

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

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



ROST_WOLF PartG mbB

Gluckstraße 27 H, 60318 Frankfurt am Main

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

GUTACHTEN

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



Zweck	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache	
Objektart	KFZ-Stellplätze (Garagen)	
Adresse	Königsteiner Straße 105, 65929 Frankfurt am Main	
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main, 845 K 36/24	
Projektnummer / Stichtag	24053_KÖN105	05.12.2024
Verkehrswert	<u>150.000, -- EUR</u>	

Ausfertigung Nr.: **Onlineversion**

Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten inkl. 18 Anlagen mit insgesamt 8
Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für
meine Unterlagen.



Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main
Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
Stichtag der Wertermittlung	05.12.2024 (Ortstermin)
Liegenschaft	Königsteiner Straße 105, 65929 Frankfurt am Main
Bewertungsgegenstand	Gebäude- und Freifläche, bebaut mit Garagen
Objektart	KFZ-Stellplätze (20 Garagen laut Bauakte)
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Frankfurt am Main Gemarkung Unterliederbach, Flur 13, Flurstück 95/12; 656 m²
Baulasten	Eintragungen vorhanden (belastende Stellplatzbaulasten)
Denkmalschutz	Keine Eintragungen
Altflächenkataster	Eintragungen vorhanden (Altstandort, keine Altlast)
Baujahr	1963 (Baugenehmigung)
Endenergiebedarfs- Kennwert	Kein Energieausweis vorliegend
Bruttogrundfläche	Ca. 277,50 m² (laut Bauakte)
Nutzfläche	Ca. 241,13 m² (laut Bauakte)
Vermietungssituation	Nicht abschließend bekannt
Werte	Siehe nachfolgende Tabelle

Grundbuch von Unterlieder- bach Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flur- stück	Größe [m²]	Markt- angepasster vorläufiger Ertragswert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücks-merkmale	Ertragswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
3690	1	Unterlieder- bach	13	95/12	656	348.840 €	-199.050 €	150.000 €	0 €	<u>150.000 €</u>



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	7
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung	9
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten	10
2.5	Zivilrechtliche Situation.....	10
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Begünstigungen	10
2.5.2	Grundbuchlich gesicherte Belastungen	11
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	11
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.6.2	Bauplanungsrecht	12
2.6.3	Bauordnungsrecht	13
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	13
2.8	Vermietungs-/Nutzungssituation	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	14
3.2	Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung	15
3.3	Grundstücksbebauung	16
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	16
3.3.2	Nutzfläche	16
3.3.3	Gebäudekonstruktion	16
3.3.4	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	16
3.3.5	Fenster und Türen	17
3.3.6	Abmessungen	17
3.3.7	Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand.....	17
3.4	Außenanlagen	18
4	Marktsituation	19
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	21
5.1	Grundstücksdaten.....	21
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	21
5.3	Bodenwertermittlung	22
5.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	22
5.3.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	22
5.3.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	22
5.3.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	23
5.4	Ertragswertermittlung	24
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	24
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	26
5.4.3	Ertragswertermittlung	28
5.4.4	Erläuterung zur Ertragswertermittlung	29
5.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	32
5.5	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, relativer Wert pro Garage	37
5.6	Verkehrswert.....	38
5.7	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungszweck	39



6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	40
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	40
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	42
7	Anlagen	43
7.1	Liegenschaftskarten	43
7.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	43
7.1.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Quelle: Geodaten online)	44
7.2	Baulastenblatt	45
7.2.1	Baulastenblatt 62-101	45
7.2.2	Baulastenblatt 62-112	46
7.3	Bauzeichnungen	47
7.3.1	Schnitt / Ansicht / Grundriss	47
7.3.2	Lageplan / Dienstbarkeit	48
7.4	Fotos	49
7.4.1	Südostfassade, Blick von der Königsteiner Straße Richtung Südwesten	49
7.4.2	Dachaufsicht Garagen, Fahrspur, Zu- und Ausfahrt zum Flurstück 36/9, Blick vom Flurstück 24/28 Richtung Nordosten	49
7.4.3	Flurstück 36/9, Erschließungsfahrspur, Blick vom Flurstück 24/28 Richtung Südosten	49
7.4.4	Zu- und Ausfahrt, Fahrspur vor den Garagen, Blick vom Flurstück 36/9 Richtung Nordosten	49
7.4.5	Fahrspur und Garagen, Blick vom Flurstück 12/2 Richtung Westen	49
7.4.6	Garagen und Fahrspur, Blick von der Zu- und Ausfahrt zum Flurstück 36/9 Richtung Nordosten	49
7.4.7	Westlicher Garagenbereich, Blick vom Fahrweg Richtung Südwesten	50
7.4.8	Östlicher Garagenbereich, Blick vom Fahrweg Richtung Nordosten	50
7.4.9	Südwestliche Grundstücksgrenze, Zu- und Ausfahrt über das Flurstück 36/9, Blick vom Fahrweg Richtung Südwesten	50
7.4.10	Bauschaden, Feuchtigkeit und Putzabplatzungen (exemplarisch)	50
7.4.11	Garage (exemplarisch)	50
7.4.12	Bauschaden, Risse im Mauerwerk (exemplarisch)	50



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: **KFZ-Stellplätze (Garagen)**

Objektadresse: **Königsteiner Straße 105, 65929 Frankfurt am Main**

Grundbuchangaben: **Grundbuch von Unterliederbach Blatt 3690, Bestandsverzeichnis Lfd. Nr. 1 Gemarkung Unterliederbach, Flur 13, Flurstück 95/12; Gebäude- und Freifläche, Königsteiner Straße 105, 656 m².**
- *hier Bewertungsgegenstand -*
[...]
- *Lfd. Nr. 2, 3, 4, 5, hier nicht Bewertungsgegenstand -*

Lfd. Nr. 8/zu 1
Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) an den Miteigentumsanteilen an dem Grundstück Gemarkung Unterliederbach Blätter 5081 bis 5229, BestVerz Nr. 1 (Flur 13 Flurstück 36/9) in Abt. II Nr. 1; hier vermerkt am 13.07.2007.

Abteilung I:
Eigentümer:
- *Hier anonymisiert -*

Abteilung II:
Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 2 zu 1:
Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet (...); eingetragen am 29.08.2024.

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

1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck der Gutachtenerstellung: **Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache**

Auftraggeber: **Amtsgericht Frankfurt am Main
60256 Frankfurt am Main**

Aktenzeichen: **845 K 36/24**

Grundlage: **Auftrag vom 19.09.2024, Beschluss vom 22.08.2024 und 19.09.2024**

Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag: **05.12.2024**



Ortsbesichtigung:	05.12.2024
Herangezogene Unterlagen, Erkundungen, Informationen:	Grundbuch von Unterliederbach, Blatt 3690, vom 29.08.2024 (Quelle: Auftraggeber) Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 19.11.2024 (Quelle: gds.hessen.de) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Frankfurt am Main vom 04.10.2024 sowie telefonische Auskunft vom 11.02.2025 Bodenrichtwertkarte der Stadt Frankfurt am Main Stand 01.01.2024, (Quelle: www.geoportal.frankfurt.de) Elektronische Bauakten (Quelle: Bauaufsicht Frankfurt am Main) vom 07.10.2024 Internet-Auskunft der Landesdenkmalbehörde über Denkmalschutz vom 15.11.2024 (Quelle: www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de) Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des Stadtplanungsamts Frankfurt vom 04.02.2025 (Quelle: www.PlanAs-frankfurt.de) RegioMap / Flächennutzungsplan (Quelle: https://mapview.region-frankfurt.de/maps/resources/apps/RegioMap/index.html), Stand 06.02.2025 Bescheinigung des Amts für Straßenbau und Erschließung Frankfurt am Main über Erschließungsbeiträge vom 09.10.2024 Schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts der Stadt Frankfurt am Main vom 08.10.2024 Stellplatzmieten: Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2024; (Quelle: https://frankfurt.de/themen/planen-bauen-und-wohnen/wohnen/informationen-zum-wohnungsmarkt/mietspiegel); Angebotsmieten von Immobilienportalen (Quelle: www.immobilienscout24.de) German Real Estate Index (GREIX) (Quelle: www.greix.de) VDP-Immobilienpreisindex (Quelle: https://www.pfandbrief.de) HLNUG Lärmviewer Hessen (Quelle: www.laerm-hessen.de) Angebotskaufpreise für Garagen (www.immobilienscout24.de) Demografische Kennziffern: Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung der Kommune Frankfurt am Main (www.wegweiser-kommune.de), Gewerbemerkmalbericht 2024 IHK Frankfurt am Main Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2024 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Frankfurt a. M. (Quelle: https://frankfurt.de/service-und-rathaus/verwaltung/aemter-und-institutionen/stadtvermessungsamt/gutachterausschuss-fuer-immobilienwerte/immobilienmarktbericht-frankfurt-am-main)



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

Auskunft des Gutachterausschusses für Immobilienwerte der Stadt Frankfurt am Main
vom 06.12.2024 über Kaufpreise

Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt am Main

Eigene Erhebungen

Mündliche Auskünfte des Schuldners beim Ortstermin

Von der
Gläubigerseite
übergebene
Unterlagen:

Von der Schuldnerseite
übergebene
Unterlagen:

1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Beteiligte: Hier anonymisiert

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

Zutritt / Unterlagen: Die angefragten Unterlagen (z. B. Mietverträge, Bauzeichnungen, Energieausweis etc.) wurden eigentümerseits nicht zur Verfügung gestellt.

Der Zutritt zum Gebäude war zum Ortstermin exemplarisch in zwei Garagen möglich. Die Bewertung erfolgt nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage. Hieraus möglicherweise resultierende Ungenauigkeiten gehen nicht zu Lasten der Sachverständigen.

Zubehör: Zubehör ist nicht bekannt.

Fiktiv unbelasteter Verkehrswert: Die im Grundbuch eingetragenen Belastungen sind in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht bewertet worden und nicht im Wert enthalten.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Ort:	Frankfurt am Main
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Einwohnerzahl:	Frankfurt: rd. 770.166 (Stand: 04-2024, www.frankfurt.de) Einwohner im Stadtteil „Unterliederbach“ rd. 17.119 (Stand: 2023)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Rd. 425 km (Luftlinie) südwestlich von Berlin Rd. 400 km (Luftlinie) südlich von Hamburg Rd. 315 km (Luftlinie) östlich von Brüssel Rd. 300 km (Luftlinie) nordwestlich von München Rd. 35 km (Luftlinie) östlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden
Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets: (wegweiser-kommune.de: Demografie-Bericht, Sozialbericht; statistik.arbeitsagentur.de)	Demografie-Typ 7 „Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 14,3 % (2022) Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre: +3,5 % (Stand: 2022) Durchschnittsalter: 41,0 Jahre Arbeitslosenquote 6,5 % (10/2024, statistik.arbeitsagentur.de) Kaufkraftindex: 110,3 (Stand: 2023) Einzelhandelszentralität: 106,8 (2023) Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2024)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Stadtteil Unterliederbach Rd. 7,0 km (Luftlinie) nördlich vom Flughafen Frankfurt am Main Rd. 10,0 km (Luftlinie) westlich vom Stadtzentrum Frankfurt am Main Rd. 1,5 km (Luftlinie) nördlich vom Stadtzentrum Höchst Rd. 800 m (Luftlinie) nördlich der Bahnlinie „Frankfurt – Mainz/Wiesbaden“ Rd. 700 m (Luftlinie) südöstlich der Autobahn „BAB66“ (Frankfurt a. M. / Wiesbaden) Keine Straßenlage
Lageklassifikation:	Einfache Wohnlage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt a. M. 2024
Infrastruktur:	In einem Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Arzt, Kindertagesstätte, Gesamtschule, Fachschule, Kirche, Spielplatz, Senioren- Wohnanlage und Pflegezentrum, Postfiliale, Klinikum In einem Umkreis von ca. 1.000 m (Luftlinie): Main-Taunus-Zentrum, Kino
Verkehrsanbindung:	KFZ: Rd. 700 m (Luftlinie) zur BAB 66 (Frankfurt a. M / Wiesbaden), Anschlussstelle



Frankfurt am Main / Höchst

ÖPNV:

Ca. 1,1 km (16 Min.) Fußweg zur S-Bahn-Haltestelle „Frankfurt (Main) Höchst Bahnhof“, von hier rd. 9 Minuten Fahrzeit, im 5 Minuten-Takt zu den Hauptverkehrszeiten
Dauer: 0:25

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: Offene und geschlossene, vorwiegend 2- bis 3-geschossige Bebauung, teilweise 4-bis 5-geschossige Bebauung, Entstehungszeit Ende des 19. Jahrhunderts und 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts

Wohnnutzungen, gewerbliche Nutzungen

Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen) Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: 50-54 [dB(A)]

Vergleichswerte für „Mischgebiete“

(Tag / Nacht):

Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm¹:

60 / 45 [dB(A)]

Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung: 64 / 54 [dB(A)]

Topografie: Annähernd eben

2.2 Gestalt und Form

Grundstückszuschnitt: Trapezförmig, annähernd rechteckig

Oberfläche: Annähernd eben, rampenartige Zu- und Ausfahrt im südwestlichen Grundstücksbereich

Grundstücksbreite Laut Liegenschaftskarte ca. 11,0 m

Mittlere Grundstückstiefe: Laut Liegenschaftskarte ca. 60,0 m

Straßenfront: Keine Straßenlage

Grundstücksfläche: Laut Grundbucheintrag **656 m²**

2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung: Das Bewertungsgrundstück ist **nicht** an einer öffentlichen Erschließungsanlage gelegen.

Die Erschließung erfolgt von der **Johannesallee** über das benachbarte Privatgrundstück **Flurstück 36/9** (Dienstbarkeit).

Straßenart: Königsteiner Straße:
Hauptstraße (hier: Einbahnstraße)

Johannesallee:
Nebenstraße

¹ TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



Straßenausbau:	Königsteiner Straße: Ausgebaut als 2-spurige Straße, asphaltiert, 2-seitig gepflasterter Gehweg, beidseitig Parkplätze zwischen Baumreihen, beidseitig Fahrradweg
	Johannesallee: Ausgebaut als 2-spurige Straße, asphaltiert, Sackgasse, 2-seitig gepflasterter Gehweg, beidseitig Parkplätze, 1- bis 2-seitig Baumreihe
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Angeschlossen an Energieversorgung, Abwasserleitungen

2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten

Bodenverhältnisse:	Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Es wird von normal tragfähigem Boden ausgegangen.
Altlasten:	Die schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts hat folgenden Inhalt: (...) „das von Ihnen angefragte Grundstück ist nicht als Altlast oder als altlastenverdächtige Fläche erfasst. Altablagerungen oder Verfüllungen von ehemaligen Gruben oder Bombentrümmern sind nicht bekannt. Allgemeiner Hinweis zu ehemaligen Bombentrümmern: Stand der Luftbildauswertungen ist das Jahr 1989. Für aktuelle Informationen ist eine Anfrage beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen erforderlich (Regierungspräsidium Darmstadt, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt; Mail: kmrd@rpda.hessen.de). Unsere Altstandort-Datenbank (stillgelegte Gewerbebetriebe), die auf der Auswertung des Gewerberegisters von 1945 bis 2019 basiert, verzeichnet unter der Adresse Königsteiner Straße 105 u.a. eine ehemalige (chemische) Reinigung (1974-1978; siehe Anlage). Diesem Betrieb ist nach den Erfassungsvorgaben des Landes Hessen die Branchenklasse 5 zugeordnet. Die Branchenklasse bezeichnet das allgemeine branchenspezifische Kontaminationspotential auf einer Skala von 1 bis 5. Nähere Informationen zu den betrieblichen Abläufen oder Unterlagen zu dem früheren Betrieb liegen uns nicht vor, insbesondere wo genau dieser auf der heutigen Liegenschaft Königsteiner Straße 105 ansässig war und in welchem Grundstücksbereich tatsächlich in größerem Umfang mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Dazu bedarf es in der Regel weitergehender Recherchen, wie z.B. in alten, mittlerweile digitalisierten Bauakten, im Archiv der Bauaufsicht. Im Vorderhaus der Königsteiner Straße 105 (Flurstück 12/2; nicht angefragt) ist derzeit eine Annahmestelle für Textilreinigung (-----Textilpflege“) untergebracht. Diese ist nicht altlastenrelevant. (...)“

2.5 Zivilrechtliche Situation

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Begünstigungen



Begünstigungen:

Laut Grundbuch besteht ein Herrschvermerk an einer **Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht)** zugunsten des Bewertungsgrundstücks.

Die Bewilligung vom 31.05.2007 hat folgenden Inhalt:

„I. Dienstbarkeit

1. Geh- und Fahrrecht (Flurstück 36/9)

Die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 36/9 (dienendes Grundstück) bewilligen und beantragen hiermit zur Eintragung auf dem Grundbuchblatt des dienenden Grundstücks zugunsten der Grundstücke Flurstücke 13/2, 130/13 und 95/12 (herrschende Grundstücke) folgende Grunddienstbarkeit einzutragen:

Die jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks 36/9 dulden das Begehen und Befahren des dienenden Grundstücks mit Kraftfahrzeugen durch die jeweiligen Eigentümer der herrschenden Grundstücke Flurstücke 13/2, 130/13 und 95/12.

Die Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden. Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks ist zur Mitbenutzung berechtigt. Die Ausübung der Dienstbarkeit ist räumlich beschränkt auf den Bereich, der in dem als Anlage 1 dieser Urkunde beigefügten Lageplan gelb markiert dargestellt ist. Die Kosten der Unterhaltung, Instandsetzung und Instandhaltung für diese gelb markierte Fläche tragen die jeweiligen Eigentümer der herrschenden Grundstücke und der dienenden Grundstücke untereinander dergestalt, dass auf jeden Kfz-Stellplatz und auf jede Garage auf dem dienenden Grundstück 2 Teile und auf jeden Kfz-Stellplatz und auf jede Garage auf den herrschenden Grundstücken, und zwar die die über die gelb markierte Fläche erschlossen sind, 1 Teil entfällt.

Die jeweiligen Eigentümer der herrschenden Grundstücke sind jeweils einzeln berechtigt.
[...]"

Anlage siehe Ziff. 7.3.2

2.5.2 Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Grundbuchlich
gesicherte
Belastungen:

Siehe 1.1

Nicht eingetragene
Rechte und Lasten:

Nicht bekannt

Überbau:

Auf das Bewertungsgrundstück geht auf einer Fläche von ca. 4,19 m (laut Bauakte) x ca. 5,00 m (laut Liegenschaftskarte) = **ca. 21 m²** ein **Überbau** durch das nordöstlich benachbarte Wohnhaus (Flurstück 12/2) aus.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz



- Baulasten:** Laut der Internet-Auskunft der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Frankfurt am Main besteht für das Bewertungsgrundstück **folgende Baulasteintragungen:**
Baulastenblatt 62-112
Baulastenblatt 62-112
 Es handelt sich hierbei um zwei **belastende Stellplatzbaulasten** mit dem Inhalt, dass zulasten des Bewertungsgrundstücks insgesamt 12 Stellplätze einschließlich Zufahrt zugunsten des Grundstücks Königsteiner Straße 116 laufend nutzungsfähig zur Verfügung zu halten sind.
 (siehe Ziff. 7.2.1 und 7.2.2)
- Denkmalschutz:** Laut der Internetauskunft des Landesdenkmalamts besteht für das Grundstück **keine Eintragung als Kulturdenkmal**.

2.6.2 Bauplanungsrecht

- Flächennutzungsplan:** Gemäß der Internetauskunft ist das Bewertungsgrundstück im regionalen Flächennutzungsplan als „**gemischte Baufläche-Bestand**“ dargestellt.
- Bebauungsplan:** Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück **nicht** im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Es ist hiernach im Geltungsbereich des **einfachen Bebauungsplans** gelegen:
Fluchtlinienplan F 1432
 Titel: Ohne Titel
 Status: rechtsverbindlich
 Ortsbezirk: 6
 Stadtteil: Unterliederbach
 Förmlich festgestellt: 12.07.1937
- Grundstückseigenschaften:** Das Bewertungsgrundstück besitzt die folgenden Eigenschaften:
 Art der baulichen Nutzung: Garagennutzung
 Maß der baulichen Nutzung:
 GRZ I²: 0,4
 GFZ³: 0,4
 Vorhandene Vollgeschosse hier: 1- geschossig (laut Bauakte)
- Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts ist das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich folgender Satzungen der Stadt Frankfurt am Main gelegen:
- Stellplatzsatzung:** Stellplatzsatzung
 Inkrafttreten: 20.02.2020
 Titel: Stellplatzsatzung 2020
 Status: rechtsverbindlich
 Stellplatzeinschränkung gem. § 3:
 Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Frankfurt am Main
- Freiraumsatzung:** **FR001** Gestaltungssatzung Freiraum und Klima
 Inkrafttreten: 10.05.2023
 Titel: Gestaltungssatzung Freiraum und Klima
 Status: rechtsverbindlich
 Ortsbezirk: alle
 Stadtteil: alle

² Grundflächenzahl I i. S. d. BauNVO 2013 siehe Berechnung, Ziff. 3.2

³ Geschossflächenzahl i. S. d. BauNVO 2013 siehe Berechnung, Ziff. 3.2



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

2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand: Nach Angaben der Bauaufsicht Frankfurt am Main liegen dort für das bewertungsgegenständliche Grundstück folgende Bauakten vor:

B-1963-2588-6 _ Errichtung einer Garagenanlage

Stellplätze: Auf dem Bewertungsgrundstück sind laut Bauakte **20 Stellplätze** genehmigt.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Unter Berücksichtigung der begünstigenden Grunddienstbarkeit⁴:

Baureifes Land

Beitragsrechtliche Situation: Beitragsfrei

2.8 Vermietungs-/Nutzungssituation

Vermietungs- / Nutzungssituation: Nach Angaben des Schuldners sind die Garagen **vermietet** (51,13 €/Garage). **Die Mietangabe wurde nicht nachgewiesen. Die Mietverträge konnten nicht eingesehen werden.**

Die Vermietungssituation konnte nicht abschließend geklärt werden.

⁴ Ohne Berücksichtigung der Grunddienstbarkeit: Rohbauland



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Vorbemerkungen:

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

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

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

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

Der Zutritt war zum Ortstermin nur zu den Garagen Nr. 12 und 15 möglich. Die Beschreibung und Bewertung der übrigen Garagen erfolgen nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage.

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



3.2 Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche: Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde auf der Grundlage der Bauakte ermittelt.

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf Grund der ermittelten BGF nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990/2013 berechnet.
Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ) wurde gem. ImmoWertV 2021 berechnet.

Berechnung: KÖN105
Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)
Grundlage: Bauakte

Garage (GAR)	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	Länge	Breite	BGF- [m²]	Geschosse * Anzahl	Bruttogrundfläche (ohne Balkone + Terrassen) [m²]	Bruttogrundfläche Balkone + Terrassen [m²]
	EG	Bauakte	55,50	5,00	277,50	1,00	277,5	
Bruttogrundfläche							277,5	0,0

GRZ-relevante BGF		277,5
GFZ-relevante BGF		277,5
WGfZ-relevante BGF		277,5
Grundstücksfläche	Grundbuch	656,0
GRZ	BauNVO 1990/2013	0,4
GFZ	BauNVO 1990/2013	0,4
WGfZ	ImmoWertV 2021	0,4



3.3 Grundstücksbebauung

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art der baulichen Anlage:	Reihen-Garage (20 PKW-Stellplätze laut Bauakte)
Baujahr: (laut Bauakte)	1963 (Baugenehmigung)
Modernisierungen:	Keine
Außenansicht:	Dach: Flach geneigtes Pultdach Fassade: Mauerwerk, verputzt und gestrichen Tor: Metallschwingtore

3.3.2 Nutzfläche

Nutzfläche: (laut Bauakte)	Die Nutzfläche (DIN 283) beträgt laut der Berechnung aus der Bauakte vom 06.08.1963 für 20 Garagen 241,13 m² .
-------------------------------	---

3.3.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente: (laut Bauakte)	Stampfbeton
Fußboden: (laut Bauakte)	Stampfbeton
Umfassungswände: (laut Bauakte)	Kalksandstein-Mauerwerk, d = ca. 10 cm
Innenwände: (laut Bauakte)	Bimsplatten, d = ca. 10 cm
Torstürze: (laut Bauakte)	Stahlbeton
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Flachdach (sehr flach geneigtes Pultdach)
Dacheindeckung:	Wellfaserzementplattendeckung
Dachrinne und Fallrohr:	Metall

3.3.4 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Garagen:



Bodenbeläge: (laut Bauakte)	Zement-Estrich
Wandbekleidungen:	Mauerwerk, gestrichen
Deckenbekleidungen:	Welleternitplatten, roh

3.3.5 Fenster und Türen

Fenster:	Keine
Türen:	Keine
Tore:	Metallschwingtore

3.3.6 Abmessungen

Abmessungen der Tore:	Lichte Torbreite (Garagen Nr. 1-18): ca. 2,26 m Lichte Torbreite (Garage Nr. 19+20): ca. 3,01 m
Abmessungen der Rohbauöffnungen:	Lichte Rohbaubreite (Garagen Nr. 1-18): ca. 2,55 m Lichte Rohbautiefe (Garagen Nr. 1-18): ca. 5,45 m
Tore:	Metallhubtore

3.3.7 Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand

Bauschäden und Baumängel ⁵ / Zustand: (soweit ersichtlich)	• Dach: Wellfaserzementplattendeckung überaltert und bemoost; Dachrinne verbogen • Fassade: Abplatzungen und Risse • Trennwände: Rissbildung, großer Riss in der Querwand der Garage Nr. 15 • Tore: überaltert • Innenräume: bis auf Garagen Nr. 12 und 15 nicht besichtigt (kein Zutritt); Garagen Nr. 12 und Nr. 15 überaltert • Zufahrt: Die Zufahrtssituation ist beengt (Fahrspurbreite ca. 4,50 m). • Bauordnungsrechtliche Genehmigungssituation: die Ausbildung der Garagen weicht von der Darstellung der Bauakte ab. Die tatsächliche Ausbildung der Garage Nr. 19+20, welche eine gemeinsames Zufahrtstor hat, ist nicht bekannt. Nach Angaben des Eigentümers bestehen hier 2 PKW-Stellplätze.
Beurteilung des Gesamtzustands:	Der Zustand im Inneren der Garagen ist überwiegend nicht bekannt. So weit ersichtlich, befinden sich die Garagen in teilweise baujahresadäquatem, teilweise überaltertem, unterdurchschnittlichen Gesamtzustand.

⁵ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



3.4 Außenanlagen

Grundstücks-
einfriedungen: Grenzbebauung

Befestigte
Grundstücksbereiche: Betonsteinplatten
 Betonboden

Unbefestigte
Grundstücksbereiche: Keine

Sonstiges:

Baumängel und
Bauschäden / Zustand:

- Zufahrtsrampe unüblich steil
- Abgestellte, nicht angemeldete Fahrzeuge auf dem Fahrweg des Bewertungsgrundstücks
- Abgestelltes, nicht angemeldetes Fahrzeug auf der Fläche der Grunddienstbarkeit

Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in einfachem, unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand.



4 Marktsituation

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

- Frankfurt am Main als eine der hochpreisigen Metropolen Deutschlands (+)
- Demografische Entwicklung des Gebiets (Ø +)
- Standortattraktivität: Lage des Grundstücks in Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Wohnraum und damit nach Garagen (Ø +)
- Frankfurt am Main als „Großstadt und Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ laut Demografie-Bericht (Ø)
- Frankfurt am Main als Stadt mit überdurchschnittlichem Kaufkraftindex, bezogen auf den Bundesdurchschnitt (Ø +)
- Überdurchschnittliche Einzelhandelszentralität (Ø +)
- Verfügbares Einkommen: Überdurchschnittlich hohes Einkommen je Einwohner (Ø +)
- Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung: Durchschnittliche Arbeitslosenquote (Ø)
- Infrastrukturelle Erschließung: Gute Erreichbarkeit und Erschließung durch öffentlichen Personennahverkehr, motorisierten Individualverkehr (+)
- Vorhandene Nachfrage nach Garagenstellplätzen in einfacher Lage in Frankfurt Unterliederbach (Ø)
- Sehr begrenztes Kaufangebot von Garagen in 5 km Radius vorhanden (+)
- Begrenztes Mietangebot an Garagenstellplätzen in 2 km Radius vorhanden (+)
- Lage des Grundstücks außerhalb im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (Ø)
- Lage des Grundstücks nicht im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung (Ø)
- Reihengaragenanlage (Ø)

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

- Aktuelle geopolitische Situation in Europa und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)
- Abgeschwächte Konjunktur (-)
- Kaufkraftschwund, Hypothekenzinsen auf erhöhtem Niveau, gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)
- Restriktivere Kreditbedingungen (-)
- Eingeschränkter Kreis von Kaufinteressierten (Ø -)
- Einfache Wohnlage innerhalb von Frankfurt am Main (-)
- Leicht gesunkene Kaufpreise in der Vergangenheit für Garagen in Frankfurt am Main (Ø-)
- Dezentrale Lage des Objekts in Frankfurt am Main (Ø)
- Altstandorteintragungen (Ø)
- Realisierte planungsrechtliche Grundstücksausnutzung (Ø -)
- Baulasteintragungen (--)
- Vermietungszustand nicht abschließend bekannt (-)
- Beengter Zuschnitt der Garagen (-)
- Nicht modernisiertes Bestandsgebäude des Baujahrs der 1960er Jahre (-)
- Gebäudestandard der Garagen (Ø)



- Beengte Zufahrtssituation der Garagen mit unüblich schmalem Erschließungsweg und ohne Wendemöglichkeit (-)
- Unterdurchschnittlicher baulicher Zustand der Reihengaragen und umfängliches Instandsetzungs- und Modernisierungserfordernis für eine nachhaltige Nutzbarkeit (-)

Legende:

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



5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Garagenanlage bebaute Grundstück in 65929 Frankfurt, Königsteiner Straße 105, zum Wertermittlungstichtag 05.12.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Unterliederbach	3690	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Unterliederbach	13	95/12	656 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Verfahrens: Die Abfrage bei der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschuss hat ergeben, dass eine hinreichende Anzahl an Kaufpreisen von vergleichbaren Objekten nicht verfügbar ist. Das maßgebliche Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts ist somit nicht das Vergleichswertverfahren.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Rein nachrichtlich werden die Nettoanfangsrendite, der Ertragsfaktor und der relative Wert pro Garage dargestellt.



5.3 Bodenwertermittlung

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

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lage-Wert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

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

5.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt laut Geoportal Frankfurt (Zone 4942 (einfache Lage)) **670,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche) MFH
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,0
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

5.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	05.12.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,4
Grundstücksfläche (f)	=	656 m²

5.3.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.



I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier (Ausgangswert für weitere Anpassung)	Bodenrichtwert	=	670,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	05.12.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Zone 4942 (einfache Lage)	Zone 4942 (einfache Lage)	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche) MFH	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	670,00 €/m ²
WGFZ	1,0	0,4	× 0,78	E1
		keine Angabe	× 1,00	
Fläche (m ²)	keine Angabe	656	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	522,60 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	522,60 €/m ²	
Fläche	×	656 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	342.825,60 € rd. 343.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2024 insgesamt **343.000,00 €**.

5.3.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - WGFZ-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024

	WGFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	0,40 (erster tabellierter Wert: 0,6)	0,78
Vergleichsobjekt	1,00	1,00

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



5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Modell:

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

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

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

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

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

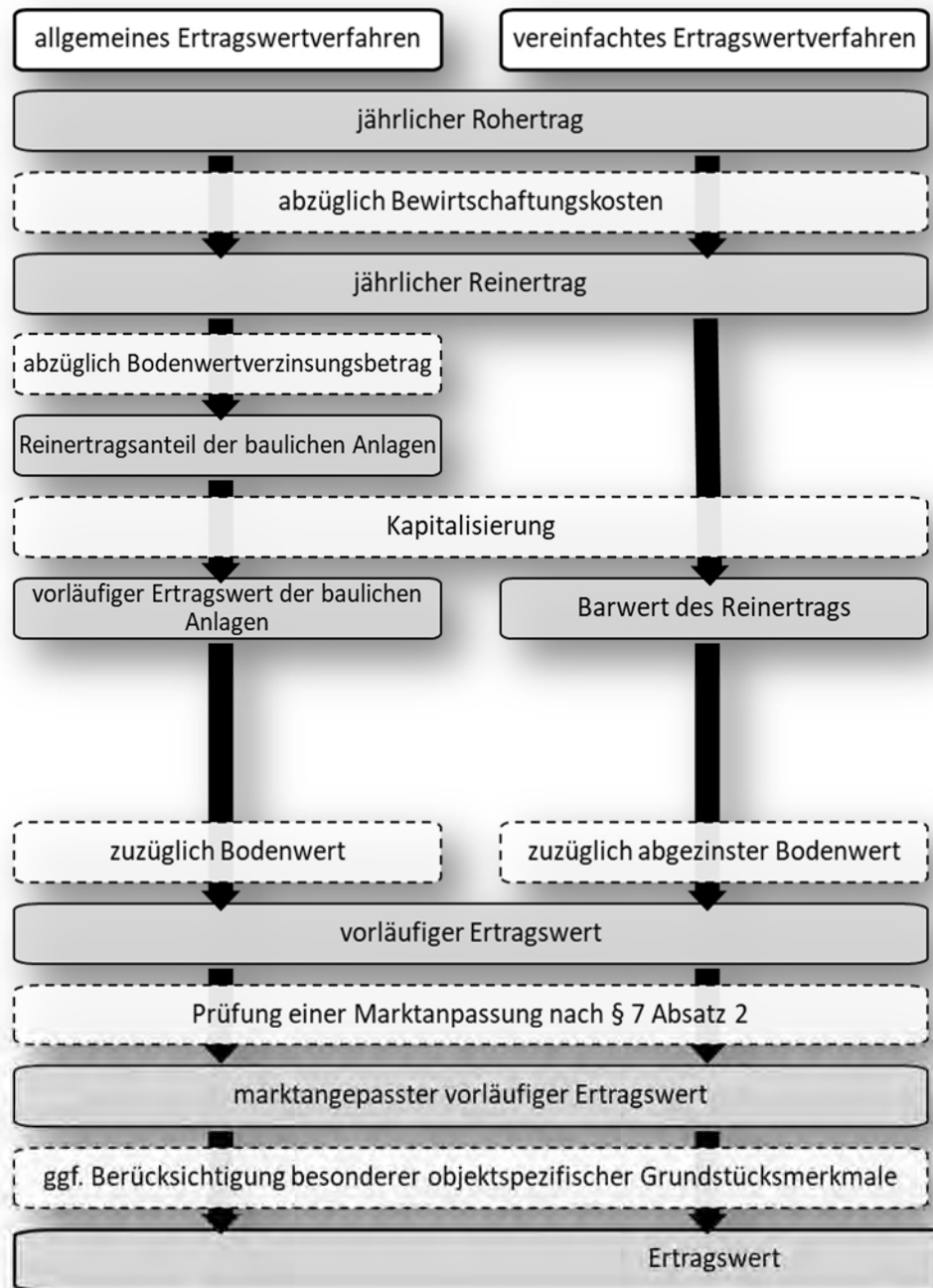
Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

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

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

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

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



Ablaufschema des Ertragswertverfahrens
(Quelle: ImmoWertA)



5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

5.4.2.1 Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

5.4.2.2 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

5.4.2.4 Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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



Verkehrswert entspricht.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



5.4.3 Ertragswertermittlung

5.4.3.1 Tatsächliche (vertragliche) Nettokaltmiete

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Garage	1- 20	Garage EG		20,00	-	k. A.	k. A.
Summe			-	20,00		k. A.	k. A.

5.4.3.2 Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Garage	1- 20	Garage EG		20,00	60,00	1.200,00	14.400,00
Summe			-	20,00		1.200,00	14.400,00

5.4.3.3 Ertragswertberechnung

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	14.400,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 3.360,00 €
jährlicher Reinertrag	= 11.040,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,00 % von 343.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 10.290,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 750,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 9 Jahren Restnutzungsdauer	× 7,786
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.839,50 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 343.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 348.839,50 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 348.839,50 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 199.050,00 €
Ertragswert	= 149.789,50 €
	<u>rd. 150.000,00 €</u>



5.4.4 Erläuterung zur Ertragswertermittlung

5.4.4.1 Rohertrag

Rohertrag:

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

Die marktüblich erzielbare Miete für die Garagenstellplätze wurde hier

- ausgehend vom Durchschnittswert laut Mietspiegel Frankfurt am Main 2024 mit Mittelwert 81,00 €/STP für Garagen „sonstige Lage, überdachter Stellplatz“
- gestützt durch Angebotsmieten aus Immobilienportalen (2 km Umkreis) mit Mittelwert 88,75 €/STP (Bandbreite 50,00 – 125,00 €/STP), 8 Mietangebote für Garagen und Tiefgaragen
- unter Berücksichtigung des Baujahres 1960er Jahre
- des unterdurchschnittlichen baulichen Zustands
- der sehr einfachen Ausstattung und
- des beengten, nicht mehr zeitgemäßen Zuschnitts der Garagen

mit **60,00 €/STP** bestimmt und im Ertragswertverfahren angesetzt.

5.4.4.2 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten:

Die vermierterseits zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt, die in dem Bestimmungsmodell verwendet worden sind, welches der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Gewerbe	Garagen (Gar.) 20 Gar. × 46,00 € --- % vom Rohertrag	920,00 € --- €
Instandhaltungskosten	Garagen (Gar.) 20 Gar. × 104,00 €	2.080,00 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	288,00 €
Gewerbe	---	--- €
Betriebskosten	0,50 ----	72,00 €
Summe		3.360,00 €

5.4.4.3 Liegenschaftszinssatz



Liegenschaftszinssatz: Ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz für Garagengrundstücke wurde im Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024 nicht dargestellt und ist nicht verfügbar.

Entsprechend der Nutzungsart der Garagen in enger Verbindung mit einer Wohnnutzung wird der Liegenschaftszinssatz in Anlehnung an den Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung auf der Grundlage des Immobilienmarktberichts bestimmt und zu Grunde gelegt.

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser in einfacher / sehr einfacher Lage wurde aus 9 Kaufpreisen des Jahres 2023 mit 3,9% (Median 3,9 %, Standardabweichung 1,2 %-Punkte) bei einem Minimum von 2,5 % und einem Maximum von 5,9 % abgeleitet.

Für das gegenständliche **Garagengrundstück**, welches als gemischte Baufläche Bestand dargestellt ist, dessen Nutzung der umgebenden Mehrfamilienhausbebauung zugeordnet wird, wird der Liegenschaftszinssatz auf etwas erniedrigtem Niveau⁶ mit **3,0 %** bestimmt und im Ertragswertverfahren angesetzt. Die Garagen liegen in einfacher, dezentraler Lage. Aufgrund der Objektgröße, der kurzen Restnutzungsdauer, des niedrigen Reinertragsniveau besteht ein vermindertes Risiko. Die Vermietungsrisiken des Bewertungsobjekts sind sehr moderat. Eine Vermietbarkeit der Garagen zu marktüblichen, sehr moderaten Konditionen ist gegeben.

Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung

Sachlicher Anwendungsbereich:	Mehrfamilienhäuser (mit gemischter Nutzung)
Räumlicher Anwendungsbereich:	Frankfurt am Main
Datengrundlage:	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Frankfurt am Main
Untersuchungszeitraum:	Kaufpreise aus dem Jahr 2023, 90%-Stichprobe; Stichtag: mittleres Vertragsdatum
Kaufverträge:	Geeignete Kaufverträge, bebaute Grundstücke
Marktüblich erzielbare Miete:	• Tatsächliche Miete (i. d. R. die von den Erwerbern mitgeteilten Ertragsverhältnisse zum Verkaufszeitpunkt) • Prüfung auf Marktüblichkeit mit jeweils gültigem Frankfurter Mietspiegel • bei niedrigen Ist-Mieten Ansatz der rechtlich zulässigen Mieten erforderlichenfalls unter Anwendung der Mietsteigerungsmöglichkeiten Ermittlung eines entsprechenden „Underrents“; • Bei Miete um mehr als 20 % oberhalb des Mietspiegels häufig Reduzierung auf Mietspiegelhöhe plus 20%

⁶ Mittlerer Liegenschaftszinssatz 3,9 %; hier: im Bereich der 1,0-fachen Standardabweichung unterhalb des Mittelwerts



	- Bei Marktüblichkeit der überhöhten Miete (beste Lage Stilaltbau oder Ähnliches) auch Ansatz dieser Miete - Keine Beachtung der Mietpreisbremse
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Bodenrichtwerte:	Bodenrichtwerte 01.01.2024
Lage:	Mittlere Lage
Mittleres Vertragsdatum:	03.06.2023

Darstellung des Modells zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

(Quelle: Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2024)

Liegenschaftszinssatz:

Lage	sehr gut	gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
Anzahl	1	18	15	9
Mittelwert	..	3,5	3,8	3,9
Minimum	..	2,6	2,7	2,5
Maximum	..	4,6	5,7	5,9
Median	..	3,5	3,5	3,9
Std.AEw.	..	0,6	0,9	1,2
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	..	3.532	2.850	2.248
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]	..	682	1.194	439
Ø Standardstufe	..	2,5	2,7	2,3
Ø RND	..	32	31	28
Ø Jahresreinertrag [€]	..	83.352	137.958	47.991
Mittleres Vertragsdatum	..	26.07.23	24.06.23	03.06.23

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser mit gemischter Wohnnutzung

(Quelle: Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2024)

5.4.4.4 Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer: Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart und dem Modell, welches der Ableitung des Sachwertfaktors zu Grunde lag. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen. Für die Garagen wird gemäß ImmoWertV die Gesamtnutzungsdauer mit 60 Jahren bestimmt.

5.4.4.5 Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer: Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen



Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell der ImmoWertV 2021 angewendet.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer für das 1963 errichtete Gebäude werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

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

Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 20 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		0,0	0,0	

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1963 = 61 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 61 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 9 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1973.

5.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG):

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



5.4.5.1 Baumängel und Bauschäden / Risiko Instandsetzungserfordernis

Baumängel und
Bauschäden / Zustand:

Eine Wertminderung wegen des baulichen Zustands stellt lediglich einen marktüblichen Einfluss auf den ermittelten vorläufigen Ertragswert dar und ist nicht gleichzusetzen mit Kosten für die Beseitigung von Baumängeln und / oder Bauschäden. Diese sind nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens und sind ggf. in einem gesonderten Fachgutachten zu ermitteln.

Aufgrund des äußeren Eindrucks des Gebäudes ist zu einer zeitgemäßen Nutzung von einer mittelfristigen Modernisierung auszugehen. Das Gebäude wird im Ertragswertverfahren nach dem zum Stichtag besichtigten Gebäudestandard mit einer kurzen Restnutzungsdauer bewertet. Modernisierungsmaßnahmen, die die Restnutzungsdauer fiktiv verlängern würden, sind nicht angenommen worden.

Ein Wertabschlag wird nicht als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

5.4.5.2 Mietabweichungen

Mietabweichungen:

Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21). Der Vermietungszustand ist nicht abschließend bekannt. Möglicherweise bestehende Abweichungen zwischen der marktüblich erzielbaren Miete und der tatsächlich erzielten Miete können nicht berücksichtigt werden.

5.4.5.3 Zufahrtssituation

Zufahrtssituation:

Für die aus dem Grundstückszuschnitt resultierende, unüblich beengte Zufahrtssituation der Garagen und die damit verbundene Nutzungseinschränkung wird ein Wertabschlag in Höhe von **-5%** des Bodenwerts als angemessen erachtet und berücksichtigt.

5.4.5.4 Überbau

Überbau:

Für den bei Überbau, der entsteht, da das Bewertungsgrundstück separat vom Vorderhaus Königsteiner Straße 105 veräußert wird, wird ein Wertzuschlag in Höhe von rd. 200 € ermittelt und berücksichtigt.



Berechnung des Werteinflusses des Überbaus

Flurstück 95/12 Überbaut von Flurstück 12/2 durch Wohn- und Geschäftshaus (WGH)

Vorteile durch den Überbau

Erhalt einer Überbaurente über die Restlaufzeit des Gebäudes

Zeitpunkt der Entstehung des Überbaus

2024

Überbaute Grundstücksteilfläche

21,00 m²

Bodenwert

522,60 EUR/m²

Liegenschaftszinssatz (Gemischte Baufläche, Garage)

3,00 %

Jährlicher Nutzungsverlust der überbauten Grundstücksteilfläche

$21 \text{ m}^2 \times 522,60 \text{ EUR/m}^2 \times 3 \%$

= 329,24 EUR

(= Bodenwertverzinsungsbetrag)

Jährliche Überbaurente

329,24 EUR

Restnutzungsdauer (WGH)

25 Jahre

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

(25 J., 3,0 %, jährl. vorschüssig)

x 17,94

Vorteile (Barwert der Überbaurente)

5.906,53 EUR

Nachteile durch den Überbau

Flurstücksfläche des belasteten Grundstücks

656,00 m²

Teilflächenentzug über die Restlaufzeit des Gebäudes

21,00 m²

Bodenwert

522,60 EUR/m²

In der Bodenwertermittlung berücksichtigter Bodenwert der unbelasteten Fläche

$(656 \text{ m}^2 - 21 \text{ m}^2) \times 522,60 \text{ EUR/m}^2$

331.851,00 EUR

Zuzüglich abgezinster Bodenwert der belasteten Fläche

$21 \text{ m}^2 \times 522,60 \text{ EUR/m}^2$

10.974,60

Diskontierungsfaktor

(25 J., 3,0 %)

x 0,478

Abgezinster Bodenwert der belasteten Teilfläche

5.241,47 EUR

Summe belasteter Bodenwert

337.092,47 EUR

In der Bodenwertermittlung berücksichtigter Bodenwert der Flurstücksfläche

342.825,60 EUR

Nachteile(Bodenwertdifferenz)

-5.733,13 EUR

Summe Vorteile und Nachteile

173,40 EUR

Werteinfluss des Überbaus auf das Bewertungsgrundstück

173,40 EUR

5.4.5.5 Baulasten

Baulasten:

Für die zwei belastenden Stellplatzbaulasten (ausgehend davon, dass die Stellplätze „laufend nutzungsfähig zur Verfügung zu halten“ sind, und damit verbunden von einem dauerhaften Bodenwertverlust auf der Fläche von insgesamt 12 Stellplätzen sowie entgangene Miete zulasten des Bewertungsgrundstücks zu Gunsten des Grundstücks Königsteiner Str. 116) wird ein Wertabschlag aufgrund des Flächenentzugs mit **rd. - 177.000 €** ermittelt und berücksichtigt.



KÖN105

Berechnung der Wertminderung durch die Baulasten

Bodenbeschränkung

Belastete Grundfläche	(17,50 m²/STP)	12 Stellplätze	-210,00 m²
Relativer Bodenwert		x	522,60 €/m²
Nutzungseinschränkung	wesentlich	x	100%
Bodenbeschränkung		=	-109.746,00 €

Mietbeschränkung

Entgangener Jahresrohertrag

60,00 €/STP	12 Monate	12 Stellplätze	-8.640,00 €
Barwertfaktor zur Kapitalisierung (9 Jahre, 3,0 %)		x	7,786
Mietbeschränkung		=	-67.271,04 €

Wertminderung			-177.017,04 €
----------------------	--	--	----------------------

5.4.5.6 Dienstbarkeit

Dienstbarkeit: Für die den Herrschvermerk an der Zufahrtsdienstbarkeit ist ein Wertvorteil im Bodenwert (Ansatz als baureifes Land) bereits berücksichtigt. Für den Nachteil der anteiligen Instandhaltungskosten der Zufahrt wird ein Wertabschlag in Höhe von rd. **-5.100 €** ermittelt und berücksichtigt.



KÖN105

Berechnung der Wertminderung durch die Dienstbarkeit**Vorteile**Erschließung des Bewertungsgrundstücks
(baureifes Land)in Bodenwertansatz enthalten
0,00 €**Nachteile**

Anteilige Kostentragung* zur Instandhaltung des Wegs

Fahrtweg, ca.

335,00 m²

x

Instandhaltungskosten p. a.

3,00 €/m²

=

1.005,00 €

Aufteilungsmaßstab

			Anteil	Gewicht		Gewichteter Anteil	
Dienendes Grundstück	Flurstück 36/9	54 STP	0,69	2 Teile	108,00	0,82	822,27 €
Herrschendes Grundstück	Flurstück 95/12	20 STP	0,26	1 Teil	20,00	0,15	152,27 €
Herrschendes Grundstück	Flurstück 13/2	Annahme 2 STP	0,03	1 Teil	2,00	0,02	15,23 €
Herrschendes Grundstück	Flurstück 130/13	Annahme 2 STP	0,03	1 Teil	2,00	0,02	15,23 €
		ca. 78 STP	1,00	5 Teile	132,00	1,00	1.005,00 €

Barwertfaktor (3%, RND unendlich)

x

152,27 €
33,33

Nachteile

5.075,76 €

=

Wertminderung**5.075,76 €**

* Unterhaltung, Instandsetzung, Instandhaltung

5.4.5.7 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-199.050,00 €
* Zufahrtssituation (-5% des Bodenwerts)	-17.150,00 €
* Überbau	200,00 €
* Baulasten (dauernder Nutzungsverlust 12 Stellplätze)	-177.000,00 €
* Dienstbarkeit	-5.100,00 €
Summe	-199.050,00 €



5.5 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, relativer Wert pro Garage

Nachfolgend werden rein nachrichtlich Vergleichskennziffern dargestellt.

KÖN105

Nettoanfangsrendite (NAR)

$$\text{NAR} = 100 \times \frac{\text{Marktüb. erzielbarer Reinertrag [EUR]}}{\text{Marktangepasster vorläufiger Ertragswert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$$

Jahresreinertrag [EUR]	11.040	
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert [EUR]	348.840	
Erwerbsnebenkosten	11,00%	

$$\text{NAR} = 100 \times \frac{11.040}{387.212} = 2,9 \%$$

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)

$$\text{Ertragsfaktor} = \frac{\text{Jahresrohertrag [EUR]}}{\text{Marktangepasster vorläufiger Ertragswert [EUR]}}$$

$$\text{Ertragsfaktor} = \frac{14.400}{348.840} = 24,2$$

Wert pro Garage

$$\text{Wert pro Garage} = \frac{\text{Marktangepasster vorläufiger Ertragswert [EUR]}}{\text{Anzahl der Garagen}}$$

Anzahl der (nutzbaren) Garagen, fiktiv ohne Baulast	20,00	
---	-------	--

$$\text{Wert [EUR/Garage]} = \frac{348.840}{20,00} = 17.442$$

Mittlerer Kaufpreis für Garagen, Zeitraum 2023, Lage: restliches Stadtgebiet (außerhalb der Bezirk 1 - 33) [EUR/Garage] 20.300
aus 21 Kaufpreisen (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024)



5.6 Verkehrswert

Für das zu Rendite Zwecken geeignete, gegenständliche Bewertungsgrundstück in Frankfurt am Main wird von einer vorhandenen, jedoch zurückhaltenden Nachfrage durch Marktteilnehmende nach nicht wesentlich modernisierten Garagen des Baujahrs der 1960er Jahre in einfacher Lage im Stadtteil Unterliederbach bei einem begrenzten Angebot von vergleichbaren Immobilien in der näheren Umgebung ausgegangen.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren. Die Berechnungen haben folgende Ergebnisse:

Grundbuch von Unterliederbach Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe [m²]	Markt-angepasster vorläufiger Ertragswert	Besondere objekt-spezifische Grundstücks-merkmale	Ertragswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
3690	1	Unterliederbach	13	95/12	656	348.840 €	-199.050 €	150.000 €	0 €	<u>150.000 €</u>

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **150.000,00 €** ermittelt.

Der aus dem maßgeblichen Verfahren (Ertragswertverfahren) abgeleitete Wert für das Bewertungsobjekt ergibt einen relativen Wert des mit 20 Garagen bebauten Grundstücks von ca. **17.442 €/Garage** (fiktiv unbelastet). Der Wert entspricht der Marktsituation zum angegebenen Stichtag.

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten und eines Abschlags zur Rundung, orientiere ich mich an den ermittelten Werten und halte, vorbehaltlich der Offenlegung der Mietverträge, folgende Werte für die Bewertung zum Stichtag, dem 05.12.2024, für angemessen:

Der Verkehrswert für das mit einer Reihengarage bebaute Grundstück in
65929 Frankfurt, Königsteiner Straße 105

Grundbuch Unterliederbach	Blatt 3690	lfd. Nr. 1
Gemarkung Unterliederbach	Flur 13	Flurstück 95/12

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2024 mit rd.

150.000 €

in Worten: einhundertfünfzigtausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige



5.7 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberrecht und zum Verwendungszweck

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

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



6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

ErbbauRG:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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



PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

HBO:

Hessische Bauordnung

HDSchG:

Hessisches Denkmalschutzgesetz



6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage 2023
- [2] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/25, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 25. Auflage, Essen, 2024
- [3] Simon, Thore; Gilich, Tobias: Wertermittlung von Grundstücken, Werner-Verlag Wolters Kluwer Deutschland GmbH Köln, 6. Auflage 2012
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023



7 Anlagen

7.1 Liegenschaftskarten



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen

Erstellt am 19.11.2024

Antrag: 202736057-3

AZ: 24053_KÖN105

Flurstück: 179/23

Flur: 12

Gemarkung: Unterliederbach

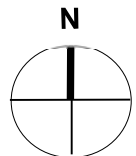
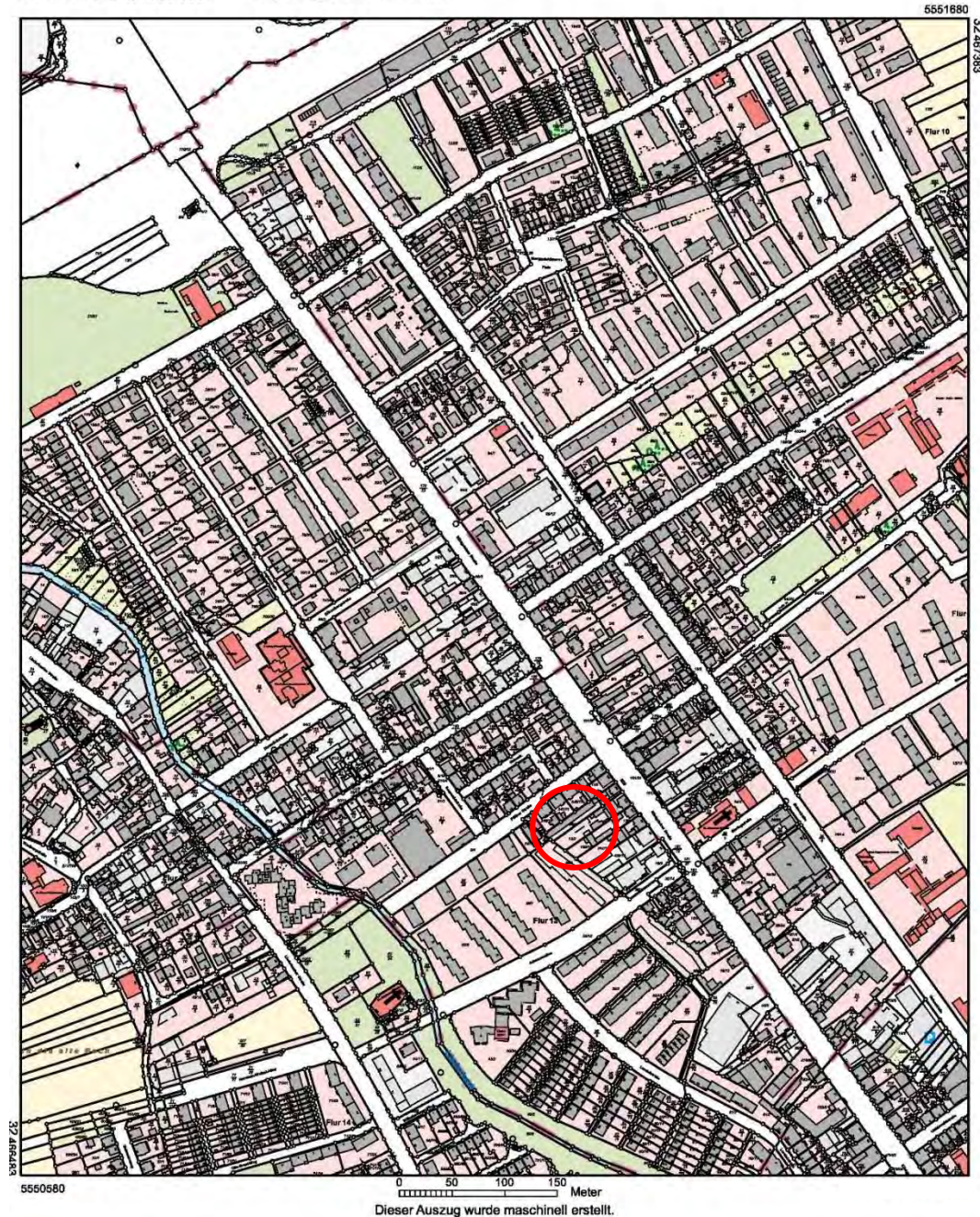
Gemeinde:

Frankfurt am Main

Kreis:

Kreisfreie Stadt Frankfurt am Main

Regierungsbezirk: Darmstadt



7.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online)



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Hessen

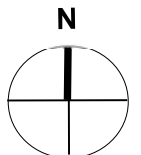
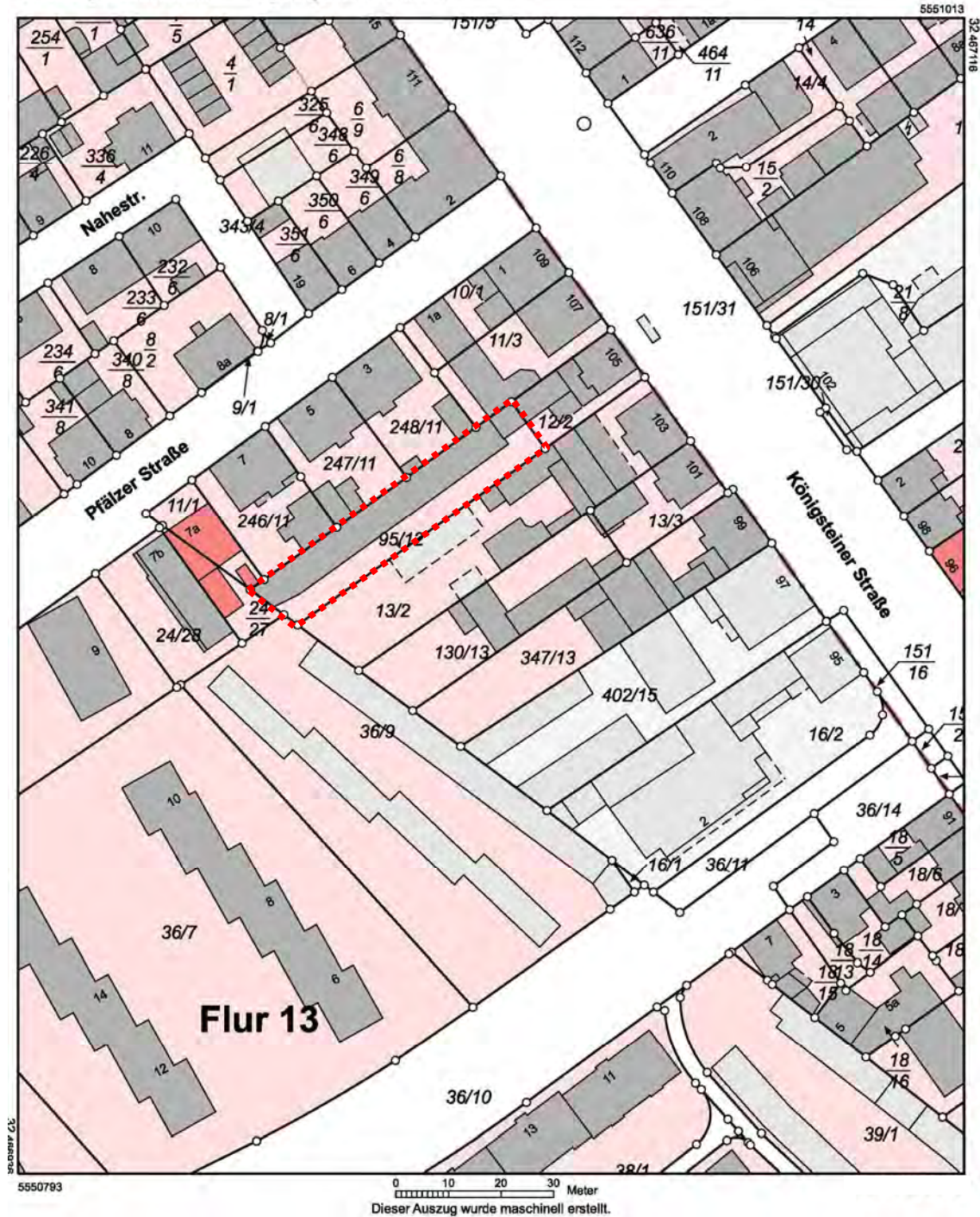
Erstellt am 19.11.2024

Antrag: 202736057-2

AZ: 24053_KÖN105

Flurstück: 130/13
Flur: 13
Gemarkung: Unterliederbach

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



7.1.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online)



7.2 Baulastenblatt

7.2.1 Baulastenblatt 62-101

Quelle: Bauaufsicht. Ausführung weicht in Teilen von der Darstellung ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

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



7.2.2 Baulastenblatt 62-112

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



7.3 Bauzeichnungen

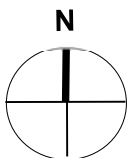
7.3.1 Schnitt / Ansicht / Grundriss

(Quelle: Bauakte. Ausführung weicht ggf. in Teilen von der Darstellung ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)



7.3.2 Lageplan / Dienstbarkeit

(Quelle: Grundakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)





7.4 Fotos



7.4.1 Südostfassade, Blick von der Königsteiner Straße Richtung Südwesten



7.4.2 Dachaufsicht Garagen, Fahrspur, Zu- und Ausfahrt zum Flurstück 36/9, Blick vom Flurstück 24/28 Richtung Nordosten



7.4.3 Flurstück 36/9, Erschließungsfahrspur, Blick vom Flurstück 24/28 Richtung Südosten



7.4.4 Zu- und Ausfahrt, Fahrspur vor den Garagen, Blick vom Flurstück 36/9 Richtung Nordosten



7.4.5 Fahrspur und Garagen, Blick vom Flurstück 12/2 Richtung Westen



7.4.6 Garagen und Fahrspur, Blick von der Zu- und Ausfahrt zum Flurstück 36/9 Richtung Nordosten



7.4.7 Westlicher Garagenbereich, Blick vom Fahrweg Richtung Südwesten



7.4.8 Östlicher Garagenbereich, Blick vom Fahrweg Richtung Nordosten



7.4.9 Südwestliche Grundstücksgrenze, Zu- und Ausfahrt über das Flurstück 36/9, Blick vom Fahrweg Richtung Südwesten



7.4.10 Bauschaden, Feuchtigkeit und Putzabplatzungen (exemplarisch)



7.4.11 Garage (exemplarisch)



7.4.12 Bauschaden, Risse im Mauerwerk (exemplarisch)