

GUTACHTEN 24-02-05 F/ML/WS

zur Ermittlung des Marktwertes des mit einem Reihemittelhaus bebauten Grundstücks Heerstraße 237 in 60488 Frankfurt am Main, Stadtteil Praunheim.



Gesamteindruck Hauseingangsbereich, Nordwestfassade.

Hinweise:

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

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

Auftraggeber: Amtsgericht Frankfurt am Main, Aktenzeichen: **845 K 37/23**

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



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN	4
1.1 *Hinweise zur Marktwertableitung	5
1.2 Voraussetzungen zu dieser Wertermittlung	6
1.3 Haftung	6
1.4 Datenschutz	6
1.5 Gewährleistung	7
1.6 Salvatorische Klausel	7
2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	7
2.1 Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung	7
2.2 Informationsquellen	8
2.3 Wertrelevante Lagefaktoren	8
2.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten	9
2.5 Denkmalschutz	10
2.6 Baugenehmigung	11
2.7 Mieten und Mietvertrag	11
2.8 Grundbuchauszug	11
2.9 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen	12
2.10 Baulasten	12
2.11 Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt	12
2.12 Abgabenrechtliche Verhältnisse	13
2.13 Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins	13
2.14 Energieausweis	16
2.15 Brandschutz	16
2.16 Liegenschaftskennwerte	16
3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	17
3.1 Art des Gegenstandes der Wertermittlung	17
3.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs	17
3.3 Umstände des Einzelfalls	17
3.4 Sachwertverfahren	17
3.5 Plausibilitätsbetrachtung	17
4 WERTERMITTLUNG	18
4.1 Bodenwert	18
4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	21
4.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	22
4.4 Sachwertverfahren	24

4.5	Plausibilitätsbetrachtung	28
4.6	Swot-Analyse (Gesamtbeurteilung)	34
5	MARKTWERTABLEITUNG	35

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	37
Anlage II	Lageplan	38
Anlage III	Fotodokumentation	39
Anlage IV	Planunterlagen	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Anlage V	Baulastenauskunft vom 08.11.2023	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Anlage VI	Altlastenauskunft	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Anlage VII	Erschließungsbeitragsbescheinigung	Fehler! Textmarke nicht definiert.

Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich IX und Teile der Fotodokumentation 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	Heerstraße 237 in 60488 Frankfurt am Main, Stadtteil Praunheim
Bewertungsgegenstand	Grundstück bebaut mit einem Reihenmittelhaus in der Ernst-May-Siedlung Praunheim.
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main
Auftrag und Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Marktwertes zum Zwecke einer Zwangsversteigerungssache unter Berücksichtigung der Voraussetzungen zu der vorliegenden Wertermittlung, siehe Ziffer 1.1 im Gutachten.
Eigentümer gemäß Grundbuchauszug	Lfd. Nr. 4: [anonymisiert]
Mietstatus	Bewohnt durch [anonymisiert] (Wohnungsrecht).
Ortstermin	Zeitpunkt des ersten Ortstermins: 20. November 2023 in Anwesenheit von: Sachverständiger: Herr Finder Zeitpunkt des zweiten Ortstermins: 10. Januar 2024 in Anwesenheit von: Bewohner: [anonymisiert] Sachverständiger: Herr Finder
Wertermittlungstichtag	10. Januar 2024, Zeitpunkt des zweiten Ortstermins.
Qualitätstichtag	10. Januar 2024, Zeitpunkt des zweiten Ortstermins. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitäts- dem Wertermittlungstichtag.
Grundstücksgröße gemäß Grundbuchauszug	Flurstück 96/5 180 m ²
Baujahr	1926 bis 1929 Dezember 1926 gemäß Heimstättenvertrag vom 14.06.1928 und 1929 nach Auskunft der Gläubiger, sowie 1928 nach Auszügen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main.
Wohnfläche	ca. 74 m ² , siehe Ziffer 2.16.3.

<p>PKW-Stellplätze</p>	<p>Die Liegenschaft verfügt über keinen PKW-Stellplatz auf dem Grundstück.</p>
<p>Bautenzustand</p>	<p>Der Vorgarten und der Garten sind ungepflegt. Die Fassaden weisen malermäßigen Renovierungsbedarf auf. Am Hauzugang sind Putzschäden sichtbar. Ein modernes Vordach mit einer Edelstahlkonstruktion wurde mal installiert.</p> <p>Die Heizungsleitungen sind Aufputz verlegt. Die Bodenbeläge im Erdgeschoss sind überwiegend abgängig. Im Bereich des Zugangs zum Obergeschoss liegt eine Bauteilöffnung vor. Im Deckenbereich der Küche im Erdgeschoss sind Feuchtigkeitsflecken sichtbar, darüber liegt das Badezimmer im Obergeschoss. Das Obergeschoss weist einen renovierten Bautenzustand auf und das Badezimmer im Obergeschoss wurde mal modernisiert. Der Keller weist erhöhte Bauteilfeuchte auf.</p> <p>Siehe Protokoll des Ortstermins unter Ziffer 2.13 des Gutachtens.</p>
<p>Energetischer Bautenzustand</p>	<p>Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor. Eine energetische Sanierung der Fassaden hat bisher nicht stattgefunden. Die Fenster sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Der Wärmeerzeuger ist eine Gastherme Fabrikat Vaillant, Baujahr nicht ersichtlich. Siehe Ziffer 4.3.3 Im Gutachten.</p>
<p>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale b.o.G.</p>	<p>Sicherheitsabschlag aufgrund von überdurchschnittlichem Instandsetzungsbedarf: rund ./ 20.000 €</p> <p>Wohnrecht für [anonymisiert] gemäß Bewilligung vom 21.07.2016: Ist im vorliegenden Gutachten nach Vorgabe vom Amtsgericht Frankfurt am Main, <u>nicht</u> berücksichtigt. Siehe Ziffer 1.1 im Gutachten.</p>
<p>*Marktwert im unbelasteten Zustand ohne Wohnrecht</p>	<p>300.000 € bis 340.000 € ausgewiesen mit 320.000 €</p>

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten:

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

1.1 *HINWEISE ZUR MARKTWERTABLEITUNG

Wohnrecht

Das in der II. Abteilung im Grundbuch unter lfd. Nr. 5 eingetragene Wohnrecht, siehe Ziffer 2.8.2 im Gutachten, bleibt bei der vorliegenden Wertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens am Amtsgericht Frankfurt am Main im vorliegenden Gutachten unberücksichtigt. Potenziellen Biet- und Kaufinteressenten wird empfohlen beim Amtsgericht Frankfurt, Immobilienvollstreckung Abteilung 845, nachzufragen, ob das Wohnrecht bei der

vorliegenden Zwangsversteigerung gelöscht wird. Sollte das Wohnrecht bestehen bleiben liegt eine nicht unerhebliche Wertminderung vor.

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 HAFTUNG

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

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

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

1.4 DATENSCHUTZ

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

1.5 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.

1.6 SALVATORISCHE KLAUSEL

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

2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

2.1 RECHTSGRUNDLAGEN IN DER 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 – Immobilienwertermittlungsverordnung

Verordnung über die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

Hinweis zur ImmoWertV

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

WertR – Wertermittlungsrichtlinien

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

BRW-RL – Bodenrichtwertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts

EW-RL – Ertragswertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts

SW-RL – Sachwertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts

VW-RL – Vergleichswertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts

HBO – Hessische Bauordnung

WoFIV – Wohnflächenverordnung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

EnEV – Energieeinsparverordnung

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

WEG – Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG - Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

2.2 INFORMATIONSMQUELLEN

- Ortstermin.
- Unterlagen der Schuldnerin: Heimstättenvertrag.
- Unterlagen der Gläubigerseite: Planunterlagen, Kostenaufstellung Sanierungen/ Renovierungen, Mietvertrag vom 08.06.2017, Besichtigungsbericht der VR-Wert aus 2017, Baulastenverzeichnis aus 2016, Bauaktenunterlagen zum Geräteschuppen.
- Bauaktenarchiv Frankfurt: Bauakte zum Geräteschuppen.
- Gutachterausschuss Frankfurt am Main: Kaufpreisfälle, Immobilienmarktbericht 2023, Bodenrichtwert.
- Angebotsresearch: ImmobilienScout24.
- Bauaufsicht der Stadt Frankfurt am Main: Baulastenauskunft, Planungsrecht (planAS: online Planungsauskunftssystem der Stadt Frankfurt).

2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN

Wohnlage	Ernst-May-Siedlung Frankfurt-Praunheim, nordwestlich des Stadtzentrums von Frankfurt am Main in gehobener Wohnlage gemäß Bodenrichtwertkarte.								
Umliegende Bebauung	Reihenhausbebauung mit Keller-, Erd- und Obergeschoss.								
Verkehrslage/Entfernungen	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td>S-Bahnstation Heerstraße:</td> <td style="text-align: right;">ca. 0,2 km</td> </tr> <tr> <td>A 5 Anschluss Nordwestkreuz:</td> <td style="text-align: right;">ca. 4,0 km</td> </tr> <tr> <td>Innenstadt Frankfurt:</td> <td style="text-align: right;">ca. 9,5 km</td> </tr> <tr> <td>Frankfurter Flughafen (schnellste Route):</td> <td style="text-align: right;">ca. 15,0 km</td> </tr> </table>	S-Bahnstation Heerstraße:	ca. 0,2 km	A 5 Anschluss Nordwestkreuz:	ca. 4,0 km	Innenstadt Frankfurt:	ca. 9,5 km	Frankfurter Flughafen (schnellste Route):	ca. 15,0 km
S-Bahnstation Heerstraße:	ca. 0,2 km								
A 5 Anschluss Nordwestkreuz:	ca. 4,0 km								
Innenstadt Frankfurt:	ca. 9,5 km								
Frankfurter Flughafen (schnellste Route):	ca. 15,0 km								
Infrastruktur	Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind im Stadtteil vorhanden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten bestehen u. a. im Nordwestzentrum und in der Frankfurter Innenstadt. Öffentliche Einrichtungen, u.a. Schulen, Grünflächen sind im Umfeld vorhanden.								
Pkw-Stellplatz	Im öffentlichen Straßenraum sind äußerst begrenzt Pkw-Stellplätze vorhanden.								
Erschließung	Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden.								
Himmelsrichtung	Das Reihenmittelhaus wird von der Nordwest- und Südostseite belichtet. Der Garten liegt zur Südostseite. Die Erschließung findet über die Nordwestseite statt.								
Benachbarte, störende Betriebe	Klassische störende Betriebe wie Werkstatt, Lackiererei etc. sind im direkten Umfeld nicht vorhanden.								

Lärmimmissionen

Zum Zeitpunkt des Ortstermins konnten keine störenden Lärmquellen festgestellt werden.

2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung

Frankfurt: ca. 767.609 (31.12.2022)
 Stadtteil Praunheim: ca. 16.640 (31.12.2022)

Bevölkerungsvorausberechnung für FFM bis 2040

Tab. 1 Frankfurter Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040						
Bevölkerungs- gruppe	Bevölkerung am 31.12.2014	Vorausberechnete Bevölkerung zum 31.12.				
		2017	2020	2025	2030	2040
Einwohner/innen mit Hauptwohnung insgesamt	708 543	742 859	764 091	793 644	810 085	829 773
22 Praunheim	16 021	16 314	17 198	17 470	17 704	18 089

Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen / Frankfurt am Main

Relative Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2020 – 2040 zum Vergleich:

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

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

2.4 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Tatsächliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung: Wohnnutzung
 Bauweise: Reihemittelhaus
 Anzahl der Geschosse: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss (flach geneigtes Pultdach)

Zulässige Nutzung: Wohnnutzung

Das zu bewertende Gebäude liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Fluchtlinienplans F1035, förmlich festgestellt am 10.10.1927. Fluchtlinienpläne sind historische Werkzeuge der Bauleitplanung. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan liegt nicht vor. Maßgebend ist § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.“



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

2.4.1 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

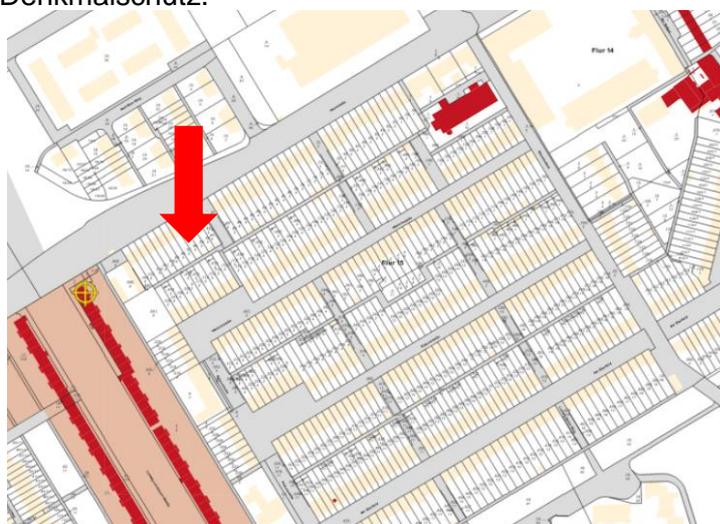
Weitere planungsrechtliche Satzungen, die das zu bewertende Grundstück betreffen, wie zum Beispiel Sanierungs-, Erhaltungs- oder Denkmalschutzsatzungen sind nicht im Planauskunftssystem (planAS) des Stadtplanungsamts der Stadt Frankfurt am Main angezeigt.

2.4.2 Bodenordnungsverfahren

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

2.5 DENKMALSCHUTZ

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



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

2.6 BAUGENEHMIGUNG

Gemäß Heimstättenvertrag vom 14.06.1928 wurde das Reihenmittelhaus im Dezember 1926 errichtet.

Im Bauaktenarchiv der Stadt Frankfurt am Main liegen nur Unterlagen zum Abriss und Neubau eines Geräteschuppens vor aus dem Jahr 2006. Eine Nutzungsänderung für zwei Wohneinheiten liegt ebenfalls nicht vor.

Von den Gläubigern im vorliegenden Bewertungsfall wurde umfangreiche Unterlagen und Informationen übersendet. Siehe Ziffer 2.2 und Anlage IV im Gutachten.

2.7 MIETEN UND MIETVERTRAG

Seitens der Gläubiger wurde ein Mietvertrag für das Obergeschoss, Mietverhältnis beginnend am 15.06.2017, zur Verfügung gestellt. An der Haustür ist ein stark verwittertes, schwer lesbares Papier mit dem Namen der Mieterin mit Tesafilm befestigt. Nach schriftlicher Auskunft der Schuldnerin vom 15.11.2023 besteht das Mietverhältnis nicht mehr.

Gemäß Grundbucheintragung besteht ein Wohnrecht für [anonymisiert], siehe Ziffer 1.1 und 2.8.2 im Gutachten.

2.8 GRUNDBUCHAUSZUG

2.8.1 Bestandsverzeichnis vom 28.09.20203

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

2.8.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Wertung

Das unter lfd. Nr. 5 eingetragene Wohnrecht bleibt bei der vorliegenden Wertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens am Amtsgericht Frankfurt am Main im vorliegenden Gutachten unberücksichtigt. Sie Hinweise zur Marktwertermittlung unter Ziffer 1.1 im Gutachten.

2.8.3 Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden (Abteilung III)

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

2.9 NICHT EINGETRAGENE RECHTE UND BELASTUNGEN

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

2.10 BAULASTEN

Gemäß online Baulastenauskunft der Bauaufsicht Frankfurt am Main vom 08.11.2023 besteht für das zu bewertende Flurstück keine Eintragung im Baulastenverzeichnis, siehe Anlage V im Gutachten.

2.11 BODENBESCHAFFENHEIT UND GRUNDSTÜCKSGESTALT

Erkenntnisse oder Hinweise, die einen konkreten Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen begründen, liegen nicht vor. Gemäß Altlastenauskunft vom 09.11.2023 sind für die Heerstraße 237 keine altlastenrelevante Vornutzungen registriert, siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** im Gutachten.

Die Grundstücksgestalt ist, wie für eine Reihenhausbebauung typisch, ein langgezogenes Rechteck mit einer schmalen Grundstücksbreite. Topographisch gesehen ist das Grundstück annähernd eben.

2.12 ABGABENRECHTLICHE VERHÄLTNISSE

Gemäß Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 09.11.2023 sind keine Erschließungsbeiträge für die Erschließungsanlage zu zahlen, siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden..**

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. Im Rahmen der Wertermittlung wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Datum des ersten Ortstermins: 20. November 2023

Datum des zweiten Ortstermins: 10. Januar 2024

Technische Festlegung der Himmelsrichtung: Heerstraße = Nordwestseite

Allgemein	Grundstück bebaut mit einem Reihenmittelhaus, mit Keller-, Erd- und Obergeschoss.
Fassade	Putzfassade. Der Sockelputz ist abgesetzt und mit einer Art Waschbetonputz verkleidet. Angrenzend zum Hauseingangsbereich Putzschäden vorhanden. Die Fenster, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, wurden mal erneuert und nachträglich mit Kunststoffrollläden ausgestattet.
Dach	Flach geneigtes Pultdach vermutlich mit Bitumenbahnen abgedichtet. Der Dachüberstand des Traufbereichs ist mit Holz verkleidet, der Anstrich ist abgängig.
Außenanlage	Der Vorgarten befindet sich in ungepflegtem Zustand. Zum Bürgersteig Ligusterhecke vorhanden. Am Hauszugang sind Putzschäden sichtbar. Ein modernes Vordach mit einer Edelstahlkonstruktion wurde mal installiert. Ein barrierefreier Zugang zum Erdgeschoss ist nicht gegeben. Wegebefestigung zum Hauseingang mit Waschbetonplatten ausgeführt. Der rückwärtige Garten befindet sich ebenfalls in ungepflegtem Zustand. Rückwärtige Erschließung von einem öffentlichen Fußgängerweg aus, über verzinktem Stahltor. Einfriedigung zu den Nachbargärten über Maschendrahtzaun. An der Südöstlichen Grundstücksgrenze zum öffentlichen Gehweg ist ein massiv erbaute Geräteschuppen vorhanden, der mit einer Welleternitdeckung gedeckt ist, eventuell asbesthaltig.

<p>Erdgeschoss = EG</p>	<p><u>Allgemein</u> Zugangstür zur Wohneinheit im Erdgeschoss wurde mal erneuert. Bodenbelag in den Wohnräumen elastisch teilweise abgängig, Wände/ Decke mit Strukturtapete oder Raufasertapete. Die Heizkörper sind Plattenheizkörper mit Thermostatventilen. Innentüren sind einfache Holzblattrüren in Stahlzarge, teilweise mit Glasfüllung.</p> <p><u>Küche</u> Bodenbelag abgängiger Linoleumboden. Im Deckenbereich ist ein Feuchtigkeitsschaden vorhanden, der seinen Ursprung wahrscheinlich im darüberliegenden Badezimmer hat.</p>  <p><u>Wohnzimmer zur Gartenseite mit Terrasse</u> Abgängiger elastischer Bodenbelag, alte Tapeten, kompletter Renovierungsbedarf. Anschluss zu einer überdachten Terrasse über vier Steigungen. Die Überdachung ist mit einer Stahlkonstruktion, die mit Scobalit-Platten belegt ist, ausgeführt. Terrasse mit Fliesenboden und Anschluss zum Garten über drei Steigungen.</p>
<p>Obergeschoss = OG</p>	<p>Zugang über einläufige, viertelgewendelte Holzterrasse. Hier ist eine Bauteilöffnung in der Wand zum Badezimmer vorhanden, der von einem Leitungsschaden des Waschmaschinenanschlusses rührt, nach Auskunft des Bewohners. Dieser wird nicht mehr genutzt und ist auch nicht mehr funktionstüchtig, nach Auskunft des Bewohners.</p>

	 <p>Zugang zum Obergeschoss</p> <p><u>Obergeschoss</u> Wurde nach Auskunft der Eigentümerin so renoviert, dass es als separate Wohneinheit genutzt werden kann. Wände/ Decke Raufaser, Bodenbelag der Wohnräume Laminat in Holzoptik. Einfache Plattenheizkörper ohne Thermostatventil, die Heizungsleitungen sind Aufputz verlegt.</p> <p><u>Badezimmer zur Straßenseite</u> Ausstattung: bodenstehendes WC, Duschwanne, Waschtisch. Bodenbelag Laminat, Wände sind vierseitig raumhoch gefliest, die Decke ist abgehängt und die Tapete löst sich großflächig.</p> <p><u>Zimmer zur Straßenseite</u> Als gefangenes Zimmer ausgeführt. Bodenbelag Fliesenboden, Plattenheizkörper vorhanden.</p>
<p>Kellergeschoss = KG</p>	<p>Zugang über eine massive, steile Treppe</p> <p><u>Allgemein</u> Wird zu Wohnzwecken genutzt, jedoch weist das KG eine geringe lichte Raumhöhe von ca. 2m auf, sowie einen sehr geringen Tageslichtanteil. Es besteht keine Aufenthaltsraum-Qualität.</p> <p>Die ehemalige Waschküche wurde zu einem Badezimmer ausgebaut. Ausstattung: bodenstehendes WC, Duschwanne und Waschtisch. Hier befindet sich ebenfalls die Gastherme der Marke Vaillant, die sowohl für die Heizung als auch für die Warmwasserbereitung genutzt wird. Die letzte Wartung fand 2015 statt. Das Baujahr ist nicht bekannt.</p>

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

2.14 ENERGIEAUSWEIS

Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor.

2.15 BRANDSCHUTZ

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

2.16 LIEGENSCHAFTSKENNWERTE

2.16.1 Grundstücksfläche gemäß Grundbuch

Flurstück 96/5: 180 m²

2.16.2 Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277

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

Geschoss	ggf. Erläuterung	BGF ca.
Kellergeschoss		45,9 m ²
Erdgeschoss	exkl. Terrasse	45,9 m ²
Obergeschoss		45,9 m ²
	Σ ca.	137,8 m²

2.16.3 Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde überschlägig nach einem örtlichen Aufmaß, in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt:

Geschoss	ggf. Erläuterung	Wohnfläche ca.
Erdgeschoss	inkl. Terrasse zu 25 %	36,60 m ²
Obergeschoss		37,32 m ²
	Σ ca.	73,90 m²

Im Rahmen der Wertermittlung wird die Wohnfläche mit rund 74 m² zum Ansatz gebracht.

Im Kellergeschoss wurde ein Badezimmer eingebaut. Aufgrund von unzureichender Be- und Entlüftung sowie geringer lichter Raumhöhe mit ca. 1,99 m bleibt das Badezimmer bei der Wohnflächenermittlung unberücksichtigt.

3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

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

3.1 ART DES GEGENSTANDES DER WERTERMITTLUNG

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

3.2 GEPFLOGENHEITEN DES GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSVERKEHRS

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

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

Die vorliegenden Kauffälle dienen der Plausibilitätsbetrachtung bei der Marktwertableitung.

3.3 UMSTÄNDE DES EINZELFALLS

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

3.4 SACHWERTVERFAHREN

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

Bodenwert, Normalherstellungskosten, Alterswertminderung, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

3.5 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

Anhand des Immobilienmarktberichts 2022 FFM und anhand von Kaufpreisfällen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Frankfurt am Main.

4 WERTERMITTLUNG

4.1 BODENWERT

ImmoWertV 2021, § Allgemeines zur Bodenwertermittlung

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

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

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

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

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

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

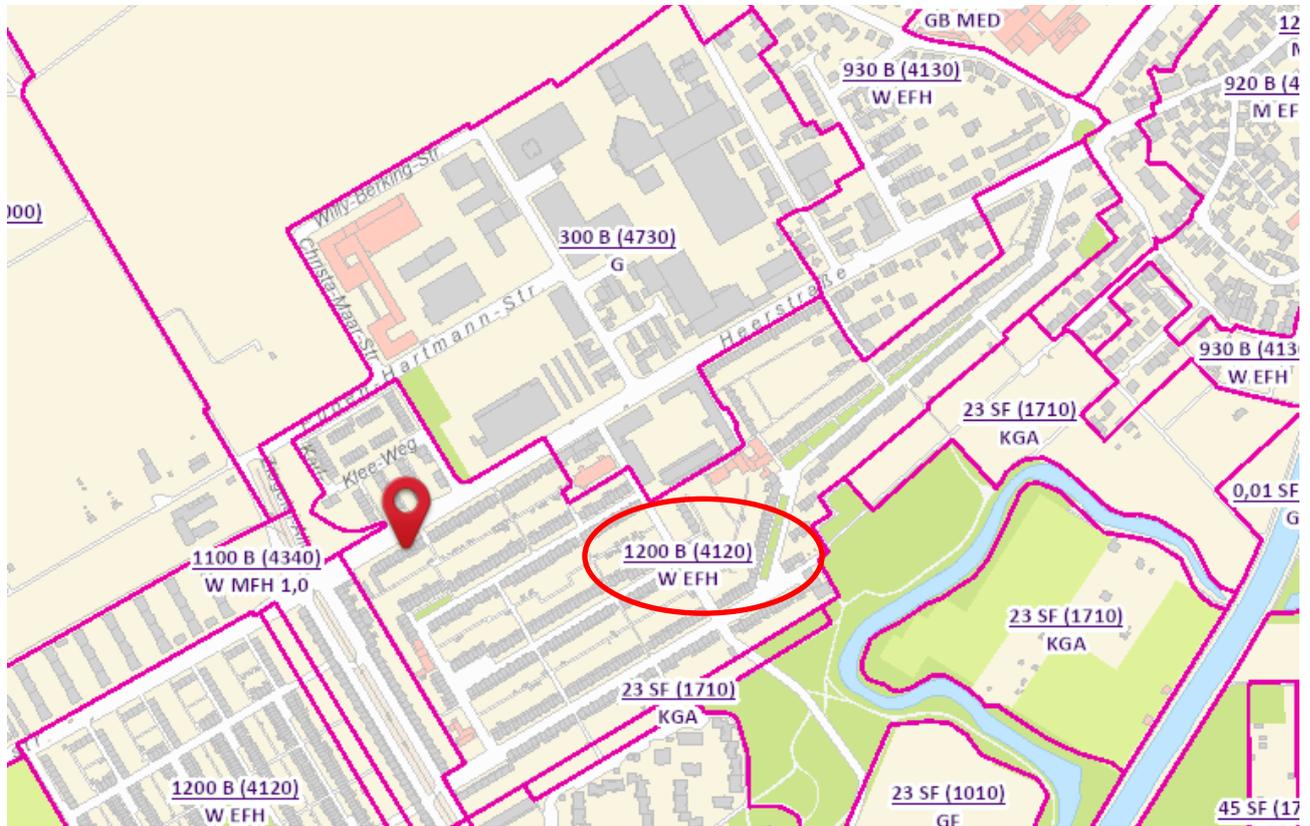
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;

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

4.1.1 Bodenrichtwert

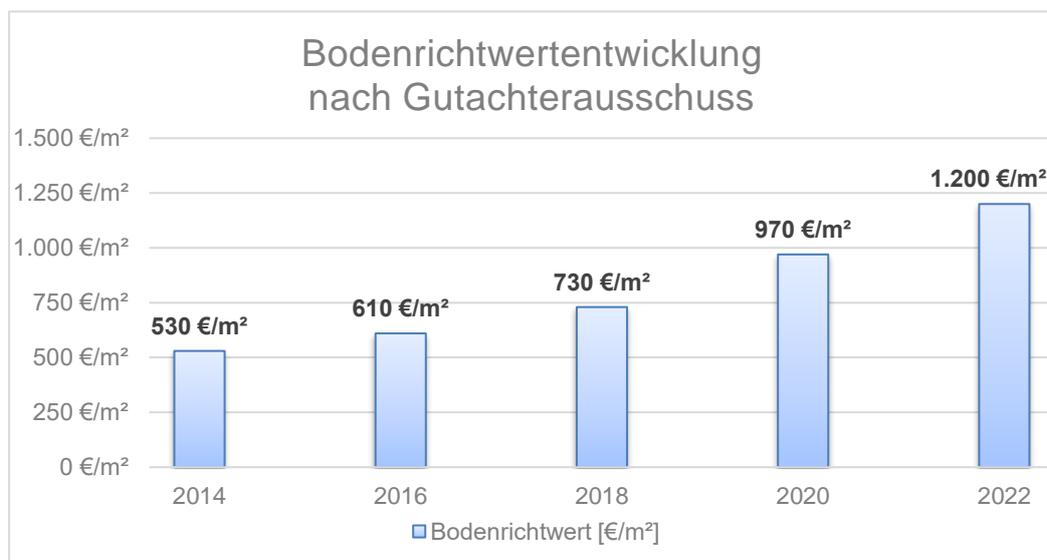
Der Gutachterausschuss Frankfurt am Main weist zum 01. Januar 2022 für den Bereich des Bewertungsobjektes folgenden Bodenrichtwert aus:

- 1.200 €/m² für Wohnbauflächen, Nutzungsart: Ein- und Zweifamilienhäuser in gehobener Lage, erschließungsbeitragsfrei



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

4.1.2 Bodenrichtwertentwicklung



Preisentwicklung der Bodenrichtwertzone im Zeitraum 2020 bis 2022: Ø rund +11,2 % p.a.

Preisentwicklung der Bodenrichtwertzone im Zeitraum 2014 bis 2022: Ø rund +10,8 % p.a.

4.1.3 Bodenwertermittlung

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

Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone: Innerhalb der Bodenrichtwertzone weist das zu bewertende Reihenmittelhaus durchschnittliche Lagefaktoren auf.

Grundstücksgestalt und Größe: Durchschnittlich und funktional - kein Zu- oder Abschlag.

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

Grundstücksfläche		Bodenrichtwert		Wertfaktor					Bodenwert
Flurstück 96/5									
180 m ²	x	1.200 €/m ²	x	1				= rd.	216.000 €

4.2 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

ImmoWertV2021: § 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

4.2.1 Überdurchschnittlicher Instandsetzungsbedarf

Die Liegenschaft weist Instandsetzungsbedarf an verschiedenen Stellen auf:

Die Küche im Erdgeschoss weist einen Feuchtigkeitsschaden im Deckenbereich auf. Die Bodenbeläge sind teilweise abgängig, vor Allem im Erdgeschoss besteht umfangreicher Renovierungsbedarf.

Am Zugang zum Obergeschoss befindet sich eine Bauteilöffnung. Dort gab es mal einen Leitungsschaden am Waschmaschinenanschluss, der nicht mehr funktionstüchtig sei nach Auskunft des Bewohners.

Die Raufasertapete im Deckenbereich des Badezimmers im Obergeschoss löst sich großflächig.

WERTUNG

Es besteht überdurchschnittlicher Instandsetzungsbedarf insbesondere im Erdgeschoss. Ein Sicherheitsabschlag von 20.000 € wird bei den Wertermittlungen berücksichtigt.

4.3 ALTER, GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

4.3.1 Alter

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

Ursprungsbaujahr: ca. 1926 bis 1929

Gebäudealter zum WST: rd. 96 Jahre

4.3.2 Gesamtnutzungsdauer

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

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

Abweichend der ImmoWertV 2021 mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

4.3.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

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

WERTUNG

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	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Bodenbeläge	2	1
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestalt	2	0,5
Summe	20	4

ÜBERSICHT MODERNISIERUNGSGRAD

- 0 - 1 Punkt = nicht modernisiert
- 4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 13 Punkte = überwiegend modernisiert
- ≥ 18 Punkte = umfassend modernisiert

Gebäudealter	Modernisierungsgrad (GND 70 Jahre)				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	angepasste Restnutzungsdauer				
≥ 70 Jahre	11	19	28	38	49
65 Jahre	12	19	29	39	49
60 Jahre	14	21	30	40	50
55 Jahre	16	23	31	41	50
50 Jahre	20	25	33	42	51
45 Jahre	25	28	35	43	52
40 Jahre	30	32	37	45	53
35 Jahre	35	36	40	47	54
30 Jahre	40	40	43	49	55
25 Jahre	45	45	47	51	57
20 Jahre	50	50	51	54	58
15 Jahre	55	55	55	57	60
10 Jahre	60	60	60	60	62
5 Jahre	65	65	65	65	65
0 Jahre	70	70	70	70	70

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Informationen wird der Punktwert mit 4 ermittelt, daraus resultierend wird im vorliegenden Bewertungsfall die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts mit rund **19 Jahren** zum Ansatz gebracht.

4.4 SACHWERTVERFAHREN

ImmoWertV 2021, § 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens:

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

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

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

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

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

4.4.1 Ableitung der Normalherstellungskosten im Sachwertverfahren

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

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

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

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010):

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

Auszug aus den NHK 2010:

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

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Flachdach oder flach geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.13	665	740	850	1 025	1 285
Doppel- und Reihenendhäuser	2.13	625	695	800	965	1 205
Reihenmittelhäuser	3.13	585	650	750	905	1 130

Standardmerkmal / Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände	1					23,0%
Dächer		1				15,0%
Außentüren und Fenster			1			11,0%
Innenwände und Türen		0,5	0,5			11,0%
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11,0%
Fußböden		0,5	0,5			5,0%
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9,0%
Heizung			1			9,0%
Sonstige Technische Ausstattung			1			6,0%
						100,0%
Kostenkennwerte für Gebäudeart:						
Typ 3.13	585 €	650 €	750 €	905 €	1.130 €	
Außenwände	135 €	0 €	0 €	0 €	0 €	135 €
Dächer	0 €	98 €	0 €	0 €	0 €	98 €
Außentüren und Fenster	0 €	0 €	83 €	0 €	0 €	83 €
Innenwände und Türen	0 €	36 €	41 €	0 €	0 €	77 €
Deckenkonstruktion und Treppen	0 €	0 €	83 €	0 €	0 €	83 €
Fußböden	0 €	16 €	19 €	0 €	0 €	35 €
Sanitäreinrichtungen	0 €	0 €	34 €	41 €	0 €	74 €
Heizung	0 €	0 €	68 €	0 €	0 €	68 €
Sonstige Technische Ausstattung	0 €	0 €	45 €	0 €	0 €	45 €
				Kostenkennwert		696 €
Normalherstellungskosten (NHK 2010):		696 €/m ²				
Baupreisindex Wohngebäude		2010	=	90,0		Korrekturfaktor 1,784
(Quelle: Stat. Bundesamt)	III. Quartal	2023	=	160,6		
Korrekturfaktor regional/ortsspezifisch nach Gutachterausschuss:						1,000
Normalherstellungskosten, angepasster Wert		696 €/m ²	x	1,784	x	1,000
	= rund	1.242 €/m²				-BGF inkl. 19 % MwSt.

4.4.2 Sachwertberechnung

Zusammenfassung			
Bodenwert:		216.000 €	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:		19 Jahre	
Brutto-Grundfläche (BGF) gerundet:		138 m ²	
Wohnfläche gerundet:		74,0 m ²	
Grundstücksgröße:		180 m ²	
Normalherstellungskosten (NHK) inkl. Baunebenkosten:		1.242 €/m ² -BGF	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G)		-20.000 €	
Sachwertberechnung			
	Brutto-Grundfläche [m ²]	138 m ²	
x	Kosten je m ² Brutto-Grundfläche [€]	1.242 €/m ²	
=	Normalherstellungskosten		171.148 €
+	Massiver Geräteschuppen		5.000 €
+	Außenanlagen prozentual der Gebäudeherstellungskosten nach Sachwertmodell des zust. GAA:	3% entspr.	5.134 €
=	Normalherstellungskosten (brutto)		181.282 €
	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	19 Jahre	
	Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	
./.	Alterswertminderung (linear) in %	72,86	-132.077 €
=	Zeitwert, Wohnhaus		49.205 €
+	Bodenwert		216.000 €
Vorläufiger Sachwert			265.205 €
Marktanpassung Siehe hierzu auch nachfolgende Ziffer im Gutachten			
1.	Sachwertfaktor nach Immobilienmarktbericht	ca.	1,9
2.	Marktanpassung auf den Wertermittlungsstichtag	ca.	0,70
Marktangepasster vorläufiger Sachwert			352.723 €
<u>Gebäudevergleichsfaktoren:</u>			
>	entspricht in €/m ² Wohnfläche	4.767 €	
>	entspricht in €/m ² -Grundstück	1.960 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G)			
>	Sicherheitsabschlag Instandsetzungskosten		-20.000 €
Sachwert			332.723 €
			gerundet 333.000 €
<u>Gebäudevergleichsfaktoren:</u>			
>	entspricht in €/m ² -Wohnfläche	4.500 €	
>	entspricht in €/m ² -Grundstück	1.850 €	

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

4.4.3 Sachwertfaktoren nach Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2023

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

3.8.6.3 Reihemittelhäuser (geeignete Kaufverträge, bebaute Grundstücke, Reihemittelhäuser, 90%-Stichprobe, Daten 2022)			
Bei großen Grundstücken wurde bis 250 m ² der volle Bodenrichtwert angerechnet, darüberhinausgehende Fläche mit einem Drittel. Es wurden nur Grundstücke mit einer Maximalgröße von 1.000 m ² in die Auswertung einbezogen.			
Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor k		
	Sehr gute und gehobene Lage	Mittlere Lage	Einfache und sehr einfache Lage
150.000			1,97
200.000		2,11	2,03
250.000	1,93	1,99	2,07
300.000	1,83	1,90	
350.000	1,76	1,83	
400.000	1,70	1,77	
450.000	1,64	1,71	
500.000	1,60	1,67	
550.000	1,56		
600.000	1,52		
650.000	1,49		
700.000			
<hr/>			
Kauffälle	22	35	6
Bestimmtheitsmaß R ²	0,13	0,12	0,01
Ø Sachwertfaktor	1,80	1,90	2,07
Ø vorläufiger Sachwert [€]	360.000	340.000	230.000
Ø Grundstücksgröße [m ²]	190	190	190
empfohlener Anwendungsbereich [m ²]	<= 500 m ²	<= 500 m ²	<= 500 m ²
Ø BRW [€/m ²]	1.264	937	567
(BRW Minimum – Maximum)*	(1.200 – 2.300)	(810 – 1.000)	(550 - 610)
Ø RND [Jahre]	32	39	35
Ø BGF [m ²]	210	229	213
Ø Wohnfläche [m ²]	117	127	105
empfohlener Anwendungsbereich [m ²]	80 – 200 m ²	80 – 200 m ²	80 – 200 m ²
Ø Wert Außenanlagen [€]	7.150	8.150	6.800
Ø Außenanlagen/Herstellungswert [%]	3,1	3,1	3,0
Ø Wert Nebengebäude [€]	574,47**	0,00	0,00
Ø Bodenwertanteil am bereinigten KP	39,38	29,56	23,35
Ø Gebädefaktor [€/m ²]	5.380	5.020	4.650
(bereinigter KP/Wohnfläche)			
empfohlener Anwendungsbereich [€/m ²]	3.150 – 7.150	3.100 – 6.650	2.800 – 6.200

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

1) Wertung objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

ImmoWertV 2021, § 39 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:

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

Unter Berücksichtigung der Wohnlage, des zu bewertenden Gebäudetypus und des vorläufigen Sachwertergebnisses wird der **Sachwertfaktor nach Immobilienmarktbericht mit ca. 1,90** zum Ansatz gebracht.

2) Marktanpassungsfaktor zum Wertermittlungsstichtag

Die o. a. Sachwertfaktoren aus dem Immobilienmarktbericht 2023 resultieren noch aus hochpreisigen Kauffällen aus dem Jahr 2022. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Kauffälle von Reihennittelhäusern in der zu bewertenden Baualtersklasse im Stadtteil Praunheim, siehe folgende Ziffer 4.5 im Gutachten, wird eine Marktanpassungsfaktor **von 0,7** zum Ansatz gebracht.

4.5 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

4.5.1 Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung des GAA Frankfurt am Main

Gebäudetypus: Reihenhaus
 Ortsteile: Praunheim
 Baujahr: vor 1945
 Wohnfläche: bis 100 m²
 Zeitraum: Kauffälle ab 2023

Unter Berücksichtigung der o.a. Selektionskriterien wurden seitens des Gutachterausschusses folgende 13 Kauffälle übersendet:

lfd. Nr.	Gemarkung, Straße*	Kaufzeitpunkt [Monat und Jahr]	Grundstück in m ²	Wohnfläche in m ²	Baujahr	Standardstufe	Gebäudetypus	BRW 01/2022	Kaufpreis	Marktanpassung p.a.**	Kaufpreis marktanangepasst	Preis in €/m ² Wfl.	Preis in €/m ² Grundstück	
1	Olbrichstraße	1/ 2023	129 m ²	70 m ²	1928	2,3	RMH	1.200 €	327.500 €	100%	327.500 €	4.679 €	2.539 €	
2	Messelweg	2/ 2023	134 m ²	88 m ²	1928	2,6	RMH	1.200 €	445.000 €	100%	445.000 €	5.057 €	3.321 €	
3	Heerstraße	1/ 2023	164 m ²	92 m ²	1928	1,7	RMH	1.200 €	310.000 €	100%	310.000 €	3.370 €	1.890 €	
4	Theodor-Fischer-Weg	4/ 2023	142 m ²	61 m ²	1930	1,9	REH	1.200 €	385.000 €	100%	385.000 €	6.311 €	2.711 €	
5	Camillo-Sitte-Weg	6/ 2023	140 m ²	72 m ²	1930	1,8	RMH	1.200 €	335.000 €	100%	335.000 €	4.653 €	2.393 €	
6	Camillo-Sitte-Weg	5/ 2023	104 m ²	66 m ²	1930	1,8	RMH	1.200 €	342.000 €	100%	342.000 €	5.182 €	3.288 €	
7	Olbrichstraße	6/ 2023	176 m ²	90 m ²	1928	2,2	RMH	1.200 €	450.000 €	100%	450.000 €	5.000 €	2.557 €	
8	Pützerstraße	7/ 2023	155 m ²	80 m ²	1928	1,9	RMH	1.200 €	410.000 €	100%	410.000 €	5.125 €	2.645 €	
9	Olbrichstraße	7/ 2023	129 m ²	70 m ²	1928	1,5	RMH	1.200 €	340.000 €	100%	340.000 €	4.857 €	2.636 €	
10	Theodor-Fischer-Weg	7/ 2023	105 m ²	68 m ²	1929	1,7	RMH	1.200 €	278.500 €	100%	278.500 €	4.096 €	2.652 €	
11	Messelweg	8/ 2023	103 m ²	60 m ²	1928	1,6	RMH	1.200 €	440.000 €	100%	440.000 €	7.333 €	4.272 €	
12	Theodor-Fischer-Weg	8/ 2023	103 m ²	60 m ²	1930	1,4	RMH	1.200 €	250.000 €	100%	250.000 €	4.167 €	2.427 €	
13	Damaschkeanger	11/ 2023	61 m ²	93 m ²	1927	1,9	RMH	1.200 €	390.000 €	100%	390.000 €	4.194 €	6.393 €	
	Mittelwert		127 m ²	75 m ²	1929			1.200 m ²	361.769 €		361.769 €	4.848 €	2.859 €	
	Bereinig: Nur Kauffälle mit einer Grundstücksgröße zwischen 130 und 200 m ²		152 m ²	81 m ²	1929			1.200 m ²	389.167 €		389.167 m ²	4.834 €	2.563 €	
	Bewertungsobjekt		180 m ²	74 m ²	1926 / 1929		RMH	1.200 €						
	Plausibilitätswerte auf Grundlage der bereinigten Kauffälle						Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)***					Plausibilitätswert		
	> €/m ² -Wohnfläche			74 m ²	4.834 €		-20.000 €					=	337.743 €	
	rd. 338.000 €													

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

**Marktanpassung, siehe Ziffer 4.5.2 im Gutachten

***b.o.G.: Sicherheitsabschlag überdurchschnittlicher Instandsetzungsbedarf. Gerätschuppen bei den Kauffällen berücksichtigt, die überwiegend auch Gartenhütten aufweisen.

Unter Berücksichtigung der o. a. Selektionskriterien wurden seitens des Gutachterausschusses 13 Kauffälle übersendet. Marktteilnehmer waren in der Zeit von Januar 2023 bis November 2023 bereit zwischen 250.000 € bis 450.000 € für ein Reihenmittelhaus in der zu bewertenden Baualtersklasse im Stadtteil Praunheim zu bezahlen. Die Kauffälle sind vom Baujahr und Gebäudetypus gut mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar.

Auf Grundlage der bereinigten Kauffälle lässt sich ein Plausibilitätswert von rund 338.000 € ableiten. Zugleich weisen die Kauffälle bis auf Lfd. Nr. 3 bessere Lagefaktoren auf. Der sehr gut vergleichbare Kauffall lfd. Nr. 3 liegt auch an der stark befahrenen Heerstraße und wurde im Januar 2023 für 310.000 € verkauft. Der Plausibilitätswert anhand der vorliegenden Kauffälle wird mit 300.000 € bis 340.000 € abgeleitet.

4.5.2 Marktanpassung

Auszüge aus dem Immobilienmarktbericht Frankfurt 2023

3.8.1.2 Indizes für Reihenmittel-, Reihenend- und Doppelhaushälften

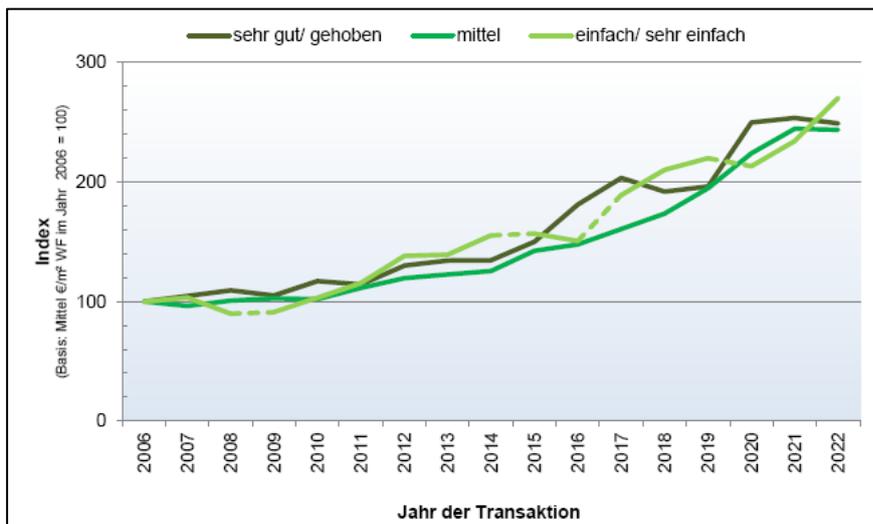
	Lage		
	sehr gut/ gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
2006	100	100	100
2007	105	96	103
2008	109	101	90
2009	105	102	91*
2010	117	102	103
2011	114	111	115
2012	130	120	138
2013	134	123	139
2014	134	126	155
2015	150	142	157*
2016	181	148	151
2017	203	161	189*
2018	192	174	210
2019	196	195	220
2020	250	224	213*
2021	254	245	234
2022	249	244	270
HJ 1	250	244	281*
HJ 2	248	243	264*

Für die Entwicklung des relativen Kaufpreises [€/m² Wohnfläche] für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ermittelt der Gutachterausschuss Indizes. Sie basieren auf dem Indexwert 100 als Mittelwert der Kaufpreise aus dem Vertragsjahr 2006. Der Teilmarkt ist zusätzlich nach Lagen untergliedert.

Der Index für die sehr gute/gehobene Lage wird in 2018 vor allem durch Transaktionen von Objekten älterer Baujahre beeinflusst. In 2021/2022 fließen in den Index der einfachen und sehr einfachen Lage nur wenige Veräußerungen ein (weniger als 20 Fälle). Diese liegen fast ausschließlich in einfachen Lagen.

* weniger als 10 Fälle; im Diagramm als gestrichelte Linie erkennbar

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



Bodenrichtwertentwicklung, siehe Ziffer 4.1.2

Preisentwicklung der Bodenrichtwertzone im Zeitraum 2020 bis 2022: Ø rund +11,2 % p.a.

Preisentwicklung der Bodenrichtwertzone im Zeitraum 2014 bis 2022: Ø rund +10,8 % p.a.

Kaufpreise für Reihenmittelhäuser

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

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

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

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

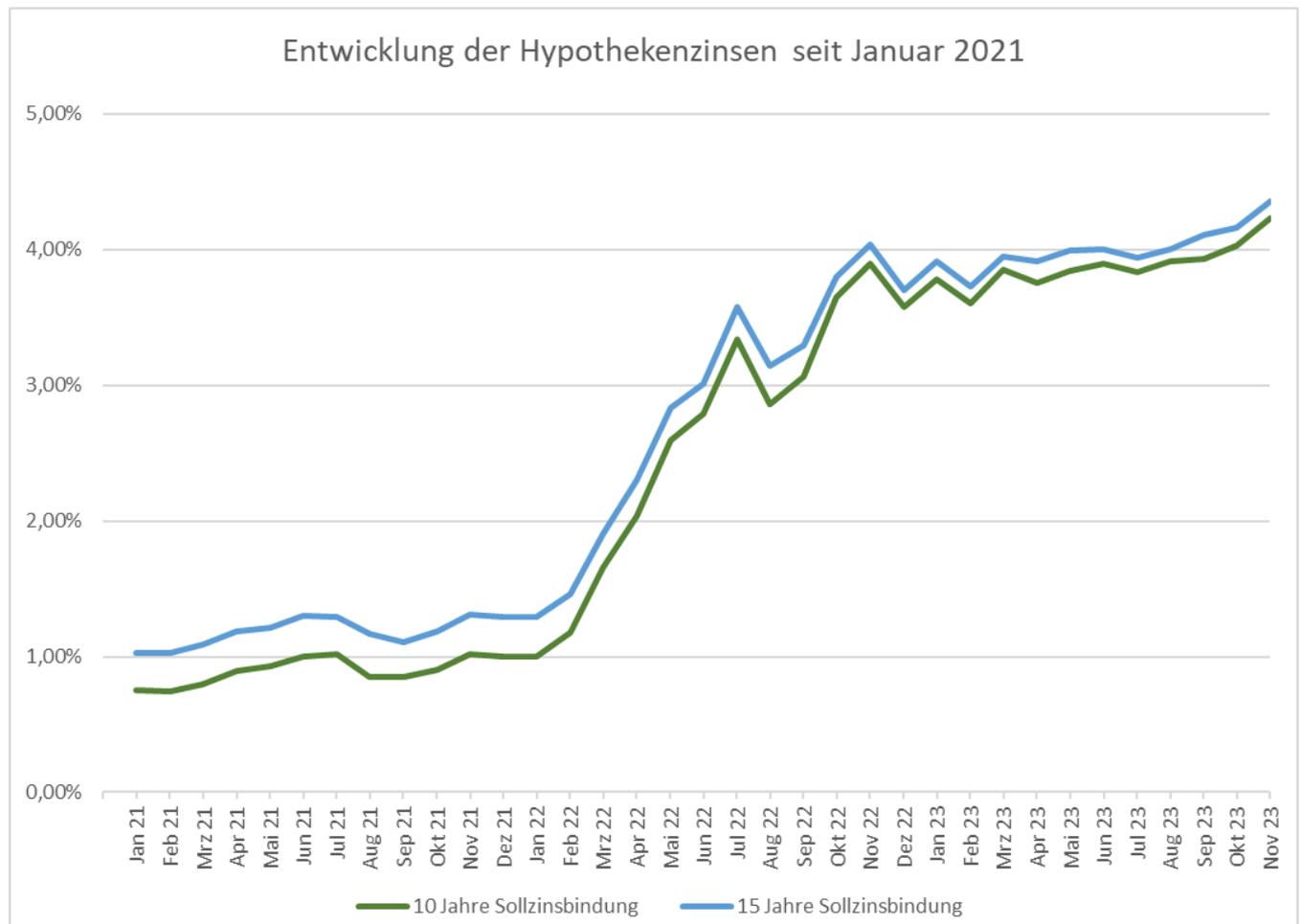
Mittelwerte aus weniger als 10 Verkäufen sind allerdings stets einer besonders kritischen Prüfung zu unterziehen: Für solche Daten wird generell ein Auszug aus der Kaufpreissammlung empfohlen.

Mittlere Kaufpreise für RMH nach Halbjahresbericht 2023 des Immobilienmarktes FFM

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

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

Entwicklung der Hypothekenzinsen bei einer Zinsbindung von 10/15 Jahren



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

Wertung

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

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

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

Die vorliegenden Kauffälle stammen aus dem Jahr 2023, die auch schon höhere Hypothekenzinsen aufweisen. Eine zusätzliche Marktanpassung erfolgt bei der Ableitung des Plausibilitätswertes anhand der Kauffälle nicht.

4.5.3 Veröffentlichungen im Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse 2022/23

Rödelheim, Hausen, Heddernheim, Niederursel, Praunheim

Eigentumswohnungen (m²)	2.400	6.500	4.300
Reihenhäuser | Doppelhaushälften	250.000	650.000	425.000
Einfamilienhäuser | Größere Doppelhaushälften	300.000	1.050.000	650.000
Wohnungsmieten (m²)	8,50	16,00	11,00
Jahresmietfaktor	18	29	23

4.5.4 Immobilienangebote

Quelle: ImmobilienScout24, Reihenhäuser um das Bewertungsobjekt, Umkreis 1km, Gebäudetypus: Reihenhaus, Baujahr 1900 – 1945; Recherchezeitpunkt: 11/2023:

Lfd. Nr.	Lage	Grundstücksgröße	WoFl.	Baujahr	Angebotspreis	entspricht in €/m²-WoFl.	entspricht in €/m²-Grundst.	Beschreibung
1	Praunheim	137 m²	80 m²	1926	455.000 €	5.688 €/m²	3.321 €/m²	RMH in Praunheim. Sanierung 2021
2	Praunheim	126 m²	55 m²	1935	269.000 €	4.891 €/m²	2.135 €/m²	RMH in Praunheim, Leerstand, renovierungsbedürftig
3	Praunheim	181 m²	100 m²	1929	549.000 €	5.490 €/m²	3.033 €/m²	RMH in Praunheim. Sanierung 1988, renovierungsbedürftig
4	Praunheim	196 m²	108 m²	1934	530.000 €	4.912 €/m²	2.704 €/m²	RMH in Praunheim. Sanierung 1985, renovierungsbedürftig
4	Praunheim	239 m²	88 m²	1930	499.000 €	5.694 €/m²	2.088 €/m²	RMH in Praunheim, renovierungsbedürftig
Mittelwert		176 m²	86 m²	1931	460.400 €	5.347 €/m²	2.619 €/m²	
Bewertungsobjekt		180 m²	74 m²	1				

4.6 SWOT-ANALYSE (GESAMTBEURTEILUNG)

SWOT

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

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

Stärken

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

Schwächen

- Kein Pkw-Stellplatz auf dem zu bewertenden Grundstück.
- Liegt an der stark befahrenen Heerstraße.
- Überdurchschnittlicher Instandsetzungsbedarf

Chancen

- Nachgefragter Gebäudetypus - Stichwort: Nach Auskunft des Gutachterausschusses werden zukünftig in Frankfurt keine neuen Baugebiete für Einfamilienhäuser mehr ausgewiesen.

Risiken

- Politische Risiken: wie beispielsweise Mietpreisbremse, Mietendeckelung, möglicher energetischer Sanierungszwang.
- Unsicherheit der Marktteilnehmer aufgrund stark gestiegener Finanzierungs- und Baukosten.

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 überdurchschnittlicher Instandsetzungsbedarf -20.000 €

Sachwert inkl. b.o.G. rd. 333.000 €

- entspricht €/m²-Wohnfläche rd. 4.500 €
- entspricht €/m²-Grundstück rd. 1.850 €

Plausibilitätswert inkl. b.o.G. anhand von Kauffällen rd. 300.000 € bis 340.000 €

- entspricht €/m²-Wohnfläche rd. 4.054 € bis 4.595 €
- entspricht €/m²-Grundstück rd. 1.667 € bis 1.889 €

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

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für die Liegenschaft Heerstraße 237 in 60488 Frankfurt am Main, Stadtteil Praunheim der

Marktwert im unbelasteten Zustand ohne Wohnrecht

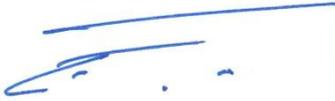
im Januar 2024 mit **- 320.000 € -** in Worten: dreihundertzwanzigtausend Euro.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten:

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

Das Gutachten beinhaltet 52 Seiten inklusive VII Anlagen und wurde in digitaler Ausfertigung im PDF und in zwei Papieraufbereitungen ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 5.02.2024

.....

 Erich FINDER



ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	37
Anlage II	Lageplan.....	38
Anlage III	Fotodokumentation	39
Anlage IV	Planunterlagen	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Anlage V	Baulastenauskunft vom 08.11.2023	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Anlage VI	Altlastenauskunft	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Anlage VII	Erschließungsbeitragsbescheinigung	Fehler! Textmarke nicht definiert.

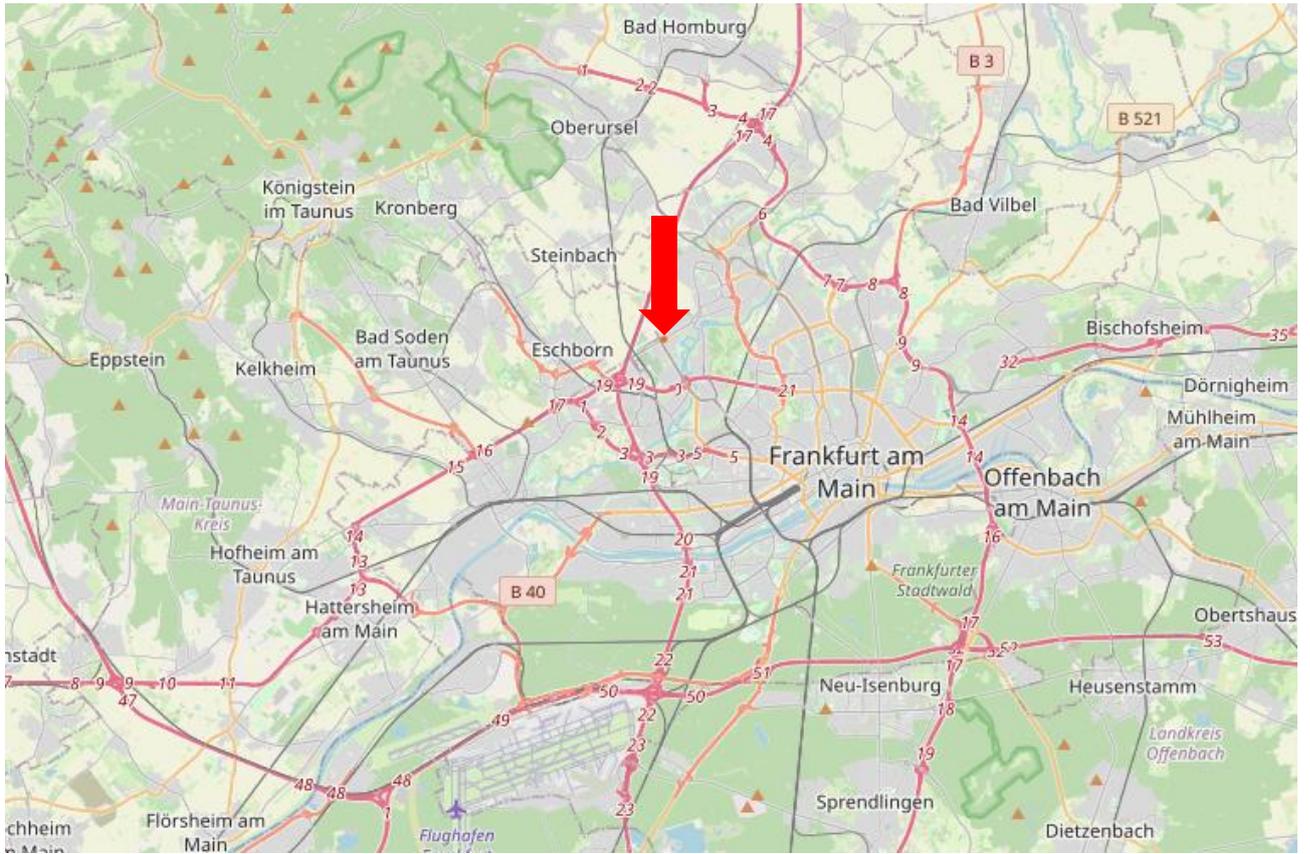
Hinweis:

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

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

Anlage I Stadtplanauszug

Makrolage



Quelle: Openstreetmap

Mikrolage



Quelle: Openstreetmap

Anlage II Lageplan

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Schrägluftbild

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Quelle: Geoportal Frankfurt

Anlage III Fotodokumentation

- 1) Nordwestfassade der Reihenhauszeile. Der Bewertungsgegenstand ist markiert.



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



- 3) Hauseingangsbereich und Zugang zur Wohneinheit im Erdgeschoss.



- 4) Abgängiger Linoleumbodenbelag im Hauseingangsbereich.



- 5) Wohnzimmer zur Gartenseite mit Anschluss zu Terrasse und Garten.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

6) Überdachte Terrasse zur Gartenseite.



7) Blick auf den rückwärtigen Garten.



8) Küche im Erdgeschoss mit Feuchtigkeitsschaden im Deckenbereich.



9) Kellerabgang.



10) Ehemaliger Waschmaschinenraum im Kellergeschoss wurde zu einem Badezimmer ausgebaut.



11) Wie vor. Gasterme ist hier installiert



- 12) Zimmer im Kellergeschoss, welches zu Wohnzwecken ausgebaut wurde. Jedoch keine Wohnfläche, da zu geringe lichte Raumhöhe und kein Tageslichtanteil.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

- 13) Zugang zum Obergeschoss. Bauteilöffnung aufgrund eines defekten Waschmaschinenanschlusses.



- 14) Küchenzeile im Obergeschoss.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

- 15) Badezimmer mit bodenstehendem WC und Duschwanne.



- 16) Schlafzimmer zur Gartenseite im Obergeschoss.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

17) Rückseitiger Gartenbereich mit überdachter Terrasse.



18) Rückwärtiger Geräteschuppen.



19) Stichweg zur Südostseite.

