

GUTACHTEN 24-03-19 F/Z

zur Ermittlung des Marktwertes des mit einer Hofreite bebauten Grundstücks Alt-Erlenbach 18, 18a, 20, 20a in 60437 Frankfurt am Main, Stadtteil Nieder-Erlenbach. Das zu bewertende Grundstück ist mit zwei Einfamilienhäusern, einem Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten, einem Seitenbau mit zwei Wohnungen und einem Scheunengebäude bebaut.



Gesamteindruck des Einfamilienhauses Alt Erlenbach 18 (links) und des Mehrfamilienhauses Alt Erlenbach 18a (rechts).

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 36/23**

Autor des Gutachtens: Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder



Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|--|-------|
| 1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN | 4 |
| 1.1 Hinweise zu dieser Wertermittlung | 6 |
| 1.2 Voraussetzungen zu dieser Wertermittlung | 7 |
| 1.3 Gewährleistung | 7 |
| 1.4 Haftung | 7 |
| 1.5 Datenschutz | 7 |
| 2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG | 8 |
| 2.1 Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung | 8 |
| 2.2 Informationsquellen | 9 |
| 2.3 Wertrelevante Lagefaktoren | 9 |
| 2.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten | 11 |
| 2.5 Mieten und Mietverträge | 13 |
| 2.6 Grundbuchauszug | 14 |
| 2.7 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen | 14 |
| 2.8 Baulasten | 15 |
| 2.9 Altlastenauskunft | 15 |
| 2.10 Grundstücksgestalt und Topografie | 15 |
| 2.11 Abgabenrechtliche Verhältnisse | 15 |
| 2.12 Baugenehmigung | 16 |
| 2.13 Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins | 17 |
| 2.14 Energieausweis und energetischer Bautenzustand | 29 |
| 2.15 Brandschutz | 30 |
| 2.16 Liegenschaftskennwerte | 30 |
| 3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS | 32 |
| 3.1 Art des Gegenstandes der Wertermittlung | 32 |
| 3.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs | 32 |
| 3.3 Ertragswertverfahren | 32 |
| 3.4 Plausibilitätsbetrachtung | 32 |
| 4 WERTERMITTLUNG | 33 |
| 4.1 Umstände des Einzelfalls | 33 |
| 4.2 Bodenwert | 33 |
| 4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.) | 37 |
| 4.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer | 39 |
| 4.5 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer | 39 |
| 4.6 Ertragswertverfahren | 43 |

| | | |
|----------|---------------------------------|-----------|
| 4.7 | Plausibilitätsbetrachtung | 52 |
| 5 | MARKTWERTABLEITUNG | 62 |

ANLAGEN

| | | |
|------------|--|----|
| Anlage I | Stadtplanauszug | 64 |
| Anlage II | Lageplan und Schrägluftbild | 65 |
| Anlage III | Fotodokumentation | 67 |
| Anlage IV | Planunterlagen | 92 |
| Anlage V | Auszug aus dem Baulastenverzeichnis..... | 95 |
| Anlage VI | Altlastenauskunft | 98 |
| Anlage VII | Erschließungsbeitragsbescheinigung..... | 99 |

Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich VII 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 | Alt-Erlenbach 18, 18a, 20, 20a in 60437 Frankfurt am Main, Stadtteil Nieder-Erlenbach. |
| Bewertungsgegenstand | Das zu bewertende Grundstück, ehemals eine landwirtschaftlich genutzte Hofreite, ist mit zwei Einfamilienhäusern (Alt-Erlenbach 18 und 20), einem Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten (Alt Erlenbach 18a), einem Seitenbau mit zwei Wohnungen und einem Scheunengebäude (Alt Erlenbach 20a nach Lageplan) bebaut. |
| Auftraggeber | Amtsgericht Frankfurt am Main |
| Auftrag und Zweck des Gutachtens | Ermittlung des Marktwerts zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft unter Berücksichtigung der Hinweise und den Voraussetzungen zu der vorliegenden Wertermittlung, siehe Ziffer 1.1 und 1.2 im Gutachten. |
| Eigentümer | Lfd. Nr. 2.1: [anonymisiert] Lfd. Nr. 2.2: [anonymisiert] Lfd. Nr. 2.3: [anonymisiert] Lfd. Nr. 2.4: [anonymisiert] - In Erbengemeinschaft - |
| Tatsächliche Nutzung | Wohnnutzung und Scheune. |
| Zulässige Nutzung | Wie vor. |
| Mietstatus zum Wertermittlungsstichtag | Alt-Erlenbach 18: Das Einfamilienhaus ist vermietet. Alt-Erlenbach 18a: Zwei der vier Wohneinheiten sind vermietet (EG und DG). Die Wohnung im 1. OG und 2. OG stehen leer. Alt-Erlenbach 20: Leerstehend. Eine Wohnung im Seitenbau West zu Haus Nr. 20 ist vermietet, eine Wohnung im Seitenbau zur Ostseite steht leer. Räume im Erdgeschoss werden eigengenutzt zu Lagerzwecken. Alt-Erlenbach 20a: Ist das Scheunengebäude nach Lageplan. Unterstand für Lagergut, nicht vermietet. |
| Ortstermin | <u>12. Januar 2024 in Anwesenheit von:</u> Erbengemeinschaft: [anonymisiert] Mieter und Bewohner [anonymisiert] Sachverständiger: Herr FINDER Mitarbeiter des SV: Herr Zimmermann, Dipl. SV (DIA) |

| | |
|--|---|
| <p>Energetischer Bauten-zustand</p> | <p>Ein Energieausweis über die Gebäude liegt nicht vor. Die Fenster sind unterschiedlichen Baujahres. Das Haus 20 mit Seitenbau wird über eine Ölzentralheizung mit Warmwasserspeicher beheizt. Die Häuser 18 und 18a werden über eine Gaszentralheizung mit Warmwasserspeicher versorgt. Die Warmwasserbereitung des Brauchwassers erfolgt teilweise dezentral und elektrisch.</p> |
| <p>Zubehör, welches im vor-liegenden Gutachten <u>nicht</u> Bewertungsgegenstand ist</p> | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Einbauküchen ➤ Das Wohnhaus Nr. 20 und Teilreiche des Seitenbaus sind nicht bewohnt jedoch noch möbliert bzw. mit Lagergut verstellt. Die Möblierung ist nicht Bewertungsgegenstand. ➤ Treppenlift im Wohnhaus Nr. 20 |
| <p>Besondere objekt-spezifische Grundstücks-merkmale (b. o. G.)</p> | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Sicherheitsabschlag für überdurchschnittlichen Instandsetzungsbedarf: ./. 35.000 € ➤ Unzureichende Treppenlaufbreite zum Obergeschoss des Seitenbaus, siehe Ziffer 1.1 im Gutachten. |
| <p>Marktwert*</p> | <p>rund 2.000.000 € bis 2.200.000 € ausgewiesen mit 2.100.000 €</p> |

*Siehe Hinweise zur Marktwertableitung unter Ziffer 2.12 im Gutachten.

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), auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers des Gutachtens nicht gestattet.

1.1 HINWEISE ZU DIESER WERTERMITTLUNG

Tierische und pflanzliche Schädlinge

Aufgrund der Bauausführung mittels Holzfachwerk bzw. Holzkonstruktion und der Baualtersklasse der Gebäude kann ein Befall durch tierische und/oder pflanzliche Schädlinge nicht ausgeschlossen werden bzw. sind auch in Teilbereichen augenscheinlich sichtbar, siehe hierzu Protokoll des Ortstermins und Ziffer 2.13 und Fotoanlage unter Anlage III des Gutachtens.

Hier können verbindliche Aussagen nur durch das Hinzuziehen entsprechender Fachleute/Fachfirmen und ggf. Bauteilöffnungen getroffen werden. Dies ist nicht Bestandteil des vorliegenden Marktwertgutachtens.

Treppenlaufbreite Seitenbau zum 1. Obergeschoss unzureichend nach HBO

Die Treppenlaufbreite zum 1. Obergeschoss ist mit ca. 0,7m unzureichend nach hessischer Bauordnung (HBO). Zugleich liegen im Bauaktenarchiv der Stadt Frankfurt keine Bauunterlagen über das Haus Nr. 20 und den Seitenbau mehr vor. Wie lange der Seitenbau in Teilbereichen bereits zu Wohnzwecken genutzt wird und inwieweit hier ggf. Bestandsschutz greift, ist dem Unterzeichner nicht bekannt. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Dritte die Flächen bzw. Wohnung im Seitenbau monetär honorieren. Bei der Wertermittlung werden die Flächen monetär zum Ansatz gebracht. Bei einer Nichtberücksichtigung der beiden Wohnungen im Seitenbau würde der Marktwert an der unteren Grenze der Marktwertspanne liegen, siehe Ziffer 5 im Gutachten.

1.2 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.

1.3 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.

1.4 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 für 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.

1.5 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.

2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

2.1 RECHTSGRUNDLAGEN IN DER JEWELNS 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 2021– Immobilienwertermittlungsverordnung

Verordnung über die Grundstücke für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

Hinweise

Die bisherige Immobilienwertermittlungsverordnung von 2010 und die verschiedenen Richtlinien (Bodenrichtwertrichtlinie, Sachwertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie, Ertragswertrichtlinie, Wertermittlungsrichtlinien 2006) sind durch die vollständig überarbeitete Immobilienwertermittlungsverordnung und ergänzende Anwendungshinweise abgelöst. 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.

ImmoWertV – Anwendungshinweis – ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

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

GEG – Gebäudeenergiegesetz

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

WEG – Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

2.2 INFORMATIONSMQUELLEN

- Amtsgericht FFM: Auftrag vom 13.12.2023, Beschluss vom 19.09.2023, Grundbuchauszug, Lageplan.
- Ortstermin.
- Miteigentümerin [anonymisiert]: Marktwertgutachten des Dipl.-Ing. Architekt und Dipl.-Ing. Bauwesen Christian Angersbach vom 21.07.2022
- Miteigentümerin [anonymisiert]: Zusammenstellung von Kontoauszügen mit Mieteingängen.
- Miteigentümerin [anonymisiert]: Grundrisspläne zu Haus Nr. 18a.
- Gutachterausschuss Frankfurt am Main: Bodenrichtwert, Kaufpreisfälle, Immobilienmarktbericht 2023.
- Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse 2022/23.
- Frankfurter Mietpreisspiegel 2022.
- Stadt Frankfurt am Main: Planungsrecht (planAS: online Planungsauskunftssystem der Stadt Frankfurt), Baulastenauskunft, Altlastenauskunft, Erschließungsbeitragsbescheinigung, Bauaktenarchiv.
- Angebotsresearch: ImmobilienScout.

2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN

Lage

Bundesland: Hessen, Stadt: Frankfurt am Main. Wohnlage: Mittlere Wohnlage im nördlichsten Stadtteil von Frankfurt am Main, dem Stadtteil Nieder-Erlenbach.

Umliegende Bebauung

Wohnbebauung im alten Ortskern von Nieder-Erlenbach bestehend aus historischen Ein- bis Zweifamilienhäusern, teils in Fachwerkbauweise. Zu Südseite liegt die evangelische Kirche Nieder-Erlenbach.

Zur Ostseite wurde auf dem Nachbarflurstück ein Mehrfamilienhaus errichtet, welches sich vom Innenhof der zu bewertenden Hofreite aus sehr exponiert darstellt und Balkone zum Hofbereich besitzt:



Verkehrslage/Entfernungen

| | |
|------------------------------------|-----------|
| S-Bahnhof Bad Vilbel: | ca. 3 km |
| Innenstadt / Hauptwache: | ca. 13 km |
| A5/661 Bad Homburger Kreuz: | ca. 6 km |
| Flughafen Frankfurt International: | ca. 30 km |

| | |
|--------------------------------|--|
| Infrastruktur | Frankfurt am Main bietet die Infrastruktur eines großstädtischen Ballungsraumes. Zugleich sind Versorgungseinrichtungen für den alltäglichen Bedarf im Stadtteil Nieder-Erlenbach nur bedingt im Nahbereich vorhanden. Versorgungseinrichtungen bestehen ausreichend in der östlich gelegenen Stadt Bad Vilbel. Der weitere Bedarf kann in der Innenstadt Frankfurts gedeckt werden. Nördlich des Bewertungsobjekts liegt die Privatschule Anna-Schmidt-Schule |
| Pkw-Stellplatz | Im öffentlichen Straßenraum, ruhender Verkehr, sind Pkw-Stellplätze nur in begrenzter Anzahl vorhanden. Das Bewertungsobjekt verfügt über drei Pkw-Außenstellplätze auf dem Grundstück zur Südostseite. |
| Erschließung | Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom, Gas (Haus Nr. 18a) und Telefon sind vorhanden. |
| Himmelsrichtung | Zugang zum Grundstück erfolgt von der Südseite oder Westseite. |
| Benachbarte, störende Betriebe | Klassische störende Betriebe (wie beispielsweise Werkstatt, Schreinerei, Lackiererei) wurden während des Ortstermins nicht festgestellt. |
| Lärmimmissionen | Überdurchschnittliche Lärmimmissionen wurden während des Ortstermins nicht wahrgenommen. Durch die südlich gelegene Kirche ist temporäreres Glockengeläut nicht auszuschließen. |

2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung in Frankfurt am Main

Frankfurt: 767.609 (31.12.2022)
 Stadtteil Nieder-Erlenbach: 4.802 (31.12.2022)

Bevölkerungsvorausberechnung für FFM bis 2040

Tab.1 Frankfurter Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040

| Bevölkerungsgruppe | 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

| | | | | | | |
|---------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 42 Nieder-Erlenbach | 4 632 | 4 794 | 4 839 | 5 461 | 5 436 | 5 504 |
|---------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|

△ +13,7% 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 und Scheune.

Anzahl der Geschosse: Alt-Erlenbach 18: Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss.

Alt-Erlenbach 18a: Nicht unterkellert, Erdgeschoss, I. und II. Obergeschoss, zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss.

Alt-Erlenbach 20: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss, Spitzboden.

Seitenbau zu Haus Nr. 20: Erdgeschoss, Obergeschoss, Spitzboden.

Scheunengebäude (Haus Nr. 20a nach Lageplan): Erdgeschoss, Dachgeschoss.

Zulässige Nutzung:

Das Bewertungsobjekt liegt gemäß Planungsauskunftssystem der Stadt Frankfurt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

Maßgebend für eine planungsrechtliche Beurteilung ist § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

2.4.1 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Des Weiteren gelten für das zu bewertende Grundstück folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

| | |
|--|---|
| Adresse: Alt-Erlenbach 18, 60437 Frankfurt am Main Lagekoordinaten: R: 479399.8 / H: 5561141.6 Ortsbez.: 13 Stadtteil: Nieder-Erlenbach Flurstück: Nieder-Erlenbach Bez 64 505, Flur 1, Flurstücknr. 223/1 | |
| Erhaltungssatzungen | |
| E25, rechtsverbindlich |  |
| Stellplatzsatzung | |
| Stellplatzbeschränkung gem. § 3 |  |
| - Keine Beschränkung der Herstellungspflicht | |
| Freiraumsatzung | |
| für bauliche Anlagen und Grundstücksbeflächen |  |
| Vorgartensatzung | |
| für die gärtnerische Gestaltung von Vorgärten |  |

Quelle: Planungsauskunftssystem der Stadt Frankfurt.

Nach § 3 Abs. 1 der rechtsverbindlichen Erhaltungssatzung bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung (§ 172 Abs. 1 BauGB).

2.4.2 Denkmalschutz

Sämtliche Gebäude stehen als Teil einer Gesamtanlage unter Denkmalschutz.

Das Gebäude Alt-Erlenbach Nr. 18 (Barockes Fachwerkhaus des 18. Jh. gemäß Liegenschaftsbeschreibung) steht zudem als Einzelkulturdenkmal unter Denkmalschutz.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Quelle: Datenbank des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen.

2.4.3 Bodenordnungsverfahren

Im vorliegenden Grundbuchauszug sind keine Eintragungen bezüglich Bodenordnungsverfahren vorhanden. Weitere Nachforschungen bzgl. Bodenordnungsverfahren wurden nicht durchgeführt.

2.5 MIETEN UND MIETVERTRÄGE

Durch eine Miteigentümerin wurden Kontoauszüge mit Mieteingängen übersendet – bis auf Alt-Erlenbach 18 mutmaßlich Warmmieten nach Auskunft der Miteigentümerin. Eine differenzierte Mietaufstellung oder Mietverträge wurden von der Erbengemeinschaft nicht zur Verfügung gestellt. Gemäß schriftlicher Mitteilung / Fax der Miteigentümerin Frau [anonymisiert] vom 19.02.2024 bestehen nachfolgende Mieteingänge:

Alt-Erlenbach 20, Seitenbau Wohnung

1. Obergeschoss links (West): 500 €/Monat mit dem Betreff „Miete + 50 € Heizkostenzuschlag“

Alt-Erlenbach 18:

1.006,25 €/Monat Nettokaltmiete seit 01.04.23 zzgl. 350 €/Monat Heizkostenpauschale und 150 €/Monat Nebenkostvorauszahlung

Alt-Erlenbach 18, Wohnung EG:

427,70 €/Monat Betreff „Miete [anonymisiert]“

Alt-Erlenbach 18, Wohnung DG:

650 €/Monat Betreff „Miete“

1 Außenstellplatz an das Nachbarhaus

Alt-Erlenbach 18b vermietet: 35 €/Monat

Die übrigen 2 Stellplätze seien nach Auskunft der Miteigentümerin vermutlich in den o.a. Mieten inkludiert. Welcher Stellplatz an welche Mietpartei mitvermietet sei, sei aber nicht bekannt.

Das Scheunengebäude wird eigengenutzt respektive steht leer.

2.6 GRUNDBUCHAUSZUG

2.6.1 Bestandsverzeichnis

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

2.6.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)

Neben der Anordnung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft sind in der Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges nur gelöschte Eintragungen vorhanden.

2.6.3 Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden (Abteilung III)

Etwaige Eintragungen in Abteilung III bleiben bei der vorliegenden Wertermittlung unberücksichtigt.

2.7 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.

2.8 BAULASTEN

Für das zu bewertende Grundstück bestehen nach digitaler Abfrage bei der Bauaufsicht vom 28.12.2023 nachfolgende Eintragungen im Baulastenverzeichnis, siehe auch Baulastenblatt unter Anlage V im Gutachten.

- Vereinigungsbaulast mit dem östlich angrenzenden Flurstück 258/1, Alt-Erlenbach 18b

Wertung

Im baulichen Ist-Zustand und unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes der baulichen Anlagen, der beispielsweise eine Freilegung und Neubebauung des Grundstücks nahezu ausschließt, wird der Baulast keine signifikante Wertrelevanz beigemessen. Zugleich ist nicht auszuschließen, dass die Baulast eine Relevanz bei einer Nachverdichtung des Grundstücks aufweist. Dies lässt sich abschließend nur über eine Bauvoranfrage und Planungsstudien in Absprache mit der Bauaufsicht beurteilen, was nicht Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist.

2.9 ALTLASTENAUSKUNFT

Nach Altlastenauskunft des Umweltamtes vom 04.01.2024, siehe auch Anlage VI des Gutachtens, ist das angefragte Grundstück weder als „Altlast“ noch als „altlastenverdächtige Fläche“ erfasst. Altablagerungen oder Gruben- und Bombentrichterfüllungen sind nicht bekannt. Gleiches gilt für altlastenrelevant gewerbliche Nutzungen. Ergebnisse von Bodenuntersuchungen liegen dem Umweltamt von der Fläche nicht vor.

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 und Erstellung eines Bodengutachtens möglich. Ein entsprechendes Bodengutachten liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor.

2.10 GRUNDSTÜCKSGESTALT UND TOPOGRAFIE

Das Grundstück weist eine polygonale Grundstücksgestalt auf, siehe auch Lageplan unter Anlage II des Gutachtens. Topographisch gesehen besteht ein leichtes Gefälle von Nord nach Süd/Südost.

2.11 ABGABENRECHTLICHE VERHÄLTNISSE

Nach schriftlicher Auskunft des Amtes für Straßenbau und Erschließung vom 02.01.2024 sind für die Erschließungsanlage Alt-Erlenbach keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten, siehe auch Anlage VII des Gutachtens. Zukünftige Abgaben sind nicht auszuschließen.

2.12 BAUGENEHMIGUNG

Seitens des Bauaktenarchivs der Stadt Frankfurt am Main wurden folgende Bauakten digital zur Verfügung gestellt:



Zu dem Gebäude Alt-Erlenbach 20 mit Seitenbau und dem Einfamilienhaus Alt-Erlenbach 18 liegen keine Planunterlagen vor.

Hinweis zu B-2015-1063-3

O.a. Aktenzeichen beinhaltet einen Bauantrag über die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit teilweise Nutzungsänderung der bestehenden Scheune zu Wohnzwecken. Gemäß Aktenvermerk ist das Aktenzeichen mittlerweile erloschen.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

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.

Protokoll des Ortstermins:

12. und 29 Januar 2024

Technische Festlegung der Himmelsrichtung:

Alt-Erlenbach zur Süd und Westseite

Allgemein

Das zu bewertende Grundstück, ehemals eine landwirtschaftlich genutzte Hofreite, ist mit zwei Einfamilienhäusern (Alt-Erlenbach 18 und 20), einem Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten (Alt Erlenbach 18a), einem Seitenbau mit zwei Wohnungen und einem Scheunengebäude (Alt Erlenbach 20a nach Lageplan) bebaut. Das Grundstück bildet sich als Eckgrundstück aus. Die Straße Alt-Erlenbach liegt zur Süd- und Westseite.

AUSSENBEGEHUNG

Fassade und Dach

Alt-Erlenbach 18

Denkmalgeschütztes Fachwerkhaus. Das Fachwerk ist überarbeitungsbedürftig und benötigt einen neuen Anstrich. Am Sockel teils leichte Beschädigungen. Dachdeckung des Zeldaches: Ziegeldeckung / Biberschwanzziegel.

Alt-Erlenbach 18a und 20

Putzfassade. Dachdeckung: Ziegeldeckung Frankfurter Pfanne. Sockelbereich von Haus 18a weist teilweise Feuchtigkeitsausblühungen auf. Die Putzfassade von Haus Nr. 20 ist im vergleichsweise gepflegten Zustand. Der Dachüberstand ist überarbeitungsbedürftig. Das Scheunengebäude ist in Holzbauweise errichtet und mit Ziegeln gedeckt. Der Seitenbau zu Haus Nr. 20 stellt sich im Obergeschoss in Fachwerkbauweise mit Ziegeldeckung dar. Das Erdgeschoss verfügt über eine Putzfassade.

Außenanlagen

Großzügiger Innenhof mit Pflastersteinen befestigt. Zugangstor großes 2-flügliges und 1-flügliges Holztor. Einfriedigung Holzlattenzaun mit Stahlprimärkonstruktion auf Sichtmauerwerk, mit Efeu eingewachsen. Zur Ostseite grenzt ohne Einfriedigung das Nachbargrundstück mit einem exponierten Mehrfamilienhaus an. Siehe u. a. Foto.



Pkw-Stellplatz



Drei Pkw-Außenstellplätze zur Südostseite.



INNENBEGEHUNG

Hinweis zu Einbauküchen

Die Einbauküchen in den Wohnungen werden als bewegliches Mobiliar bewertet und sind nicht Bewertungsgegenstand bei der vorliegenden Marktwertermittlung.

Wohnhaus Alt-Erlenbach 20



Kellergeschoss

Zugang zum Keller massive Treppe mit Naturstein belegt, geschmiedetes Stahlgeländer.

Gewölbekeller. Kelleraußenwände ca. 0,8-0,9m. Baualtersbedingte erhöhte Bauteilfeuchte vorhanden. Bodenbelag im Kellerflur mit Fliesen ausgestattet.

Elektronterverteilung mit Sicherungskasten. Elektrozähler wurde vor längerer Zeit modernisiert.

Hauptwasseranschluss Zinkrohr mit Filtereinheit. Wie sich das Rohr zum öffentlichen Straßenraum fortsetzt, konnte nicht geprüft werden.

Kellerraum zur Süd- und Westseite wurde als Hobbybar genutzt und nach Auskunft der Miteigentümerin ca. in den 1970er Jahren ausgebaut. Holzfenster mit Ornamentverglasung. Bodenbelag Spaltklinker, Wände Strukturputz, Stahlrippenheizkörper mit Thermostatventil. Deutlich erhöhte Bauteilfeuchte, auch geruchsmäßig festzustellen.

Öltankraum: Baujahr Tank 1969 mit einem Rauminhalt von ca. 9.600 l gemäß Typenschild. Dichtschlämme vorhanden.

Erdgeschoss

Allgemein

Großes Wohnzimmer getrennt mit 2 Schiebetüren, Flur, Abstellraum, Duschbadezimmer, separates WC, gefangenes Schrankzimmer, Küche offen zum Esszimmer, Wintergarten und Balkon. Kein barrierefreier Zugang, da Hochparterre.

Hauseingangsberiech: Bodenbelag Naturstein, Hauszugangstür Holzrahmentür mit Drahtglasfüllung.

Wohnraum zur Westaußenwand: Bodenbelag Fischgrätverband, Wände Dekortapete. Offener Kamin im Wohnraum, Stahlrippenheizkörper ohne Thermostatventil.

Fenster Holzfenster mit Isolierverglasung, neuer Außenfensteranstrich wird notwendig. Ornamentverglasung im Erkerbereich.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM
AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Küche: Bodenbelag Fliesen, L-förmige zweizeilige Einbauküche – nicht Bewertungsgegenstand.

Wintergarten zur Hofseite: Zugang vom Esszimmer. Bodenbelag Fliesen, ein Stahlradiator wurde nachträglich installiert, Holzfenster mit Isolierverglasung. Deckung des Wintergartens mit Scobalitplatten.

Balkon zur Südseite/Hofseite: Bodenbelag Holzdielen. Zugangstür über eine Holztür mit Isolierverglasung mit aufgesetzten Sprossen.

Separates WC: Bodenstehendes WC, Waschtisch und Ausgussbecken.

Tageslichtbadezimmer: Bodenbelag: Mosaikfliesen, bodenstehendes WC, Waschtisch, Duschwanne, Wände 4seitig raumhoch gefliest. Ca. in den 80er Jahren modernisiert. Ursprüngliches altes Holzfenster mit Einfachverglasung, 2 Fensterscheiben sind gerissen.

Im Erdgeschoss Holzfenster mit Isolierverglasung wurden vor längerer Zeit mal modernisiert – ein Fenster mit Rahmenstempel 10/94. Fenster im Wintergarten und Esszimmer zum Balkon sind nach Auskunft der Miteigentümerin Baujahr 93/94. Holzklappläden.

Im Duschbad, Abstellraum und Schrankzimmer alte Holzfenster Einfachverglasung.

Obergeschoss

Zugang zum Obergeschoss über zweiläufige, massive Holzterasse mit massiven Treppenstufen, Holzhandlauf und Treppenlift. Treppenlift ist bewegliches Mobiliar und nicht Bewertungsgegenstand.

Allgemein

3 Zimmer, Balkon zur Ostseite und Badezimmer. Lichte Raumhöhe im Zimmer zur Süd- und Westseite: ca. 2,78 m.

Wohnräume mit massivem Holzparkett oder Holzdielenboden ausgestattet. Wände mit unterschiedlichen Tapeten. Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung. Innentüren Holzblatttüren in Holzfutter. Heizkörper: alte Stahlrippenheizkörper. Teilweise die Heizkörper ungünstig von der Außenwand abgewandt positioniert. Heizungsleitungen Aufputz, teilweise noch die alten Schwerkraftleitungen.

Balkon: Balkon zur Ostseite mit Kunststoffpanelen gedeckt und Zinkabdeckung auf dem Geländer. An der Balkonunterseite Feuchtigkeitsschäden. Balkonabdichtung nicht mehr funktionstüchtig.

Tageslichtbadezimmer: Wannenbad, bodenstehendes WC und Bidet, Waschtisch. Badezimmer wurde vermutlich in den 80er Jahren mal modernisiert.



Zugang zum Dachgeschoss über zweiläufige, steile Holzterasse mit geringer Auftrittsbreite der Holzterassenstufen.

Dachgeschoss

Allgemein

3 Zimmer, Flur, Küche und Badezimmer.

Flurbereich Fliesen, Gegensprechanlage vorhanden.

Nach Auskunft der Miteigentümerin Frau [anonymisiert] bestünde ein Befall mit Kugelkäfern. Ein Angebot seitens eines Schädlingsbekämpfers zur Beseitigung sei in der Vergangenheit eingeholt worden, jedoch aufgrund von Uneinigkeiten innerhalb der Erbgemeinschaft niemals ausgeführt worden, siehe auch Ziffer 4.3 im Gutachten.

Zimmer zur Süd-, West- und Ostseite: Zur West und Ostseite Dachschrägen, geringe lichte Raumhöhe mit ca. 2,19 bis 2,2m. Decke mit Holzpanelen verkleidet, integrierte Downlights, Bodenbelag Holzpaneele aus Nadelholz.

Dachflächenfenster von Velux Kunststofffenster älteren Baujahres

Spitzboden

Heizkörper Plattenheizkörper. Teilweise Fachwerk freigelegt.

Separates WC zur Ostseite mit separater Kaltwasseruhr.

Badezimmer: Einbauwanne, 2 Waschtische, Duschwanne, WC, Bidet, ca. 1990 modernisiert nach Auskunft der Miteigentümerin. Warmwasserbereitung dezentral über Stiebel Eltron Elektroboiler neueren Datums.

Zimmer zur Nord und Westseite: An der Ostinnenwand Risschaden unterhalb des Deckenbalkens sichtbar.

Zugang zum Spitzboden einläufige schmale Holzterasse.

Spitzboden zur Südseite weist sehr geringe lichte Raumhöhe auf. Altes Holzgebälk, teilweise alter Holzschädlingsbefall, unklar ob dieser noch aktiv ist.

Spitzboden zur Nordseite nicht ausgebaut. Ein Raum zur Westseite mit einem Plattenheizkörper ausgestattet. Der Spitzboden weist keine Dämmung auf. Die oberste Geschossdecke ist nicht gedämmt.

Seitenbau zu Alt-Erlenbach 20



Kellergeschoss

Nicht unterkellert.

Erdgeschoss

Heizungsraum zur Westseite mit Wärmeerzeuger der Ölzentralheizung Buderus Logano G125 älteren Baujahres. Ein Typenschild mit Baujahresangabe ist nicht ersichtlich. Die Leitungen weisen teilweise deutliche Korrosionsschäden auf.



Angrenzend eine Waschküche. Erhöhte Bauteilfeuchte und aufsteigende Feuchte sichtbar.

Separates WC angrenzend zum Treppenaufgang und zwei weitere Räume (beheizter Raum mit Whirlpool und rückwärtig ein Duschbadezimmer mit wandhängendem WC, Duschwanne, Schachtlüftung, Waschtisch, raumhoch gefliest – bis auf Kalkspuren gepflegter Zustand). Zur Ostseite ein Abstellraum.

Wohnung 1. OG Ost

Zugang zum Obergeschoss über eine Aluminiumtür mit Isolierverglasung. Steile, schmale, einläufige Holztreppe. Treppenlaufbreite beträgt nur 0,7m und ist nach Hessischer Bauordnung unzureichend.

2-Zimmer-Wohnung mit gefangenem Zimmer, offener Teeküche zum Wohnraum, Flur, Duschbadezimmer.

Geringe lichte Raumhöhe mit ca. 2,35 m. Einfache, gepflegte Ausstattung.

**Wohnung 1. OG
West**

Innentüren und Eingangstür: einfache Holzblattrüren in Stahlzarge.
Fenster Kunststofffenster aus 1997 nach Rahmenstempel, Holzklappläden zum Hof.

Plattenheizkörper mit Thermostatventilen ohne Wärmemengenzähler.
Elektrischer Warmwasserboiler in der Küche. Separate Wasseruhren nicht erkennbar.

Wände und Decke Raufasertapete, Bodenbelag Laminat.

Einzeilige Küchenzeile – bewegliches Mobiliar und nicht Bewertungsgegenstand.

Duschbadezimmer: Bodenstehendes WC, kleiner Waschtisch, Duschwanne, Schachtlüftung.

1-Zimmer-Wohnung, Küche, Flur, Abstellraum, Duschbadezimmer angrenzend zur Küche.

Ausstattung: Innentüren einfache Holzblattrüren in Holzfutter.
Wände/Decke Raufasertapete, Bodenbelag elastisch, Kunststofffenster mit Isolierverglasung neueren Datums, Plattenheizkörper und ein Stahlrippenheizkörper mit Thermostatventil, Elektroboiler für Brauchwasser Küche und Bad. Elektrounterverteilung ohne Fi Schalter.

Gefangenes Badezimmer zur Küche: WC, Duschwanne, einfache Ausstattung, raumhoch gefliest.

Flurbereich: Wände/Decke Raufaser, Risschaden vertikal rechterhand des Fensters zur Grenzbebauung (einfaches Holzfenster mit Einfachverglasung).

Spitzboden

Altes Holzgebälk, Holzschädlingsbefall sichtbar, unklar ob aktiv, Unterspannbahn mehrfach gerissen, Dachdämmung nicht vorhanden.



Scheunengebäude



Scheune, Apfelweinkeller und ehemals Werkstatt

Das Erdgeschoss wird als Lager genutzt. Auf den Bodenbelag sind Ammoniakreste sichtbar. Vermutlich wurde hier früher Vieh gehalten. Vielfältiges Sperrgut, Lagergut und ein abgemeldetes Fahrzeug (nicht Bewertungsgegenstand). Teilweise abgängige Holztore.

Balken weisen in Teilbereichen deutlichen Holzschädlingsbefall auf, ob dieser noch aktiv ist, kann seitens des Unterzeichners nicht geprüft werden. Es wird empfohlen, einen Zimmermann / Fachmann hinzuzuziehen. Massiver Risschaden an der Nordfassade am östlichen Gebäudeeck.

Zugang zum Obergeschoss über eine einläufige Holztreppe, deutliche Holzspannung sichtbar:



Dies kann ein Hinweis auf aktiven Holzschädlingsbefall sein.

Das Scheunengebäude weist Sanierungsbedarf auf.

Westlich vom Garagengebäude ehemaliger Apfelweinkeller. Massive Korrosionsschäden an den Stahlträgern sichtbar:



Eine ehemalige Werkstatt zur Westseite ist schon seit längerer Zeit eingestürzt und verfallen.



Wohnhaus Alt-Erlenbach 18



Kellergeschoss

Zugang einläufige Sandsteintreppe. Gewölbekeller mit Bruchstein, baualtersbedingte erhöhte Bauteilfeuchte. Das Wohnhaus ist nur Teilunterkellert mit einer Nettogrundfläche von ca. 4.54m x 6.58m. Hauptwasseranschluss wurde mal erneuert. Zwei Wasserzähler vorhanden. Vermutlich ein Zähler für das Nachbarhaus 18a.

Erdgeschoss

Allgemein

Wohnraum zur Süd- und Westseite, Flur, Küche, Tageslichtbadezimmer und separates WC.

Zugang zum Erdgeschoss nicht barrierefrei, Hochparterre. Treppensteigungen mit Kunststein belegt.

Hauseingangsbereich mit Stahlkonstruktion und Wellscobalitplatten überdacht.

Heizungsleitungen Aufputz, Stahlrippenheizkörper ohne Wärmemengenzähler. Nach Auskunft der Mieterin würden vereinzelt Elektroanschlüsse nicht funktionieren.

Kunststofffenster in der Küche isolierverglast, Rahmenstempel 2018. Fenster sei nach einem Brandschaden erneuert worden. Die übrigen Fenster im Haus sind ältere Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Innentüren einfache Holzblatttüren in Holzfutter.

Bodenbeläge: Fliesen und im Wohnraum Holzparkettboden.

Tageslichtbadezimmer zur Südseite: Einbauwanne, Duschwanne, wandhängendes WC, wurde in der Vergangenheit mal modernisiert.

Waschmaschinenanschluss vorhanden.

Obergeschoss

Zugang zum OG über massive Holzterrappe mit Teppich belegt. 2-läufig mit Zwischenpodest.

Allgemein

3 Zimmer im Obergeschoss. Ein Zimmer als Durchgangszimmer.

Massiver Holzparkettboden, Stahlrippenheizkörper, Decke mit Dämmplatten versehen. Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung Rahmenstempel 1993, Sprossen aufgesetzt.

Dachstuhl

Altes Dachgebälk mit teilweise sichtbarem Holzschädlingsbefall. Ob dieser noch aktiv ist, kann auch hier nicht beurteilt werden. Dachschräge mit Unterspannbahn jedoch keine Dämmung. Es wurde augenscheinlich mal begonnen zu dämmen.

Mehrfamilien-Wohnhaus Alt-Erlenbach 18a**Kellergeschoss**

Nicht unterkellert.

**Erdgeschoss
Wohnung und
dienende Räume**Allgemein

Heizungsraum und 3 Abstellräume.

Wärmeerzeuger Buderus Logano G244, Gaszentralheizung mit Warmwasserspeicher im Nebenraum. Versorgt Haus Nr. 18 und 18a. Im Nebenraum zur Südseite ein Warmwasserspeicher.

Fünf Elektrozähler und ein Zähler für Allgemeinstrom vorhanden.

Wohneinheit im Erdgeschoss, Zugang von Osten:

2 Zimmer – eins davon als gefangenes Zimmer, Diele mit Essbereich, Küche, Abstellraum zur Küche und gefangenes Badezimmer.

Bodenbelag elastisch oder Fliesen, Wände Raufaser, Decke gespachtelt oder tapeziert. Innentüren einfache Holzblatttüren in Stahlzarge, Plattenheizkörper mit Wärmemengenzählern, Heizungsleitungen in Teilbereichen Aufputz, Kunststofffenster mit Isolierverglasung älteren Baujahres.

Im Fugenbereich der Bodenfliesen der Küche sind Salzausblühungen sichtbar – dies deutet auf erhöhte Bauteilfeuchte hin. Die Wohnung weist einen gewissen Feuchtegeruch / „muffigen“ Geruch auf.

Im Deckenbereich Feuchtigkeitsschäden – vermutlich Altschäden.

Badezimmer gefangen: Einfache Ausstattung: Waschtisch, bodenstehendes WC, Einbauwanne, barrierefreier Zugang nicht gegeben (eine Stufe), Waschmaschinenanschluss. Separate Wasseruhren waren nicht erkennbar.

**Wohnung
1. Obergeschoss**

Zugang von der Südseite über massive zweiläufige Stahlbetontreppe mit einfachem Stahlgeländer. Bodenbelag Naturstein.

| | |
|------------------------------------|--|
| | <p><u>Allgemein</u> 2 Zimmer, Abstellraum, innenliegendes Wannenbadezimmer, Küche, Flur. Bodenbelag Fliesen im Flur, Bad und Küche. Im Wohnraum Eichenwürfelparkett. Fenster Kunststofffenster mit Isolierverglasung Baujahr 1981 nach Rahmenstempel, Plattenheizkörper mit Wärmemengenzähler, separate Warm- und Kaltwasseruhren in der Küche, Innentüren einfache Holzblattdüren in Holzfutter, Wände/Decke Raufaser. Elektrounterverteilung ohne FI Schalter.</p> <p>Badezimmer innenliegend. Schachtlüftung, Bidet, bodenstehendes WC, Waschtisch, Einbauwanne, Wände 4 seitig türhoch gefliest. Nicht mehr zeitgemäß von der Ausstattung.</p> <p>Wohnung steht zum Wertermittlungsstichtag leer und weist eine einfache bis mittlere Ausstattung auf. Renovierungsbedarf besteht.</p> |
| Wohnung 2. Obergeschoss | <p><u>Allgemein</u> Grundriss wie 1. OG: 2 Zimmer, Abstellraum, innenliegendes Wannenbadezimmer, Küche, Flur. Die Sanitärobjekte im WC wurden vor ca. 1-2 Jahren mal erneuert – ansonsten vergleichbare Ausstattung zu der Wohnung 1. OG.</p> |
| Wohnung Dachgeschoss | <p><u>Allgemein</u> 2 Zimmer, Abstellraum, Badezimmer, Küche, Flur. Wände/Decke Raufasertapete. Bodenbeläge: Fliesen und elastisch. Plattenheizkörper mit Thermostatventil und Wärmemengenzähler. Badezimmer: Bodenstehendes WC, Bidet, Waschtisch, Einbauwanne, Wände 4seitig türhoch gefliest, wurde vor längerer Zeit mal modernisiert. Waschmaschinenanschluss vorhanden. Innentüren einfache Holzblattdüren in Holzfutter, separate Warm- und Kaltwasseruhren vorhanden.</p> |
| Dachstuhl | <p>Dachstuhl sei nach Auskunft des Mieters nicht ausgebaut und nicht gedämmt. Die Wohnung im Dachgeschoss würde im Sommer sehr warm werden.</p> |

Weiterführend sind das Wertermittlungsobjekt und der Bautenzustand in den Anlagen zum Gutachten beschrieben.

2.14 ENERGIEAUSWEIS UND ENERGETISCHER BAUTENZUSTAND

Ein Energieausweis für die Gebäude liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor.

Energetischer Bautenzustand

Eine energetische Sanierung hat bisher nicht stattgefunden. Ein Wärmedämmverbundsystem / Außendämmung ist nicht installiert und auch nicht zielführend in Anbetracht des Denkmalschutzes. Die Wärmeerzeuger der Öl- und Gaszentralheizung sind älteren Baujahres.

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 Flurstückfläche

Flurstück 223/1

1.149 m²

2.16.2 Maß der baulichen Nutzung / WGFZ-Ermittlung im baulichen Ist-Zustand

Das Maß der baulichen Nutzung wurde anhand der vorliegenden Planunterlagen aus der Bauakte und anhand eines digitalen Lageplans mit Messfunktion ermittelt.

| Einfamilienwohnhaus Alt-Erlenbach 18 | Mietfläche ca. |
|--|----------------------------|
| Erdgeschoss | 75 m ² |
| Obergeschoss | 75 m ² |
| Σ | 150 m² |
| Mehrfamilienhaus Alt-Erlenbach 18a | |
| Erdgeschoss | 86 m ² |
| 1. Obergeschoss | 86 m ² |
| 2. Obergeschoss | 86 m ² |
| Dachgeschoss zu 75% nach Gutachterausschuss | 65 m ² |
| Σ | 323 m² |
| Einfamilienwohnhaus Alt-Erlenbach 20 | |
| Erdgeschoss | 122 m ² |
| Obergeschoss | 122 m ² |
| Dachgeschoss zu 75% nach Gutachterausschuss | 92 m ² |
| Σ | 336 m² |
| Seitenbau zu Alt-Erlenbach 20 | |
| Erdgeschoss anteilig zu 50% da teilweise untergeordnete Räume (Heizungsraum, beheizter Abstellraum tec.) | 38 m ² |
| Wohnung im 1. Obergeschoss Ost | 75 m ² |
| Σ | 113 m² |
| Summe rund | 920,5 m² |
| Grundstück | 1.149 m² |
| WGFZ ca. | 0,8 |

Das Scheunengebäude weist bezogen auf zu erzielende Erträge im baulichen Ist-Zustand keine signifikante Wertrelevanz auf und bleibt der WGFZ Ermittlung unberücksichtigt.

2.16.3 Mietfläche

Die u.a. Mietflächen wurden während des Ortstermins durch ein örtliches Aufmaß mittels Laserdistanzmessgerät nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt.

Aufgrund von Möblierung und Lagergut sind geringe Maßungengenauigkeiten des örtlichen Aufmaßes nicht auszuschließen.

| Einfamilienwohnhaus Alt-Erlenbach 18 | Mietfläche ca. |
|--|----------------------------|
| Erd- und Obergeschoss | 119,5 m ² |
| Σ | 119,5 m² |
| Mehrfamilienhaus Alt-Erlenbach 18a | |
| Wohnung im Erdgeschoss | 39,4 m ² |
| Wohnung im 1. Obergeschoss | 54,5 m ² |
| Wohnung im 2. Obergeschoss | 57,3 m ² |
| Wohnung im Dachgeschoss | 48,6 m ² |
| Σ | 199,8 m² |
| Einfamilienwohnhaus Alt-Erlenbach 20 | |
| Erdgeschoss inkl. beheiztem Wintergarten und Balkon anteilig zu 50% der Nettogrundfläche | 117,1 m ² |
| Obergeschoss inkl. Balkon anteilig zu 50% der Nettogrundfläche | 108,0 m ² |
| Dachgeschoss | 75,4 m ² |
| Σ | 300,5 m² |
| Seitenbau zu Alt-Erlenbach 20 | |
| Beheizte Räume im Erdgeschoss (Bad innenliegend, Raum zur Hofseite, separates WC, Abstellraum Ost) | 38,0 m ² |
| Wohnung im 1. Obergeschoss West | 27,2 m ² |
| Wohnung im 1. Obergeschoss Ost | 30,3 m ² |
| Σ | 95,5 m² |
| Summe ca. | 715,3 m² |

Die o.a. Berechnung erfolgt computergestützt, so dass bei manueller Nachrechnung Rundungsdifferenzen auftreten können. Die o. a. Wohnflächen dienen nur der Verkehrswertermittlung im vorliegenden Gutachten und sind nicht für etwaige Mietänderungsverlangen, Grundsteuerangaben oder Ähnliches heranzuziehen.

Hinweis

Im Kellergeschoss von Haus Nr. 20 bestehen weitere Nutz- und Lagerflächen (teilweise auch beheizt).

Im Scheunengebäude bestehen im Erdgeschoss und im Obergeschoss unbeheizte Lagerflächen.

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 drei Wohnhäusern, einem Seitenbau und einem Scheunengebäude bebaut. Die Gebäude stehen als Teil einer Gesamtanlage und Haus Nr. 18 als Einzelkulturdenkmal unter Denkmalschutz.

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 an direkt vergleichbaren Kauffällen für liegt nicht vor. Zugleich können die vorliegenden Kaufpreisfälle zur Plausibilitätsbetrachtung herangezogen werden.

Das zu bewertende Gesamtobjekt ist als klassisches Renditeobjekt anzusehen. Renditeobjekte werden i. d. R. auf Grundlage des Jahresrohertrags über das Ertragswertverfahren bewertet.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Marktwert durch Anwendung des Ertragswertverfahrens unter Heranziehung marktspezifischer Veröffentlichungen aus dem aktuellen Immobilienmarktbericht Frankfurt ermittelt.

Die vorliegenden Kaufpreisfälle dienen der Plausibilitätsbetrachtung bei der Marktwertermittlung.

3.3 ERTRAGSWERTVERFAHREN

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

Rohertrag (Nettokaltmiete), (nicht umlegbare) Bewirtschaftungskosten, Wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlage, Liegenschaftszinssatz, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Bodenwert.

3.4 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

Anhand von Veröffentlichungen im Immobilienmarktbericht und anhand von Kauffällen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Frankfurt am Main.

4 WERTERMITTLUNG

4.1 UMSTÄNDE DES EINZELFALLS

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

4.2 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.

4.2.1 Bodenrichtwert

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

- 1.200 €/m² für gemischte Baufläche, Mehrfamilienhäuser in mittlerer Lage, W-GFZ* = 0,8
- 920 €/m² für gemischte Baufläche, Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Lage

*W-GFZ = Wertrelevante Geschossflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

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

Wertung

Aufgrund der renditeorientierten Nutzung des Grundstücks wird bei der Bodenwertermittlung der renditeorientierte Bodenrichtwert mit 1.200 €/m² mit W-GFZ Bindung zum Ansatz gebracht.

Nachrichtlich

Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung wurde seitens des Gutachterausschusses Frankfurt die neuen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 veröffentlicht. Für den Bereich des Bewertungsobjekts liegt zum Stichtag 01.01.2024 folgender Bodenrichtwert für Mehrfamilienhäuser vor:

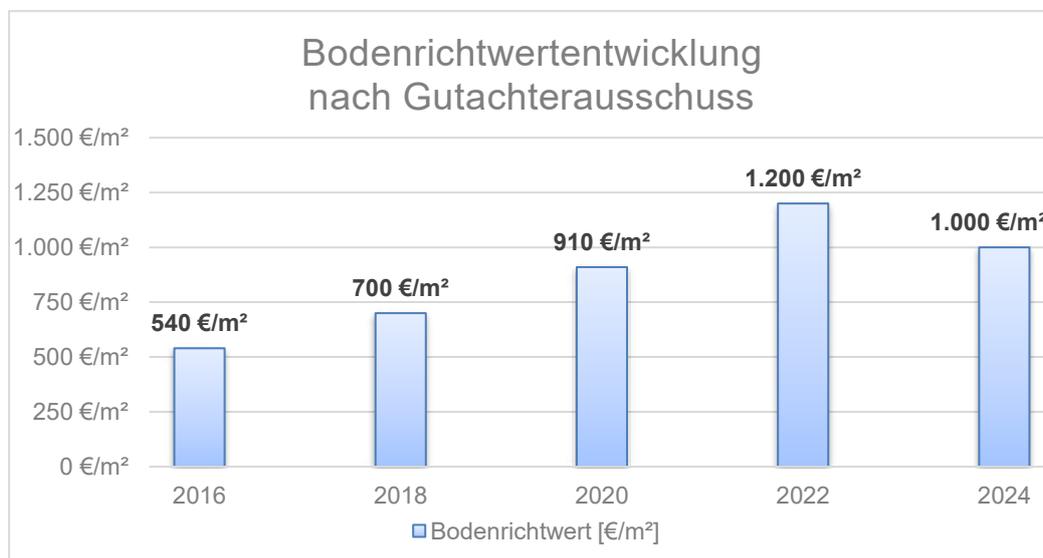
[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

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

Bezogen auf den Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 entspricht dies einem Rückgang von minus 17%.

Maßgebend im vorliegenden Bewertungsfall ist der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022, siehe Ausführungen unter „konjunkturelle Anpassung“ auf der nachfolgenden Seite.

4.2.2 Bodenrichtwertentwicklung des renditeorientierten Bodenrichtwertes



4.2.3 Bodenwertermittlung

Für den zu bewertenden Bereich liegen für eine Bodenwertableitung nicht ausreichend Kauffälle von vergleichbaren, unbebauten Grundstücken vor.

Die Bodenwertermittlung erfolgt unter Heranziehung des Bodenrichtwerts mit 1.200 €/m² bei einer mittleren W-GFZ von 0,8.

Lage

Innerhalb der maßgebenden Bodenrichtwertzone weist das bewertungsgegenständliche Grundstück keine Lagevor- oder Lagenachteile auf, die einen Zu- oder Abschlag rechtfertigen würden.

Konjunkturelle Anpassung

Die Liegenschaftszinssätze für das Ertragswertverfahren sind auf Basis der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt. Der Immobilienmarktbericht 2024 auf Basis von Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2024 ist zum Wertermittlungsstichtag noch nicht veröffentlicht.

Im Rahmen einer modellkonformen Wertermittlung zur Anwendung der Marktdaten aus dem Immobilienmarktbericht 2023 wird der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 herangezogen und es erfolgt keine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes.

Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)

Die herangezogene Bodenrichtwertzone ist für Mehrfamilienhäuser bei einer mittleren WGFZ von 0,8 abgestellt. Aufgrund der baulichen Ausnutzung mit einer vorhandenen WGFZ des Bewertungsobjekts mit ca. 0,8 (siehe Ziffer 2.16.2) ist im vorliegenden Bewertungsfall keine Anpassung an ein abweichendes Maß der baulichen Nutzung notwendig.

Bodenwertableitung

| | | | | | | |
|----------------------------------|------|------------------------|------|--------------|-------|---------------------------|
| Umrechnungskoeffizient für: | WGfZ | ca. | 0,80 | = | 0,890 | Baulicher Ist-Zustand |
| | WGfZ | | 0,80 | = | 0,890 | Nach Bodenrichtwert |
| <u>Angepasster Bodenwert</u> | | | | | | |
| Bodenrichtwert bei WGfZ 0,8 | x | Umrechnungskoeff. | x | Wertfaktoren | = | angepasster Bodenwert |
| 1.200 €/m ² | x | 0,890 / 0,890 | x | 1,00 | = | rund 1.200 € |
| <u>Bodenwert des Grundstücks</u> | | | | | | |
| Grundstücksgröße | x | Bodenwert | | | = | Bodenwert des Grundstücks |
| 1.149 m ² | x | 1.200 €/m ² | | | = | rund 1.379.000 € |

Die o.a. Berechnung erfolgt computergestützt, so dass bei manueller Nachrechnung Rundungsdifferenzen auftreten können.

4.3 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE (B.O.G.)

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.

4.3.1 Überdurchschnittlicher Instandsetzungsbedarf

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 Liegenschaftszinssatz) sind ebenfalls Gebrauchtimmobilien, welche kleinere Instandsetzungs- oder Modernisierungsdefizite aufweisen.

Balkonabdichtung Haus Nr. 20

Die Balkonabdichtung des Balkons zur Hofseite von Haus Nr. 20 ist erneuerungsbedürftig. An der Balkonunterseite sind bereits Feuchtigkeitsschäden sichtbar, siehe auch nachfolgende Fotodokumentation.



Bei der Wertermittlung wird ein Kostenansatz mit rund 15.000 bis 25.000 € berücksichtigt und über den Mittelwert mit rund 20.000 € zum Ansatz gebracht.

Hinweis

Bei dem o.a. Betrag handelt es sich um einen reinen Sicherheitsabschlag. Je nach Art der Ausführung und Materialwahl kann dieser Betrag mitunter deutlich abweichen. Abschließende Aussagen lassen sich nur durch das Erstellen eines Sanierungskonzeptes mit verbindlichen Angeboten entsprechender Fachfirmen treffen.

Die allgemeinen Modernisierungsdefizite sind bei der Ableitung der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Schädlingsbekämpfung / Befall mit Kugelkäfern nach Auskunft der Miteigentümerin

Nach Auskunft einer Miteigentümerin am Ortstermin bestünde im Haus Alt-Erlenbach 20 ein Befall mit Kugelkäfern. Es seien bereits in der Vergangenheit zwei Angebote zur Bekämpfung seitens einer Fachfirma eingeholt worden, die Maßnahme aber nie ergriffen worden, da Uneinigkeiten innerhalb der Erbgemeinschaft bestünden. Die Angebote wurden seitens der Miteigentümerin zur Verfügung gestellt. Im jüngsten Angebot vom 17.05.2022 mit einem Angebotspreis von netto rund 11.084 € sind neben der Schädlingsbekämpfung auch Maßnahmen zur Entrümpelung berechnet. Da die zuletzt eigengenutzten Räume, insbesondere im Seitenbau zu Haus Nr. 20, mit Lagergut und Sperrgut verstellt sind, ist eine vorherige Räumung zweckmäßig.

Bei der Wertermittlung wird ein Kostenansatz auf Grundlage des vorliegenden Angebotes und unter Berücksichtigung von Unvorhergesehenem mit 10.000 € bis 20.000 € berücksichtigt und über den Mittelwert mit rund 15.000 € zum Ansatz gebracht.

Unzureichende Treppenlaufbreite zum 1. Obergeschoss im Seitenbau

Die Treppenlaufbreite zum 1. Obergeschoss ist mit ca. 0,7m unzureichend nach hessischer Bauordnung. Zugleich liegen im Bauaktenarchiv der Stadt Frankfurt keine Bauunterlagen über das Haus Nr. 20 und den Seitenbau mehr vor. Wie lange der Seitenbau in Teilbereichen bereits zu Wohnzwecken genutzt wird und inwieweit hier ggf. Bestandsschutz greift, ist dem Unterzeichner nicht bekannt. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Dritte die Flächen bzw. Wohnung im Seitenbau monetär honorieren. Bei der Wertermittlung werden die Flächen monetär zum Ansatz gebracht. Bei einer Nichtberücksichtigung der beiden Wohnungen im Seitenbau würde der Marktwert an der unteren Grenze der Marktwertspanne liegen, siehe Ziffer 5 im Gutachten.

Allgemeine Modernisierungsdefizite

Die modernisierungsbedürftige Haustechnik und die teils in die Jahre gekommene Ausstattung sind bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt.

4.4 GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

4.5 ALTER, GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

4.5.1 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.

Das Ursprungsbaujahr ist im Detail nicht bekannt. Das Bauaktenarchiv der Stadt Frankfurt wurde im Zweiten Weltkrieg weitestgehend zerstört. In der Bauakte nach 1945 sind nur Umbauten und Nutzungsänderungen gelistet. Die Gebäude wurden vor dem II. Weltkrieg errichtet, vermutlich um 1900 oder davor. Bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird von einem Gebäudealter >100 Jahre ausgegangen.

Das Mehrfamilienhaus Alt-Erlenbach 18a wurde gemäß digitaler Bauakte im Jahr 1981 von einem landwirtschaftlich genutzten Gebäude in ein Wohnhaus mit zunächst drei Wohneinheiten um- und ausgebaut. Im Jahr 2001 wurde gemäß Bauakte im Erdgeschoss eine Wohneinheit erstellt.

Unter Berücksichtigung des Baujahres der umfangreichen Aus- und Umbaumaßnahmen im Jahr 1981 weist das Gebäude ein fiktives Gebäudealter von rund 43 Jahren auf.

4.5.2 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 wird eine Gesamtnutzungsdauer über 70 Jahren herangezogen – abweichend der ImmoWertV 2021 mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

4.5.3 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 Bewertung von getätigten Modernisierungsmaßnahmen erfolgt in Anlehnung an die Anlage 2 ImmoWertV: Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden unter Berücksichtigung der Feststellungen während des Ortstermins.

Alt-Erlenbach 18

| Durchgeführte Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen | max. Punkte | Bewertungsobjekt |
|--|-------------|------------------|
| Dacherneuerung | 4 | 2 |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 2 | 0,5 |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser) | 2 | 0,5 |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 | 1 |
| Wärmedämmung der Außenwände* | 4 | 2 |
| Modernisierung von Bädern | 2 | 1 |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Bodenbeläge | 2 | 1 |
| Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestalt | 2 | 0 |
| Summe | 20 | 8 |

*Übergewichtung der Maßnahme, die aufgrund der Fachwerkbauweise und Denkmalschutzes nur über eine umfangreiche und fachgerechte Innendämmung zu erzielen wäre.

| | Modernisierungsgrad (GND 70 Jahre) | | | | |
|--------------|------------------------------------|----------|----------|-----------|-------------|
| | ≤ 1 Punkt | 4 Punkte | 8 Punkte | 13 Punkte | ≥ 18 Punkte |
| Gebäudealter | angepasste Restnutzungsdauer | | | | |
| ≥ 70 Jahre | 11 | 19 | 28 | 38 | 49 |
| 60 Jahre | 14 | 21 | 30 | 40 | 50 |
| 50 Jahre | 20 | 25 | 33 | 42 | 51 |
| 40 Jahre | 30 | 32 | 37 | 45 | 53 |
| 30 Jahre | 40 | 40 | 43 | 49 | 55 |
| 20 Jahre | 50 | 50 | 51 | 54 | 58 |
| 10 Jahre | 60 | 60 | 60 | 60 | 62 |
| 0 Jahre | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 |

Bewertung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer mit rund 28 Jahren.

Alt-Erlenbach 18a

Unter Berücksichtigung des Baujahres der umfangreichen Aus- und Umbaumaßnahmen im Jahr 1981 weist das Gebäude ein fiktives Gebäudealter von rund 43 Jahren auf.

| Durchgeführte Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen | max. Punkte | Bewertungsobjekt |
|--|-------------|------------------|
| Dacherneuerung | 4 | 1 |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 2 | 0 |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser) | 2 | 0 |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 | 1 |
| Wärmedämmung der Außenwände | 4 | 0 |
| Modernisierung von Bädern | 2 | 0 |
| Modernisierung des Innenausbau, z.B. Bodenbeläge | 2 | 0 |
| Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestalt* | 2 | 2 |
| Summe | 20 | 4 |

*Einbau einer Wohnung im Erdgeschoss im Jahr 2001 nach Bauakte.

| | Modernisierungsgrad (GND 70 Jahre) | | | | |
|--------------|------------------------------------|----------|----------|-----------|-------------|
| | ≤ 1 Punkt | 4 Punkte | 8 Punkte | 13 Punkte | ≥ 18 Punkte |
| Gebäudealter | angepasste Restnutzungsdauer | | | | |
| ≥ 70 Jahre | 11 | 19 | 28 | 38 | 49 |
| 60 Jahre | 14 | 21 | 30 | 40 | 50 |
| 50 Jahre | 20 | 25 | 33 | 42 | 51 |
| 40 Jahre | 30 | 32 | 37 | 45 | 53 |
| 30 Jahre | 40 | 40 | 43 | 49 | 55 |
| 20 Jahre | 50 | 50 | 51 | 54 | 58 |
| 10 Jahre | 60 | 60 | 60 | 60 | 62 |
| 0 Jahre | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 |

Bewertung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer mit rund 30 Jahren

Alt-Erlenbach 20 mit Seitenbau

| Durchgeführte Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen | max. Punkte | Bewertungsobjekt |
|--|-------------|------------------|
| Dacherneuerung | 4 | 0 |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 2 | 0,5 |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser) | 2 | 0,5 |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 | 0 |
| Wärmedämmung der Außenwände | 4 | 2 |
| Modernisierung von Bädern | 2 | 0 |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Bodenbeläge | 2 | 0 |
| Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestalt* | 2 | 1 |
| Summe | 20 | 4 |

*Übergewichtung der Maßnahme, die aufgrund der Fachwerkbauweise und Denkmalschutzes nur über eine umfangreiche und fachgerechte Innendämmung zu erzielen wäre.

**Nachträglicher Anbau eines Wintergartens zur Hofseite.

| | Modernisierungsgrad (GND 70 Jahre) | | | | |
|--------------|------------------------------------|----------|----------|-----------|-------------|
| | ≤ 1 Punkt | 4 Punkte | 8 Punkte | 13 Punkte | ≥ 18 Punkte |
| Gebäudealter | angepasste Restnutzungsdauer | | | | |
| ≥ 70 Jahre | 11 | 19 | 28 | 38 | 49 |
| 60 Jahre | 14 | 21 | 30 | 40 | 50 |
| 50 Jahre | 20 | 25 | 33 | 42 | 51 |
| 40 Jahre | 30 | 32 | 37 | 45 | 53 |
| 30 Jahre | 40 | 40 | 43 | 49 | 55 |
| 20 Jahre | 50 | 50 | 51 | 54 | 58 |
| 10 Jahre | 60 | 60 | 60 | 60 | 62 |
| 0 Jahre | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 |

Bewertung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer mit rund 19 Jahre

Wichtung der Restnutzungsdauer nach Mietfläche

| Gebäude | anteilige Mietfläche | entspr. in % | RND [Jahre] | Anteilige RND [Jahre] rund |
|--------------------------------|----------------------|--------------|-------------|----------------------------|
| Alt-Erlenbach 18 | 118 m ² | 16,4% | 28 | 5 |
| Alt-Erlenbach 18a | 202 m ² | 28,3% | 30 | 8 |
| Alt-Erlenbach 20 mit Seitenbau | 396 m ² | 55,3% | 19 | 11 |
| Gesamt | 716 m ² | 100% | | 24 |

Wertung

Im Rahmen der Wertermittlung wird die gewichtete Restnutzungsdauer mit rund 24 Jahren zum Ansatz gebracht.

Hinweis zum Scheunengebäude (Alt-Erlenbach 20a nach Lageplan)

Das Scheunengebäude weist untergeordnete Lagerflächen auf, die ebenfalls als einfache Kaltlagerflächen angesehen werden können. Für eine weitere wirtschaftliche Nutzung sind umfangreiche Sanierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Auflagen durch den Denkmalschutz notwendig. Im vorliegenden Bewertungsfall werden für das Scheunengebäude keine Revitalisierungskosten zum Ansatz gebracht.

4.6 ERTRAGSWERTVERFAHREN

ImmoWertV 2021, § 28 Allgemeines Ertragswertverfahren:

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

- 1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und*
- 2. dem Bodenwert.*

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

4.6.1 Rothertrag

ImmoWertV 2021, § 31 Reinertrag; Rothertrag:

- (1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rothertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.*
- (2) Der Rothertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rothertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.*

4.6.1.1 Vertraglich vereinbarter Mietzins

Durch eine Miteigentümerin wurden Kontoauszüge mit Mieteingängen übersendet – bis auf Alt-Erlenbach 18 mutmaßlich Warmmieten nach Auskunft der Miteigentümerin. Eine differenzierte Mietaufstellung oder Mietverträge wurden von der Erbengemeinschaft nicht zur Verfügung gestellt. Gemäß schriftlicher Mitteilung / Fax der Miteigentümerin Frau [anonymisiert] vom 19.02.2024 bestehen nachfolgende Mieteingänge:

Alt-Erlenbach 20, Seitenbau Wohnung

1. Obergeschoss links (West): 500 €/Monat mit dem Betreff „Miete + 50 € Heizkostenzuschlag“

Alt-Erlenbach 18:

1.006,25 €/Monat Nettokaltmiete seit 01.04.23 zzgl. 350 €/Monat Heizkostenpauschale und 150 €/Monat Nebenkostvorauszahlung

Alt-Erlenbach 18a, Wohnung EG:

427,70 €/Monat Betreff „Miete [anonymisiert]“

Alt-Erlenbach 18a, Wohnung DG:

650 €/Monat Betreff „Miete]“

1 Außenstellplatz an das Nachbarhaus

Alt-Erlenbach 18b vermietet: 35 €/Monat

Die übrigen 2 Stellplätzen seien nach Auskunft der Miteigentümerin vermutlich in den o.a. Mieten inkludiert. Welcher Stellplatz an welche Mietpartei mitvermietet sei, sei aber nicht bekannt.

In einem Marktwertgutachten des Dipl.-Ing. Architekt und Dipl.-Ing. Bauwesen Christian Angersbach vom 21.07.2022, welches seitens einer Miteigentümerin zur Verfügung gestellt wurde, sind zum Wertermittlungstichtag im Juni 2022 folgende Ist-Mieten / Nettomieten aufgeführt:

Alt-Erlenbach 18: 875 €/Monat

Alt-Erlenbach 18a, Wohnung EG: 340 €/Monat

Alt-Erlenbach 18a, Wohnung 1. OG: 590 €/Monat

Alt-Erlenbach 18a, Wohnung 2. OG: 600 €/Monat

Alt-Erlenbach 18a, Wohnung DG: 480 €/Monat

Ableitung einer Nettokaltmiete

Bis auf die Miete für das Einfamilienhaus Alt-Erlenbach 18 sind die Mieteingänge in der Aufstellung der Miteigentümerin nach deren Aussage vermutlich Warmmieten inkl. Nebenkostenvorauszahlung und Heizkosten.

Zur Plausibilitätsbetrachtung der Ist-Mieten in €/m²-WoFl werden die mitgeteilten Warmmieten für die Wohnungen im EG* und DG* von Haus Nr. 18a pauschal mit 125 €/Monat Nebenkostenanteil bereinigt. Für die mitgeteilte Warmmiete der Wohnung im Seitenbau West* werden die 50 €/Monat Heizkostenzuschuss zzgl. pauschal 100 €/Monat Nebenkosten abgezogen.

| Gebäude | Wohnfläche ca. | Nettokaltmiete €/Monat* | entspricht in €/m ² -WoFl. |
|--|----------------------|---|---------------------------------------|
| Einfamilienhaus Alt-Erlenbach 18 | 119,5 m ² | 1.006 € | 8,42 €/m ² |
| Mehrfamilienhaus Alt-Erlenbach 18a | | | |
| Wohnung im Erdgeschoss* | 39,4 m ² | 303 € | 7,68 €/m ² |
| Wohnung im 1. Obergeschoss | 54,5 m ² | Leerstand | |
| Wohnung im 2. Obergeschoss | 57,3 m ² | Leerstand | |
| Wohnung im Dachgeschoss* | 48,6 m ² | 525 € | 10,80 €/m ² |
| Einfamilienwohnhaus Alt-Erlenbach 20 | | | |
| | 300,5 m ² | Leerstand respektive zuletzt Eigennutzung | |
| Seitenbau zu Alt-Erlenbach 20 | | | |
| Beheizte Räume im Erdgeschoss (Bad innenliegend, Raum zur Hofseite, separates WC, Abstellraum Ost) | 38,0 m ² | Leerstand respektive zuletzt Eigennutzung | |
| Wohnung im 1. Obergeschoss West* | 27,2 m ² | 350 € | 12,87 €/m ² |
| Wohnung im 1. Obergeschoss Ost | 30,3 m ² | Leerstand respektive zuletzt Eigennutzung | |
| Pkw-Außenstellplatz 1: | | 35 € | |
| Pkw-Außenstellplatz 2 | | k.A. | |
| Pkw-Außenstellplatz 3 | | k.A. | |
| Scheunengebäude | | Leerstand respektive Eigennutzung | |

*Teilweise wie oben beschrieben anhand von Warmmieten abgeleitet.

4.6.1.2 Wohnungsmarktbericht 2022/2023 der IHK und Frankfurter Immobilienbörse

| | von | bis | Schwerpunkt |
|---|-------------|--------------|--------------|
| Kalbach*, Berkersheim, Bonames, Frankfurter Berg, Harheim, Nieder-Erlenbach, Nieder-Eschbach | | | |
| Eigentumswohnungen (m ²) | 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.

4.6.1.3 Mietpreisangebote

Mietangebote von Einfamilienhäusern

Quelle: immobilenscout24.de

Selektionskriterien: Lage: Umkreis 2km; nicht möbliert, keine WGs, kein Co-Living, keine Zwischenmiete, keine Tauschwohnung, Stand: 02/2024:

Vier Angebote in einer Spanne von 13,13 bis 18,18 €/m²

Hinweis

Direkt vergleichbare Angebote von historischen Fachwerkhäusern zur Miete liegen nicht vor. Die o. a. Angebotspreise sind Reihenhäuser oder Doppelhaushälften.

Wohnungsmieten

Quelle: immobilenscout24.de

Selektionskriterien: Lage: Umkreis 2km; nicht möbliert, WoFl. 40-70 m², keine WGs, kein Co-Living, keine Zwischenmiete, keine Tauschwohnung, Stand: 02/2024:

Zwei Angebote mit Angebotsmieten von 11,11 bis 11,67 €/m²-WoFl.

4.6.1.4 Jahresrohertrag für die Ertragswertermittlungen

Die Ist-Mieten für das Wohnhaus Alt-Erlenbach 18 wird mit 8,42 €/m²-WoFl. unterhalb einer marktüblichen Miete gesehen und eine Mietanpassung von 15% bei der Ableitung der Miete für das Ertragswertverfahren berücksichtigt.

Die übrigen Ist-Mieten, welche überschlägig anhand der mitgeteilten Warmmieten abgeleitet wurden, werden unter Berücksichtigung der teils sehr einfachen Ausstattung und der zugleich teils geringen Wohnungsgrößen als plausibel bewertet und wie unten aufgeführt zum Ansatz gebracht. Für die leerstehenden Wohnungen in Haus Nr. 18a im 1. Und 2. Obergeschoss und im Seitenbau zu Haus 20 im 1. Obergeschoss Ost, wird die marktüblich erzielbare Miete anhand des Mietspiegels Frankfurt 2022 abgeleitet. Für das Wohnhaus Alt-Erlenbach 20 wird die Miete auf Basis des Wohnungsmarktberichts der IHK unter Berücksichtigung der Modernisierungsdefizite respektive der in die Jahre gekommenen Ausstattung im unteren Drittel mit 7,75 €/m² bewertet.

Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag

Bezogen auf den baulichen Ist-Zustand. Modernisierungskosten sind nicht berücksichtigt.

| Gebäude | Wohnfläche ca. | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | entspricht in €/m ² -WoFl. |
|--|----------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Einfamilienhaus Alt-Erlenbach 18 | 119,5 m ² | 1.157 € | 9,68 €/m ² |
| Mehrfamilienhaus Alt-Erlenbach 18a | | | |
| Wohnung im Erdgeschoss | 39,4 m ² | 303 € | 7,69 €/m ² |
| Wohnung im 1. Obergeschoss | 54,5 m ² | 524 € | 9,61 €/m ² |
| Wohnung im 2. Obergeschoss | 57,3 m ² | 542 € | 9,46 €/m ² |
| Wohnung im Dachgeschoss | 48,6 m ² | 525 € | 10,80 €/m ² |
| Einfamilienwohnhaus Alt-Erlenbach 20 | 300,5 m ² | 2.329 € | 7,75 €/m ² |
| Seitenbau zu Alt-Erlenbach 20 | | | |
| Beheizte Räume im Erdgeschoss (Bad innenliegend, Raum zur Hofseite, separates WC, Abstellraum Ost) | 38,0 m ² | 152 € | 4,00 €/m ² |
| Wohnung im 1. Obergeschoss West | 27,2 m ² | 350 € | 12,87 €/m ² |
| Wohnung im 1. Obergeschoss Ost | 30,3 m ² | 371 € | 12,23 €/m ² |
| Pkw-Außenstellplatz 1: | | 50 € | |
| Pkw-Außenstellplatz 2 | | 50 € | |
| Pkw-Außenstellplatz 3 | | 50 € | |
| Kaltlagerflächen im Scheunengebäude | pauschaler Ansatz | 250 € | |
| Summe in €/Monat | | 6.652 € | |
| Jahresrohertrag € p.a. | | 79.823 € | |

4.6.2 Liegenschaftszinssatz

ImmoWertV 2021, § 21 (2): Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Ein- bis Zweifamilienhäuser

Gutachterausschuss Frankfurt am Main
IMMOBILIENMARKTBERICHT 2023

3.8.3.6.3 Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lage (90%-Stichprobe, Daten: 2022)

| Baujahr | Anzahl | Mittelwert [%] | Minimum [%] | Maximum [%] | Median [%] | Standardabweichung | Restnutzungsdauer (RND) |
|-------------------------|--------|----------------|-------------|-------------|------------|--------------------|--|
| 2022 | | | | | | | |
| bis 1949 | 45 | 0,6 | -1,4 | 4,1 | 0,5 | 1,3 | 25 Jahre |
| 1950 - 1977 | 49 | 0,3 | -1,5 | 2,3 | 0,3 | 0,9 | 30 Jahre |
| 1978 - 1990 | 13 | 0,4 | -0,7 | 2,0 | 0,3 | 0,8 | RND = GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr) |
| ab 1991 o. Neubau | 33 | 0,9 | 0,1 | 1,9 | 0,9 | 0,5 | |
| Neubau | 3 | 0,4 | -0,1 | 1,2 | 0,1 | 0,7 | |
| 1. Halbjahr 2022 | | | | | | | |
| bis 1949 | 28 | 0,5 | -1,4 | 3,5 | 0,4 | 1,3 | 25 Jahre |
| 1950 - 1977 | 28 | 0,1 | -2,0 | 2,2 | 0,1 | 1,0 | 30 Jahre |
| 1978 - 1990 | 6 | 0,3 | -1,4 | 1,7 | 0,6 | 1,1 | RND = GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr) |
| ab 1991 o. Neubau | 18 | 0,8 | 0,1 | 1,5 | 0,8 | 0,4 | |
| Neubau | 0 | - | - | - | - | - | |
| 2. Halbjahr 2022 | | | | | | | |
| bis 1949 | 20 | 0,5 | -1,4 | 3,7 | 0,4 | 1,3 | 25 Jahre |
| 1950 - 1977 | 21 | 0,4 | -0,8 | 2,3 | 0,3 | 0,9 | 30 Jahre |
| 1978 - 1990 | 8 | 0,2 | -0,7 | 2,0 | 0,1 | 0,9 | RND = GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr) |
| ab 1991 o. Neubau | 18 | 1,2 | 0,1 | 2,1 | 1,2 | 0,6 | |
| Neubau | 2 | -- | -- | -- | -- | -- | |

Quelle: Immobilienmarktbericht für den Bereich Frankfurt am Main 2023; Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen.

Mehrfamilienhäuser

3.8.3.2 Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung
 (bebaute Grundstücke, MFH (Mietwohnung), geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Daten: 2021 und 2022)

| Lage | Anzahl | Mittelwert [%] | Minimum [%] | Maximum [%] | Median [%] | Standardabweichung | Mittlere RND [Jahre] | Mittlere Wohnfläche [m²] |
|--------------------------|--------|----------------|-------------|-------------|------------|--------------------|----------------------|--------------------------|
| 2021 und 2022 | | | | | | | | |
| sehr gut | 13 | 2,1 | 1,0 | 3,3 | 2,3 | 0,7 | 32 | 662 |
| gehoben | 58 | 2,0 | 0,3 | 3,7 | 2,0 | 0,8 | 32 | 583 |
| mittel | 67 | 1,8 | 0,2 | 3,8 | 1,8 | 0,9 | 33 | 638 |
| einfach/ sehr einfach | 30 | 1,6 | 0,1 | 3,1 | 1,4 | 0,9 | 32 | 403 |
| 1. Halbjahr 2022 | | | | | | | | |
| sehr gut | 3 | 1,1 | 1,0 | 1,2 | 1,1 | 0,1 | 36 | 719 |
| gehoben | 14 | 1,8 | 0,8 | 2,6 | 1,7 | 0,6 | 34 | 660 |
| mittel | 22 | 1,6 | 0,2 | 3,0 | 1,4 | 0,9 | 34 | 837 |
| einfach/ sehr einfach | 6 | 1,7 | 1,0 | 2,7 | 1,3 | 0,8 | 32 | 422 |
| 2. Halbjahr 2022 | | | | | | | | |
| sehr gut | 5 | 2,8 | 2,5 | 3,3 | 2,7 | 0,3 | 31 | 737 |
| gehoben | 9 | 2,9 | 1,8 | 4,0 | 3,0 | 0,9 | 31 | 564 |
| mittel | 10 | 2,7 | 1,5 | 3,8 | 2,8 | 0,7 | 36 | 653 |
| einfach/ sehr einfach | 6 | 1,9 | 0,9 | 3,1 | 1,5 | 0,8 | 29 | 500 |

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Basis der Bodenrichtwerte 2022 gerechnet!

Quelle: Immobilienmarktbericht für den Bereich Frankfurt am Main 2023; Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen.

Wertung objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

ImmoWertV 2021, § 33: objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2¹ ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1² zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3³ an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der Gutachterausschuss weist für das 2. Halbjahr 2022 für Mehrfamilienhäuser in mittlerer Wohnlage einen Liegenschaftszinssatz im Mittel von 2,7% aus, bei einer Standardabweichung von 0,7. Der Median liegt bei 2,8%.

Die Auswertung des Gutachterausschusses basiert auf 10 Kauffällen mit einer mittleren Restnutzungsdauer von 36 Jahren und einer mittleren Wohnfläche von 653 m².

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Gebäudetypen, der Marktlage und der vorliegenden Kaufpreisfälle wird der objektspezifische Liegenschaftszinssatz wie folgt differenziert ermittelt:

Wichtung des Liegenschaftszinssatzes nach Rohertrag

| Gebäudeteil | anteiliger Rohertrag | entspr. in % | LZS | anteiliger LZS |
|--------------------------------|----------------------|--------------|-------|----------------|
| Alt-Erlenbach 18 | 1.157 € | 18,1% | 0,50% | 0,09% |
| Alt-Erlenbach 18a mit 3 Pkw-ST | 2.044 € | 31,9% | 2,75% | 0,88% |
| Alt-Erlenbach 20 mit Seitenbau | 3.202 € | 50,0% | 1,75% | 0,88% |
| Gesamt | 6.403 € | 100% | | 1,8% |

¹ § 21 (2) Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

² § 9 (1) Kaufpreise sowie weitere Daten wie insbesondere Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten 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 nach Maßgabe der Sätze 2 und 3 berücksichtigt werden können. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind, um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

³ § 9 (2) Zur Wertermittlung sind solche Kaufpreise und andere Daten wie beispielsweise Mieten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann angenommen werden, wenn die Kaufpreise und anderen Daten erheblich von den Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen.

(3) Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist ihre Eignung nach Absatz 1 Satz 1. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

4.6.3 Ertragswertberechnung

| | | | |
|---|-----------------|-----------------------|--------|
| Bodenwert: | 1.379.000 € | | |
| Jahresrohertrag: | 79.836 € | | |
| Marktüblich erzielbare Nettomiete | €/Monat absolut | Ø €/m²-MiFl. | MiFl. |
| Alt-Erlenbach 18 | 1.157 € | 9,68 €/m² | 120 m² |
| Alt-Erlenbach 18a | 1.894 € | 9,48 €/m² | 200 m² |
| Alt-Erlenbach 20 mit Seitenbau | 3.202 € | 8,09 €/m² | 396 m² |
| Kaltlagerfläche im Scheunengebäude, pauschaler Ansatz | 250 € | | |
| 3 Pkw -Außenstellplätze | 150 € | 50 €/Stk. | 3 Stk. |
| | Σ | 6.653 € | 715 m² |
| Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten*: | 17,9% | des Jahresrohertrages | |
| Liegenschaftszinssatz: | 1,80% | | |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer: | 24 Jahre | | |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.): | | | |
| > Sicherheitsabschlag für Instandsetzungsbedarf | -35.000 € | | |
| Nettomiete/Monat | | 6.653 € | /Monat |
| Jahresnetto Mieteinnahmen = Monatsmiete x | 12 | 79.836 € | /Jahr |
| Bewirtschaftungskosten, nicht umlegbar | 17,9% | -14.262 € | /Jahr |
| Grundstücksreinertrag | | 65.574 € | /Jahr |
| Anteil des Bodenwertes am Reinertrag | | | |
| Bodenwert x Liegenschaftszinssatz | 1,80% | -24.822 € | |
| Anteil des Gebäudes am Reinertrag | | 40.752 € | /Jahr |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (in Jahren) | 24 | | |
| Barwertfaktor zur Kapitalisierung | 19,35 | | |
| Gebäudeertragswert | | 788.532 € | |
| Bodenwert | | 1.379.000 € | |
| Vorläufiger Ertragswert | | 2.167.532 € | |
| ≙ €/m²-Mietfläche rund | | 3.030 € | |
| n-facher-Jahresrohertrag | | 27,1 | |
| Nettoanfangsrendite (Reinertrag/Ertragswert zzgl. 10% Erwerbsnebenkosten) | | 2,8% | |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.) | | -35.000 € | |
| Ertragswert inkl. b.o.G. | | 2.132.532 € | |
| | Rundung | 2.133.000 € | |
| ≙ €/m²-Mietfläche rund | | 2.982 € | |

*Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten nach § 32 und Anlage 3 ImmoWertV: Mietausfallwagnis: 2 % des Jahresrohertrages; Instandhaltungskosten: 13,80 €/m²-Mietfläche p.a. für die Außenstellplätze werden keine Instandhaltungskosten zum Ansatz gebracht, Verwaltungskosten: pauschal 3% des Rohertrages; nicht umgelegte Betriebskosten: 0,5% des Jahresrohertrages.

Hinweis

Für eine systemkonforme Wertermittlung mit Marktdaten nach Immobilienmarktbericht sind die nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten nach Vorgabe der EW-RL zum Ansatz gebracht. Die realen Kosten können deutlich abweichen.

4.7 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

4.7.1 Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Frankfurt

Selektionskriterien:

A) Gebäudetypus: Bebaute Grundstücke in allen Lagen; **Baujahr:** vor 1945; **Wohnfläche:** >100 m²; **Grundstücksgröße:** >250 m²; **Lage:** Grundbuchbezirke siehe u.a. Tabelle unter A); **Zeitraum:** 2022 bis 2024

B) Gebäudetypus: Bebaute Grundstücke in alten Ortskernen (Bodenrichtwertzonen 49xxx); **Baujahr:** vor 1945; **Wohnfläche:** keine Eingrenzung; **Grundstücksgröße:** >250 m²; **Lage:** gesamt Frankfurt; **Zeitraum:** 2022 bis 2024

| Lfd. Nr. | Lage* | Kaufdatum | Grundstücksgröße* | Mietfläche | Baujahr | Gebäudetyp** | BRW EFH-Zone 01/2022 €/m ² , Lage | Kaufpreis absolut | Kaufpreis marktan-gepasst*** | entspricht in €/m ² Mietfläche | entspricht in €/m ² Grundstück | |
|---|--|-----------|-------------------|----------------------|--------------------|--------------|--|--|------------------------------|---|---|--|
| A) Kauffälle von bebauten Grundstücken mit Baujahr bis 1945 in den Grundbuchbezirken Berkersheim, Nieder-Eschbach, Bonames, Kalbach, Riedberg, Bonames, Frankfurter Berg | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Berkersheim | 3/ 2022 | [REDACTED] | 120 m ² | 1937 | EFH f | 1.000 € mittel | 860.000 € | 860.000 € | 7.167 €/m ² | [REDACTED] | |
| 2 | Nieder-Eschbach | 7/ 2022 | [REDACTED] | 146 m ² | 1929 | EFH nf | 970 € mittel | 890.000 € | 890.000 € | 6.096 €/m ² | [REDACTED] | |
| 3 | Nieder-Eschbach | 9/ 2022 | [REDACTED] | 140 m ² | 1927 | EFH f | 870 € mittel | 867.000 € | 867.000 € | 6.193 €/m ² | [REDACTED] | |
| 4 | Nieder-Eschbach | 8/ 2022 | [REDACTED] | 135 m ² | 1909 | EFH nf | 920 € mittel | 598.000 € | 598.000 € | 4.430 €/m ² | [REDACTED] | |
| 5 | Bonames | 1/ 2023 | [REDACTED] | 248 m ² | 1937 | ZFH f | 910 € mittel | 950.000 € | 950.000 € | 3.831 €/m ² | [REDACTED] | |
| 6 | Bonames | 7/ 2023 | [REDACTED] | 239 m ² | 1939 | WuG | 910 € mittel | 590.000 € | 590.000 € | 2.470 €/m ² | [REDACTED] | |
| 7 | Kalbach | 8/ 2023 | [REDACTED] | 150 m ² | 1930 | EFH nf | 920 € mittel | 500.000 € | 500.000 € | 3.333 €/m ² | [REDACTED] | |
| 8 | Kalbach | 9/ 2023 | [REDACTED] | 134 m ² | 1930 | EFH f | 970 € mittel | 750.000 € | 750.000 € | 5.597 €/m ² | [REDACTED] | |
| 10 | Kalbach | 11/ 2023 | [REDACTED] | 119 m ² | 1930 | ZFH nf | 970 € mittel | 637.000 € | 637.000 € | 5.357 €/m ² | [REDACTED] | |
| B) Kauffälle von bebauten Grundstücken mit Baujahr bis 1945 in gesamt Frankfurt in alten Ortskern | | | | | | | | | | | | |
| 11 | Bonames | 3/ 2022 | [REDACTED] | k.A. | 1780 | EFH nf | 850 € mittel | 799.500 € | 799.500 € | k.A. | [REDACTED] | |
| 12 | Nieder-Erlenbach | 3/ 2022 | [REDACTED] | k.A. | 1900 | MFH | 920 € mittel | 780.000 € | 780.000 € | k.A. | [REDACTED] | |
| 13 | Schwanheim | 3/ 2022 | [REDACTED] | 268 m ² | 1902 | DFH | 550 € einfach | 820.000 € | 820.000 € | 3.060 €/m ² | [REDACTED] | |
| 14 | Zeilsheim | 4/ 2022 | [REDACTED] | 1.144 m ² | 1915 | MFH | 550 € einfach | 5.530.000 € | 5.530.000 € | 4.834 €/m ² | [REDACTED] | |
| 15 | Sindlingen | 6/ 2022 | [REDACTED] | 233 m ² | 1913 | ZFH f | 550 € einfach | 450.000 € | 450.000 € | 1.935 €/m ² | [REDACTED] | |
| 16 | Eckenheim | 7/ 2022 | [REDACTED] | k.A. | 1900 | MFH | 940 € mittel | 1.905.000 € | 1.905.000 € | k.A. | [REDACTED] | |
| 17 | Sindlingen | 11/ 2022 | [REDACTED] | 323 m ² | 1935 | MFH | 550 € einfach | 450.000 € | 450.000 € | 1.393 €/m ² | [REDACTED] | |
| 18 | Griesheim | 1/ 2023 | [REDACTED] | 452 m ² | 1894 | EFH f | 650 € einfach | 695.000 € | 695.000 € | 1.538 €/m ² | [REDACTED] | |
| 19 | Nied | 3/ 2023 | [REDACTED] | 263 m ² | 1906 | MFH | 650 € einfach | 500.000 € | 500.000 € | 1.901 €/m ² | [REDACTED] | |
| 20 | Sindlingen | 9/ 2023 | [REDACTED] | 183 m ² | 1900 | ZFH | 550 € einfach | 465.000 € | 465.000 € | 2.541 €/m ² | [REDACTED] | |
| 21 | Bonames | 10/ 2023 | [REDACTED] | k.A. | 1900 | ZFH | 850 € mittel | 420.000 € | 420.000 € | k.A. | [REDACTED] | |
| 22 | Praunheim | 11/ 2023 | [REDACTED] | 593 m ² | 1870 | WuG | 920 € mittel | 1.100.000 € | 1.100.000 € | 1.855 €/m ² | [REDACTED] | |
| | Mittelwert | | | 569 m ² | 288 m ² | 1909 | | 978.881 € | 978.881 € | 3.404 €/m ² | 1.719 €/m ² | |
| Mittelwert bereinigt: Nur Einfamilienhäuser bis 150 m²-WoFl. exkl. Lfd. Nr. 1 mit einem KP >7.000 €/m²-WoFl. | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 403 m ² | 137 m ² | 1926 | | 707.000 € | 707.000 € | 5.149 €/m ² | 1.756 €/m ² | |
| | Alt Erlenbach 18 | | | 120 m ² | | | | | | | | |
| Mittelwert bereinigt: Nur Ein- und Zweifamilienhäuser ab 151 m²-WoFl. ohne MFHs und ohne WuGs | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 524 m ² | 279 m ² | 1911 | | 640.000 € | 640.000 € | 2.295 €/m ² | 1.223 €/m ² | |
| | Alt Erlenbach 20 | | | 396 m ² | | | | | | | | |
| Mittelwert bereinigt: Nur Zwei- bis Dreifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit WoFl. >200 m² | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 513 m ² | 254 m ² | 1921 | | 715.000 € | 715.000 € | 2.810 €/m ² | 1.393 €/m ² | |
| | Alt Erlenbach 18a | | | 200 m ² | | | | | | | | |
| | Gesamtes Bewertungsobjekt | | | 1149 m ² | 715 m ² | | 920 € mittel | | | | | |
| Plausibilitätswert, basierend auf bereinigten Kauffällen in €/m²-WoFl. | | | | | | | | | | | | |
| | Vorläufiger Plausibilitätswert bezogen auf €/m ² -WoFl. Alt Erlenbach 18 | | | | | | 615.268 €/m ² | | | | | |
| | Vorläufiger Plausibilitätswert bezogen auf €/m ² -WoFl. Alt Erlenbach 20 | | | | | | 908.794 €/m ² | | | | | |
| | Vorläufiger Plausibilitätswert bezogen auf €/m ² -WoFl. Alt Erlenbach 18a | | | | | | 561.941 €/m ² | | | | | |
| | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale* | | | | | | 0 € | *Kein Kostenansatz für Instandsetzungsbedarf. Die vorliegenden Kauffälle weisen auch Instandsetzungsbedarf aufgrund der Baualtersklasse auf. | | | | |
| | Summe | | | | | | rund 2.086.000 € | | | | | |
| | entspricht Ø in €/WoFl. | | | | | | 2.917 € | | | | | |

*Die Hausnummern, Flurstücke und Grundstücksflächen der Kauffälle sind dem Unterzeichner des Gutachtens bekannt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind diese in der Tabelle nicht aufgeführt bzw. anonymisiert.

**Gebäudetypus: EFH = Einfamilienhaus, ZFH = Zweifamilienhaus, DFH = Dreifamilienhaus, MFH = Mehrfamilienhaus, WuG = Wohn- und Geschäftshaus, f = freistehend, nf = nicht freistehend

***Marktentwicklung siehe nachfolgende Ziffer 4.7.2.

Wertung

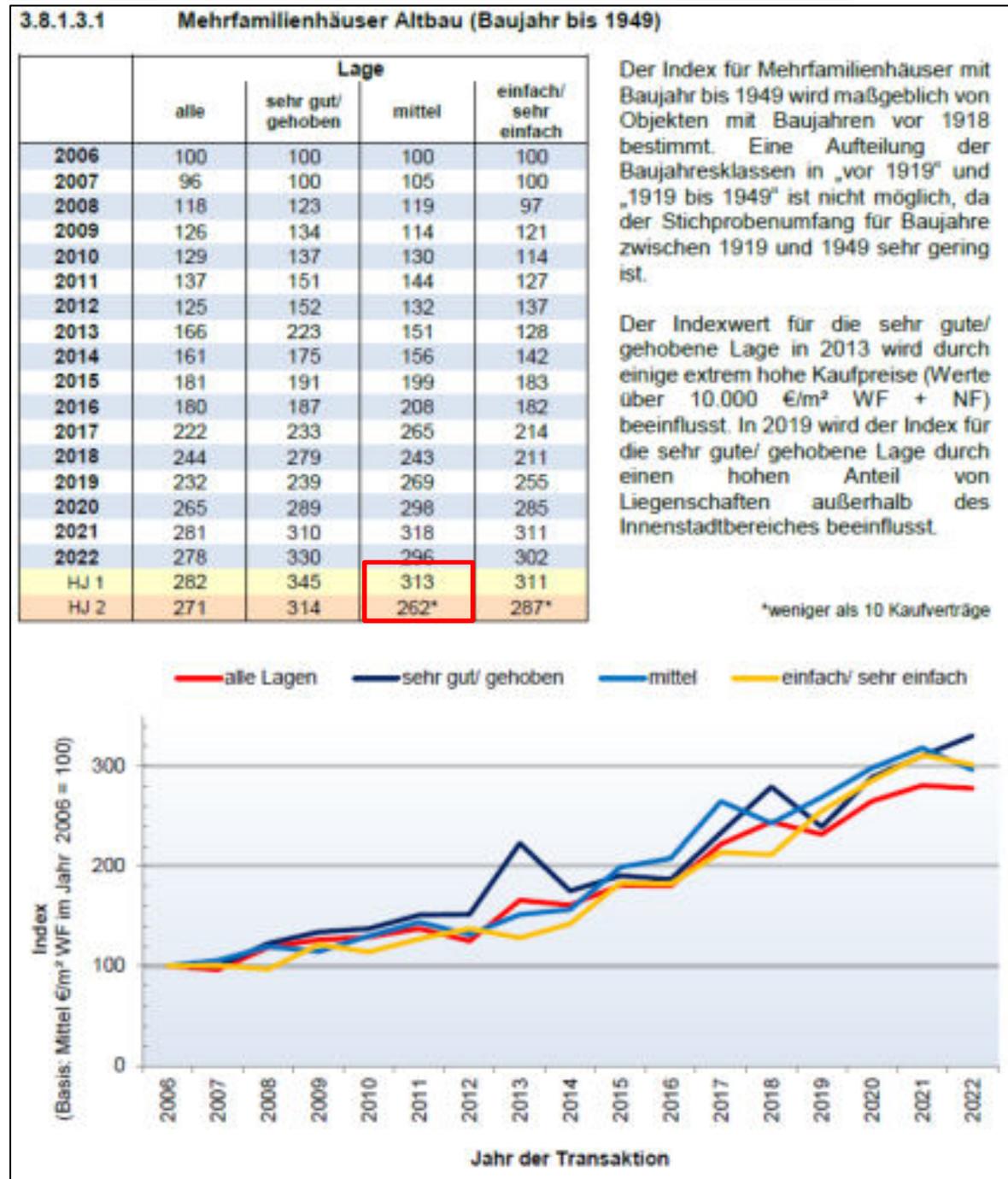
Seitens des Gutachterausschusses wurden unter Berücksichtigung der o. a. Selektionskriterien 22 Kauffälle zur Verfügung gestellt.

Aufgrund der unterschiedlichen Gebäude und Nutzungen wurden die Kauffälle zur Plausibilitätsbetrachtung nach Gebäudetypus und Wohnfläche bereinigt.

Anhand der bereinigten Kauffälle lässt sich ein Plausibilitätswert auf Grundlage von €/m²-Wohnfläche von rund 2.086.0000 € ableiten

4.7.2 Marktentwicklung

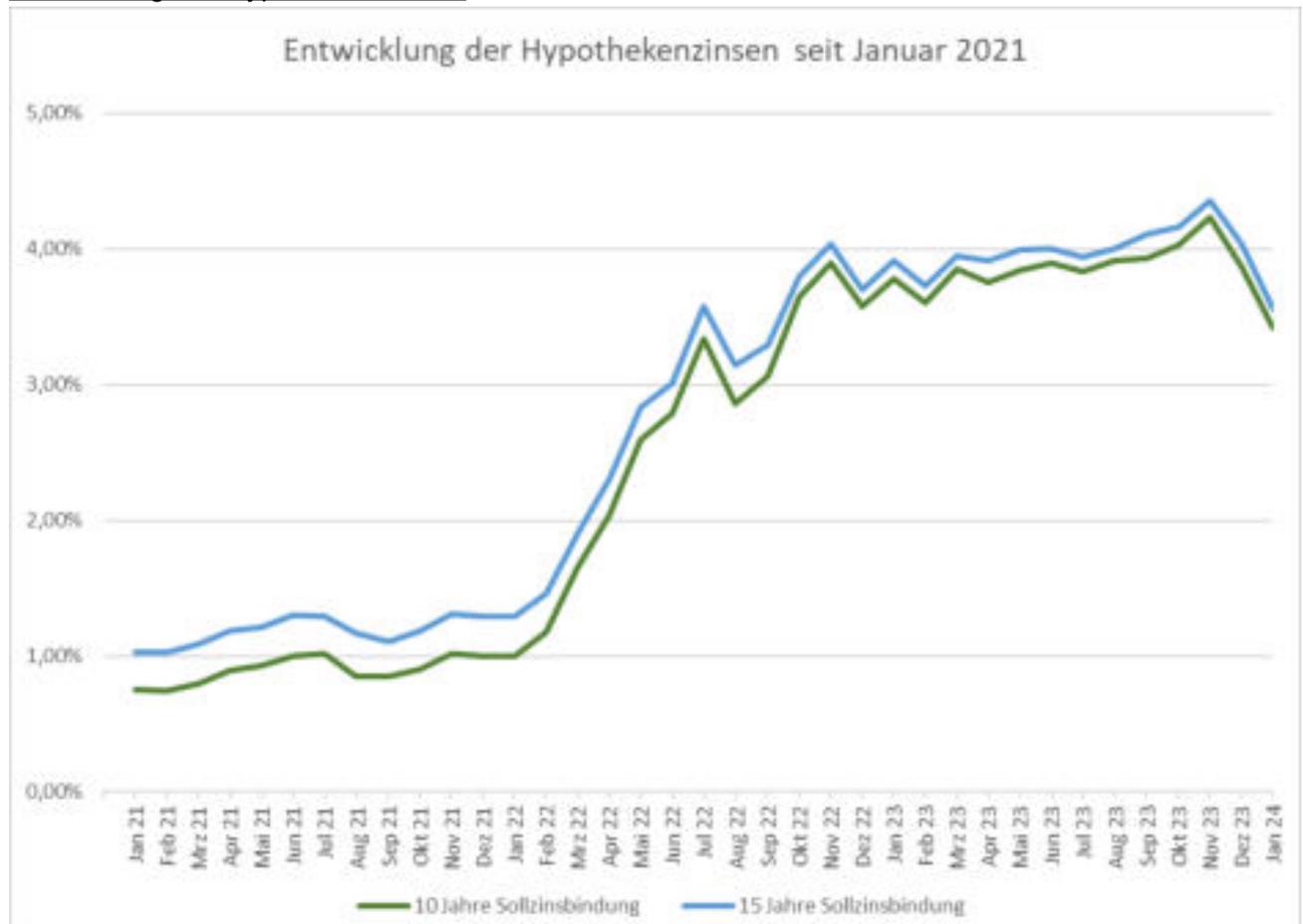
Indizes für Mehrfamilienhäuser nach Immobilienmarktbericht Frankfurt 2023



Preisentwicklung für den Zeitraum 1. Halbjahr 2022 bis 2. Halbjahr 2022 für mittlere Lagen:
rund minus 16 %

Die Auswertung für das 2. Halbjahr basiert auf weniger als 10 Kauffällen.

Entwicklung der Hypothekenzinsen



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

Pressemitteilung über den Immobilienmarkt 2023 des Gutachterausschusses FFM vom 23.01.2024

Der Mehrfamilienhausmarkt zeichnete sich durch hohe Umsatzrückgänge aus und der Ertragsfaktor sank von Anfang 2022 bis Ende 2023 von 33,0 auf 21,1. – Der Ertragsfaktor stellt eine Größe dar, mit dem der Jahresrohertrag eines Mehrfamilienhauses multipliziert werden kann, um den ungefähren Verkehrswert zu erhalten.

Für den Rückgang des Ertragsfaktors sind mehrerer Gründe verantwortlich. Erstens: Bei dem Erwerb eines Mehrfamilienhauses sorgt die Erhöhung der Kreditzinsen wegen des hohen Finanzierungsanteils für einen Preisrückgang. Zweitens: Es ist eine Trendwende festzustellen, da vor allem preiswertere ältere Gebäude zur Vermarktung kommen. Drittens: Die höchsten Ertragsfaktoren erzielten in den letzten Jahren Objekte, bei denen eine Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen angestrebt wurde. Mit Inkrafttreten der Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung wurde die Umwandlungsmöglichkeit eingeschränkt. Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung allein reicht nicht mehr aus. Diese Maßnahme bewirkte, dass die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen im letzten Jahr in Frankfurt stark rückläufig war.

Die Vermarktungsschwernisse im Geschosswohnungsbau spiegeln sich auch in der Bodenpreisreduzierung von durchschnittlich 15 Prozent wider.

Wertung

Bis in das Frühjahr 2022 war die Marktentwicklung von einem starken Preisanstieg für Wohnimmobilien aufgrund der Niedrigzinspolitik der EZB geprägt, mit einem hohen Nachfrageüberhang nach Sachwerten, geprägt waren. Durch die seit Jahresbeginn 2022 vergleichsweise stark gestiegenen Hypothekenzinsen und das Kriegsgeschehen in der Ukraine mit weitreichenden Folgen, insbesondere für die europäische Wirtschaft, kann von einer allgemeinen Verunsicherung der Marktteilnehmer gesprochen werden.

Insbesondere der Anstieg der Hypothekenzinsen von rund 1 % (Stand Januar 2022) auf rund 3,5 bis 4 % zum Wertermittlungsstichtag im Januar 2024 hat dem Markt die Dynamik genommen. Gemäß Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt am Main sind ab Herbst 2022 die Anzahl der Transaktionen deutlich zurückgegangen. Verkäufer möchten weiterhin hohe Preise erzielen, Verkäufer möchten Preisabschläge. Des Weiteren wurde durch die Umsetzung des Baulandmobilisierungsgesetzes eine „Umwandlungerschwernis“ für Mehrfamilienhäuser eingeführt.

Unter Berücksichtigung des Zeitraums der Kaufpreisfälle wird keine weitere Marktanpassung der vorgenommen.

4.7.3 Immobilienangebote

Quelle: immobilenscout24.de

Selektionskriterien: Wohnhäuser und Anlageobjekte in der Baualtersklasse Baujahr vor 1945, Lage: Umkreis von 3 km; Stand 03/2024.

Wertung

Direkt vergleichbare Angebote insbesondere von Hofreiten oder denkmalgeschützten Gebäudeensemble liegen zum Zeitpunkt der Recherche nicht vor.

4.7.4 Auszüge aus dem Immobilienmarktbericht Frankfurt 2023

Quelle: Immobilienmarktbericht für den Bereich Frankfurt am Main 2023; Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen.

Ertragsfaktoren

| Jahr | Fälle | Mittelwert | Minimum | Maximum | Median | Std. abw. | Ø Restnutzungsdauer [Jahre] | Ø Wohn-/ Nutzfläche [m ²] |
|--|-------|-------------|---------|---------|--------|-----------|-----------------------------|---------------------------------------|
| Mehrfamilienhäuser (Wohnen) | | | | | | | | |
| 2022 | 73 | 31,4 | 16,7 | 47,3 | 30,8 | 7,7 | 33 | 758 |
| 1. Halbjahr | 44 | 33,2 | 18,5 | 47,3 | 32,7 | 7,9 | 33 | 785 |
| 2. Halbjahr | 28 | 28,9 | 18,1 | 40,2 | 28,8 | 6,2 | 33 | 729 |
| Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt) | | | | | | | | |
| 2022 | 49 | 29,8 | 13,4 | 50,5 | 28,5 | 8,0 | 33 | 851 |
| 1. Halbjahr | 28 | 31,1 | 13,4 | 44,8 | 30,9 | 7,7 | 33 | 908 |
| 2. Halbjahr | 19 | 26,1 | 15,8 | 39,0 | 25,4 | 5,3 | 34 | 817 |
| Büro- und Verwaltungsgebäude | | | | | | | | |
| 2022 | 12 | 26,5 | 16,7 | 35,4 | 26,0 | 6,7 | 37 | 6.811 |
| 1. Halbjahr | 9 | 26,6 | 16,7 | 35,2 | 28,0 | 6,7 | 39 | 8.768 |
| 2. Halbjahr | 4 | 29,5 | 21,4 | 39,6 | 28,4 | 9,5 | 29 | 2.259 |

Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]

| | sehr gut | gehoben | mittel | einfach | sehr einfach |
|----------------------------------|----------|---------|--------|---------|--------------|
| MFH Wohnen – 2022 | 6,8 | 31,5 | 45,2 | 15,1 | 1,4 |
| 1. Halbjahr | - | 36,4 | 50,0 | 13,6 | - |
| 2. Halbjahr | 17,9 | 25,0 | 35,7 | 17,9 | 3,6 |
| MFH gemischt gen. – 2022 | 6,1 | 30,6 | 38,8 | 12,2 | 12,2 |
| 1. Halbjahr | 3,6 | 28,6 | 50,0 | 7,1 | 10,7 |
| 2. Halbjahr | 5,3 | 36,8 | 26,3 | 15,8 | 15,8 |
| Büro u. Verwaltung – 2022 | 41,7 | 16,7 | 16,7 | 25,0 | - |
| 1. Halbjahr | 44,4 | 11,1 | 11,1 | 33,3 | - |
| 2. Halbjahr | 25,0 | 25,0 | 50,0 | - | - |

Nettoanfangsrenditen

| 3.8.8.1.3 Mehrfamilienhäuser – reines Wohnen | | | | | | | |
|---|--------|----------------|-------------|-------------|------------|--------------------|--|
| <small>(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, Mehrfamilienhaus (Mietwohnungen), 90%-Stichprobe, Daten: 2022)</small> | | | | | | | |
| Lage | Anzahl | Mittelwert [%] | Minimum [%] | Maximum [%] | Median [%] | Standardabweichung | Durchschnittl. bereinigter Kaufpreis pro m² WF/NF [€/m²] |
| 2022 | | | | | | | |
| sehr gut | 8 | 1,6 | 1,1 | 2,4 | 1,6 | 0,4 | 7.604 |
| gehoben | 19 | 1,8 | 0,4 | 2,6 | 2,0 | 0,6 | 5.177 |
| mittel | 28 | 2,4 | 1,2 | 3,5 | 2,6 | 0,6 | 3.967 |
| einfach | 12 | 2,5 | 2,0 | 2,9 | 2,5 | 0,3 | 4.388 |
| sehr einfach | 0 | - | - | - | - | - | - |
| 1. Halbjahr 2022 | | | | | | | |
| sehr gut | 4 | 1,5 | 1,1 | 1,8 | 1,5 | 0,3 | 9.823 |
| gehoben | 14 | 1,8 | 0,4 | 2,6 | 2,0 | 0,6 | 5.284 |
| mittel | 20 | 2,1 | 0,9 | 3,0 | 2,3 | 0,7 | 4.021 |
| einfach | 6 | 2,4 | 2,0 | 2,7 | 2,5 | 0,3 | 3.947 |
| sehr einfach | 0 | - | - | - | - | - | - |
| 2. Halbjahr 2022 | | | | | | | |
| sehr gut | 5 | 2,0 | 1,1 | 2,7 | 2,0 | 0,6 | 5.471 |
| gehoben | 8 | 2,4 | 1,3 | 3,4 | 2,4 | 0,9 | 4.858 |
| mittel | 9 | 2,8 | 1,9 | 3,5 | 2,9 | 0,5 | 4.380 |
| einfach | 6 | 2,5 | 2,2 | 2,9 | 2,5 | 0,3 | 4.829 |
| sehr einfach | 0 | - | - | - | - | - | - |

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

Wertung

Die ermittelte Nettoanfangsrendite für die das Gebäudeensemble liegt mit 2,8% im Bereich der Veröffentlichungen im Marktbericht für das 2. Halbjahr 2022 für mittlere Wohnlagen.

Gebäundefaktoren

3.8.4 Gebäundefaktoren

Vergleichsfaktoren (§ 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 BauGB) sollen gemäß § 20 ImmoWertV der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Sie sind auf eine geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage (Gebäundefaktor), zu beziehen.

Da die Entwicklung 2022 in den beiden Halbjahren deutlich voneinander abweicht, werden die Mittelwerte für die beiden Halbjahre separat dargestellt (s. auch Vorwort S. 6 ff. und 3.1 Beurteilung des Immobilienmarktes im Jahre 2022 S. 14). Insbesondere bei niedrigem Stichprobenumfang sind diese Gebäundefaktoren mit Vorsicht zu beurteilen, einer kritischen Würdigung zu unterziehen sowie mit Auszügen aus der Kaufpreissammlung zu belegen. Die Stichprobenbereinigung wurde für 2022 und die Halbjahre jeweils getrennt vorgenommen.

3.8.4.1 Mehrfamilienhäuser

(bebaute Grundstücke, MFH (Mietwohnungen), geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Daten: 2022)

Gebäundefaktoren nach Baujahren

| | Anzahl | Mittelwert [€/m² Wohn- fläche] | Minimum [€/m² Wohn- fläche] | Maximum [€/m² Wohn- fläche] | Median [€/m² Wohn- fläche] | Standard- ab- weichung | Ø Rest- nutzungs- dauer [Jahre] | Ø Wohn- fläche [m²] |
|---------------------------------------|--------|---|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|--|---------------------------|
| Baujahr vor 1919 | | | | | | | | |
| 2022 | 37 | 3.908 | 1.909 | 6.087 | 3.927 | 1.062 | 30 | 505 |
| 1. HJ | 20 | 3.924 | 2.521 | 5.518 | 3.878 | 951 | 30 | 445 |
| 2. HJ | 16 | 3.751 | 1.909 | 5.816 | 3.635 | 1.104 | 29 | 589 |
| Baujahr 1919 – 1949 | | | | | | | | |
| 2022 | 9 | 3.730 | 1.646 | 10.348 | 2.677 | 2.623 | 30 | 417 |
| 1. HJ | 4 | 3.151 | 1.646 | 4.663 | 3.148 | 1.323 | 31 | 465 |
| 2. HJ | 4 | 2.655 | 2.528 | 2.791 | 2.650 | 110 | 28 | 399 |
| Baujahr 1950 – 1977 | | | | | | | | |
| 2022 | 27 | 4.044 | 2.301 | 6.661 | 3.705 | 1.219 | 33 | 651 |
| 1. HJ | 19 | 3.912 | 2.301 | 6.661 | 3.584 | 1.183 | 33 | 640 |
| 2. HJ | 8 | 4.357 | 2.447 | 6.016 | 4.315 | 1.327 | 35 | 675 |
| Baujahr 1978 – 1990 | | | | | | | | |
| 2022 | 1 | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. |
| 1. HJ | 0 | - | - | - | - | - | - | - |
| 2. HJ | 1 | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. |
| Baujahr ab 1991 ohne Neubauten | | | | | | | | |
| 2022 | 2 | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. |
| 1. HJ | 2 | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. |
| 2. HJ | 0 | - | - | - | - | - | - | - |
| Baujahr Neubauten | | | | | | | | |
| 2022 | 1 | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. |
| 1. HJ | 0 | - | - | - | - | - | - | - |
| 2. HJ | 1 | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. |

Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]

| | Sehr gut | Gehoben | Mittel | Einfach | Sehr einfach |
|---------------------------------|----------|---------|--------|---------|--------------|
| Baujahr vor 1919 – 2022 | 5,4 | 32,4 | 29,7 | 29,7 | 2,7 |
| 1. Halbjahr | 0,0 | 30,0 | 40,0 | 30,0 | 0,0 |
| 2. Halbjahr | 12,5 | 31,3 | 18,8 | 31,3 | 6,3 |
| Baujahr 1919-1949 – 2022 | 11,1 | 0,0 | 88,9 | 0,0 | 0,0 |
| 1. Halbjahr | 0,0 | 0,0 | 100,0 | 0,0 | 0,0 |
| 2. Halbjahr | 0,0 | 0,0 | 100,0 | 0,0 | 0,0 |
| Baujahr 1950-1977 – 2022 | 7,4 | 40,7 | 51,9 | 0,0 | 0,0 |
| 1. Halbjahr | 0,0 | 42,1 | 57,9 | 0,0 | 0,0 |
| 2. Halbjahr | 25,0 | 37,5 | 37,5 | 0,0 | 0,0 |

| Gebäudedefaktoren nach Lagen | | | | | | | | |
|--|-------------|---|--|--|---|------------------------------|--|--|
| | Anzahl | Mittelwert [€/m ² Wohn- fläche] | Minimum [€/m ² Wohn- fläche] | Maximum [€/m ² Wohn- fläche] | Median [€/m ² Wohn- fläche] | Standard- ab- weichung | Ø Rest- nutzungs- dauer [Jahre] | Ø Wohn- fläche [m ²] |
| Sehr gute Lage | | | | | | | | |
| 2022 | 8 | 6.778 | 4.668 | 10.348 | 5.819 | 1.926 | 32 | 783 |
| HJ 1 | 3 | 9.624 | 7.798 | 12.532 | 8.543 | 2.546 | 36 | 863 |
| HJ 2 | 5 | 5.507 | 4.668 | 5.822 | 5.791 | 496 | 31 | 737 |
| Gehobene Lage | | | | | | | | |
| 2022 | 24 | 4.677 | 3.121 | 6.661 | 4.539 | 1.026 | 32 | 643 |
| HJ 1 | 15 | 4.921 | 3.158 | 6.661 | 4.911 | 997 | 32 | 631 |
| HJ 2 | 8 | 4.044 | 3.121 | 5.406 | 4.017 | 775 | 31 | 699 |
| Mittlere Lage | | | | | | | | |
| 2022 | 33 | 3.271 | 1.646 | 5.212 | 3.125 | 784 | 30 | 467 |
| HJ 1 | 24 | 3.400 | 1.646 | 5.212 | 3.358 | 816 | 31 | 482 |
| HJ 2 | 9 | 2.930 | 2.447 | 4.006 | 2.677 | 603 | 29 | 430 |
| Einfache Lage | | | | | | | | |
| 2022 | 10 | 2.937 | 1.796 | 3.790 | 2.866 | 573 | 29 | 542 |
| HJ 1 | 6 | 2.870 | 1.796 | 3.790 | 2.735 | 714 | 29 | 343 |
| HJ 2 | 4 | 3.038 | 2.584 | 3.343 | 3.113 | 337 | 29 | 840 |
| Sehr einfache Lage | | | | | | | | |
| 2022 | 1 | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. |
| HJ 1 | 0 | - | - | - | - | - | - | - |
| HJ 2 | 1 | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. |
| Prozentuale Verteilung in den Baujahren [%] | | | | | | | | |
| | | vor 1918 | 1919- 1949 | 1950- 1977 | 1978- 1990 | ab 1991 o. Neu | Neubau | |
| Sehr gute Lage – 2022 | | 37,5 | 12,5 | 37,5 | 12,5 | 0,0 | 0,0 | |
| | 1. Halbjahr | 33,3 | 33,3 | 33,3 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | |
| | 2. Halbjahr | 40,0 | 0,0 | 40,0 | 20,0 | 0,0 | 0,0 | |
| Gehobene Lage – 2022 | | 54,2 | 0,0 | 45,8 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | |
| | 1. Halbjahr | 46,7 | 0,0 | 53,3 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | |
| | 2. Halbjahr | 62,5 | 0,0 | 37,5 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | |
| Mittlere Lage – 2022 | | 33,3 | 24,2 | 39,4 | 0,0 | 3,0 | 0,0 | |
| | 1. Halbjahr | 33,3 | 16,7 | 45,8 | 0,0 | 4,2 | 0,0 | |
| | 2. Halbjahr | 33,3 | 44,4 | 22,2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | |
| Einfache Lage – 2022 | | 100,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | |
| | 1. Halbjahr | 100,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | |
| | 2. Halbjahr | 100,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | |
| Sehr einfache Lage – 2022 | | .. | .. | .. | .. | .. | .. | |
| | 1. Halbjahr | - | - | - | - | - | - | |
| | 2. Halbjahr | .. | .. | .. | .. | .. | .. | |

Wertung

Die Gebäudedefaktoren nach Baualtersklassen sind nicht direkt vergleichbar. Hier sind auch Kauffälle aus gehobenen und sehr guten zentralen Lagen inkludiert, die aufgrund der Baualtersklasse (teilweise Stilaltbauten) hohe Kaufpreise erzielen. Die Gebäudedefaktoren für die mittlere Wohnlage liegen mit 2.930 €/m² für das 2. Halbjahr 2022 im Bereich des Ertragswertergebnisses.

4.7.5 Swot-Analyse (Gesamtbeurteilung)

SWOT

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

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

Stärken

- Gebäudeensemble mit großer Grundstücksfläche.
- Denkmalschutz (sowohl Vor- als auch Nachteile Steuervorteile vs. höhere Sanierungskosten mit Auflagen durch das Denkmalamt).

Schwächen

- Das Grundstück (Innenhof) ist durch das angrenzende, sehr exponierte Mehrfamilienhaus mit Balkonen zum Innenhof stark einsehbar.
- Modernisierungsdefizite.
- Unzureichende Treppenlaufbreite zum Obergeschoss der beiden Wohneinheiten im Seitenflügel zu Haus Nr. 20.
- Denkmalschutz (sowohl Vor- als auch Nachteile Steuervorteile vs. höhere Sanierungskosten mit Auflagen durch das Denkmalamt).

Chancen

- Mietsteigerungspotential bei Mieterwechsel und Modernisierung der Wohneinheiten.
- Kombination aus Eigennutzung und Kapitalanlage vorstellbar.

Risiken

- Aufgrund der Baualtersklasse und Bauausführung ist ein Befall mit tierischen und/oder pflanzlichen Schädlingen/Holzerstörern nicht auszuschließen, siehe Hinweise zur Marktwertableitung unter Ziffer 1.1 des Gutachtens.
- Politische Risiken wie Mietpreisbremse oder Mietendeckelung.
- Energetische Sanierungsvorgaben.
- Unsicherheit der Marktteilnehmer aufgrund stark gestiegener Finanzierungskosten.

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.)

- Sicherheitsabschlag für überdurchschnittlichen Instandsetzungsbedarf: ./ 35.000 €
- Unzureichende Treppenlaufbreite zu den beiden WE im OG Seitenbau, siehe Ziffer 1.1 im Gutachten

Ertragswert inkl. b.o.G. rund 2.133.000 €
≙ 2.982 €/m²-WoFl.
**NAR* 2,8%
27,1-facher Jahresrohertrag*
*jeweils vor b.o.G.

**NAR = Nettoanfangsrendite (Reinertrag / Ertragswert zzgl. 10% Erwerbsnebenkosten) vor b.o.G.

Plausibilitätswert auf Grundlage von bereinigten und Kauffällen inkl. b. o. G. rund 2.086.000
≙ 2.917 €/m²-WoFl.

Auf Grundlage der o. a. Wertermittlungsergebnisse wird der Marktwert mit **rund 2.000.000 € bis 2.200.000 €** bewertet und über den Mittelwert mit rund 2.100.000 € ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für das bebaute Grundstück Alt-Erlenbach 18-20a in 60437 Frankfurt am Main, Stadtteil Nieder-Erlenbach, der

Marktwert*

im Januar 2024 mit **- 2.100.000 € -** in Worten: zwei Millionen einhunderttausend Euro.

*Siehe Hinweise zur Marktwertableitung unter Ziffer 1.1 des Gutachtens.

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), auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers des Gutachtens nicht gestattet.

Das Gutachten beinhaltet 100 Seiten inklusive VII Anlagen und wurde in zweifacher Papieraufbereitung und digital im PDF ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 19.03.2024

.....

Erich Finder

ANLAGEN

| | | |
|------------|--|----|
| Anlage I | Stadtplanauszug | 64 |
| Anlage II | Lageplan und Schrägluftbild | 65 |
| Anlage III | Fotodokumentation | 67 |
| Anlage IV | Planunterlagen | 92 |
| Anlage V | Auszug aus dem Baulastenverzeichnis..... | 95 |
| Anlage VI | Altlastenauskunft | 98 |
| Anlage VII | Erschließungsbeitragsbescheinigung..... | 99 |

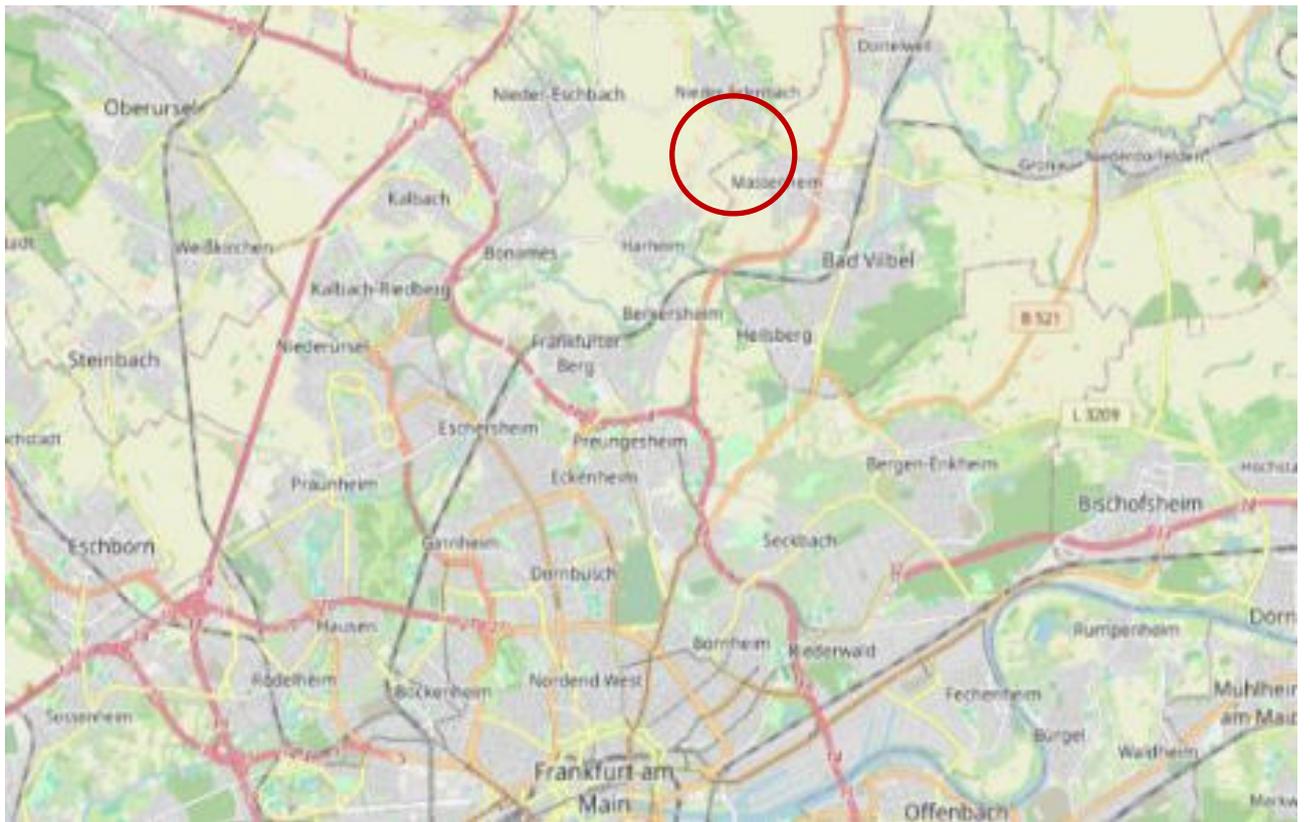
Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich VII 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.

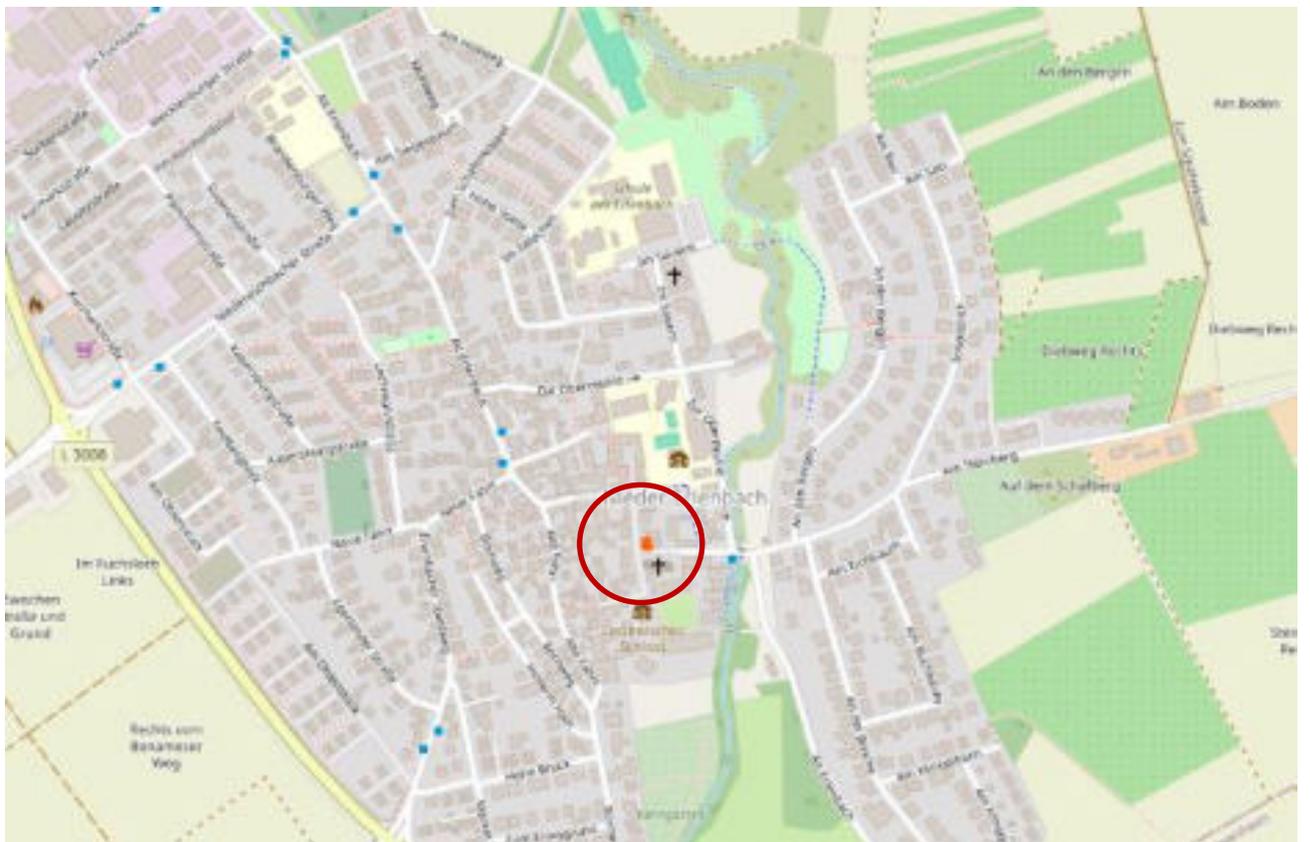
Anlage I Stadtplanauszug

Makrolage



Quelle: openstreetmap.org

Mikrolage



Quelle: openstreetmap.org

Anlage II Lageplan und Schrägluftbild

Das zu bewertende Flurstück 223/1 ist markiert.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Blick von Süden auf das zu bewertende Grundstück



Quelle: Geoportal Frankfurt.

Anlage III Fotodokumentation

Wohnhaus Alt-Erlenbach 20

- 1) Gesamteindruck mit Blick auf die Westfassade.



- 2) Gebäudeecke Südost mit Seitenbau rechts im Bild.



3) Eingangsbereich im Hochparterre.



4) Großzügiger Wohnraum zur Straßenseite.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

5) Esszimmer zur Hofseite mit angrenzendem Wintergarten und Balkon.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

6) Wintergarten zur Hofseite.



7) Küche (Einbauküche nicht Bewertungsgegenstand, bewegliches Mobiliar).



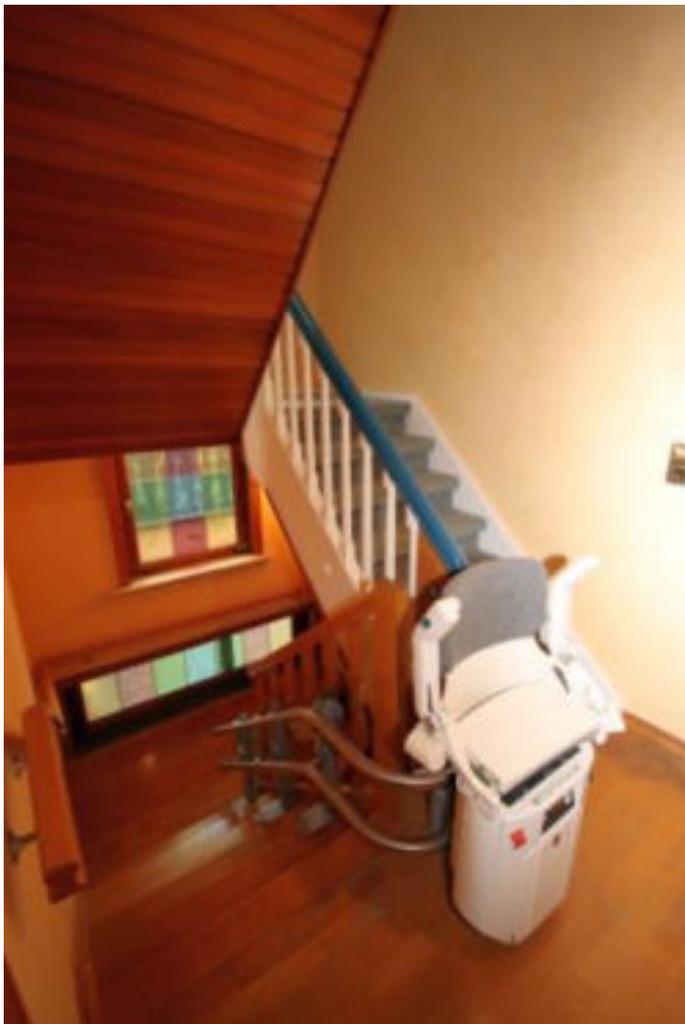
8) Separates WC angrenzend zum Treppenhaus.



9) Duschbadezimmer.



10) Treppenaufgang im Obergeschoss.



11) Badezimmer im Obergeschoss.



12) Wohnraum zur Hofseite mit Zugang zum Balkon.



13) Balkon zur Hofseite. Abdichtungsebene erneuerungsbedürftig, siehe Ziffer 4.3 im Gutachten.



- 14) Zugang zum Dachgeschoss über eine steile Holztreppe.



- 15) Elektroverteilung.



- 16) Wohnraum Dachgeschoss beispielhaft.



- 17) Tageslichtbadezimmer wurde vor längerer Zeit mal modernisiert.



- 18) Spitzboden.



- 19) Holzschädlingsbefall und teilweise Zerspanung an der Balkenkonstruktion sichtbar. Ob dieser noch aktiv ist, kann seitens des Unterzeichners nicht beurteilt werden.



20) Wie vor.



21) Kellergeschoss, Hobbyraum.



22) Zählerschrank



- 23) Heizöltank Baujahr 1969 mit einem Rauminhalt von ca. 9.600 l gemäß Typenschild.



- 24) Hauptwasseranschluss.



Seitenbau zum Wohnhaus Alt-Erlenbach 20

25) Südfassade zum Innenhof.



26) Heizungsraum im Erdgeschoss mit Wärmeerzeuger Buderus Logano G125 der Ölzentralheizung mit Warmwasserspeicher. Der Öltankraum befindet sich im Kellergeschoss von Haus Nr. 20.



- 27) Raum im Erdgeschoss mittig gelegen mit einem Whirlpool ausgestattet. Angrenzend zur Westseite noch ein Duschbadzimmer gelegen.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

- 28) **Wohnung im Seitenbau Obergeschoss Ost: Badezimmer.**



- 29) Küche.



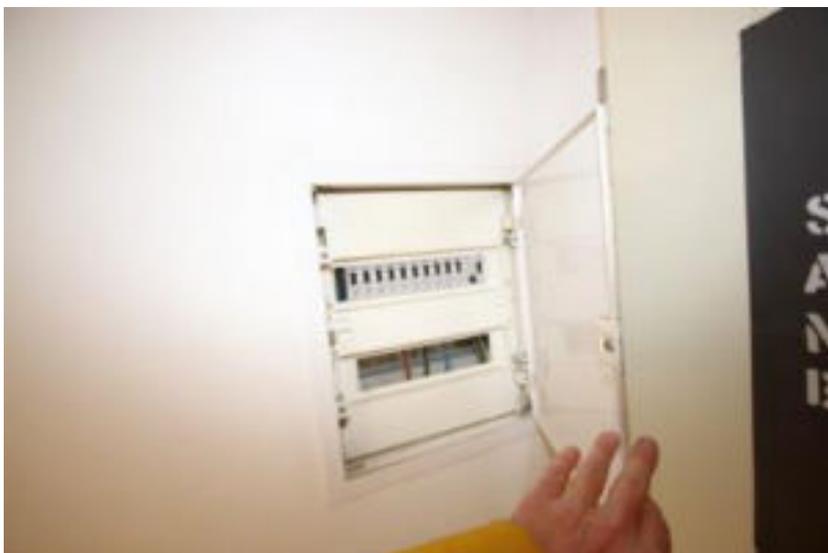
30) Elektrounterverteilung.



31) **Wohnung im Seitenbau Obergeschoss West. Küche.**

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

32) Elektrounterverteilung.



33) Einfaches Frankfurter Bad angrenzend zur Küche.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

34) Spitzboden. Altes Holzgebälk mit sichtbarem Holzschädlingbefall.



Einfamilienhaus Alt-Erlenbach 18

35) Gesamteindruck mit Blick auf die Gebäudeecke Südwest.



36) Hauseingangsbereich.



37) Kellergeschoss Hausanschluss.



38) Erdgeschoss. Wohnraum beispielhaft.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

39) Modernisiertes Badezimmer.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

40) Separates Gäste-WC.



41) Obergeschoss: Treppenhaus.



42) Spitzboden.



Mehrfamilienhaus Alt-Erlenbach 18a

43) Gesamteindruck Gebäudeecke Südost.



44) Erdgeschoss Heizungsraum. Gaszentralheizung Fabrikat Buderus mit separatem Warmwasserspeicher.



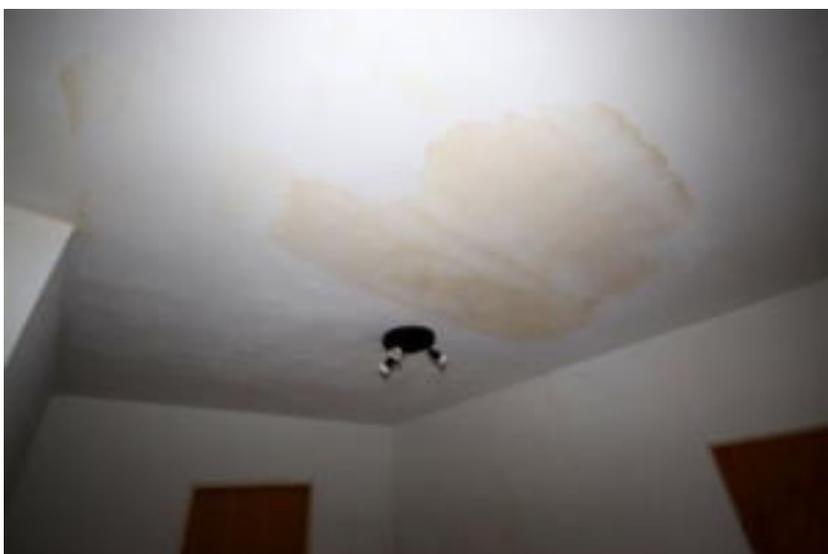
45) Elektrozähler.



46) Wohnung Erdgeschoss. Küche.



47) Im Deckenbereich ein Feuchtigkeitsschaden. Ob dieser noch aktiv ist, konnte nicht beurteilt werden.



48) Innen liegendes Badezimmer.



49) Wohnung im 1. Obergeschoss. Wohnraum zur Straßenseite.



50) Innen liegendes, zeitnah nicht modernisiertes Badezimmer.



- 51) Elektrounterverteilung in der Wohnung beispielhaft.



- 52) Wohnung 2. Obergeschoss. Küche zur Hofseite.



- 53) Innen liegendes Badezimmer.



54) Wohnung Dachgeschoss. Wohnraum beispielhaft.



55) Innenliegendes Badezimmer.



Scheunengebäude

56) Gesamteindruck / Nordfassade zum Innenhof.



57) An der Gebäudeecke Nordost ein massiver Risschaden.



58) Erdgeschossbereich der Scheune mit Lagergut verstellt.



59) Holzschädlingsbefall an den Balken sichtbar. Ob dieser noch aktiv ist, kann abschließend nicht beurteilt werden.



60) Obergeschoss.



61) Dachgeschoss der Scheune.

