

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 zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft	
Objektart	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Braumannstraße 4, 60435 Frankfurt am Main	
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main, 845 K 49/24	
Projektnummer / Stichtag	24064_BRA04	18.02.2025
Verkehrswert	<u>1.300.000, -- EUR</u>	

Ausfertigung Nr.: **Onlineversion**

Dieses Gutachten besteht aus 85 Seiten inkl. 32 Anlagen mit insgesamt 13 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 zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft		
Stichtag der Wertermittlung	18.02.2025 (Ortstermin)		
Liegenschaft	Braumannstraße 4, 60435 Frankfurt am Main		
Bewertungsgegenstand	Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus (Vorderhaus), einem Wohngebäude (Seitenbau) und einem Lagergebäude (Hinterhaus)		
Objektart	Mehrfamilienhaus		
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Frankfurt am Main Gemarkung Preungesheim, Flur 8, Flurstück 435/2; 656 m²		
Baulasten	Keine Eintragungen		
Denkmalschutz	Keine Eintragungen		
Altflächenkataster	Eintragungen vorhanden (Altstandort, ehemalige Gewerbebetriebe)		
Baujahr	1909 (laut Institut für Stadtgeschichte)		
Endenergiebedarfs-Kennwert	Kein gültiger Energieausweis vorliegend		
Bruttogrundfläche	Ca. 1.098 m² (BGF)		
Mietfläche	Wohnen	ca. 339,00 m² (WF)	
	Gewerblich	ca. 135,00 m² (NF)	
	Gesamt	ca. 474,00 m² (MF)	
Vermietungssituation	Vermietet		
Werte	Siehe nachfolgende Tabelle		

Grundbuch von Preungesheim Blatt	Lfd. Nr.	Größe [m²]	Bodenwert	Markt-angepasster vorläufiger Ertragswert	Besondere objekt-spezifische Grundstücks-merkmale	Ertragswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
2842	1	656	945.000 €	1.252.966 €	500 €	1.253.000 €	47.000 €	<u>1.300.000 €</u>



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	8
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	8
2	Grund- und Bodenbeschreibung	9
2.1	Lage.....	9
2.1.1	Großräumige Lage	9
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	9
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung	10
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten	11
2.5	Zivilrechtliche Situation.....	11
2.5.1	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	Vermietungssituation.....	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	15
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	15
3.2	Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung	16
3.3	Wohn-/Nutz-/Mietfläche.....	18
3.4	Vorderhaus / Mehrfamilienhaus	21
3.4.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	21
3.4.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach).....	21
3.4.3	Grundrissgestaltung	22
3.4.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	22
3.4.5	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	23
3.4.6	Fenster und Türen.....	23
3.4.7	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	24
3.4.8	Energetische Eigenschaften	24
3.4.9	Einbaumöbel, Küchenausstattung, Zubehör	25
3.4.10	Baumängel bzw. Bauschäden, Zustand des Gebäudes	25
3.5	Seitenbau / Wohngebäude	25
3.5.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	25
3.5.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach).....	26
3.5.3	Grundrissgestaltung	27
3.5.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	27
3.5.5	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	27
3.5.6	Fenster und Türen.....	28
3.5.7	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	28
3.5.8	Energetische Eigenschaften	29
3.5.9	Einbaumöbel, Küchenausstattung, Zubehör	30
3.5.10	Baumängel bzw. Bauschäden, Zustand des Gebäudes	30
3.6	Hinterhaus / Lagergebäude	30
3.6.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	30
3.6.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach).....	31
3.6.3	Grundrissgestaltung	31
3.6.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	32
3.6.5	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	32



3.6.6	Fenster und Türen	33
3.6.7	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	33
3.6.8	Energetische Eigenschaften	33
3.6.9	Einbaumöbel, Küchenausstattung, Zubehör	33
3.6.10	Baumängel bzw. Bauschäden, Zustand des Gebäudes	34
3.7	Nebengebäude	34
3.8	Außenanlagen	34
4	Marktsituation	35
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	37
5.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	37
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	37
5.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Vorderhaus“	38
5.3.1	Bodenwertermittlung	38
5.3.2	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	38
5.3.3	Beschreibung des Bewertungsteilbereichs	38
5.3.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs	38
5.3.5	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	39
5.4	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Vorderhaus“	40
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	40
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	42
5.4.3	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Vorderhaus“	44
5.4.4	Erläuterung zur Ertragswertermittlung	46
5.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	50
5.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Seitenbau“	51
5.5.1	Bodenwertermittlung	51
5.5.2	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	51
5.5.3	Beschreibung des Bewertungsteilbereichs	51
5.5.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs	51
5.5.5	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	52
5.6	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Seitenbau“	53
5.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	53
5.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	53
5.6.3	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Seitenbau“	53
5.6.4	Erläuterung zur Ertragswertermittlung	55
5.6.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	57
5.7	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hinterhaus“	59
5.7.1	Bodenwertermittlung	59
5.7.2	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	59
5.7.3	Beschreibung des Bewertungsteilbereichs	59
5.7.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs	59
5.7.5	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	60
5.8	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hinterhaus“	61
5.8.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	61
5.8.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	61
5.8.3	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hinterhaus“	61
5.8.4	Erläuterung zur Ertragswertermittlung	63
5.8.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	65
5.9	Ertragswertermittlung gesamt	66
5.10	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebädefaktor	67
5.11	Verkehrswert.....	68
5.12	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungszweck	69
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	70
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	70



6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	72
7	Anlagen.....	73
7.1	Liegenschaftskarten	73
7.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	73
7.1.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	74
7.2	Informationssystem Altstandorte	75
7.2.1	ALTIS-Gesamtflächenausdruck (Seite 1 von 3)	75
7.2.2	ALTIS-Gesamtflächenausdruck (Seite 2 vom 3)	76
7.2.3	ALTIS-Gesamtflächenausdruck (Seite 3 von 3)	76
7.3	Bauzeichnungen	77
7.3.1	Freiflächenplan.....	77
7.3.2	Grundriss Keller bzw. Obergeschoss – Vorderhaus - (exemplarisch)	78
7.3.3	Grundriss Erd- und Obergeschoss / Schnitt - Wohngebäude (Seitenhaus)	79
7.3.4	Ansichten – Wohngebäude (Seitenhaus).....	80
7.3.5	Grundriss Erdgeschoss / Lagergebäude (Hinterhaus) (Quelle: Bauakte. Ausführung weicht in Teilen von der Darstellung ab. Keine Veröffentlichung im Internet.).....	81
7.3.6	Grundriss Dachgeschoss / Lagergebäude (Hinterhaus) (Quelle: Bauakte. Ausführung weicht in Teilen von der Darstellung ab. Keine Veröffentlichung im Internet.).....	81
7.3.7	Teilquerschnitt Lagergebäude (Hinterhaus) (Quelle: Bauakte. Ausführung weicht in Teilen von der Darstellung ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)	82
7.3.8	Längsschnitt Lagergebäude (Hinterhaus) (Quelle: Bauakte. Ausführung weicht in Teilen von der Darstellung ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)	82
7.4	Fotos.....	83
7.4.1	Straßenansicht, Blick von der Kreuzstraße Richtung Nordwesten	83
7.4.2	Straßenansicht Seitenbau, Blick von der Kreuzstraße Richtung Südwesten	83
7.4.3	Straßenansicht, Blick von der Straße Richtung Nordosten	83
7.4.4	Südost- und Nordostfassade Vorderhaus, Blick von der Straße Richtung Nordwesten	83
7.4.5	Straßenansicht, Nordfassade Lagergebäude, Blick von der Zorbachstraße Richtung Süden	83
7.4.6	Ein- und Ausfahrt an der westlichen Grundstücksgrenze, Blick vom Gehweg Richtung Norden.....	83
7.4.7	Westfassade Seitenbau, Nordfassade Vorderhaus, Blick vom Hof Richtung Südosten.....	84
7.4.8	Nordfassade Vorderhaus, westliche Grundstücksgrenze, Blick vom Hof Richtung Süden	84
7.4.9	Westliche Grundstücksgrenze, Südfassade Lagergebäude, Blick vom Hof Richtung Nordosten	84
7.4.10	Südfassade Lagergebäude, Westfassade Seitenbau, Blick vom Flurstück 437/4 Richtung Nordosten	84
7.4.11	Westfassade Seitenbau, Nordfassade Vorderhaus, Blick von der Scheune Richtung Süden	84
7.4.12	Südfassade Lagergebäude, Westfassade Seitenbau, Blick vom Hof Richtung Norden.....	84
7.4.13	Überdachung und Eingang an der Nordfassade Vorderhaus, Blick vom Hof Richtung Südosten....	85
7.4.14	Eingang zur Erdgeschossseinheit an der Westfassade Seitenbau, Blick vom Hof Osten.....	85
7.4.15	Eingang zur Obergeschossseinheit an der Westfassade Seitenbau, Blick vom Hof Osten	85
7.4.16	Eingang an der Nordfassade Vorderhaus, Blick vom Hof Richtung Süden	85
7.4.17	Heizungsanlage.....	85
7.4.18	Öltanklager im Hofkeller zwischen Vorderhaus und Seitenbau.....	85



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus, einem Wohngebäude und einem Lagergebäude
Objektadresse:	Braumannstraße 4, 60435 Frankfurt am Main
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Preungesheim Blatt 2842 Bestandsverzeichnis Lfd. Nr. 1 Gemarkung 47 (Preungesheim), Flur 8, Flurstück 435/2, Gebäude- und Freifläche, Braumannstraße 4, 656 m² Abteilung I: Eigentümer: - hier anonymisiert - Abteilung II: Lasten und Beschränkungen: Lfd. Nr. 5 zu 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (...); eingetragen am 14.11.2024. 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 zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft
Auftraggeber:	Amtsgericht Frankfurt am Main 60256 Frankfurt am Main
Aktenzeichen:	845 K 49/24
Grundlage:	Auftrag vom 13.12.2024, Beschluss vom 11.11.2024
Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag:	18.02.2025
Ortsbesichtigung:	18.02.2025
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuch von Preungesheim, Blatt 2842 vom 14.11.2024 (Quelle: Auftraggeber) Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 31.01.2025 (Quelle: gds.hessen.de) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Frankfurt am Main vom 04.02.2025



(Quelle: Stadtverwaltung (Amt 63), 60275 Frankfurt am Main)

Bodenrichtwertkarte der Stadt Frankfurt am Main Stand 01.01.2024, (Quelle: www.geoportal.frankfurt.de)

Elektronische Bauakten (Quelle: Bauaufsicht Frankfurt am Main) vom 04.02.2025

Akteneinsicht beim Institut für Stadtgeschichte Frankfurt am Main vom 17.02.2025

Internet-Auskunft der Landesdenkmalbehörde über Denkmalschutz vom 04.02.2025
(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 18.04.2025

Bescheinigung des Amts für Straßenbau und Erschließung Frankfurt am Main über
Erschließungsbeiträge vom 05.02.2025

Schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts der Stadt Frankfurt am Main vom
06.02.2025

Wohnraummieten: Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2024; (Quelle: <https://frankfurt.de/themen/planen-bauen-und-wohnen/wohnen/informationen-zum-wohnungsmarkt/mietspiegel>); Wohnungsmarktbericht Frankfurt 2023/24 – Wohnen im
IHK-Bezirk Frankfurt am Main (Quelle: <https://www.frankfurt-main.ihk.de/branchenthemen/bau-und-immobilienwirtschaft/aktuelles-bau-und-immobilienwirtschaft/wohnungsmarktbericht-2023-2024-erschiene-6110922>)
Angebotsmieten von Immobilienportalen (Quelle: www.immobilienscout24.de)

Gewerbemieten

Gewerbemarktbericht 2024, IHK Frankfurt am Main (Quelle: <https://www.frankfurt-main.ihk.de/branchenthemen/bau-und-immobilienwirtschaft/gremienarbeit-politikberatung/frankfurter-immobilienboerse/publikationen-der-frankfurter-immobilienboerse/gewerbemarktbericht-5326540>); 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 Wohnhäuser (www.immobilienscout24.de)

Demografische Kennziffern: Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung der
Kommune Frankfurt am Main (www.wegweiser-kommune.de), Gewerbemarktbericht
2024 IHK Frankfurt am Main

Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2024 des Gutachterausschusses für
Immobilienwerte Frankfurt a. M. sowie Halbjahresbericht 1. Halbjahr 2024 (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 aus der Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Frankfurt am Main vom 25.02.2025

Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt am Main

Eigene Erhebungen

Mündliche Auskünfte der Teilnehmenden am Ortstermin

Von der Antragstellerseite übergebene Unterlagen:

Energieausweis (gültig bis 17.09.2023)
E-Mail vom 25.02.2025
Angebot Fassade Vorderhaus (00145/24) vom 06.08.2024
Angebot Fassade Hinterhaus (00146/24) vom 06.08.2024
Aufstellung Umsätze Photovoltaik-Anlage vom 19.02.2025
Kontoumsätze (Mieteinnahmen) 18.01.2025 – 16.02.2025
Mietverträge

Von der Antragsgegnerseite übergebene Unterlagen:

Verkehrswertgutachten vom 18.09.2023

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: **Zur Wohnung im 1. Obergeschoss des Vorderhauses war der Zutritt nicht möglich. Die Bewertung der nicht besichtigten Bereiche basiert auf dem äußeren Eindruck und den besichtigten Wohnungen. 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 „Preungesheim“ rd. 15.648 (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 6,2 % (02/2025, statistik.arbeitsagentur.de) Kaufkraftindex: 110,3 (Stand: 2023) Einzelhandelszentralität: 106,8 (2023) Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2024)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Stadtteil Preungesheim Rd. 13 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 4,5 km (Luftlinie) nördlich von der Frankfurter Innenstadt Rd. 2,3 km (Luftlinie) südlich vom Niddatal Rd. 1,7 km (Luftlinie) nordwestlich vom Huth-Park Seckbach Rd. 50 m (Luftlinie) westlich von der Homburger Landstraße Straßenlage „Braumannstraße“
Lageklassifikation:	Mittlere Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2024 Mittlere Wohnlage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt a. M. 2024
Infrastruktur:	In einem Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Apotheke, Kindertagesstätte, Grundschule, Kirche, Veranstaltungsstätte Saalbau, Justizvollzugsanstalt In einem Umkreis von ca. 1 km (Luftlinie): Sportanlagen, Feuerwehr
Verkehrsanbindung:	KFZ: Rd. 1,1 km (Luftlinie) zur Bundesautobahn A 661 Anschlussstelle „Frankfurt am Main-Eckenheim“, von hier rd. 5,1 km zum Autobahnkreuz „Bad Homberger Kreuz“ A 661 (Bad Homburg - Egelsbach) / A 5 (Kassel – Karlsruhe)



ÖPNV:

Ca. 5 Minuten Fußweg (ca. 318 m Entfernung) zur U-Bahn-Haltestelle „Ronneburgstraße“, von hier ca. 18 Minuten Fahrzeit zum Frankfurter Hauptbahnhof, im 10-Minuten-Takt (zu den Hauptverkehrszeiten)

Dauer: 0:23

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: Offene Bebauung verschiedener Entstehungszeiten (Ende des 19. Jahrhunderts sowie Anfang und 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts, teilweise 21. Jahrhundert)
Vorwiegend 2- bis 3-geschossige Bebauung
Vorwiegend Wohnnutzungen, teilweise gewerbliche Nutzungen

Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen) Straßenseitig: (Tag / Nacht)
Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: 50-54 / 40-44 [dB(A)]

Hofseitig: (Tag / Nacht)
Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: 50-54 / 40-44 [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: Polygonal, annähernd rechteckig

Oberfläche: Annähernd eben

Mittlere Grundstücksbreite: Laut Liegenschaftskarte ca. 15,0 m

Grundstückstiefe: Laut Liegenschaftskarte ca. 44,0 m

Straßenfront: Laut Liegenschaftskarte ca. 14,0 m

Grundstücksfläche: Laut Grundbucheintrag **656 m²**

2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung: Öffentliche Erschließung von der Braumannstraße

Straßenart: Örtliche Nebenstraße, Sackgasse

Straßenausbau: Ausgebaut als Straße, asphaltiert, 2-seitig gepflasterter Gehweg, beidseitig Parkplätze

Anschlüsse an Versorgungsleitungen: Angeschlossen an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen, Gas

¹ TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



und
Abwasserbeseitigung:

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:
(...) „die von Ihnen angefragte Liegenschaft Braumannstraße 4 ist weder als Altlast noch als Altlastenverdachtsfläche erfasst.

In unserer Altstandort-Datenbank, die auf einer Auswertung des Frankfurter Gewereregisters basiert, ist für die Liegenschaft Braumannstraße 4 für den Zeitraum von 1954 bis 1988 eine ehemalige Polsterei registriert. Polstereien wird nach den Vorgaben des Landes Hessen allgemein ein mittleres Gefährdungspotential für die Umwelt (Branchenklasse 3) zugeordnet. Ein Datenbankauszug ist in der Anlage beigefügt.

Gewereregistereinträge und Branchenklassen sagen nichts darüber aus, ob bzw. in welchem Umfang tatsächlich mit bodengefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Hierzu bedarf es weitergehender Recherchen. Wir empfehlen in diesem Fall die Einsichtnahme in die digitalisierten Bauakten im Archiv der hiesigen Bauaufsicht (Kurt-Schumacher-Str. 10, 60311 Frankfurt a.M.; E-Mail: bauaufsicht@stadt-frankfurt.de).

Hinweise auf Altablagerungen oder Verfüllungen ehemaliger Gruben liegen uns nicht vor.

Es liegen uns keine Ergebnisse von Bodenuntersuchungen vor. (...)

Siehe hierzu Anlage, Ziff. 7.2

2.5 Zivilrechtliche Situation

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Grundbuchlich
gesicherte
Belastungen: Siehe 1.1

Nicht eingetragene
Rechte und Lasten: Nicht bekannt

Überbau: Nicht ersichtlich

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten: Laut der Auskunft der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Frankfurt am Main besteht für das Bewertungsgrundstück **keine Baulasteintragung**.

Denkmalschutz: Laut der Internetauskunft des Landesdenkmalamts besteht für das Grundstück **keine Eintragung als Kulturdenkmal**.



2.6.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan: Laut der Internet-Auskunft des Regionalverbands Frankfurt Rhein Main ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks im regionalen Flächennutzungsplan dargestellt als **„Mischbau, Bestand“**.

Bebauungsplan: Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt am Main ist das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans **„Bebauungsplan (Rahmenkartenplan) NO 81c Nr 2“** gelegen:

Titel: Preungesheim Süd
Status: rechtsverbindlich
 Ortsbezirk: 10
 Stadtteil: Preungesheim, Eckenheim
 Genehmigung: 13.11.1972
Inkrafttreten: 21.06.1977
 BauNVO: BauNVO 1968

Festsetzungen: Für das Grundstück bestehen die folgenden Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung: **MI** (Mischgebiet)
 Maß der baulichen Nutzung:
 Grundflächenzahl (GRZ): **0,4**
 Vorhandene Grundstücksausnutzung²: 0,5
 Geschossflächenzahl (GFZ): **0,7**
 Vorhandene Grundstücksausnutzung³: 1,5
 Zahl der Vollgeschosse: **II**
 Vorhandene Vollgeschosse: 2 - 3
 Bauweise: **offen**
 Vorhandene Bauweise: (teil-) offen
 Textliche Festsetzungen

Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich der nachfolgenden städtebaulichen Satzungen und Gebiete:

Erhaltungssatzung: **Erhaltungssatzung E28**
 zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart (gemäß §172 (1) Nr. 1 BauGB)

Inkrafttreten: 01.12.2009
 Titel: Preungesheim
 Status: rechtsverbindlich
 Ortsbezirk: 10
 Stadtteil: Preungesheim

Stellplatzsatzung: **Stellplatzsatzung 2020**
 Inkrafttreten: 20.02.2020
 Titel: Stellplatzsatzung 2020
 Status: rechtsverbindlich
 Ortsbezirk: alle
 Stadtteil: alle

² GRZ siehe Ziff. 3.2

³ GFZ siehe Ziff. 3.2



Freiraumsatzung:	Freiraumsatzung FR001
Inkrafttreten:	10.05.2023
Titel:	Gestaltungssatzung Freiraum und Klima (Freiraumsatzung)
Status:	rechtsverbindlich
Ortsbezirk:	alle
Stadtteil:	alle
Vorgartensatzung:	Vorgartensatzung VG002
Inkrafttreten:	04.05.1979
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-1973-1228-3 „Heizungsanlage“ B-1980-1118-3 „Umbau und Erweiterung des vorh. Wohnhauses und Einbau der Entwässerungsanlage“ B-1985-1225-3 „Nutzungsänderung von Scheune in Lager“ B-1998-171-3 „Nutzungsänderung von Lager zum Verkaufsraum und Werkstatt“ B-2005-606-3 „Nutzungsänderung des 1. OG - Hintergebäude, von Bodenflächen zu gewerblich genutztem Lagerraum + Einbau einer Brandschleuse zwischen Erd- und Obergeschoß“
Anmerkung:	Das Hofgebäude wurde, abweichend von der aktuellen Baugenehmigung, um ein ausgebautes Dachgeschoss (Wohnraum) aufgestockt. Die in der Bauakte nachgewiesenen drei Stellplätze sind so nicht hergestellt worden. Eine am Vorderhaus befindliche, (nicht genehmigt) überdachte Fläche wird für zwei Stellplätze genutzt. Die Ausführung der im Hof befindlichen, an der Grundstücksgrenze errichteten Nebengebäude weicht ebenfalls von der Bauakte ab.
Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück sind laut Bauakte vier PKW-Stellplätze genehmigt (hiervon einer im Hinterhaus).

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Baureifes Land
Beitragsrechtliche Situation:	Beitragsfrei

2.8 Vermietungssituation

Vermietungssituation:	Nach Angaben des Antragstellers besteht folgende Vermietungssituation:
-----------------------	--

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



BRA04

Mietzusammenstellung

Grundlage: Mietverträge (auszugsweise), Quelle: Antragsteller

Lfd. Nr.	Gebäude	Geschoss	Mietvertragsart	Mietgegenstand	KFZ-Stellplätze	Mietvertrag	Vertragsende	Letzte Mieterhöhung	Verlängerungsoption	Kündigungsfrist	Netto-kaltmiete p. M. heiten	Besonderheiten
1	Vorderhaus	EG	Wohnraum	3 Zimmer, Küche, Bad	0							
2	Vorderhaus	1. OG	Wohnraum	3 Zimmer, Küche, Bad	0							
3	Vorderhaus	2. OG	Wohnraum	3 Zimmer, Küche, Bad, Dachkammer	0							
4	Seitenbau	EG	Wohnraum	3 Zimmer, Küche, Bad	0							
5	Seitenbau	1.OG+DG	Wohnraum	5 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Balkon	0							
6	Hinterhaus	EG+KG	Gewerblich	Betriebsräume Lagerhalle und Keller	2							
7	Hinterhaus	DG	Gewerblich	Dachboden	0							
Summe					2						4.425,00 €	

Jahresrohertrag	53.100,00 €
------------------------	-------------



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.

Zur Wohnung im 1. Obergeschoss des Vorderhauses war der Zutritt nicht möglich. Die Bewertung der nicht besichtigten Bereiche basiert auf dem äußeren Eindruck und den besichtigten Wohnungen.

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, punktuell ergänzt durch örtliche Maße sowie das Geoportal Hessen, ermittelt.
Maß der baulichen Nutzung:	Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf Grund der ermittelten BGF nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968 berechnet. Die wertrelevante Geschosflächenzahl (WGFZ) wurde gem. ImmoWertV 2021 berechnet.



BRA04

Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) und des Maßes der baulichen Nutzung

Grundlage: Bauakte

Vorderhaus (Mehrfamilienhaus)	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	Länge	Breite	BGF- [m²]	Geschosse * Anzahl	Bruttogrundfläche (inkl. Loggien, ohne Balkone + Terrassen) [m²]	Bruttogrundfläche Balkone + Terrassen [m²]
	KG							
	Hauptbau	Bauakte	10,25	10,25	105,06	1,00	105,1	
	Abzüglich Rücksprung	Bauakte	3,50	1,00	3,50	-1,00	-3,5	
	Hofkeller	Geoportal	5,20	7,80	40,56	1,00	40,6	
	Abzüglich Rücksprung	Bauakte	1,70	1,00	1,70	-1,00	-1,7	
	EG							
	Hauptbau	Bauakte	10,25	10,25	105,06	1,00	105,1	
	Abzüglich Rücksprung	Bauakte	3,50	1,00	3,50	-1,00	-3,5	
	1. OG							
	Hauptbau	Bauakte	10,25	10,25	105,06	1,00	105,1	
	Abzüglich Rücksprung	Bauakte	3,50	1,00	3,50	-1,00	-3,5	
	2. OG							
	Hauptbau	Bauakte	10,25	10,25	105,06	1,00	105,1	
	Abzüglich Rücksprung	Bauakte	3,50	1,00	3,50	-1,00	-3,5	
DS								
Hauptbau	Bauakte, Fotos	10,25	9,75	99,94	1,00	99,9		
Abzüglich Rücksprung	Bauakte, Fotos	3,50	1,00	3,50	-1,00	-3,5		
Bruttogrundfläche							541,5	0,0

Seitenbau (Wohngebäude)	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	Länge	Breite	BGF- [m²]	Geschosse * Anzahl	Bruttogrundfläche (inkl. Loggien, ohne Balkone + Terrassen) [m²]	Bruttogrundfläche Balkone + Terrassen [m²]
	KG				0,00		0,0	
	EG	Bauakte	17,00	5,20	88,40	1,00	88,4	
	1. OG	Bauakte	17,00	5,20	88,40	1,00	88,4	
	2. OG	wie 1. OG	17,00	5,20	88,40	1,00	88,4	
	Abzüglich Loggia		3,20	0,55	1,76	-1,00	-1,8	
	Loggia	Aufmaß	3,20	0,55	1,76	1,00	1,8	
	Balkon	Aufmaß	3,20	1,28	4,10	1,00		4,1
	Bruttogrundfläche							265,2

Hinterhaus (Lagergebäude)	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	Länge	Breite	BGF- [m²]	Geschosse * Anzahl	Bruttogrundfläche (inkl. Loggien, ohne Balkone + Terrassen) [m²]	Bruttogrundfläche Balkone + Terrassen [m²]
	KG							
	EG	Bauakte	6,78	10,00	67,80	1,00	67,8	
	DG	Bauakte	16,00	10,00	160,00	1,00	160,0	
		Bauakte	16,00	10,00	160,00	1,00	160,0	
Bruttogrundfläche							387,8	0,0

Bruttogrundfläche (gesamt)	1.195	4
-----------------------------------	--------------	----------

GRZ-relevante BGF	EG, ohne Loggia/Balkon	348,2
GFZ-relevante BGF	EG - DG, ohne Loggia/Balkon	955,9
WGFZ-relevante BGF	EG - 2. OG, DG * 0,75	822,7
Grundstücksfläche	Grundbuch	656,0
GRZ	BauNVO 1968	0,5
GFZ	BauNVO 1968	1,5
WGFZ	ImmoWertV 2021	1,3



3.3 Wohn-/Nutz-/Mietfläche

Wohn-/Nutz-
/Mietfläche:

Die Wohn-/Nutz-/Mietfläche wurde für dieses Gutachten auf der Grundlage von örtlichen Maßen und aufgrund der Bauakte berechnet. Die Wohn-/Nutz-/Mietfläche ist ausschließlich für diese Wertermittlung verwendbar.



BRA04

Wohn-/Nutz-/Mietflächenberechnung

Grundlage:

Vorderhaus: örtliche Maße

Seitenbau: Bauakte, Grundrisse vom 24.04.1981 ergänzt durch örtliche Maße

Hinterhaus: Bauakte, Grundrisse vom 04.07.2005

Eigentumswohnung in einem Zweifamilienhaus

Vorderhaus	Ge-schoss	Einheit Nr.	Grundlage	Raumbezeichnung	Länge [m]	Breite [m]	Nutzfläche [m ²]	Flächenfaktor	Wohnfläche [m ²]
				Zimmer 1	4,64	3,26	15,1	1,00	15,1
				Abzüglich Kamin	0,20	-0,45	-0,1	1,00	-0,1
				Zimmer 2	4,20	3,25	13,7	1,00	13,7
				Abzüglich Kamin	0,20	-0,40	-0,1	1,00	-0,1
				Zimmer 3	3,96	2,97	11,8	1,00	11,8
				Abzüglich Türecke	0,90	-0,45	-0,4	1,00	-0,4
				Abzüglich Wandecke	0,75	-0,38	-0,3	1,00	-0,3
				Küche	2,36	4,64	11,0	1,00	11,0
				Abzüglich Kamin	0,68	-0,39	-0,3	1,00	-0,3
				Speisekammer	1,36	0,75	1,0	0,50	0,5
				WC	1,12	0,74	0,8	1,00	0,8
				Abzüglich Kamin	0,20	-0,20	0,0	1,00	0,0
				Bad	1,20	2,14	2,6	1,00	2,6
				Flur	1,91	4,14	7,9	1,00	7,9
				Abzüglich Wandecke	0,90	-0,45	-0,4	1,00	-0,4
Summe	EG	1	örtliche Maße						61,7
				Zimmer 1	4,64	3,26	15,1	1,00	15,1
				Abzüglich Kamin	0,20	-0,45	-0,1	1,00	-0,1
				Zimmer 2	4,20	3,25	13,7	1,00	13,7
				Abzüglich Kamin	0,20	-0,40	-0,1	1,00	-0,1
				Zimmer 3	3,96	2,97	11,8	1,00	11,8
				Abzüglich Türecke	0,90	-0,45	-0,4	1,00	-0,4
				Abzüglich Wandecke	0,75	-0,38	-0,3	1,00	-0,3
				Küche	2,36	4,64	11,0	1,00	11,0
				Abzüglich Kamin	0,68	-0,39	-0,3	1,00	-0,3
				Speisekammer	1,36	0,75	1,0	0,50	0,5
				WC	1,12	0,74	0,8	1,00	0,8
				Abzüglich Kamin	0,20	-0,20	0,0	1,00	0,0
				Bad	1,20	2,14	2,6	1,00	2,6
				Flur	1,91	4,14	7,9	1,00	7,9
				Abzüglich Wandecke	0,90	-0,45	-0,4	1,00	-0,4
Summe	1. OG	2	Ansatz wie EG (kein Zutritt)						61,7
				Zimmer 1	4,64	3,26	15,1	1,00	15,1
				Abzüglich Kamin	0,20	-0,45	-0,1	1,00	-0,1
				Abzüglich < 2,00 > 1,00 m	0,22	-4,64	-1,0	0,50	-0,5
				Zimmer 2	4,20	3,25	13,7	1,00	13,7
				Abzüglich Kamin	0,20	-0,40	-0,1	1,00	-0,1
				Abzüglich < 2,00 > 1,00 m	0,22	-4,20	-0,9	0,50	-0,5
				Zimmer 3	3,96	2,97	11,8	1,00	11,8
				Abzüglich Türecke	0,90	-0,45	-0,4	1,00	-0,4
				Abzüglich Wandecke	0,75	-0,38	-0,3	1,00	-0,3
				Küche	2,36	4,64	11,0	1,00	11,0
				Abzüglich Kamin	0,68	-0,39	-0,3	1,00	-0,3
				Speisekammer	1,36	0,75	1,0	0,50	0,5
				WC	1,12	0,74	0,8	1,00	0,8
				Abzüglich Kamin	0,20	-0,20	0,0	1,00	0,0
				Bad	1,20	2,14	2,6	1,00	2,6
				Flur	1,91	4,14	7,9	1,00	7,9
				Abzüglich Wandecke	0,90	-0,45	-0,4	1,00	-0,4
Summe	2. OG	3	Ansatz wie EG, ergänzt durch örtliche Maße im Bereich der Dachschrägen						60,8
Gesamt Vorderhaus									184

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



Seitenbau	Ge-schoss Nr.	Einheit	Grundlage	Raumbezeichnung	Länge [m]	Breite [m]	Nutzfläche [m ²]	Flächenfaktor WoFIV	Wohnfläche [m ²]	
				Zimmer	4,33	2,30	10,0	1,00	10,0	
				Zimmer	4,33	3,30	14,3	1,00	14,3	
				Küche	3,01	2,90	8,7	1,00	8,7	
				WC	1,20	1,15	1,4	1,00	1,4	
				Diele	1,70	1,20	2,0	1,00	2,0	
				Zimmer	4,33	3,25	14,1	1,00	14,1	
				Flur	3,40	1,01	3,4	1,00	3,4	
				Dusche	3,45	1,11	3,8	1,00	3,8	
Summe	EG	4	Bauakte, ergänzt durch örtliche Maße							57,7
				Essdiele	2,11	3,45	7,3	1,00	7,3	
				Bad inkl. Flur	2,01	3,24	6,5	1,00	6,5	
				Küche	2,35	3,25	7,6	1,00	7,6	
				Wohnzimmer	4,33	5,60	24,2	1,00	24,2	
				Abzüglich Innentreppe	1,90	-0,77	-1,5	1,00	-1,5	
				Schlafzimmer	4,33	3,34	14,5	1,00	14,5	
Summe	OG	5	Bauakte, ergänzt durch örtliche Maße							58,7
				Essdiele	2,12	3,45	7,3	1,00	7,3	
				Abzüglich < 1,00 m	0,30	-3,45	-1,0	1,00	-1,0	
				Abzüglich < 2,00 > 1,00 m	0,98	-3,45	-3,4	0,50	-1,7	
				Bad inkl. Flur	2,02	3,24	6,5	1,00	6,5	
				Abzüglich < 1,00 m	0,30	-3,24	-1,0	1,00	-1,0	
				Abzüglich < 2,00 > 1,00 m	0,98	-3,24	-3,2	0,50	-1,6	
				Küche	2,37	3,25	7,7	1,00	7,7	
				Abzüglich < 1,00 m	0,30	-3,25	-1,0	1,00	-1,0	
				Abzüglich < 2,00 > 1,00 m	0,98	-3,25	-3,2	0,50	-1,6	
				Wohnzimmer	4,36	5,60	24,4	1,00	24,4	
				Abzüglich < 1,00 m	0,30	-11,20	-3,4	1,00	-3,4	
				Abzüglich < 2,00 > 1,00 m	0,98	-11,20	-11,0	0,50	-5,5	
				Abzüglich Innentreppe	1,75	-0,77	-1,3	1,00	-1,3	
				Schlafzimmer	4,36	3,34	14,6	1,00	14,6	
				Abzüglich < 1,00 m	0,30	-6,68	-2,0	1,00	-2,0	
				Abzüglich < 2,00 > 1,00 m	0,98	-6,68	-6,5	0,50	-3,3	
				Balkon	3,20	1,83	5,9	0,25	1,5	
Summe	DG	5	Ansatz wie OG, ergänzt durch örtliche Maße							38,7

Gesamt Seitenbau 155

Hinterhaus	Ge-schoss Nr.	Einheit	Grundlage	Raumbezeichnung (laut Bauakte)	Länge [m]	Breite [m]	Nutzfläche [m ²]	Flächenfaktor WoFIV	Wohnfläche [m ²]
				Liefereingang/Zufahrt	4,20	9,20	38,6	0,00	0,0
				Elektro-/Ersatzteillager	5,98	9,20	55,0	0,00	0,0
				Fernseh-Reparatur u. Verkauf inkl. WC	9,20	4,50	41,4	0,00	0,0
Summe	EG	6	Bauakte				135,0		0,0
				Elektrogeräte/Lager			39,2	0,00	0,0
				Elektro-Ersatzteillager			87,8	0,00	0,0
Summe	DG	7	Bauakte	Keine Mietfläche			127,0		0,0

Gesamt Hinterhaus 135,0 0,0

Zusammenfassung

Mietfläche Wohnen 339

Mietfläche gewerblich 135

Mietfläche gesamt 474



3.4 Vorderhaus / Mehrfamilienhaus

3.4.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Freistehendes, 3-geschossiges Dreifamilienhaus inklusive eines ausgebauten Mansardengeschosses und zuzüglich eines nicht ausgebauten Dachspitzes sowie eines Kellergeschosses
Baujahr: (laut Institut für Stadtgeschichte)	1909
Modernisierungen: (soweit ersichtlich sowie laut Angaben der Eigentümer)	Ca. 2010er/2020er Jahre: Teil-/Modernisierung der Bäder Ca. 2010er Jahre: Teil-/Modernisierung des Innenausbaus Ca. 2010er Jahre: Überwiegende Dämmung der Decke oberhalb des obersten Geschosses Ca. 2002: Erneuerung des Heizkessels Ca. 2000er/2010er Jahre: Teil-/Erneuerung der Elektroinstallation
Außenansicht:	Dach: Mansarden-Walmdach mit dunkelgrauer Schieferdeckung im Bereich der Mansarde (straßenseitig) sowie brauner Dachsteindeckung im Bereich des Walmdachs Fassade: massive Wände, Strukturputz, braungelb gestrichen Sockel: massive Wände, Glattputz, hellbraun gestrichen Fensterbänke und Stürze: Naturstein, hellbraun gestrichen Fenster: einflügelige, isolierverglaste, weiße Kunststoffenster mit Oberlicht Eingang: 1-flügelige Hauseingangstür als Holzkassetentür mit Verglasung Eingangsüberdachung in Holzkonstruktion; Eingangsstufe

3.4.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente: (Annahme)	Stampfbeton
Kellerwände:	Außenwände tragend: Mauerwerk Innenwände tragend: Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Tragende Innenwände:	Mauerwerk
Nicht tragende Innenwände:	Leichte Trennwände bzw. Mauerwerk
Decke über Erdreich:	Ziegelsteine
Decke über Kellergeschoss:	Mauerwerks-Gewölbedecke Kappendecke (Stahlträger-/Mauerwerksdecke)
Geschossdecken: (Annahme)	Holzbalkendecken



Kellertreppe:	1-läufige, gerade Treppe Massive Ausführung
Geschosstreppen:	1-läufige, 1/2-gewendelte Treppe Holzkonstruktion
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion (Pfettendach)
Dachform:	Mansarden-Walmdach (Mansarde zur Straße)
Dacheindeckung:	Schieferdeckung Dachsteindeckung
Kamin:	Mauerwerkskamine
Dachrinnen, Fallrohre, Schneefanggitter:	Metall

3.4.3 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung:	Hofunterkellerung: Heizungsraum, erschlossen vom Hof (Außentreppe) Kellergeschoss: Kellerräume, erschlossen vom Treppenhaus Erdgeschoss: 1 Wohnung, erschlossen vom Treppenhaus 1.Obergeschoss: 1 Wohnung, erschlossen vom Treppenhaus 2.Obergeschoss: 1 Wohnung, erschlossen vom Treppenhaus Dachspitz: nicht ausgebauter Dachraum mit 1 Dachkammer, erschlossen vom Treppenhaus
Belichtung und Besonnung:	3-seitig

3.4.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Treppe, Kellerräume
Erdgeschoss:	Wohnung mit drei Zimmern, WC, Bad mit Dusche, Küche
1.Obergeschoss: (Annahme aufgrund des Mietvertrags)	Wohnung mit drei Zimmern, WC, Bad mit Dusche, Küche
2.Obergeschoss:	Wohnung mit drei Zimmern, WC, Bad mit Dusche, Küche
Dachspitz:	Nicht ausgebauter Dachraum mit einer teilausgebauten Dachkammer



3.4.5 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Keller:

Bodenbeläge:	Mauerziegel
Wandbekleidungen:	Putz, gestrichen Teilweise ohne Putz und ohne Anstrich
Deckenbekleidungen:	Putz, gestrichen

Dielen:

Bodenbeläge:	Laminat, Fertig-Parkett
Wandbekleidungen:	Putz bzw. Tapete gestrichen
Deckenbekleidungen:	Putz bzw. Tapete gestrichen

Wohn- / Schlafräume:

Bodenbeläge:	Laminat, Fertig-Parkett
Wandbekleidungen:	Putz bzw. Tapete gestrichen
Deckenbekleidungen:	Putz bzw. Tapete gestrichen

Küchen:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Wandfliesensockel Putz, Tapete gestrichen
Deckenbekleidungen:	Putz, gestrichen

Bäder / WCs:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesen Putz, Tapete gestrichen
Deckenbekleidungen:	Putz gestrichen

3.4.6 Fenster und Türen

Fenster:	Einflügelige Fenster mit Oberlichtern Kunststoff, weiß, Isolierverglasung Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge Rollläden Kellerfenster als Metallgitterfenster
----------	--



	Dachflächenfenster
Hauseingangstür:	1-flügelige Hauseingangstür als Holzkassetentür mit Verglasung Metallbeschläge
Wohnungseingangstüren:	Holzkassetentüren mit Strukturverglasungen und Sprossen, profilierte Holzzargen, Verglaste Oberlichter mit Sprossen Metallbeschläge
Kellertüren:	Holzverschlag-Türen
Zimmertüren:	Holzkassetentüren, profilierte Holzzargen, teilweise mit Verglasung Metallbeschläge

3.4.7 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Je Raum 1 bis 2 Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz Elektro-Zähler, Kippsicherungen wohnungsweise Drehsicherungen Elektro-Zählerschrank Zähler Photovoltaik-Anlage
Heizung und Warmwasserversorgung: (teilweise nach Angaben des Antragstellers)	Ölzentralheizung Warmwasserbereitung überwiegend dezentral (Wohnungen 1.OG und 2.OG) Warmwasserbereitung zentral (Wohnung EG) Heizungsleitungen auf Putz Rippenheizkörper
Sanitäre Installation:	KG: keine Angabe EG: Küche mit Spülen-Anschluss, WC mit WC, Bad mit Dusche, Waschbecken 1.OG: Annahme: wie EG 2.OG: Küche mit Spülen-Anschluss, WC mit WC, Bad mit Dusche, Waschbecken Installationen überwiegend unter Putz, teilweise auf Putz

3.4.8 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches:	Decke oberhalb des Dachgeschosses überwiegend gedämmt
Leitungsdämmung in unbeheizten Räumen:	Vorhanden
Dämmung der Außenwände:	Nicht vorhanden
Baujahr der Fenster:	Ca. 1980
Baujahr des Wärmeerzeugers:	Ca. 2002



Endenergiebedarfs-
Kennwert: Kein Energieausweis vorliegend

3.4.9 Einbaumöbel, Küchenausstattung, Zubehör

Einbaumöbel: Nicht bekannt

Küchenausstattung: Einfache bis mittlere Küchenausstattung vorhanden

Zubehör: Nicht vorhanden

Anmerkung: *Wertanteile für Einbauten, Küchenausstattung und Zubehör sind im Verkehrswert nicht enthalten.*

3.4.10 Baumängel bzw. Bauschäden, Zustand des Gebäudes

Baumängel bzw.
Bauschäden⁴ / Zustand: **Keller:** großflächig fehlender Wandputz in Teilbereichen
(soweit ersichtlich) **Hofkeller:** Decke des Heizungsraums mit korrodierten Stahlträgern; großflächige Farb- und Putzabplatzungen im Wand- und Deckenbereich; nach Angaben des Antragstellers ist die Hofdecke sanierungsbedürftig
Treppenhaus: sich lösende Tapeten im oberen Abschluss des Treppenhauses (Wand/Dachfläche)

Beurteilung des
Gesamtzustands: Soweit ersichtlich, befindet sich das Gebäude in baujahresadäquatem, teilweise modernisiertem Zustand.

3.5 Seitenbau / Wohngebäude

3.5.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: Mehrseitig angebautes, 2-geschossiges **Zweifamilienhaus** mit einem ausgebauten Dachgeschoss

Baujahr:
(laut Institut für
Stadtgeschichte sowie laut
Bauakte) **1909** (Ursprungsbaujahr)
1980 (Umbau und Erweiterung)

Modernisierungen:
(laut Bauakte, soweit
ersichtlich sowie laut
Angaben der Eigentümer) Ca. 1980: Umbau und Erweiterung
Ca. 1991: Aufstockung um ein ausgebautes Dachgeschoss⁵
Ca. 2005: Einbau isolierverglaster Kunststofffenster
Ca. 2011: Erneuerung des Heizkessels
Ca. 2010er/2020er Jahre: Teil-/Modernisierung der Bäder
Ca. 2010er Jahre: Teil-/Modernisierung des Innenausbau
Ca. 2000er/2010er Jahre: Teil-/Erneuerung der Elektroinstallation

⁴ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen

⁵ Keine Baugenehmigung



Außenansicht: Dach: Satteldach mit brauner Dachsteindeckung, Giebelgaube mit brauner Dachsteindeckung
 Fenstereinfassungen: Glattputz, dunkelbraun gestrichen
 Fassade: massive Wände, Strukturputz, weiß gestrichen
 Fenster: ein- bzw. mehrflügelige, isolierverglaste, dunkelbraune Kunststofffenster
 Balkon: teilüberdachter Balkon Metallgeländer und Holzstabfüllung
 Eingang Wohnung/Büro EG: Vordach in Holzkonstruktion, Satteldach mit Dachsteindeckung
 Eingang Wohnung OG/DG: massives Vordach, Glasbausteinwand und Metalltür mit Strukturverglasung; Eingangsstufe

3.5.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Massivbauweise

Fundamente: Mauerwerk (Altbau)
 (laut Bauakte und Annahme) Streifenfundamente, Beton (Anbau)

Umfassungswände: Mauerwerk

Tragende Innenwände: Mauerwerk

Nicht tragende Innenwände: Mauerwerk bzw. leichte Trennwände
 (Annahme)

Decke über Erdreich: Stampfbeton bzw. Ziegelsteine (Altbau)
 (Annahme) Stahlbeton (Anbau)

Decke über Kellergeschoss: Nicht unterkellert

Geschossdecken: Kappendecke (Stahlträger-/Mauerwerksdecke)
 (laut Bauakte und Annahme) Massivdecke im Bereich des Anbaus

Kellertreppe: Nicht unterkellerte

Geschosstreppe: 1-läufige, 1/2-gewendelte Treppe

Interne Treppe (OG/DG): 1-läufige gerade Treppe
 Holzkonstruktion

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion (Pfettendach)
 (Annahme)

Dachform: Satteldach
 Neigung ca. 45°

Dacheindeckung: Dachsteindeckung

Kamin: ---



Dachrinnen, Fallrohre, Metall
Schneefanggitter:

3.5.3 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung: Kellergeschoss: nicht unterkellert
Erdgeschoss: Büro/Wohnung mit gefangenen Räumen, Einheit separat erschlossen vom Hof
Obergeschoss + Dachgeschoss: Wohnung mit gefangenen Räumen, Einheit separat erschlossen vom Hof, Dachgeschoss erschlossen vom Wohnraum des Obergeschosses

Belichtung und 1-seitig
Besonnung:

3.5.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss: Wohnung / Büro mit WC und Bad mit WC, Küche, drei Räumen

Obergeschoss + Treppenraum
Dachgeschoss: Wohnung mit Bad, Gäste-WC, Küche, 5 Zimmern, Balkon
(laut Mietvertrag)

3.5.5 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Keller: Nicht unterkellert

Flure:
Bodenbeläge: Fliesen

Wandbekleidungen: Putz bzw. Tapete gestrichen

Deckenbekleidungen: Putz, gestrichen
Teilweise Holzbekleidung

**Wohn- / Schlaf-/
Bürräume:**

Bodenbeläge: Laminat, Fliesen, Korkboden

Wandbekleidungen: Putz bzw. Tapete gestrichen
Gipskartonbekleidung im Bereich der Dachschrägen

Deckenbekleidungen: Putz, gestrichen
Holzbekleidung im Bereich der Dachschrägen

Küchen:
Bodenbeläge: Fliesen



Wandbekleidungen: Wandfliesensockel
Putz, Tapete gestrichen

Deckenbekleidungen: Putz bzw. Tapete, gestrichen

Bäder / WC:

Bodenbeläge: Fliesen

Wandbekleidungen: Fliesen
Putz, Tapete gestrichen

Deckenbekleidungen: Putz gestrichen

Balkon:

Bodenbelag: Fliesen

Umwehrung: Metallgeländer mit Holzstabfüllung

Überdachung: Teilüberdachung durch Dachüberstand

3.5.6 Fenster und Türen

Fenster: Ein- bis mehrflügelige Fenster mit Isolierverglasung, in Kunststoff, dunkelbraun
Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge
Rollläden
Dachflächenfenster
Glasbausteinfenster

Hauseingangstür: 1-flügelige Hauseingangstür als Metalltür mit Strukturverglasung
Metallbeschläge

Wohnungseingangstür: Holz- bzw. beschichtete Holzwerkstofftür, Holz- bzw. Holzwerkstoffzarge
Metallbeschläge

Zimmertüren: EG: Einfache Holztüren, Metall- bzw. Holzzargen, Metallbeschläge
OG: Holz- bzw. beschichtete Holzwerkstofftüren, Holz- bzw. Holzwerkstoffzarge
Metallbeschläge

3.5.7 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: Je Raum 1 bis 2 Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz
Elektro-Zähler, Kippsicherungen
Kabelkanäle (EG)
Rauchwarnmelder

Heizung und Warmwasserversorgung: EG: Beheizt über die Ölheizung des Vorderhauses (EG), Warmwasserbereitung dezentral über Warmwasserboiler
OG+DG: Heizung mittels Gastherme, Warmwasserbereitung über Gastherme
Flächenheizkörper, Rippenheizkörper



Sanitäre Installation: EG: Küche mit Spülen-Anschluss, Gäste-WC mit WC, Waschbecken, Bad mit Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss
 OG/DG: Küche mit Spülen-Anschluss, Gäste-WC mit WC, Waschbecken; Bad mit Waschbecken, Wanne, Dusche
 Installation teilweise auf Putz

3.5.8 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches: Nicht bekannt

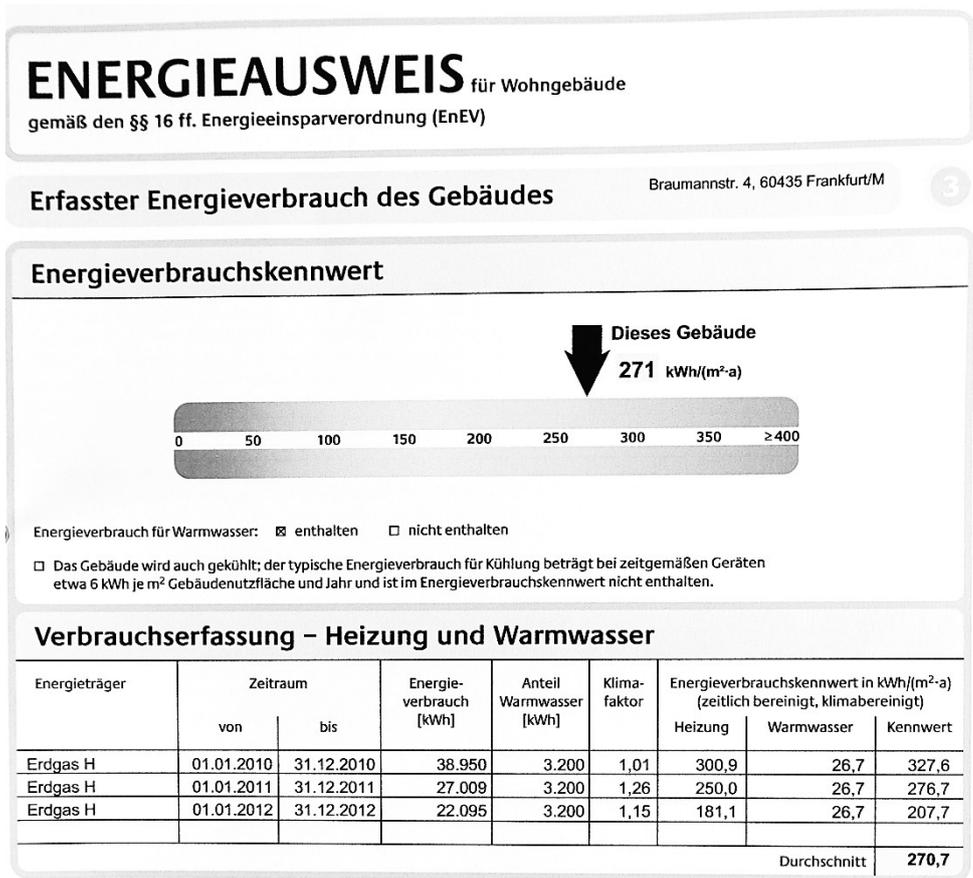
Leitungs-dämmung in unbeheizten Räumen: Keine Warmwasser-/Heizungsleitungen in unbeheizten Räumen vorhanden

Dämmung der Außenwände: Nicht vorhanden

Baujahr der Fenster: Ca. 2005

Baujahr der Wärmeerzeuger: Siehe Zentralheizung des Vorderhauses sowie Ca. 2011
 (laut Energieausweis)

Endenergiebedarfs-Kennwert: (laut Energieausweis)



270,7 kWh/(m²·a) (laut nicht mehr gültigem Energieausweis)



3.5.9 Einbaumöbel, Küchenausstattung, Zubehör

Einbaumöbel:	---
Küchenausstattung:	Einfache bis mittlere Küchenausstattung vorhanden
Zubehör:	Nicht bekannt
Anmerkung:	<i>Wertanteile für Einbauten, Küchenausstattung und Zubehör sind im Verkehrswert nicht enthalten.</i>

3.5.10 Baumängel bzw. Bauschäden, Zustand des Gebäudes

Baumängel bzw. Bauschäden ⁶ / Zustand: (soweit ersichtlich)	<p>Dach: Dachdeckung mit punktuellen Ausblühungen und Bemoosung</p> <p>Fassade: teilweise großflächige Putz-Abplatzungen im Außenwandbereich (Giebelseite)</p> <p>Innenräume OG/DG: interne Treppe unüblich schmal und steil</p> <p>Sonstiges: DG bauordnungsrechtlich nicht genehmigt</p>
Beurteilung des Gesamtzustands:	Soweit ersichtlich, befindet sich das Gebäude in baujahresadäquatem, teilweise modernisiertem Zustand.

3.6 Hinterhaus / Lagergebäude

3.6.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	1-seitig angebautes, 1-geschossiges Lagergebäude zuzüglich eines nicht ausgebauten Dachgeschosses und einer Teilunterkellerung
Baujahr: (laut Institut für Stadtgeschichte)	1909
Modernisierungen: (soweit ersichtlich)	<p>Ca. 2010er Jahre: Erneuerung des Heizkessels</p> <p>Ca. 2010er Jahre: Teil-/Erneuerung der Elektroinstallation</p> <p>Ca. 2000er/2010er Jahre: Modernisierung der Teeküche und des WCs</p> <p>Ca. 2000er/2010er Jahre: teilweise Erneuerung der Oberflächen</p> <p>Ca. 2000er Jahre: Einbau isolierverglaster Kunststofffenster in Teilbereich</p>
Außenansicht:	<p>Dach: Satteldach mit brauner Dachsteindeckung</p> <p>Fassade: massive Wände, Glattputz, beigefarben gestrichen</p> <p>Fenster: Glasbausteinfenster, einflügelige/s isolierverglaste/s Kunststofffenster, Metalldachluken</p> <p>Eingang: Zugänge zum Erdgeschoss über den Hof; Zugang des Dachgeschosses über eine Außen-Spindeltreppe, Eingangspodest mit leichtem Vordach</p>

⁶ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



3.6.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente: (Annahme)	Stampfbeton
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Stützen:	Mauerwerk (EG) Holz (DG)
Tragende Innenwände:	Mauerwerk
Nicht tragende Innenwände:	k. A.
Decke über Erdreich: (Annahme)	Stampfbeton bzw. Ziegelsteine
Decke über Unterkellerung:	Kappendecke (Stahlträger-/Mauerwerksdecke)
Decke über EG: (laut Bauakte bzw. soweit ersichtlich)	Holzbalkendecke, nichttragend, nur als oberer Abschluss des Lagers im EG Kappendecke (Stahlträger-/Mauerwerksdecke)
Kellertreppe:	1-läufige Treppe Massive Ausführung Überdeckt mit Bodenklappe in Holz
Geschosstreppe:	1-läufige, gewendelte Außentreppe Metallkonstruktion
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion (Pfettendach)
Dachform:	Satteldach Neigung ca. 45°
Dacheindeckung:	Dachsteindeckung
Kamin:	Mauerwerkskamin
Dachrinnen, Fallrohre, Schneefanggitter:	Metall

3.6.3 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung:	Teilunterkellerung: erschlossen vom Erdgeschoss Erdgeschoss: 3-teiliger Grundriss mit WC und Teeküche sowie Lagerräumen Dachgeschoss: 2-teiliger Grundriss mit zwei um ca. 1 m versetzte Ebenen und offenem
----------------------	---



	Dachraum
	Außentreppe als Metallspindeltreppe mit Eingangspodest zum Dachgeschoss des Hinterhauses
Belichtung und Besonnung:	Überwiegend 1-seitig zum Hof
Lichte Raumhöhe: (laut Bauakte)	EG / Lager: ca. 3,70 m EG / Nebenräume: ca. 3,00 m DG / Dachraum: ca. 1,40 m bis ca. 6,50 m

3.6.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss und Teilunterkellerung:	1 Mieteinheit
Dachgeschoss:	Dachraum

3.6.5 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Teilunterkellerung:

Bodenbeläge: Ziegel, roh

Wandbekleidungen: Ziegel, roh

Deckenbekleidungen: Ziegel, roh

Räume:

Bodenbeläge: Estrich
Holzspanplatten

Wandbekleidungen: Anstrich
Sichtmauerwerk

Deckenbekleidungen: Putz, gestrichen

Teeküche:

Bodenbeläge: Fliesen

Wandbekleidungen: Wandfliesenspiegel
Putz, gestrichen

Deckenbekleidungen: Putz bzw. Tapete, gestrichen

WC:

Bodenbeläge: Fliesen

Wandbekleidungen: Fliesen
Putz, Tapete gestrichen



Deckenbekleidungen: Putz bzw. Tapete, gestrichen

3.6.6 Fenster und Türen

Fenster: Einflügelige Fenster mit Isolierverglasung, weiß
Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge
Glasbausteinfenster
Kellerfenster als Metallgitterfenster
Dachfenster als Metaldachluken

Hauseingangstüren: 2-flügeliges Scheunentor in Holzkonstruktion mit Schlupftür
1-flügelige Hauseingangstüren als Metalltür, Metallbeschläge

Zimmertüren: Einfache Holztüren, Metallzargen, Metallbeschläge

3.6.7 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: Je Raum 1 bis 2 Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Installation teilweise auf Putz
Elektro-Zähler, Kippsicherungen
Photovoltaik-Anlage (Baujahr 2007) auf dem südöstlichen Steildach

Heizung und Warmwasserversorgung: Heizkessel: Gastherme
Warmwasserbereitung dezentral (Elektroboiler)
Flächenheizkörper

Sanitäre Installation: EG: Teeküche mit Spülen-Anschluss, WC mit WC, Waschbecken
Installation teilweise auf Putz

3.6.8 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches: Dach nicht gedämmt

Leitungsämmung in unbeheizten Räumen: Keine Warmwasser-/Heizungsleitungen in unbeheizten Räumen vorhanden

Dämmung der Außenwände: Nicht vorhanden

Baujahr der Fenster: Ca. 2000er Jahre sowie älteren Datums

Baujahr des Wärmeerzeugers: Ca. 2010er Jahre

Endenergiebedarfs-Kennwert: Kein Energieausweis vorhanden

3.6.9 Einbaumöbel, Küchenausstattung, Zubehör



Einbaumöbel:	Wandregale
Küchenausstattung:	Teeküche
Zubehör:	Einbauten zum Betrieb eines Malerbetriebs
Anmerkung:	<i>Wertanteile für Einbauten, Küchenausstattung und Zubehör sind im Verkehrswert nicht enthalten.</i>

3.6.10 Baumängel bzw. Bauschäden, Zustand des Gebäudes

Baumängel bzw. Bauschäden ⁷ / Zustand: (soweit ersichtlich)	<p>Unterkellerung: Stahlträger der Decke korrodiert; Decke und Wände mit ausgewaschenen Fugen</p> <p>Dach: Dachdeckung mit punktuellen Ausblühungen und Bemoosung</p> <p>Fassade: Rissbildung im Putz der grenzseitigen Außenwand</p> <p>Innenräume: Bodenbelag teilweise mit Rissbildung; Farbabplatzungen im Wandbereich</p>
Beurteilung des Gesamtzustands:	Soweit ersichtlich, befindet sich das Gebäude in baujahresadäquatem, teilweise modernisiertem Zustand.

3.7 Nebengebäude

Art der Gebäude:	Zwei Abstellgebäude in Holzkonstruktion unter einem gemeinsamen Dach in leichter Konstruktion mit Wellkunststoffdeckung ⁸ Ca. 2,35 m x ca. 3,50 m sowie ca. 2,35 m x ca. 4,10 m Grenzbebauung
------------------	--

3.8 Außenanlagen

Straßenseitiger Bereich:	Grundstückseinfriedungen: Grenzbebauung, 2-flügeliges Zufahrtstor
Hofseitiger Bereich:	Grundstückseinfriedungen: Grenzbebauung, Grenzmauer Befestigte Grundstücksbereiche: Pflasterbelag Unbefestigte Grundstücksbereiche: Pflanzbeet, Baum Sonstiges: massive Außentreppe vom Hof zur Hofunterkellerung am Vorderhaus; überdachte Hoffläche (Carport) in leichter Konstruktion mit transparenter Kunststoffüberdachung
Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand:	Hofdecke als Kellerüberdachung mit oberseitiger Rissbildung Außentreppe mit großflächigen Farbabplatzungen
	Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in durchschnittlich gepflegtem Zustand.

⁷ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen

⁸ Keine Baugenehmigung



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 (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 (+)
- Mittlere Wohnlage innerhalb von Frankfurt am Main (Ø)
- Gestiegene Wohnraummieten auf hohem Niveau in Frankfurt am Main (Ø +)
- Begrenzt Kaufangebot von Wohnhäusern in 1 km Umkreis vorhanden (Ø +)
- Begrenzt Mietangebot an Wohnungen in 1 km Radius vorhanden (Ø +)
- Lage des Grundstücks im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (Ø)
- Realisierte planungsrechtliche Grundstücksausnutzung (+)
- Mittleres Erscheinungsbild der Bebauung (Ø)
- Mittlerer Modernisierungsgrad der Bestandsgebäude (Ø)
- Vermietungszustand (Ø)
- Balkon (Seitenbau) vorhanden (Ø +)
- Photovoltaik-Anlage (Hinterhaus) vorhanden (Ø +)
- Stellplätze auf dem Grundstück genehmigt bei Parkplatzknappheit im öffentlichen Raum (Ø +)
- Keine Baulasteintragungen (Ø)

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

- Aktuelle geopolitische Situation und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)
- Abgeschwächte Konjunktur (-)
- Kaufkraftschwund, Hypothekenzinsen auf erhöhtem Niveau, gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)
- Restriktivere Kreditbedingungen (-)
- Zurückhaltende Nachfrage nach gemischten Wohngrundstücken in mittlerer Lage in Frankfurt (Ø -)
- Spezielles Kaufobjekt und damit verbunden kleinerer Kreis von Kaufinteressierten (Ø -)
- Dezentrale Lage des Objekts in Frankfurt am Main (Ø)
- Einfache Gewerbelage (-)
- Lage des Grundstücks im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung und damit verbundene mögliche Erschwernisse (Ø -)



- Altstandorteintragung (ehemalige Gewerbebetriebe) (Ø)
- Ältere Bestandsgebäude und baulicher Zustand (Ø -)
- Einfacher bis mittlerer Gebäudestandard der Wohnhäuser (Ø -)
- Grundrissgestaltung des Seitenbaus (Ø -)
- Erschließung der Wohngebäude mit Überwindung von Stufen (Ø -)
- Energetische Eigenschaften der Gebäude (Ø -)
- Bauordnungsrechtliche Genehmigungssituation (-)

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, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus u. a. bebaute Grundstück in 60435 Frankfurt, Braumannstraße 4 zum Wertermittlungstichtag 18.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Preungesheim	2842	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Preungesheim	8	435/2	656 m ²

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.⁹

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Vorderhaus	Mehrfamilienhaus	295 m ²
Seitenbau	Zweifamilienhaus	231 m ²
Hinterhaus	Lagergebäude	130 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		656 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Verfahrens: Die Abfrage bei der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschuss hat ergeben, dass eine begrenzte Anzahl an Kaufpreisen von Vergleichsobjekten zwar verfügbar ist, die Kaufobjekte jedoch nicht hinreichend vergleichbar sind. 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.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich und rein nachrichtlich werden die Renditekennziffer, der Ertragsfaktor und der Gebädefaktor ausgewiesen.

⁹ Den Aufteilungsmaßstab bilden die prozentualen Anteile der Jahresroherträge der auf den Bewertungsteilbereich aufstehenden Gebäude am Gesamtertrag der Liegenschaft.



5.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Vorderhaus“

5.3.1 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 Vergleichsverfahren (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.

5.3.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Zone 4932 (mittlere Lage)) **1.100,00 €/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)	=	0,8
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

5.3.3 Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	18.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche) MFH
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,3
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 656 m ² Bewertungsteilbereich = 295 m ²

5.3.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.



I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.100,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	18.02.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Zone 4932 (mittlere Lage)	Zone 4932 (mittlere Lage)	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche) MFH	M (gemischte Baufläche) MFH	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 1.100,00 €/m ²	
WGFZ	0,8	1,3	× 1,310	E1
Fläche (m ²)	keine Angabe	656	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 1.441,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 1.441,00 €/m ²	
Fläche	× 295 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 425.095,00 € rd. 425.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.02.2025 insgesamt **425.000,00 €**.

5.3.5 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - WGFZ-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024

	WGFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	1,30	1,17
Vergleichsobjekt	0,80	0,89

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 1,31



5.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Vorderhaus“

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.)

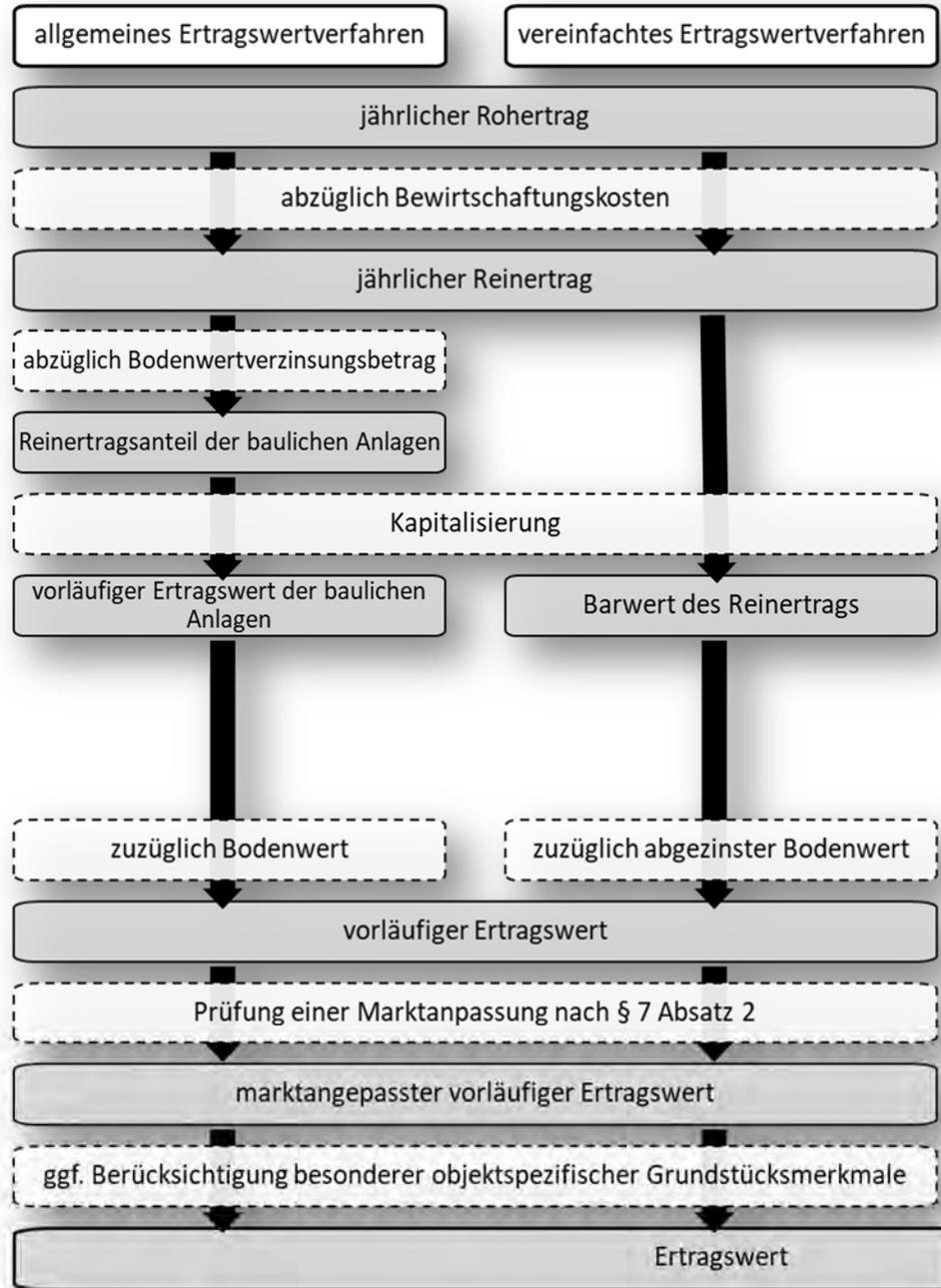
Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

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 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 für den Bewertungsteilbereich „Vorderhaus“

5.4.3.1 Tatsächliche (vertragliche) Nettokaltmiete

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete ¹⁰		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnung EG VH	61,70		11,75	725,00	8.700,00
	2	Wohnung 1. OG VH	61,70		9,24	570,00	6.840,00
	3	Wohnung 2. OG VH	60,80		9,38	570,00	6.840,00
	4	Stellplätze Hof		2,00	-	0,00	0,00
Summe			184,20	2,00		1.865,00	22.380,00

5.4.3.2 Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnung EG VH	61,70		11,75	725,00	8.700,00
	2	Wohnung 1. OG VH	61,70		9,90	610,83	7.329,96
	3	Wohnung 2. OG VH	60,80		10,50	638,40	7.660,80
	4	Stellplätze Hof		2,00	60,00	120,00	1.440,00
Summe			184,20	2,00		2.094,23	25.130,76

¹⁰ Siehe hierzu Ziff. 2.8



5.4.3.3 Ertragswertberechnung

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		25.130,76 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	4.523,23 €
jährlicher Reinertrag	=	20.607,53 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,00 % von 425.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	12.750,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	7.857,53 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 26 Jahren Restnutzungsdauer	×	17,877
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	140.469,06 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	425.000,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Vorderhaus“	=	565.469,06 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	565.469,06 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Vorderhaus“	=	565.469,06 €
	rd.	565.000,00 €



5.4.4 Erläuterung zur Ertragswertermittlung

5.4.4.1 Wohn-/Nutz-/Mietflächen

Wohn-/ Nutz-/ Mietflächen: Die Wohn-/Nutz-/Mietfläche wurde für dieses Gutachten auf der Grundlage von örtlichen Maßen und aufgrund der Bauakte berechnet. Die Wohn-/Nutz-/Mietfläche ist ausschließlich für diese Wertermittlung verwendbar.

5.4.4.2 Rohertrag

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

Wohnraummiete: Die tatsächlich erzielbare Wohnraummiete wurde entsprechend dem geltenden Mietspiegel auf Marktüblichkeit geprüft.

Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (Wohnraummiete) wird wie folgt in der Bewertung angesetzt:

- **Fall 1:** Tatsächliche Miete unterschreitet Mietspiegelmiete; Marktüblich erzielbare Miete = Mietspiegelmiete, Anpassung gemäß gesetzlich zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten i. S. d. § 558 BGB innerhalb von drei Jahren je max. 15 % bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (=Mietspiegelmiete); Berücksichtigung der Mietabweichung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG)
- **Fall 2:** Tatsächliche Miete überschreitet Mietspiegelmiete; Marktüblich erzielbare Miete = tatsächliche Miete (wird als marktüblich bewertet), jedoch auf Mietspiegelmiete plus 20% reduziert (Wesentlichkeitsgrenze), Berücksichtigung der Abweichung als „boG“

5.4.4.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten: Die von der Vermieterseite 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 Wohnen	Wohnungen (Whg.)	3 Whg. × 351,00 €	1.053,00 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 46,00 €	92,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	184,20 m ² × 13,80 €/m ²	2.541,96 €



	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 104,00 €	208,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		502,62 €
Betriebskosten	0,50 % vom Rohertrag	----	125,65 €
Summe			4.523,23 €

5.4.4.4 Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssatz: Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz wird entsprechend der Nutzungsart auf der Grundlage des Immobilienmarktberichts Frankfurt am Main 2024 bestimmt und zu Grunde gelegt. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung in mittlerer Lage wurde aus 15 Kaufpreisen des Jahres 2023 mit 3,8 % (Median 3,5 %, Standardabweichung 0,9 %-Punkte) bei einem Minimum von 2,7% und einem Maximum von 5,7 % abgeleitet.

Für das gegenständliche **Mehrfamilienhausgrundstück mit gemischter Nutzung** wird der Liegenschaftszinssatz auf etwas erniedrigtem Niveau¹¹ mit **3,0 %** bestimmt und im Ertragswertverfahren angesetzt. Das Mehrfamilienhaus liegt in dezentraler, mittlerer Lage. Es hat eine geringere Wohn-/Nutzfläche und eine im Mittel kürzere Restnutzungsdauer als das zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes beschriebene Durchschnittsobjekt.

Das Reinertragsniveau des Bewertungsobjekts liegt unterhalb des Niveaus des beschriebenen Durchschnittsobjekts. Die Vermietungsrisiken des Bewertungsobjekts sind sehr moderat.

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:	<ul style="list-style-type: none"> • 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“;

¹¹ Mittlerer Liegenschaftszinssatz 3,8 %; hier: im Bereich der 1,0-fachen Standardabweichung unterhalb des Mittelwerts (3,8%-0,9%-Punkte = 2,9% rd. 3,0 %)



	<ul style="list-style-type: none"> • Bei Miete um mehr als 20 % oberhalb des Mietspiegels häufig Reduzierung auf Mietspiegelhöhe plus 20% • 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:	24.06.2023

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 Nutzung

(Quelle: Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2024)

5.4.4.5 Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer: Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die Gesamtnutzungsdauer für die Wohngebäude wird mit 70 Jahren zu Grunde gelegt.

5.4.4.6 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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden bzw. wenn das Objekt sich in einer wirtschaftlichen Lage mit künftigen Renditeerwartungen befindet.

Gemäß ImmoWertV 2021 wird das Modell angewandt, welches auch der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu Grunde liegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das 1909 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 7 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	1,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		7,0	0,0	

Ausgehend von den 7 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1909 = 116 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 116 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21"



eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 26 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1981.

5.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): Hier werden die Grundstücksmerkmale und Besonderheiten des Objekts berücksichtigt, die in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens nicht enthalten sind.

5.4.5.1 Mietabweichungen

Mietabweichungen: Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21). Für den Bereich des Vorderhauses sind die Mieten

- in der Wohnung im Erdgeschoss nach der tatsächlichen Miete und
- in den Wohnungen im Obergeschoss und im Dachgeschoss entsprechend den gesetzlich zulässigen Mieterhöhungsmöglichkeiten im Ertragswertverfahren

angesetzt worden. Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht nicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ab.

5.4.5.2 Baulicher Zustand / Baumängel und Bauschäden

Baumängel und Bauschäden: Für Gebäude älteren Baujahres werden von Kaufinteressierten bestehende Baumängel bzw. Bauschäden üblicherweise eher toleriert als für Gebäude neueren Datums.

Aufgrund des Baujahres wird das Risiko für wertrelevante Bauschäden als moderat eingeschätzt. Der bauliche Zustand des gegenständlichen Gebäudes wird insgesamt als baujahresadäquat eingeschätzt und ist in der angesetzten, kurzen Restnutzungsdauer und in angesetzten, moderaten Mietansätzen bereits hinreichend berücksichtigt worden.

Für den **baulichen Zustand des Mehrfamilienhauses (Vorderhaus)** wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Ertragswertverfahren **kein gesonderter Wertabschlag** vorgenommen.

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.



5.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Seitenbau“

5.5.1 Bodenwertermittlung

Siehe Ziff. 5.3.1

5.5.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Zone 4932 (mittlere Lage)) **1.100,00 €/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)	=	0,8
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

5.5.3 Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	18.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche) MFH
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,3
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 656 m ² Bewertungsteilbereich = 231 m ²

5.5.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.100,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	18.02.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Zone 4932 (mittlere Lage)	Zone 4932 (mittlere Lage)	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche) MFH	M (gemischte Baufläche) MFH	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 1.100,00 €/m ²	

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



WGFZ	0,8	1,3	×	1,310	E1
Fläche (m²)	keine Angabe	656	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
vorläufiger Bodenrichtwert	objektspezifisch	angepasster	beitragsfreier	= 1.441,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 1.441,00 €/m²	
Fläche	×	231 m²
beitragsfreier Bodenwert	= 332.871,00 € rd. 333.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 18.02.2025 insgesamt **333.000,00 €**.

5.5.5 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Siehe Ziff. 5.3.5



5.6 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Seitenbau“

5.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Siehe Ziff. 5.4.1

5.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Siehe Ziff. 5.4.2

5.6.3 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Seitenbau“

5.6.3.1 Tatsächliche (vertragliche) Nettokaltmiete

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete ¹²		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus	4	Wohnung/Büro EG	57,70		11,44	660,00	7.920,00
	5	Wohnung 1.OG+DG	97,40		10,06	980,00	11.760,00
Summe			155,10	-		1.640,00	19.680,00

5.6.3.2 Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus	4	Wohnung/Büro EG	57,70		11,44	660,00	7.920,00
	5	Wohnung 1.OG+DG	97,40		10,06	980,00	11.760,00
Summe			155,10	-		1.640,00	19.680,00

¹² Siehe hierzu Ziff. 2.8



5.6.3.3 Ertragswertberechnung

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		19.680,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	3.334,38 €
jährlicher Reinertrag	=	16.345,62 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,00 % von 333.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	9.990,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	6.355,62 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 28 Jahren Restnutzungsdauer	×	18,764
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	119.256,85 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	333.000,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Seitenbau“	=	452.256,85 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	452.256,85 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	4.500,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Seitenbau“	=	447.756,85 €
	rd.	448.000,00 €



5.6.4 Erläuterung zur Ertragswertermittlung

5.6.4.1 Wohn-/Nutz-/Mietflächen

Siehe Ziff. 5.4.4.1

5.6.4.2 Rohertrag

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

Wohnraummiete: Die tatsächlich erzielbare Wohnraummiete wurde entsprechend dem geltenden Mietspiegel auf Marktüblichkeit geprüft.

Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (Wohnraummiete) wird wie folgt in der Bewertung angesetzt:

- **Fall 2:** Tatsächliche Miete überschreitet Mietspiegelmiete; Marktüblich erzielbare Miete = tatsächliche Miete (wird als marktüblich bewertet), jedoch auf Mietspiegelmiete plus 20% reduziert (Wesentlichkeitsgrenze), Berücksichtigung der Abweichung als „boG“

5.6.4.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten: Die von der Vermieterseite 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 Wohnen	Wohnungen (Whg.)	2 Whg. × 351,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	155,10 m ² × 13,80 €/m ²
Mietausfallwagnis Wohnen	2,00 % vom Rohertrag	
Betriebskosten	0,50 % vom Rohertrag	----
Summe		3.334,38 €



5.6.4.4 Liegenschaftszinssatz

Siehe Ziff. 5.4.4.4

5.6.4.5 Gesamtnutzungsdauer

Siehe Ziff. 5.4.4.5

5.6.4.6 Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer: Siehe auch Ziff. 5.4.4.6

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Das überwiegend 1909 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 8 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	1,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		8,0	0,0	

Ausgehend von den 8 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1909 = 116 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 116 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21"



eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 28 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1983.

5.6.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): Hier werden die Grundstücksmerkmale und Besonderheiten des Objekts berücksichtigt, die in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens nicht enthalten sind.

5.6.5.1 Mietabweichungen

Mietabweichungen: Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für den Bereich des Seitenbaus sind die Mieten

- für die Wohnung/Büro im Erdgeschoss und für die Wohnung im Obergeschoss und Dachgeschoss nach der tatsächlichen Miete im Ertragswertverfahren angesetzt worden.

Für die Wohnung/Büro im Erdgeschoss ist eine Staffelmiete vereinbart worden. Die sich hieraus künftig ergebende Mehrmiete wird ein Wertzuschlag von rd. 500 € entsprechend der nachfolgenden Berechnung bestimmt und im Ertragswertverfahren angesetzt.

BRA04

Mietabweichungen

Seitenbau	WHG 4, EG, 57,70 m ²							
	Nettokaltmiete zum Stichtag p. M.	Nettokaltmiete zum Stichtag p. a.	Markt-üblich erzielbare Nettokaltmiete p. a.	Differenz p. a.	Barwertfaktor zur Kapitalisierung (§ 34 ImmoWertV) (3 Jahre, 3,0 %)	Kapitalisierte Differenz	Abzinsungsfaktor (§ 34 ImmoWertV) (0,5 J., 3,0 %)	Barwert
Miete bis 14.08.2025	660,00 €	7.920,00 €	7.920,00 €	0,00 €				
Mieterhöhung ab 15.08.2025 - 14.10.2025 Annahme: Mietfortbestand 3 Jahre	675,00 €	8.100,00 €	7.920,00 €	180,00 €	2,82861	509,15 €	0,98533	501,68 €
Mietsituation								501,68 €

Gesamt	501,68 €
---------------	-----------------



5.6.5.2 Baulicher Zustand / Baumängel und Bauschäden

Baumängel und Bauschäden:

Für Gebäude älteren Baujahres werden von Kaufinteressierten bestehende Baumängel bzw. Bauschäden üblicherweise eher toleriert als für Gebäude neueren Datums.

Aufgrund des Baujahres wird das Risiko für wertrelevante Bauschäden als moderat eingeschätzt. Der bauliche Zustand des gegenständlichen Gebäudes wird insgesamt als baujahresadäquat eingeschätzt und ist in der angesetzten, kurzen Restnutzungsdauer und in angesetzten, moderaten Mietansätzen bereits hinreichend berücksichtigt worden.

Für den **baulichen Zustand des Zweifamilienhauses (Seitenbau)** wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Ertragswertverfahren kein gesonderter Wertabschlag vorgenommen.

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.

5.6.5.3 Bauordnungsrechtliche Genehmigungssituation

Genehmigungssituation:

Betreffend die bauordnungsrechtliche Genehmigungssituation wird auf Ziff. 2.6.3 verwiesen.

Aufgrund der nicht vorhandenen Baugenehmigung für die im Jahr 1991 vorgenommene Dachaufstockung des Seitenbaus, welcher auch im Dachgeschoss zu Wohnzwecken vermietet wird, wird ein Risiko-Abschlag auf der Grundlage einer pauschalen Schätzung von Kosten für Architekten- und Ingenieurleistungen und Gebühren mit rd. 5.000 € wertmindernd berücksichtigt.

5.6.5.4 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen		500,00 €
* Nr. 4, Wohnung/Büro EG	500,00 €	
* Nr. 5, Wohnung 1.OG+DG	0,00 €	
Weitere Besonderheiten		-5.000,00 €
* Risiko-Abschlag Genehmigungssituation	-5.000,00 €	
Summe		-4.500,00 €



5.7 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hinterhaus“

5.7.1 Bodenwertermittlung

Siehe Ziff. 5.3.1

5.7.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Zone 4932 (mittlere Lage)) **1.100,00 €/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)	=	0,8
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

5.7.3 Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	18.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche) MFH
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,3
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 656 m ² Bewertungsteilbereich = 130 m ²

5.7.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.100,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	18.02.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Zone 4932 (mittlere Lage)	Zone 4932 (mittlere Lage)	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche) MFH	M (gemischte Baufläche) MFH	× 1,000	



lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	1.100,00 €/m ²	
WGFZ	0,8	1,3	× 1,310 E1
Fläche (m ²)	keine Angabe	656	× 1,000
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 1.441,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 1.441,00 €/m²	
Fläche	× 130 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 187.330,00 € rd. 187.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.02.2025 insgesamt **187.000,00 €**.

5.7.5 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Siehe Ziff. 5.3.5



5.8 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hinterhaus“

5.8.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Siehe Ziff. 5.4.1

5.8.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Siehe Ziff. 5.4.2

5.8.3 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hinterhaus“

5.8.3.1 Tatsächliche (vertragliche) Nettokaltmiete

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete ¹³		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Lagergebäude	6	Lager EG HH	135,00		6,81	920,00	11.040,00
Summe			135,00	-		920,00	11.040,00

5.8.3.2 Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Lagergebäude	6	Lager EG HH	135,00		6,81	920,00	11.040,00
Summe			135,00	-		920,00	11.040,00

¹³ Siehe hierzu Ziff. 2.8



5.8.3.3 Ertragswertberechnung

Die tatsächliche Nettokaltmiete entspricht der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		11.040,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	1.589,50 €
jährlicher Reinertrag	=	9.450,50 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,00 % von 187.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	5.610,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	3.840,50 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 16 Jahren Restnutzungsdauer	×	12,561
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	48.240,52 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	187.000,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Hinterhaus“	=	235.240,52 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	235.240,52 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	5.000,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Hinterhaus“	=	240.240,52 €
	rd.	240.000,00 €



5.8.4 Erläuterung zur Ertragswertermittlung

5.8.4.1 Wohn-/Nutz-/Mietflächen

Siehe Ziff. 5.4.4.1

5.8.4.2 Rohertrag

- Rohertrag allgemein:** Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf die Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.
- Gewerberaummiete:** Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (Gewerberaummiete für gemischtes Lager) wurde auf der Grundlage der
- tatsächlichen Miete bestimmt und angesetzt, welche aufgrund von
 - verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke
 - aus dem IHK-Gewerbemarktbericht Frankfurt am Main 2024 und
 - aus Angebotsmieten von Internetportalen (Immobilienscout24) auf Marktüblichkeit geprüft wurde.
- Stellplatzmiete:** Die zwei Außenstellplätze sind mit dem Gewerbemietvertrag vermietet. Die Miete ist im Mietansatz der Gewerberaummiete enthalten.

5.8.4.3 Bewirtschaftungskosten

- Bewirtschaftungskosten:** Die von der Vermieterseite 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	3,0 % vom Rohertrag	331,20 €
Instandhaltungskosten Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G) 135,00 m ² × 4,10 €/m ² Garagen (Gar.) 2 Gar. × 104,00 €	553,50 € 208,00 €
Mietausfallwagnis Gewerbe	4,00 % vom Rohertrag	441,60 €
Betriebskosten	0,50 % vom Rohertrag	55,20 €
Summe		1.589,50 €

5.8.4.4 Liegenschaftszinssatz

Siehe Ziff. 5.4.4.4



5.8.4.5 Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer: Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die Gesamtnutzungsdauer für die Wohngebäude wird mit 70 Jahren zu Grunde gelegt. Für das Lagergebäude wurde die Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV mit 40 Jahren zu Grunde gelegt.

5.8.4.6 Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer: Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt.

Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden bzw. wenn das Objekt sich in einer wirtschaftlichen Lage mit künftigen Renditeerwartungen befindet.

Gemäß ImmoWertV 2021 wird das Modell angewandt, welches auch der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu Grunde liegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Lagergebäude

Das 1909 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 8 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	2,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0	



Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		8,0	0,0	

Ausgehend von den 8 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1909 = 116 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 116 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 16 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2001.

5.8.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG):

Hier werden die Grundstücksmerkmale und Besonderheiten des Objekts berücksichtigt, die in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens nicht enthalten sind.

5.8.5.1 Mietabweichungen

Mietabweichungen:

Für den Bereich des Hinterhauses sind die Mieten

- für die Gewerbeinheit inklusive der Stellplätze nach der tatsächlichen Miete im Ertragswertverfahren angesetzt worden.

Die tatsächliche Nettokaltmiete entspricht der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete. Mietabweichungen sind nicht als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

5.8.5.2 Baulicher Zustand / Baumängel und Bauschäden

Baumängel und Bauschäden:

Für Gebäude älteren Baujahres werden von Kaufinteressierten bestehende Baumängel bzw. Bauschäden üblicherweise eher toleriert als für Gebäude neueren Datums.

Aufgrund des Baujahres wird das Risiko für wertrelevante Bauschäden als moderat eingeschätzt. Der bauliche Zustand des gegenständlichen Gebäudes wird insgesamt als baujahresadäquat eingeschätzt und ist in der angesetzten, kurzen Restnutzungsdauer und in angesetzten, moderaten Mietansätzen bereits hinreichend berücksichtigt worden.

Für den **baulichen Zustand des Lagergebäudes (Hinterhaus)** wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal **kein gesonderter Wertabschlag** vorgenommen.



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.

5.8.5.3 Wertzuschlag Photovoltaik-Anlage

PV-Anlage: Für den mit der im Jahr 2007 errichteten Photovoltaik-Anlage auf der südöstlichen Steildachfläche des ehemaligen Scheunengebäudes ins Stromnetz eingespeisten Strom und die hieraus resultierenden Erträge wird ein Wertzuschlag aufgrund der erzielbaren Einspeisungsvergütung abzüglich Bewirtschaftungskosten, kapitalisiert über eine Restnutzungsdauer von zwei Jahren, in Höhe von rd. 5.000 € als angemessen erachtet und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

BRA04

Wertermittlung Photovoltaik-Anlage

Ertragswertermittlung		Anzahl	Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete [EUR] p. M.	Betrag [EUR]
Jahresrohertrag	Photovoltaik-Anlage	1,00	231,00	12,00 2.772,00
Abzügl. Bewirtschaftungskosten	Pauschal -15 %			-415,80
Jahresreinertrag	jährlich			2.356,20
Gesamtnutzungsdauer	20 Jahre			
Baujahr	2007			
Restnutzungsdauer	2 Jahre			
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	2 Jahre, 3,0 % (ImmoWertV)			1,91347
Barwert				4.508,52
Wertzuschlag				5.000,00

5.8.5.4 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	5.000,00 €
* Wertzuschlag PV-Anlage	5.000,00 €
Summe	5.000,00 €

5.9 Ertragswertermittlung gesamt

Der Ertragswert für das Gesamtgrundstück ergibt sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert
Vorderhaus	565.000,00 €
Seitenbau	448.000,00 €
Hinterhaus	240.000,00 €
Summe	1.253.000,00 €



5.10 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor

BRA04

Nettoanfangsrendite (NAR)	
NAR	= 100 x $\frac{\text{Marktüb. erzielbarer Reinertrag [EUR]}}{\text{Marktangepasster vorläufiger Ertragswert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$
Jahresreinertrag Vorderhaus [EUR]	20.608
Jahresreinertrag Seitenbau [EUR]	16.346
Jahresreinertrag Hinterhaus [EUR]	9.451
Jahresreinertrag Summe [EUR]	46.404
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert [EUR]	1.253.000
Erwerbsnebenkosten	11,00%
NAR	= 100 x $\frac{46.404}{1.390.830}$ = 3,3 %
NAR Mehrfamilienhäuser, gemischte Nutzung, mittlere Lage, Zeitraum 2023	3,6 % (1,9 - 4,9 %)
NAR Mehrfamilienhäuser, gemischte Nutzung, mittlere Lage, Zeitraum 2. Hälfte 2023 (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024)	3,6 % (1,9 - 4,9 %)

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)	
Jahresrohertrag Vorderhaus [EUR]	25.131
Jahresrohertrag Seitenbau [EUR]	19.680
Jahresrohertrag Hinterhaus [EUR]	11.040
Jahresrohertrag Summe [EUR]	55.851
Ertragsfaktor	= $\frac{\text{Marktangepasster vorläufiger Ertragswert [EUR]}}{\text{Marktüb. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]}}$
Ertragsfaktor	= $\frac{1.253.000}{55.851}$ = 22,4
Ertragsfaktor Mehrfamilienhäuser gemischt genutzt, Restnutzungsdauer 25 Jahre und länger, Zeitraum 2023	21,8 (14,3 - 29,7)
Ertragsfaktor Mehrfamilienhäuser gemischt genutzt, Restnutzungsdauer 25 Jahre und länger, Zeitraum 2. Halbjahr 2023 (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024)	21,7 (12,8 - 29,6)

Gebäudefaktor (relativer Kaufpreis)	
Gebäudefaktor	= $\frac{\text{Marktangepasster vorläufiger Ertragswert [EUR]}}{\text{Wohn-/Nutz-/Mietfläche [m²]}}$
Wohn-/Nutz-/Mietfläche [m²]	474,00
Gebäudefaktor [EUR/m² WF/NF]	= $\frac{1.253.000}{474,00}$ = 2.643
Gebäudefaktor für Mehrfamilienhäuser <i>nach Baujahren, Baujahr vor 1919</i> [EUR/m²] Zeitraum 2. Halbjahr 2023	2.685 (1.261 - 5.485)
Gebäudefaktor für Mehrfamilienhäuser <i>nach Lagen, mittlere Lage</i> , Zeitraum 2. Halbjahr 2023 [EUR/m²] (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024)	2.410 (1.521 - 3.189)



5.11 Verkehrswert

Für das gegenständliche, vorwiegend zur Vermietung prädestinierte Bewertungsgrundstück in Frankfurt am Main, wird von einer vorhandenen, jedoch zurückhaltenden Nachfrage durch Marktteilnehmende nach gemischt genutzten Mehrfamilienhausgrundstücken des Baujahrs um 1900 in mittlerer Lage im Stadtteil Preungesheim 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 Preunges-heim Blatt	Lfd. Nr.	Größe [m ²]	Bodenwert	Markt-angepasster vorläufiger Ertragswert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücks-merkmale	Ertragswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
2842	1	656	945.000 €	1.252.966 €	500 €	1.253.000 €	47.000 €	<u>1.300.000 €</u>

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.253.000,00 €** ermittelt.

Der aus dem maßgeblichen Verfahren (Ertragswertverfahren) abgeleitete Wert für das Bewertungsobjekt ergibt einen relativen Wert des mit einem Mehrfamilienhaus (Vorderhaus), einem Zweifamilienhaus (Seitenbau) und einem Lagergebäude (Hinterhaus) bebauten Grundstücks von ca. **2.643 €/m²** (ausgehend von einer Wohn-/Nutz-/Mietfläche von ca. 474 m²). 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 Zuschlags zur Rundung, orientiere ich mich an den ermittelten Werten und halte folgende Werte für die Bewertung zum Stichtag, dem 18.02.2025, für angemessen:

Der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in
60435 Frankfurt, Braumannstraße 4

Grundbuch Preungesheim	Blatt 2842	lfd. Nr. 1
Gemarkung Preungesheim	Flur 8	Flurstück 435/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 18.02.2025 mit rd.

1.300.000 €

in Worten: eine Million dreihunderttausend Euro
geschätzt.

Die Sachverständige



5.12 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)

Erbbaurecht:

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

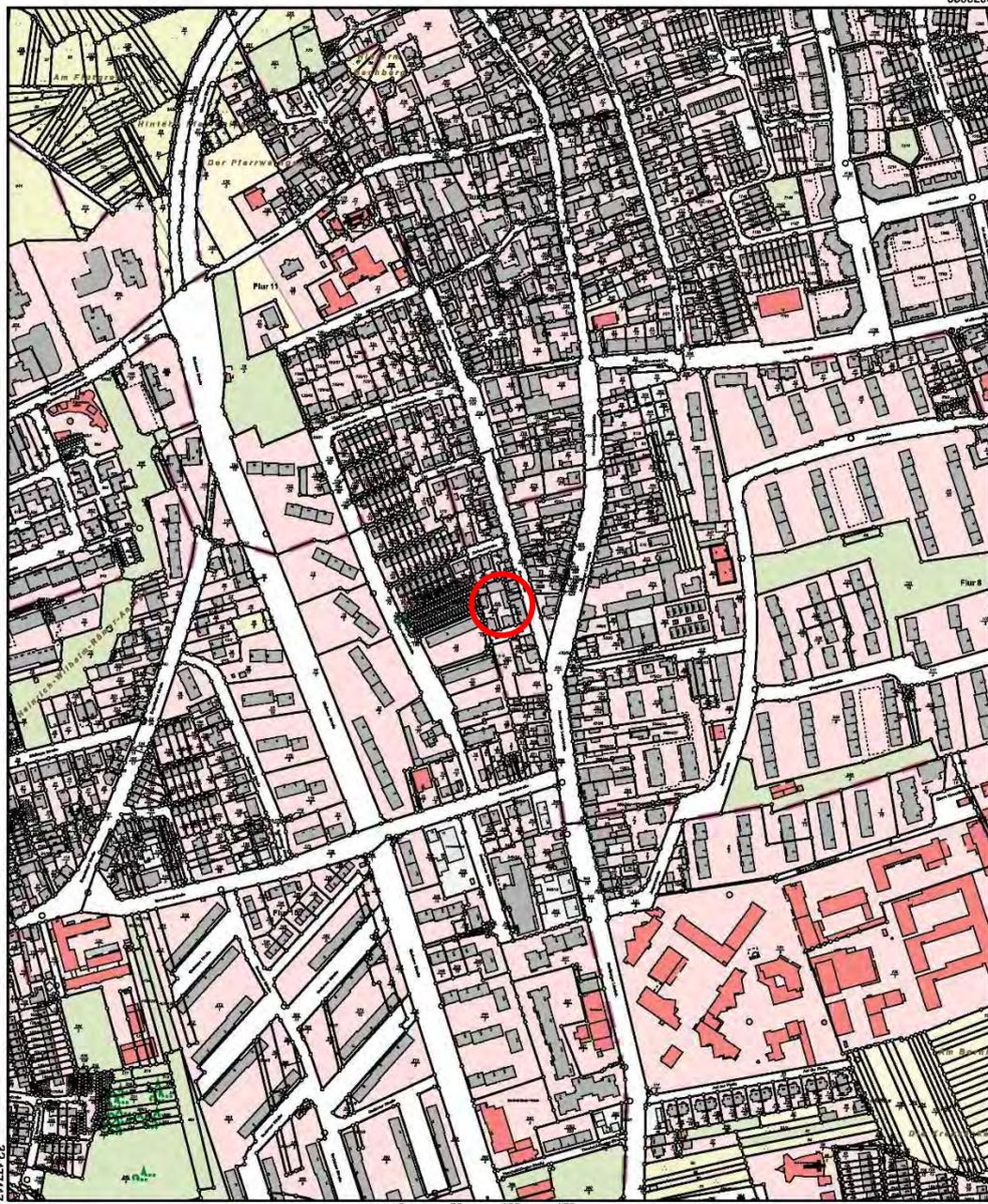
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen

Erstellt am 31.01.2025
Antrag: 202797835-5
AZ: 240564_BRA04

Flurstück: 435/2
Flur: 8
Gemarkung: Preungesheim

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



Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

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

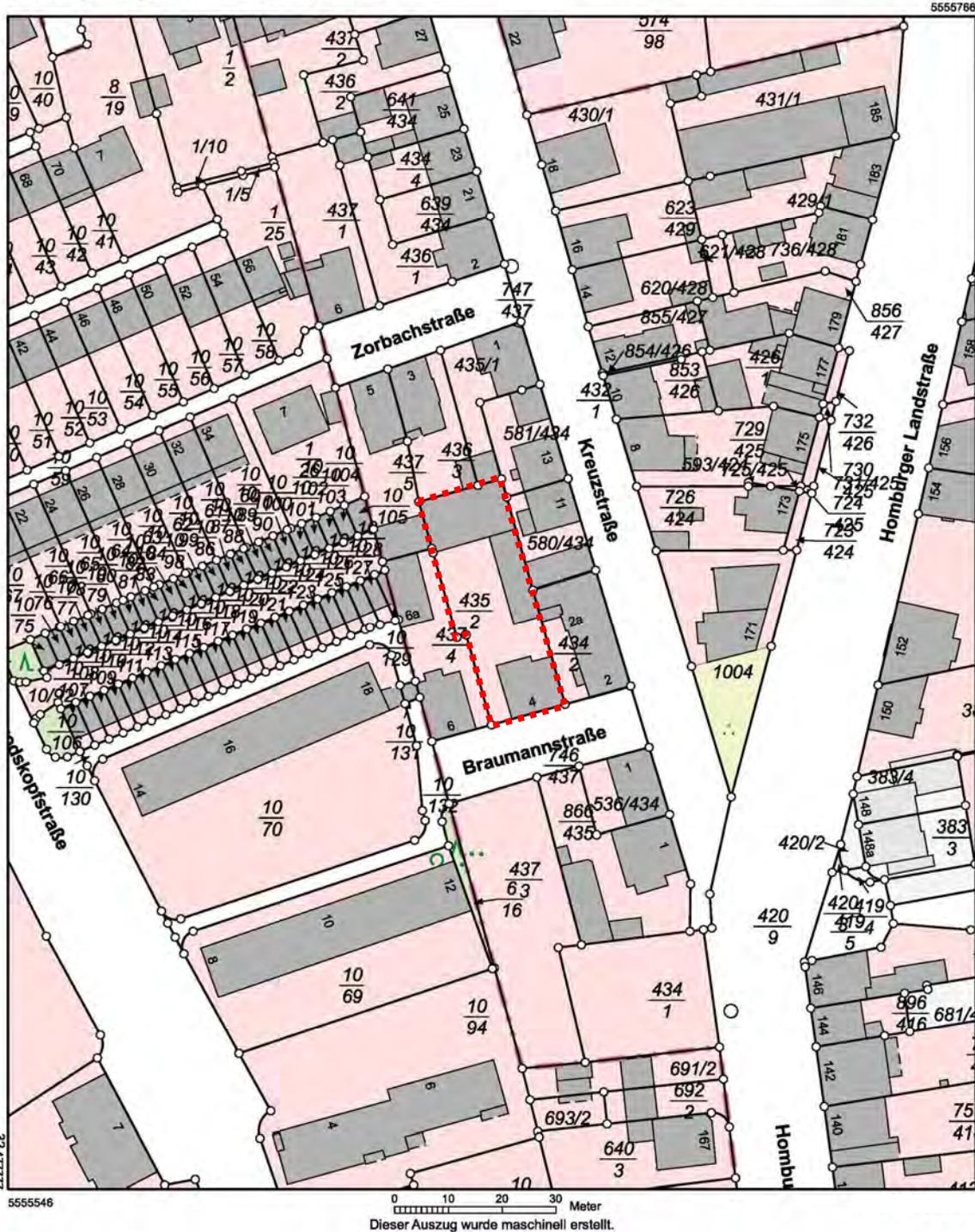
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000
Hessen

Erstellt am 31.01.2025
Antrag: 202797835-4
AZ: 240564_BRA04

Flurstück: 435/2
Flur: 8
Gemarkung: Preungesheim

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



7.1.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online.)



7.2 Informationssystem Altstandorte

7.2.1 ALTIS-Gesamtlächenausdruck (Seite 1 von 3)

(Quelle: Umweltamt / Stadt Frankfurt am Main. 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 ALTIS-Gesamtflächenausdruck (Seite 2 von 3)

(Quelle: Umweltamt Frankfurt am Main. Keine Veröffentlichung im Internet.)

7.2.3 ALTIS-Gesamtflächenausdruck (Seite 3 von 3)

(Quelle: Umweltamt Frankfurt am Main. Keine Veröffentlichung im Internet.)



7.3 Bauzeichnungen



7.3.1 Freiflächenplan

(Quelle: Bauakte. 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



7.3.2 Grundriss Keller bzw. Obergeschoss – Vorderhaus - (exemplarisch)

(Quelle: Institut für Stadtgeschichte Frankfurt am Main. 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



7.3.3 Grundriss Erd- und Obergeschoss / Schnitt - Wohngebäude (Seitenhaus)

(Quelle: Bauakte. 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



7.3.4 Ansichten – Wohngebäude (Seitenhaus)

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



7.3.5 Grundriss Erdgeschoss / Lagergebäude (Hinterhaus)

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

7.3.6 Grundriss Dachgeschoss / Lagergebäude (Hinterhaus)

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



7.3.7 Teilquerschnitt Lagergebäude (Hinterhaus)

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

7.3.8 Längsschnitt Lagergebäude (Hinterhaus)

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



7.4 Fotos



Braumannstraße 4



Braumannstraße 4

7.4.1 Straßenansicht, Blick von der Kreuzstraße
Richtung Nordwesten

7.4.2 Straßenansicht Seitenbau, Blick von der
Kreuzstraße Richtung Südwesten



Braumannstraße 4



Braumannstraße 4

7.4.3 Straßenansicht, Blick von der Straße Richtung
Nordosten

7.4.4 Südost- und Nordostfassade Vorderhaus, Blick
von der Straße Richtung Nordwesten



Braumannstraße 4



7.4.5 Straßenansicht, Nordfassade Lagergebäude,
Blick von der Zorbachstraße Richtung Süden

7.4.6 Ein- und Ausfahrt an der westlichen
Grundstücksgrenze, Blick vom Gehweg Richtung
Norden



7.4.7 Westfassade Seitenbau, Nordfassade Vorderhaus, Blick vom Hof Richtung Südosten



7.4.8 Nordfassade Vorderhaus, westliche Grundstücksgrenze, Blick vom Hof Richtung Süden



7.4.9 Westliche Grundstücksgrenze, Südfassade Lagergebäude, Blick vom Hof Richtung Nordosten



7.4.10 Südfassade Lagergebäude, Westfassade Seitenbau, Blick vom Flurstück 437/4 Richtung Nordosten



7.4.11 Westfassade Seitenbau, Nordfassade Vorderhaus, Blick von der Scheune Richtung Süden



7.4.12 Südfassade Lagergebäude, Westfassade Seitenbau, Blick vom Hof Richtung Norden



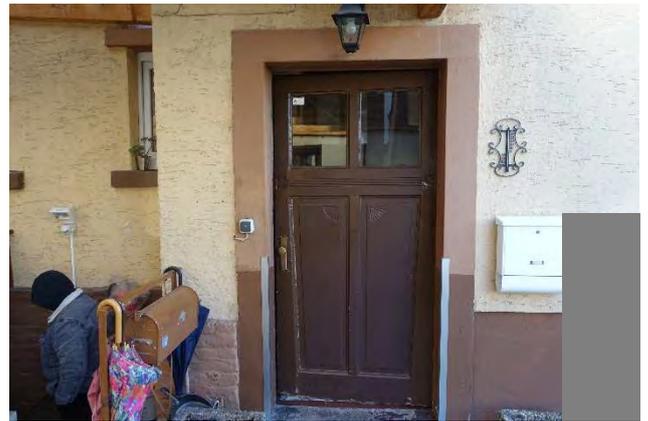
7.4.13 Überdachung und Eingang an der Nordfassade Vorderhaus, Blick vom Hof Richtung Südosten



7.4.14 Eingang zur Erdgeschossseinheit an der Westfassade Seitenbau, Blick vom Hof Osten



7.4.15 Eingang zur Obergeschossseinheit an der Westfassade Seitenbau, Blick vom Hof Osten



7.4.16 Eingang an der Nordfassade Vorderhaus, Blick vom Hof Richtung Süden

7.4.17 Heizungsanlage

7.4.18 Öltanklager im Hofkeller zwischen Vorderhaus und Seitenbau