



Dipl.-Ing.

Daniel Arfeller

Gutachter für Immobilienbewertung

Auftraggeber:

Amtsgericht Frankfurt
Heiligkreuzgasse 34
60313 Frankfurt am Main

Az.: 842 K 5/23

Zweck:

Verkehrswertfeststellung in einem
Zwangsversteigerungsverfahren zum
Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Sachverständigenbüro Arfeller
Burgstraße 11 f
60316 Frankfurt am Main

Telefon: 069 48 00 54 15
Telefax: 069 48 00 54 16
Email: info@arfeller.com
Web: www.arfeller.com

Az.: 2309 151

Datum: 17.11.2023

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des
im Wohnungsgrundbuch von Frankfurt Bezirk 34 (Bockenheim), Blatt 7020 eingetragenen **80/10.000**
Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 60486 Frankfurt
am Main (Bockenheim), Voltastraße 51-59, Galvanistraße 7-21, **verbunden mit dem Sondereigen-**
tum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 93 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Frankfurt Bezirk 34 (Bockenheim)	7020	1	Frankfurt Bezirk 34 (Bockenheim)	17	599/190	5.580 m ²



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 28.09.2023 ermittelt mit
rd.

245.000 €.

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 51 Seiten inkl. der Anlagen.

Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum: Mehrfamilienhaus Nr. 55.....	10
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Dach).....	11
3.2.4	Hauseingangsbereich, Treppenhaus.....	11
3.2.5	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
3.2.6	Kellerausstattung	12
3.2.7	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Außenanlagen.....	12
3.4	Beschreibung Bewertungsobjekt: Wohnungseigentum Nr. 93, 2. OG rechts	13
3.4.1	Art und Lage des Sondereigentums	13
3.4.2	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen.....	13
3.4.3	Fenster und Türen.....	13
3.4.4	Technische Ausstattung	14
3.4.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand der Wohnung	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	15
4.4	Bodenwertermittlung	16
4.4.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	16
4.4.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	17
4.5	Vergleichswertermittlung	18
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	18
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche.....	20
4.5.4	Vergleichswertberechnung	21
4.5.5	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors	22
4.6	Ertragswertermittlung	23
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23

4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	24
4.6.3	Ertragswertberechnung	26
4.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	27
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	29
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	29
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	29
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	29
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	29
4.7.5	Verkehrswert.....	30
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	31
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	31
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	32
5.3	Verwendete fachspezifische Software	32
5.4	Hinweise zum Urheberschutz.....	32
6	Anlagen.....	33
6.1	Übersichtskarte Bundesrepublik.....	33
6.2	Straßenkarte	34
6.3	Ortsplan	35
6.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	36
6.5	Fotostandpunkte	37
6.6	Fotos.....	38
6.7	Pläne.....	46
6.7.1	Grundriss Wohnung Nr. 93.....	46
6.7.2	Grundriss 2. Obergeschoss.....	47
6.7.3	Grundriss 4. Obergeschoss.....	48
6.8	Flächenberechnung	49
6.9	Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	50
6.9.1	Baulastenblatt	50
6.9.2	Baulastenfläche.....	51

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Voltastraße 51-59, Galvanistraße 7-21 60486 Frankfurt am Main (Bockenheim)
Anmerkung:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Voltastraße 55.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Frankfurt Bezirk 34 (Bockenheim), Blatt 7020, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Frankfurt Bezirk 34 (Bockenheim), Flur 17, Flurstück 599/190 (5.580 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Frankfurt Heiligkreuzgasse 34 60256 Frankfurt am Main
	Auftrag vom 15.09.2023 (Datum des Auftragseingangs)
Eigentümer:	zum Zwecke dieser Ausfertigung anonymisiert in Erbengemeinschaft

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag:	28.09.2023
Qualitätsstichtag:	28.09.2023 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	28.09.2023
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei vollständig in Au- genschein genommen werden.

Teilnehmer am Ortstermin:	Der Bewohner (Eigentümer) und der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von der Auftraggeberin wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Beschluss vom 16.02.2023; • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 27.04.2023; • beglaubigter Grundbuchauszug vom 20.02.2023. Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz; • Teilungserklärung in der Grundakte; • Berechnung der Wohnflächen, Berechnung der BGF; • Online-Auskunft beim Landesamt für Denkmalpflege vom 15.09.2023; • Auskünfte der Stadt Frankfurt (bauplanungsrechtliche Situation vom 16.10.2023, Baulastenauskunft vom 15.09.2023); • Mietspiegel 2022 der Stadt Frankfurt am Main; • Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt (Vergleichskaufpreise vom 13.11.2023, Immobilienmarktbericht 2023,); • Bauaktenanfrage bei der Bauaufsicht; • Auskünfte vom 15.09.2023 aus der Online-Bodenrichtwertkarte (www.geoportal.hessen.de) zum 01.01.2022; • Auskünfte der Hausverwaltung (Wirtschaftsplan, Protokoll der Eigentümerversammlung).

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- a) **Mieter** oder Pächter sind nicht vorhanden, das Objekt ist eigengenutzt.
- b) Ein **Gewerbebetrieb** im herkömmlichen Sinne ist nicht vorhanden. Ob eine Gewerbeanmeldung besteht, wurde nicht überprüft.
- c) **Maschinen** und/ oder **Betriebseinrichtungen**, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- d) Verdacht auf **Hausschwamm** oder andere Altlasten besteht nicht.
- e) **Baubehördliche Beschränkungen** und/ oder Beanstandungen bestehen nicht.
- f) Eine **Hausverwaltung** nach § 26 WEG ist vorhanden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Stadt Frankfurt am Main (kreisfrei)
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Frankfurt am Main (ca. 750.000 Einwohner); Stadtteil Bockenheim
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Frankfurt am Main Zentrum (ca. 4 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 34 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 8 (ca. 1 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 66, A 648 (ca. 1 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Frankfurt am Main (ca. 3 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 16 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkernrand von Frankfurt am Main - Bockenheim; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergarten, kulturelle Einrichtungen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahnhaltestelle, S-Bahnhaltestelle) in unmittelbarer Nähe oder in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage (gemäß Einstufung durch den Gutachterausschuss Frankfurt am Main)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche, tlw. gewerbliche Nutzungen; überwiegend geschlossene, 4-5-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	stärker (durch Straßenbahn, Straßenverkehr)
Topografie:	relativ eben bis leichte Hanglage nach Süden

2.2 Gestalt und Form

mittlere Breite:	ca. 70 m
mittlere Tiefe:	ca. 110 m
Grundstücksgröße:	5.580 m ²
Bemerkungen:	unregelmäßige Grundstücksform, Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Erschließung:	Die Erschließung erfolgt über direkten Straßenzugang zur Voltastraße bzw. Galvanistraße.
Straßenart:	Durchgangsstraße mit mittlerem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkmöglichkeiten nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss; TV-Kabelanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; tlw. eingefriedet durch Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 20.02.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Bockenheim, Blatt 7020 folgende Eintragung:

- Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis-(Erlös)-aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herrschervermerke:

nicht eingetragen

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 15.09.2023 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

- Erschließungsbaulast (Wortlaut der Eintragung: „Der jeweilige Eigentümer des unter Punkt 2 genannten Grundstücks verpflichtet sich gegenüber dem jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Bockenheim, Flur 17, Flurstücke 192/17 und 599/190, entlang der östlichen Grundstücksgrenze (siehe Karte zur Vorwegnahme der Entscheidung) einen 8m breiten Grundstückstreifen bereitzustellen. Er hat zu dulden, dass dieser Grundstückstreifen als Zufahrt, Zugang und Unterhaltung der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen unentgeltlich genutzt wird. Der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten muss jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein“)..

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan B550 folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet;

V = 5 Vollgeschosse (max.);

GRZ = 0,5 (Grundflächenzahl);

GFZ = 1,6 (Geschossflächenzahl)

Es gilt die Stellplatzsatzung Zone I.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Bauakte wurde nicht eingesehen. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben und möglich, online eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem fünfgeschossigen Mehrfamilienhauskomplex mit 13 Hauseingängen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich keine Stell- oder Garagenplätze.

Das Objekt (Wohnungseigentum) ist eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur 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 wesentlich 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 soweit 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.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum: Mehrfamilienhaus Nr. 55

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	unterkellertes, fünfgeschossiges Mehrfamilienhaus, als Dreispänner ausgebildet, insg. 14 Wohneinheiten vorhanden
Baujahr:	ca. 1943 (gemäß Angaben vor Ort), gemäß Schätzung ca. 1930er Jahre, Aufteilung 1982
Außenansicht:	überwiegend verputzt; Sockel verklindert
Modernisierungen am gemeinschaftlichen Eigentum:	Erneuerung Elektrohauptverteilung; Erneuerung Hauseingangsbereich; Dämmung Kellerdecke; Renovierung Treppenhaus; Anbau Terrassen

3.2.2 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Kellerräume, Waschküche
Erdgeschoss – 3. Obergeschoss:	je Geschoss 3 Wohnungen
4. Obergeschoss:	2 Wohnungen, 3 Abstellräume (keine Wohnräume)

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Dach)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	unbekannt, vermutlich Ziegel-Streifenfundamente
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Trägerdecke (Kellerdecke); vermutlich Stahlbetondecken (Geschossdecken)
Dach:	Flachdach ohne Aufbauten; Abdichtung aus Bitumenbahnen

3.2.4 Hauseingangsbereich, Treppenhaus

Hauseingangsbereich (innen):	einfache Ausstattung
Briefkastenanlage:	von außen und innen bedienbar, erneuerte Anlage
Aufzug:	nicht vorhanden
Haustür:	beschichtete Aluminiumtür mit Glaseinsatz, kürzlich erneuert
Bodenbelag Eingang:	Naturstein (Granit)
Wandbekleidung:	Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	glatter Putz mit Anstrich
Treppenhaus:	insgesamt renoviert
Geschosstreppen:	Treppen aus Stahlbeton; Stahl-Geländer
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Bj. ca. 2011
Belichtung TH:	gut

3.2.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung:	dezentral (Wohnungsthermen)

3.2.6 Kellerausstattung

Abstellkeller:	Holzplattenverschläge, tlw. einzelne Kellerräume
Bodenbeläge:	Beton
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich
Türen:	Stahltüren, einfache Holzlattentüren
Fenster:	Kellergitterfenster
Sonstiges:	lichte Raumhöhe ca. 2,50 m

3.2.7 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besondere Bauteile:	neue Terrassen-Anbauten aus Beton-Stahlkonstruktion
Bauschäden und Baumängel:	tlw. Kleinmängel: schadhafte Mauerbereiche im Kellergeschoss (werden demnächst verschlossen)
Grundrissgestaltung:	baujahres- und objektüblich
wertrelevante Beschlüsse der Hausgemeinschaft:	derzeit keine wertrelevanten Beschlüsse gefasst, die eine Sonderumlage erfordern würden
Anmerkung:	Gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung steht in den nächsten Jahren an ggf. die abschnittsweise Erneuerung des Wasserleitungsnetzes (ohne Beschluss)
Instandhaltungsrücklage:	rd. 421.000 € vorhanden (zum 31.12.2022, gemäß Auskunft der Hausverwaltung)
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist zufriedenstellend. Das Objekt erscheint gut unterhalten und wurde in den letzten Jahren modernisiert. Tlw. sind offenbar Maßnahmen erforderlich (Wasserleitungsnetz).

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Rasen- und befestigte Freifläche (Betonplatten, Betonpflaster), allgemein nutzbar, Abstellplatz für Mülltonnen und Fahrräder, Einfriedung (Zaun, Hecken), Baumbestand.

3.4 Beschreibung Bewertungsobjekt: Wohnungseigentum Nr. 93, 2. OG rechts Wohnungsgrundbuch Blatt 7020

3.4.1 Art und Lage des Sondereigentums

Art des Sondereigentums:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Aufteilung:	2 Zimmer mit offener Küche, Diele, Bad, Terrasse; Abstellraum im 4. Obergeschoss; Abstellraum im Kellergeschoss
Sondernutzungsrechte:	nicht zugeordnet
Lage des Sondereigentums:	Hauseingang Voltastraße 55; 2. Obergeschoss, rechts im Treppenhaus
Ausrichtung:	Süd (Terrasse)
Fläche:	ca. 49,0 m ² Wohnfläche (brutto) inkl. Terrassenanteil; ca. 8,41 m ² Nutzfläche Abstellraum 4. OG; ca. 7,15 m ² Nutzfläche Kellerraum
Situation:	eigengenutzt
Hausgeld:	insg. ca. 195 €/Monat, davon ca. 66 € Erhaltungsrücklagenzuführung, ca. 42 € nicht umlagefähige Kosten, ca. 87 € umlagefähige Kosten (gemäß Abrechnung)
Modernisierungen:	Die Wohnung wurde im Jahr 1999 insgesamt saniert und modernisiert (Sanitärausstattung, Heizkörper, Elektroinstallation, Bodenbeläge). Erneuerung der Wohnungseingangstür

3.4.2 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Bodenbeläge:	Eiche Fertigparkett (Zimmer); Fliesen (Bad)
Wandbekleidungen:	Raufasertapeten mit Anstrich (insg.); helle Fliesen, raumhoch (Bad)
Deckenbekleidungen:	Raufasertapeten mit Anstrich

3.4.3 Fenster und Türen

Fenster:	erneuerte Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Rollläden nicht vorhanden; Fensterbänke innen aus Naturstein, außen aus Kunststein
Wohnungseingangstür:	erneuerte Wohnungseingangstür aus Holzwerkstoffen (glatt, weiß), Mehrfachverriegelung; Stahltür zum Abstellraum im 4. Obergeschoss
Zimmertüren:	Türen aus Holzwerkstoffen (Eiche hell), Holzzargen

3.4.4 Technische Ausstattung

Elektroinstallation:	ca. 1999 erneuerte, zeitgemäße Ausstattung; Schalter erneuert; Türöffner mit Gegensprechanlage für Hauseingangstür; je Raum ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen; FI-Schalter vorhanden; TV-Kabelanschluss vorhanden
Heizung:	Gas-Wohnungstherme (im Badezimmer), Bj. nicht bekannt; 1999 erneuerte Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Lüftung:	normale Fensterlüftung
Warmwasserversorgung:	wohnungszentral über Therme
Sanitäre Installation:	sanitäre Installation ca. 1999 erneuert, durchschnittlicher Standard; wandhängendes WC, Waschbecken, Wanne

3.4.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand der Wohnung

Besondere Bauteile:	Terrasse vorhanden
Besondere Einrichtungen:	nicht vorhanden
Sonstiges:	im Abstellraum im 4. Obergeschoss ist ein Stromanschluss vorhanden
Küchenausstattung:	nicht Gegenstand dieser Wertermittlung
Besonnung und Belichtung:	weitestgehend gut
Grundrissgestaltung:	weitestgehend zweckmäßig; ungünstig: Schlafzimmer als Durchgang zur Terrasse
Baumängel und Bauschäden:	Kleinmängel im Bad im Bereich Therme: Fliesenschaden; ansonsten keine wesentlichen Mängel bekannt oder erkennbar
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
Allgemeinbeurteilung:	Die Wohnung wurde im Jahr 1999 insgesamt modernisiert und renoviert. Die Ausstattung hat einen dementsprechenden, zeitgemäßen mittleren Standard.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 80/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 60486 Frankfurt, Voltastraße 51-59, Galvanistraße 7-21, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 93 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 28.09.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Frankfurt Bezirk 34 (Bockenheim)	7020	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Frankfurt Bezirk 34 (Bockenheim)	17	599/190	5.580 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungseigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungseigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungseigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist für Wohnungseigentum immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungseigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist. Eine Sachwertermittlung ist in diesem Fall ungeeignet.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **2.700,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	2

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	28.09.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,4
Grundstücksfläche (f)	=	5.580 m²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.09.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	2.700,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	28.09.2023	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	2.700,00 €/m²	
WGFZ	2,0	1,4	× 0,79	E2
Fläche (m²)	keine Angabe	5.580	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	2.133,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	2.133,00 €/m²	
Fläche		×	5.580 m²	
beitragsfreier Bodenwert		=	11.902.140,00 € <u>rd. 11.900.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.09.2023 **11.900.000,00 €**.

4.4.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der Gutachterausschuss führt keinen unterjährigen Index. Gemäß Einschätzung des Sachverständigen werden sich die Bodenpreise aufgrund der wirtschaftlichen Situation (stark gestiegene Baukosten, gestiegene Finanzierungskosten) bis zur nächsten Feststellung stagnierend bis fallend verhalten, daher wird hier keine Anpassung vorgenommen.

E2 - WGFZ-Umrechnung**Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegte Methodik: gemäß Tabellen des Gutachterausschusses

	WGFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	1,40	1,22
Vergleichsobjekt	2,00	1,55

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,79**

4.4.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 80/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	11.900.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	11.900.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 80/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	95.200,00 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 95.200,00 € <u>rd. 95.200,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 28.09.2023 **95.200,00 €**.

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (Vergleichspreisverfahren) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (Vergleichsfaktorverfahren) basieren.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor). Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen. Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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

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

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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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 Instandhaltung, 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.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich 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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleichskaufpreisen für Wohnungseigentum ermittelt. Alle Vergleichskaufpreise stammen aus vergleichbaren Lagen (mittlere Lage im erweiterten Innenstadtgebiet, ohne äußeren Stadtteile) und wurden um Zuschläge für Küchen und Stellplätze bereits bereinigt. Alle Objekte waren unvermietet.

Auswertung der Kaufpreise:

Nr.	Objekt- art	Bau- jahr	Wohn- lage	BRW (€/m ²)	Wohn-/ fläche (m ²)	Ge.- lage	Kauf- datum	realisierter Kaufpreis (€)	realisierter Kaufpreis (€/m ² WF)	Anzahl Einheiten im Geb.
1	MFH	1957	3	1.700 €	55	2	21.11.2022	222.000,00 €	4.036,36 €	10
2	MFH	1957	3	4.600 €	58	0	18.11.2022	324.000,00 €	5.586,21 €	10
3	MFH	1952	3	2.300 €	50	1	29.12.2022	300.000,00 €	6.000,00 €	12
4	WGH	1954	3	4.600 €	50	5	07.02.2023	228.000,00 €	4.560,00 €	30
5	MFH	1964	3	1.800 €	50	1	20.02.2023	190.000,00 €	3.800,00 €	5
6	WGH	1959	3	7.200 €	51	1	17.04.2023	251.200,00 €	4.925,49 €	13
7	MFH	1957	3	4.600 €	58	3	17.05.2023	249.000,00 €	4.293,10 €	10
8	MFH	1959	3	2.700 €	53	4	22.05.2023	290.000,00 €	5.471,70 €	11
9	MFH	1956	3	4.600 €	65	1	06.06.2023	270.000,00 €	4.153,85 €	16
10	MFH	1954	3	4.600 €	53	2	13.10.2023	304.000,00 €	5.735,85 €	10
10	Dur.S.	1957	3,0	3.870 €	54	2	24.03.2023	262.820,00 €	4.856,26 €	12,7

Abkürzungen

WF	= Wohnfläche
ETW	= Eigentumswohnung
WGH	= Wohn- und Geschäftshaus
MFH	= Mehrfamilienhaus
Geschosslage	= 0 entspricht EG, 1 dem 1. OG usw.
BRW	= Bodenrichtwert

Ausschlussprobe

Um ungewöhnliche Ausreißer aus der Tabelle zu erkennen, wird eine Probe mit einer Spanne von +/-30% vorgenommen:

oberer Grenzwert	+	30,00%	6.313,13 €
Durchschnittswert (€/m²)			4.856,26 €
unterer Grenzwert	-	30,00%	3.399,38 €

Alle oben ausgewertete Vergleichskaufpreise liegen innerhalb der Spanne, daher kann die Auswertung ohne Ausreißer angesetzt werden.

Die Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude mit einem durchschnittlichen Baujahr von 19057 und Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von rd. 54 m. Der baujahresgemäße Ausstattungsstandard wird als durchschnittlich eingeschätzt. Den Gebäuden wird ein üblicher Unterhaltungszustand unterstellt. Es zeigt sich, dass ein Quadratmeter Wohnfläche mit durchschnittliche rd. 4.856 €/m² gehandelt wurde. Daher wird dieser Wert für die Vergleichswertermittlung angesetzt und an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

Da die tatsächlichen Eigenschaften der Vergleichsobjekte nicht bekannt sind, kann deren Zustand nur als üblich angehalten werden. Tatsächlich abgeleitete Umrechnungskoeffizienten liegen nur tlw. vor bzw. können aufgrund des unbekannten Zustands nur tlw. angewendet werden. Vorzunehmende Zu-/Abschläge können daher nur aufgrund des üblichen Marktverhaltens geschätzt werden.

4.5.4 Vergleichswertberechnung

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	4.856,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	24.03.2023	28.09.2023	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	E2
BRW (€/m²)	3.870	2.100	× 0,95	E3
Geschosslage	2. OG	2. OG	× 1,00	E4
Wohnfläche [m²]	54,30	49,00	× 1,00	E5
Anzahl Wohneinheiten	13	14	× 1,00	E6
Baujahr	1957	1934/43	× 1,00	E7
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis		=	4.613,20 €/m²	
Ermittlung des Vergleichswerts				Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert			4.613,20 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ			0,00 €/m²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert		=	4.613,20 €/m²	
Wohnfläche		×	49,00 m²	
vorläufiger Vergleichswert		=	226.046,80 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)		+	12.932,00 €	E8
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert		=	238.978,80 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale		-	500,00 €	E9
Vergleichswert		=	238.478,80 €	
			rd. <u>238.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 28.09.2023 mit rd. **238.000,00 €** ermittelt.

4.5.5 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

E1: Stichtag

Beim Gutachterausschuss wurden die aktuellsten Kaufpreise angefordert. Aufgrund der Marktsituation (insb. stark gestiegene Finanzierungskosten, stark gestiegene Herstellungskosten, außergewöhnlich starker Anstieg der Bodenrichtwerte zum letzten Stichtag) wird die durchschnittliche Wertentwicklung aufgrund von Marktbeobachtungen zum Stichtag keiner weiteren positiven Entwicklung angesetzt. Neuere Indexreihen zur Preisentwicklung für Wohnungseigentume wurden vom Gutachterausschuss noch nicht veröffentlicht. Eine Anpassung erfolgt daher nicht.

E2: Lage

Alle Objekte stammen aus mittleren Lagen (gemäß Einstufung des Gutachterausschusses): Mammolshainer Straße, Obermainanlage, Hufnagelstraße, Klingerstraße, Rödelheimer Landstraße, Paradiesgasse, Kostheimer Straße, Ostendstraße, Schwanenstraße.

E3: Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist nur bedingt aussagekräftig bzgl. Wohnungspreisen, da dieser für unterschiedliche Ausnutzbarkeiten (WGFZ) definiert ist. Ebenso hat ggf. vorhandenes Gewerbe Einfluss auf die Bodenrichtwertzone. Eine moderate Anpassung sollte erfolgen und wird mit 5% geschätzt.

E4: Geschosslage

Die durchschnittliche Geschosslage der Vergleichsobjekte stimmt mit der Geschosslage des Bewertungsobjekts überein. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

E5: Wohnfläche

Die durchschnittliche Wohnfläche der Vergleichsobjekte entspricht in etwa der Wohnfläche des Bewertungsobjekts (Abweichung ca. 10%). Eine Anpassung des Vergleichsfaktors ist in dieser Größenordnung nicht erforderlich.

E6: Anzahl der Wohnungen bzw. Einheiten

Für Abweichungen bzgl. der Anzahl der Einheiten im Objekt werden vom Gutachterausschuss keine Faktoren abgeleitet. Da im vorliegenden Fall eine annähernd gleiche und übliche Anzahl Einheiten bei Vergleichsobjekten und Bewertungsobjekt im Gebäude besteht, ist keine Anpassung erforderlich.

E7: Restnutzungsdauer bzw. Baujahr

Da vom Gutachterausschuss lediglich das tatsächliche Baujahr und nicht auch das fiktive erfasst ist, kann man bei älteren Baujahren davon ausgehen, dass übliche Modernisierungsmaßnahmen in üblichem Umfang bereits stattgefunden haben. Eine Anpassung erfolgt daher nicht.

E8: Zu- oder Abschläge

Für den zusätzlichen (persönlichen) Abstellraum im 4. Obergeschoss wird ein Zuschlag von rd. 1/3 des Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ($4.613,20 \text{ €/m}^2 \times 1/3 \times 8,41 \text{ m}^2 = 12.932 \text{ €}$) beim Bewertungsobjekt angesetzt.

E9: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-500,00 €
• Kleinmängel (Fliesen Bad)	-500,00 €	
Summe		-500,00 €

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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 (objektspezifisch angepassten) 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 (objektspezifisch angepassten) 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 marktangepassten 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.

4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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.

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

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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich 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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Whg. 2.OG re.	49,56		12,40	614,54	7.374,48
	2	Abst. 4.OG	8,00		4,13	33,04	396,48
Summe			57,00	-		640,64	7.687,68

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		7.687,68 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	1.373,69 €
jährlicher Reinertrag	=	6.313,99 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 0,60 % von 95.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	571,20 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	5.742,79 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 0,60 % Liegenschaftszinssatz und RND = 30 Jahren Restnutzungsdauer	×	27,380
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	157.237,59 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	95.200,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	252.437,59 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	252.437,59 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	500,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	251.937,59 €
	rd.	252.000,00 €

4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir anhand der vorliegenden Pläne durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächenverordnung, können ggf. hiervon jedoch geringfügig abweichen. Bei älterem Wohnungseigentum werden die Wohnflächen zum Beispiel üblicherweise in Bruttowohnflächen angegeben und angesetzt (bei Vergleichskaufpreisen ebenfalls).

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2022 als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter 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 werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	412,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	769,50
Mietausfallwagnis	2,00	----	153,75
Betriebskosten	0,50	----	38,44
Summe			1.373,69 (ca. 18 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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 (70 Jahre).

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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das ca. 1943 (tats. Baujahr unklar, ggf. 1934) errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 9 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung	4	1,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	
Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	
Summe		9,0	0,0	

Ausgehend von den 9 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1943 = 80$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 80 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (30 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($70 \text{ Jahre} - 30 \text{ Jahre} =$) 40 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2023 - 40 \text{ Jahre} =$) 1983. Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren und
 - ein fiktives Baujahr 1983
- zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-500,00 €
• Kleinmängel (Fliesen Bad)	-500,00 €
Summe	-500,00 €

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **238.000,00 €**,
und der **Ertragswert** mit rd. **252.000,00 €** ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichswertverfahren in Form von geeigneten Vergleichsfaktoren zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$ und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[252.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 238.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,900 = \text{rd. } 245.000,00 \text{ €}$.

4.7.5 Verkehrswert

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **238.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **252.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 80/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 60486 Frankfurt, Voltastraße 51-59, Galvanistraße 7-21, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 93 bezeichnet,

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Frankfurt Bezirk 34 (Bockenheim)	7020	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Frankfurt Bezirk 34 (Bockenheim)	17	599/190

wird zum Wertermittlungstichtag 28.09.2023 mit rd.

245.000 €

(in Worten: zweihundertfünfundvierzigtausend Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Frankfurt am Main, den 17. November 2023

Dipl.-Ing. Daniel Arfeller

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

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 weiter Anwendung)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] aktueller Immobilienmarktbericht des Amtes für Bodenmanagement

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2023) erstellt.

5.4 Hinweise zum Urheberrecht

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

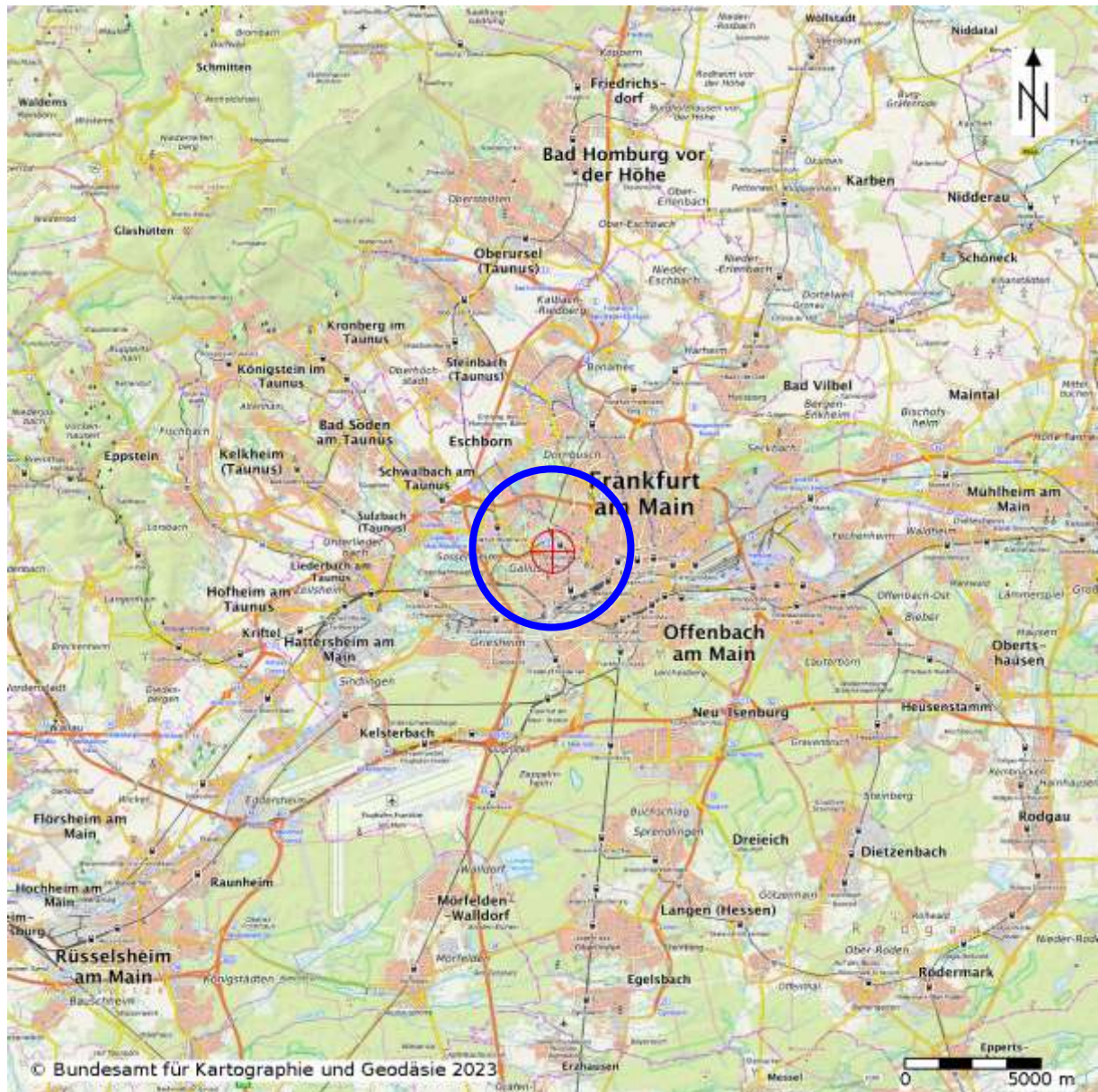
Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht 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, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6 Anlagen

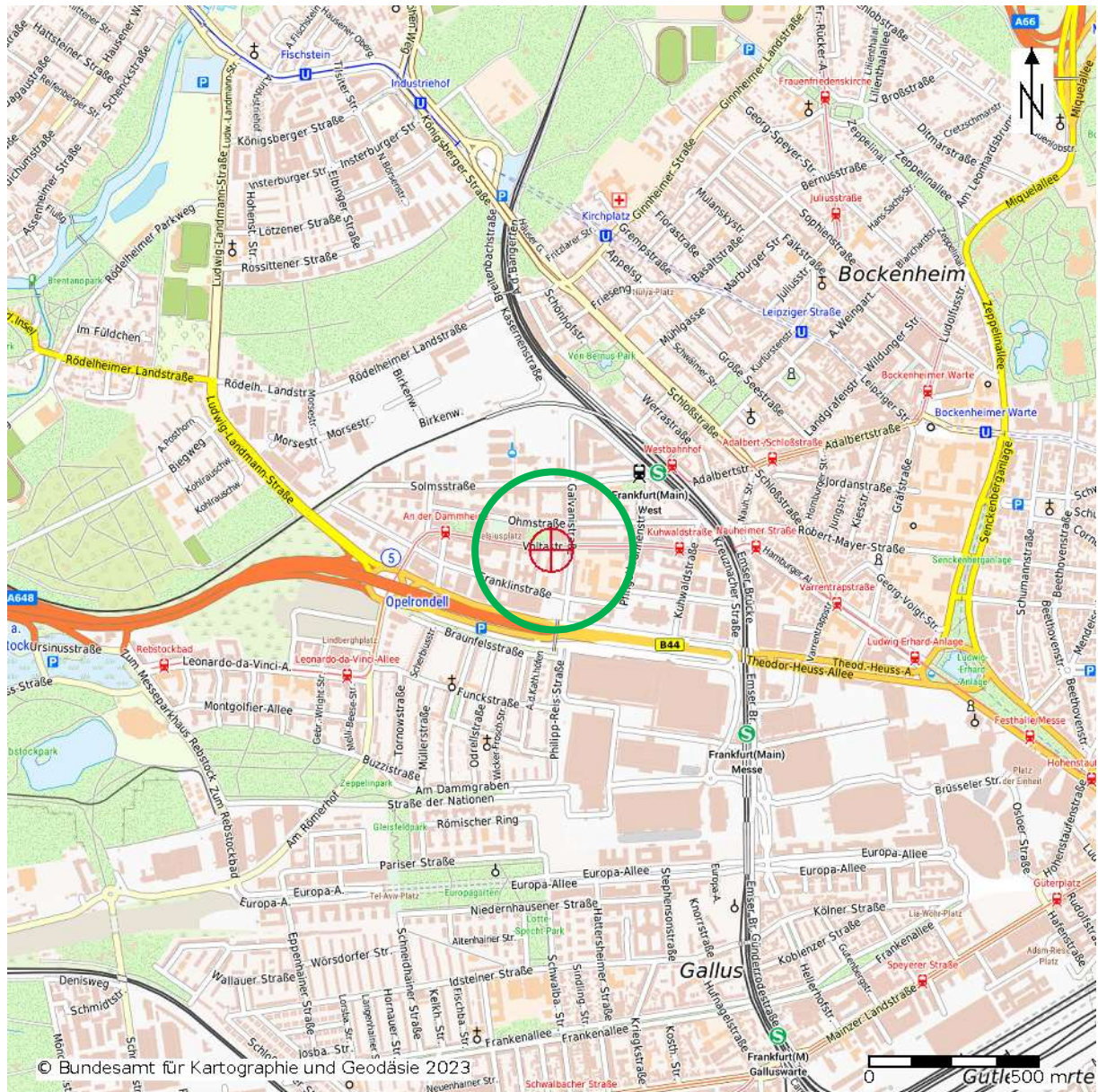
6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik



6.2 Straßenkarte



6.3 Ortsplan



6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

6.5 Fotostandpunkte

ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt und Fotostandpunkte markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

6.6 Fotos



1 Straßenansicht Voltastraße, Lage in der Straße, Lage Bewertungsobjekt markiert



2 Seitenansicht Voltastraße 55



3 Seiten-/Rückansicht von Südwest, Lage des Objekts markiert



4 Südansicht, Lage des Objekts markiert



5 Seiten-/Straßenansicht von der Voltastraße



6 Frontansicht Haus Nr. 51



7 Frontansicht Haus Nr. 53 und 55



8 a Hauseingang Nr. 55



8 b Treppenhaus Eingangsbereich



9 a Elektroverteilung



9 b Gastherme Whg. Nr. 93



10 a Badezimmer Whg. Nr. 93



10 b neue Terrasse Whg. Nr. 93



11 a Ausblick, Gemeinschaftsfläche



11 b Türöffner, Gegensprechanlage



12 a Innentüren



12 b Wohnungseingangstür



13 a Abstellraum 4. Obergeschoss



13 b Kellerflur



14 a Kellerflur



14 b Kellerabstellraum



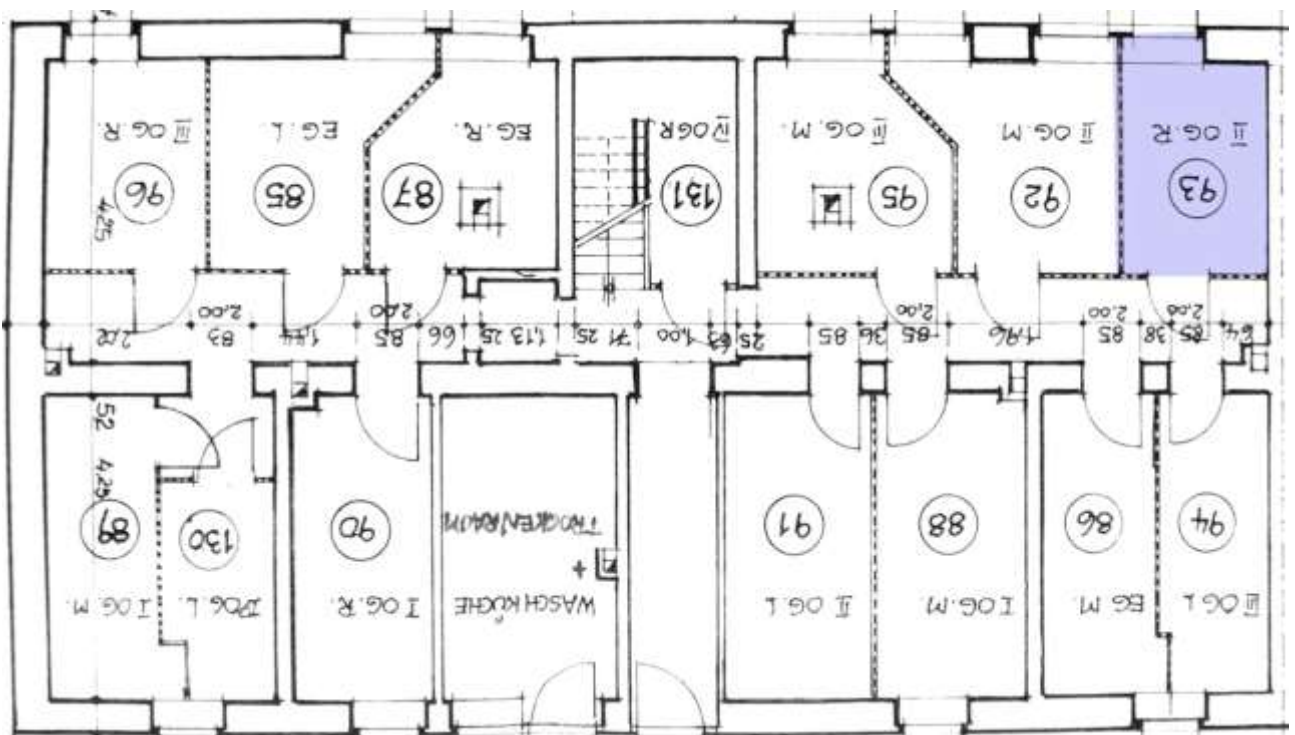
15 Müllplatz

6.7 Pläne

6.7.1 Grundriss Wohnung Nr. 93

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich, Bewertungsobjekt farbig hinterlegt.

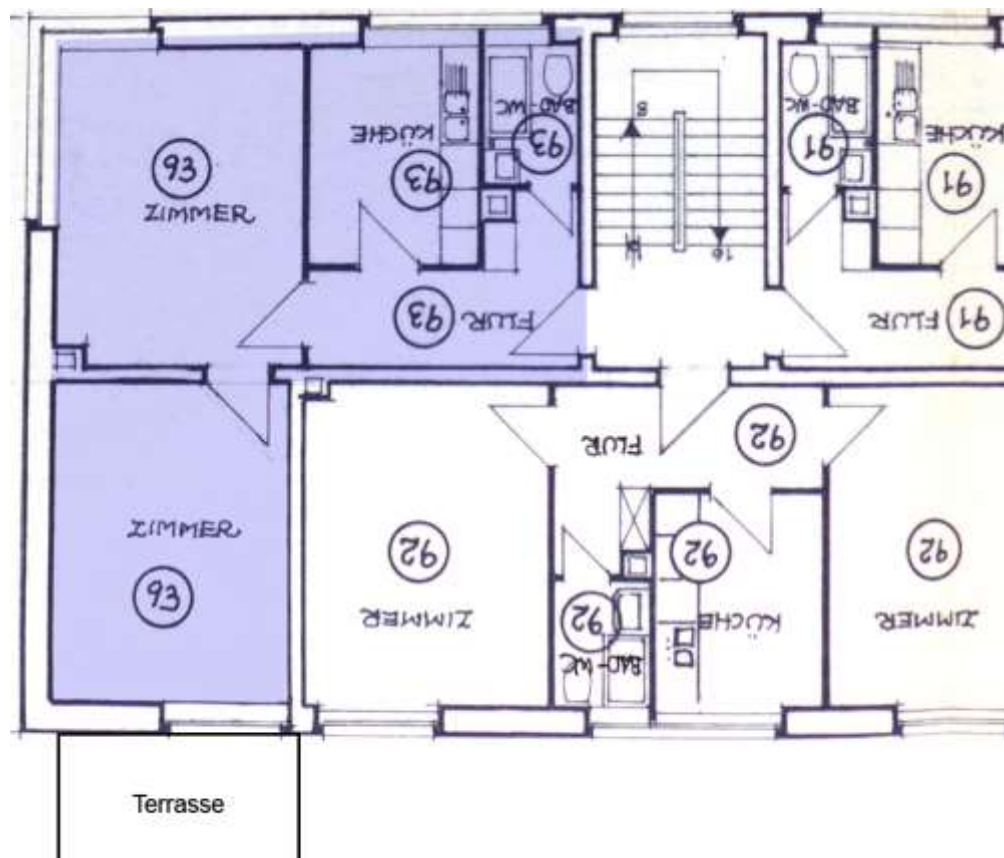
Treppenhaus Voltastraße 55



6.7.2 Grundriss 2. Obergeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich (hier: Küchentrennwand nicht vorhanden, Bad größer), Bewertungsobjekt farbig hinterlegt.

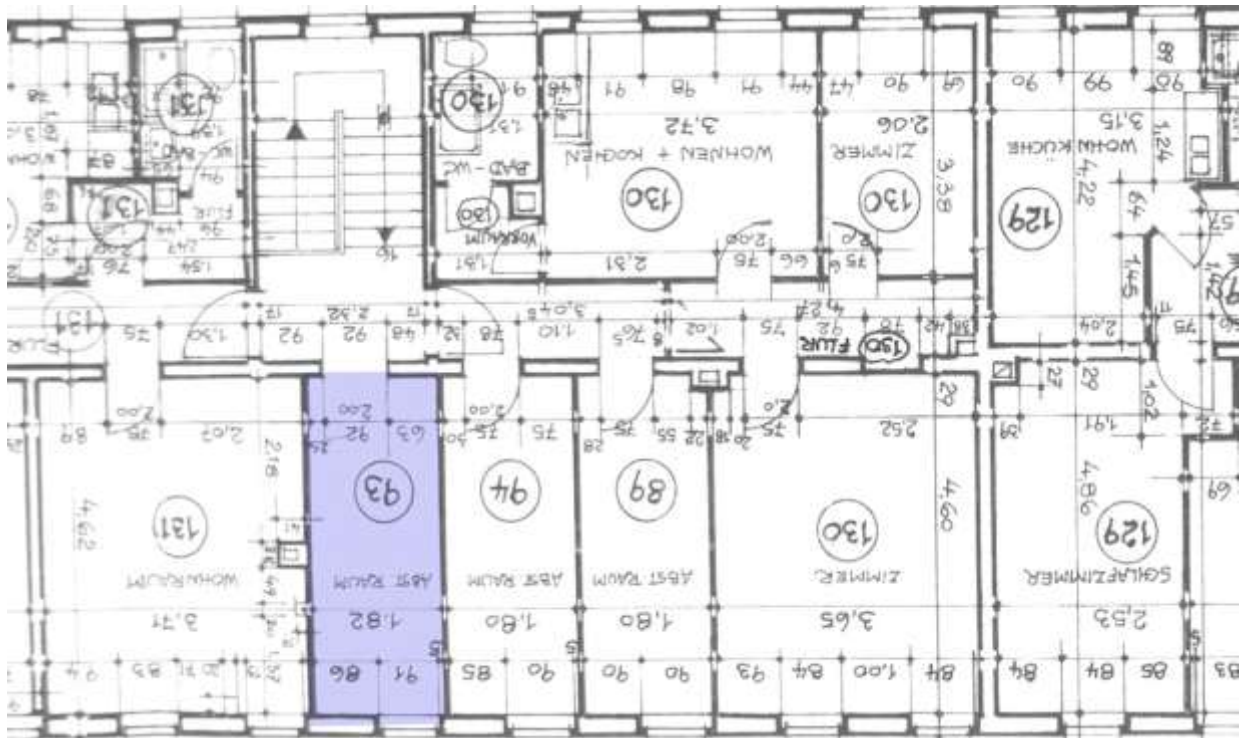
Treppenhaus Voltastraße 55



6.7.3 Grundriss 4. Obergeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich, Bewertungsobjekt farbig hinterlegt.

Treppenhaus Voltastraße 55



6.8 Flächenberechnung

Die Flächenberechnung wurde auf Grundlage der vorhandenen Pläne durchgeführt, Abweichungen möglich.

Einheit	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Brutto-Fläche (m²)	Faktor	Netto-Fläche (m²)
---------	------	-----------	------------	--------------------	--------	-------------------

2. Obergeschoss Wohnung Nr. 93

Flur	3,700	1,270	4,70	1,000	4,70
	1,120	1,250	1,40	1,000	1,40
Bad	1,900	1,250	2,38	1,000	2,38
Küche	3,100	2,370	7,35	1,000	7,35
Zimmer	3,510	4,450	15,62	1,000	15,62
Schlafzimmer	4,460	3,250	14,50	1,000	14,50
Balkon	3,500	1,750	6,13	0,500	3,06
Summe Wohnfläche					49,00

Kellergeschoss

Abstellraum	3,150	2,270	7,15	1,000	7,15
Summe Nutzfläche KG					7,15

4. Obergeschoss

Abstellraum	4,620	1,820	8,41	1,000	8,41
Summe sonstige Nutzfläche					8,41

6.9 Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

6.9.1 Baulastenblatt

 STADT FRANKFURT AM MAIN DER MAGISTRAT - BAUAUFSICHTSBEHÖRDE		Eingangsdatum	Nr.
1	BAULASTENBLATT	BAULASTENVERZEICHNIS	
		Band 34	Blatt 289 Seite 1
2	Belastete/s Grundstück/e	Ortsteil Frankfurt, Bezirk 34	
		Straße, Hausnummer Voltastraße	
		Gemarkung Bockenheim	
		Flur, Flurstück(e) 17; 145/73	
3	Begünstigte/s Grundstück/e	Ortsteil Frankfurt, Bezirk 34	
		Straße, Hausnummer Theodor-Heuss-Allee	
		Gemarkung Bockenheim	
		Flur, Flurstück(e) 17; 192/17 und 599/190	
4	Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
		1 Der jeweilige Eigentümer des unter Punkt 2 genannten Grundstücks verpflichtet sich gegenüber dem jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Bockenheim, Flur 17, Flurstücke 192/17 und 599/190, entlang der östlichen Grundstücksgrenze (siehe Karte zur Vorwegnahme der Entscheidung) einen 8m breiten Grundstückstreifen bereitzustellen. Er hat zu dulden, daß dieser Grundstückstreifen als Zufahrt, Zugang und Unterhaltung der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen unentgeltlich genutzt wird. Der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten muß jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein.	eingetragen von Amts wegen gemäß Hessischer Bauordnung § 81 (4) in Verbindung mit den §§ 61, 71 und 72 des Baugesetzbuches. am: 14. JUNI 1999 
		Fortsetzung Seite:	

6.9.2 Baulastenfläche

ohne Maßstab, Baulastenfläche schraffiert

