer aufgrund von Inflationsängsten, stark gestiegenen Energiepreisen und politischen Entscheidungen / Vorhaben (Stichwort Gebäudeenergiegesetz GEG), Mietpreisbremse, Mietendeckelung.

5 MARKTWERTABLEITUNG

Definition Verkehrswert/Marktwert gemäß §194 BauGB:

Der Marktwert/Verkehrswert wird 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 Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)

➤ Umfangreicher Modernisierungsbedarf

Sachwert im baulichen Ist-Zustand

rd. 335.000 €

➤ entspricht €/m²-Wohnfläche

rd. 5.000 €

Sachwert nach umfangreicher Modernisierung unter Berücksichtigung eines Kostenansatzes für Modernisierungsmaßnahmen

rd. 320.000 €

➤ entspricht €/m²-Wohnfläche

rd. 4.776 €

Plausibilitätswert auf Grundlage von Kaufpreisen von Reihemittelhäusern am Frankfurter Berg im Jahr 2023

rd. 333.000 €

➤ entspricht €/m²-Wohnfläche

rd. 4.970 €

Auf Grundlage der o. a. Wertermittlungsergebnisse und des umfangreichen Modernisierungsbedarfs wird der Marktwert der Liegenschaft mit einer Spanne von **rund 300.000 € bis 340.000 €** bewertet und über den Mittelwert mit 320.000 € ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für die Liegenschaft Holunderweg 91 in 60433 Frankfurt am Main, Stadtteil Bonames, der

Marktwert bebautes Flurstück 54/348 Holunderweg 91

- Grundbuch Blatt 4253, lfd. Nr. 1 -

im Dezember 2023 mit **- 320.000 €** - in Worten: dreihundertzwanzigtausend Euro.

Marktwert Verkehrsfläche „Am Holunderweg“ Flurstück 54/343

- Grundbuch Blatt 4253, lfd. Nr. 2/zu1 -

im Dezember 2023 mit **- 10 €** - in Worten: zehn Euro.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten:

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Marktwertgutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft). Eine sonstige anderweitige Verwertung durch Dritte, (z. B. zu Beleihungszwecken) ist ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers des Gutachtens nicht gestattet.

Das Gutachten beinhaltet 62 Seiten inklusive IX Anlagen und wurde in zweifacher und digitaler Ausfertigung ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 25.01.2024

.....
Erich Finder

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug.....	38
Anlage II	Lageplan.....	39
Anlage III	Fotodokumentation.....	40
Anlage IV	Planunterlagen.....	49
Anlage V	Baulastenauskunft vom 19.12.2023.....	53
Anlage VI	Altlastenauskunft.....	54
Anlage VII	Erschließungsbeitragsbescheinigung.....	55
Anlage VIII	Gebrauchsabnahmeschein.....	57
Anlage IX	Energieausweis.....	58

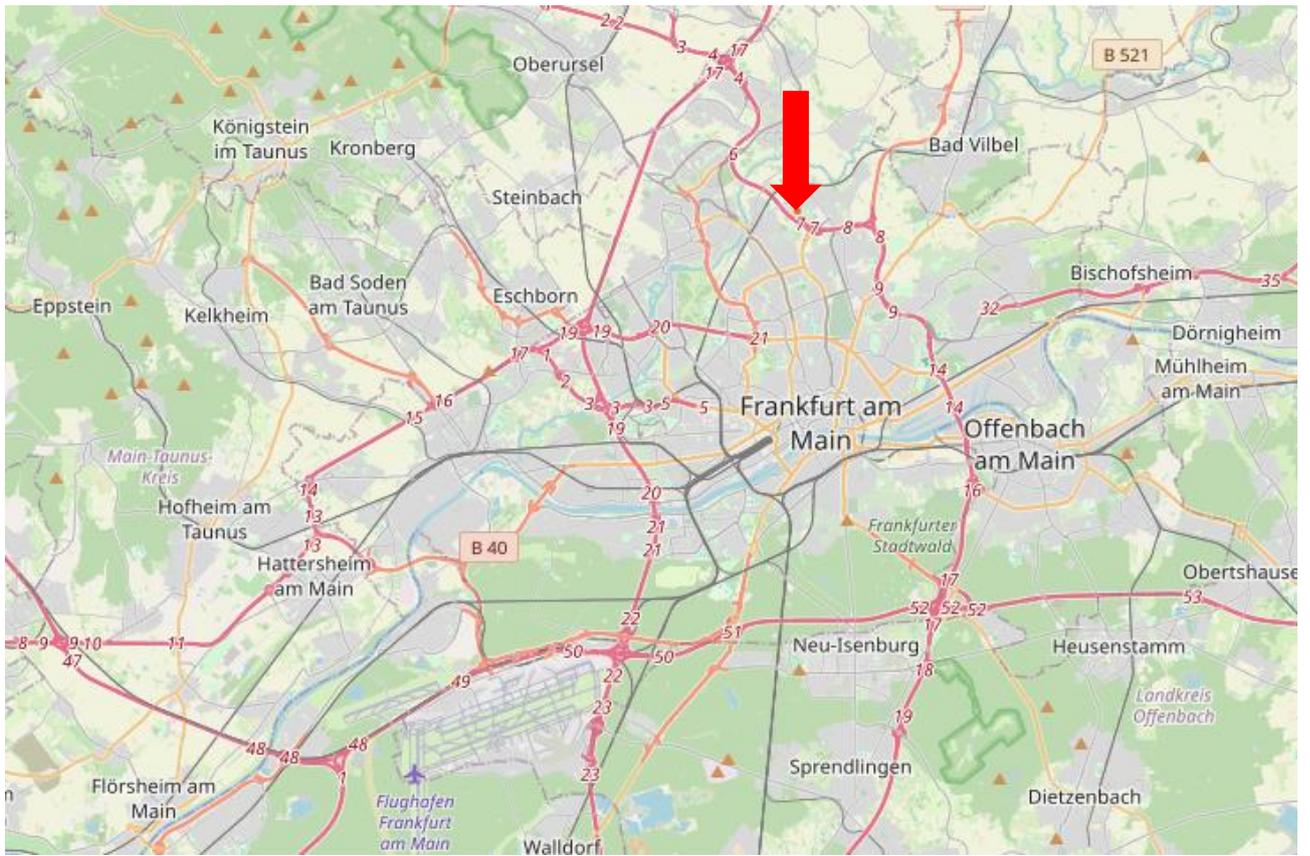
Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich IX sind aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz in der vorliegenden Gutachtenversion gelöscht.

Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.

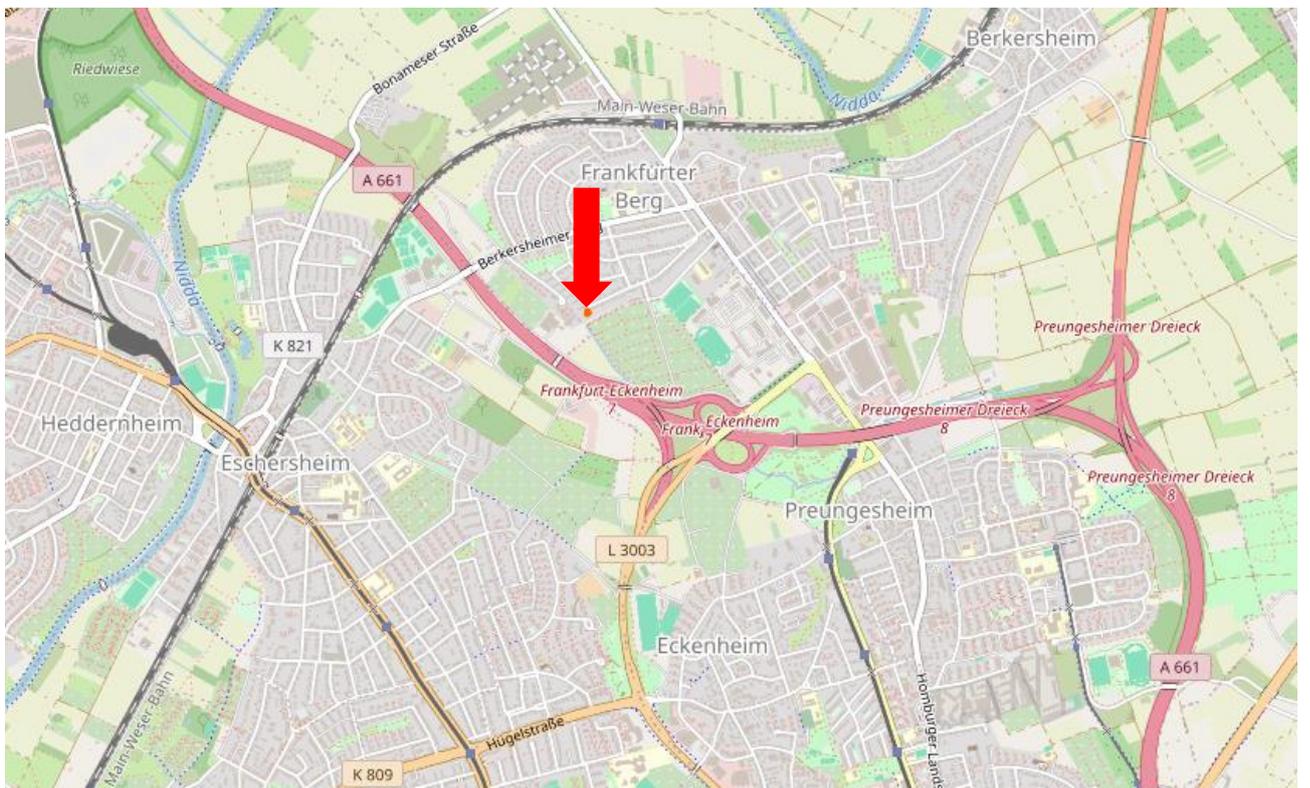
Anlage I Stadtplanauszug

Makrolage



Quelle: Openstreetmap

Mikrolage



Quelle: Openstreetmap

Anlage II Lageplan

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Schrägluftbild

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]



Quelle: Geoportal Frankfurt

Anlage III Fotodokumentation

- 1) Erschließungsweg zum Hauseingang.



- 2) Hauseingangsbereich. Erschließung erfolgt über eine Treppe, barrierefreier Zugang nicht gegeben.



- 3) Hauseingangsflur mit Erschließung zum Keller- und Obergeschoss.



- 4) Wohnzimmer mit Anschluss zur südöstlich gelegenen Terrasse und zum Garten.



- 5) Innenliegendes Badezimmer.



- 6) Küche zur Nordseite, angrenzend zum Hauseingangsbereich.



- 7) Einläufige, viertelgewendelte Holztreppe zum Obergeschoss.



- 8) Zimmer im Obergeschoss zur Nordseite.



- 9) Schmales Zimmer im Obergeschoss zur Südseite.



- 10) Dachüberstand mit Holzschalung.



- 11) Überdachung der Terrasse und Blick in den Garten.



- 12) Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, eine Zwischensparrendämmung ist nicht vorhanden.



- 13) Blick vom Obergeschoss zum Nachbargebäude mit Anbau.



- 14) Kellergeschoss: Hauptwasseranschluss weist noch alte Zinkleitungen auf.



- 15) Gastherme Fabrikat Vaillant, älteren Baujahres, vermutlich 1992.



- 16) Kellerräume mit erhöhter Bauteilfeuchte



- 17) Wie vor im Flur



18) Überdachte Terrasse zur Südseite.



19) Kelleraußentreppe angrenzend zur Terrasse.



20) Blick auf die Südfassade vom leicht verwilderten Garten.



- 21) Südfassade. Eine energetische Sanierung hat bisher nicht stattgefunden. Links das Nachbargebäude mit Anbau im Erdgeschoss.



- 22) Fehlstellen im Fliesenbelag zur Terrasse.



- 23) Einfriedigung zur Südseite mit Zugangstür zum unbefestigten Fußweg.



24) Unbefestigter Fußweg zur Südseite.



25) Kleine Metall-Gartenhütte

