Stadtvermessungsamt
Kommunale Bewertungen
62.51/12- 4/2016 He

Frankfurt a.M., 11.03.2016
Tel.: 3 33 27

Stadtplanungsamt
61.S

Kommunale Wertermittlung
5/2016

Bewertungsobjekt: Niddastraße 59, Frankfurt

Bewertungsauftrag: Wert des Objektes bei einer Umnutzung zu Wohnen und Vergabe im Erbbaurecht

Beigezogene Unterlagen:

Geographisches Informationssystem der Stadt Frankfurt am Main (GIS), Stand: 02/2016
Planungsauskunftssystem der Stadt Frankfurt am Main (planAS), Stand: 02/2016
Gebäudebeschreibung der Stadt Frankfurt am Main
Kalkulation der BSMF vom 21.01.2016
BKI statistische Kostenkennwerte für Gebäude

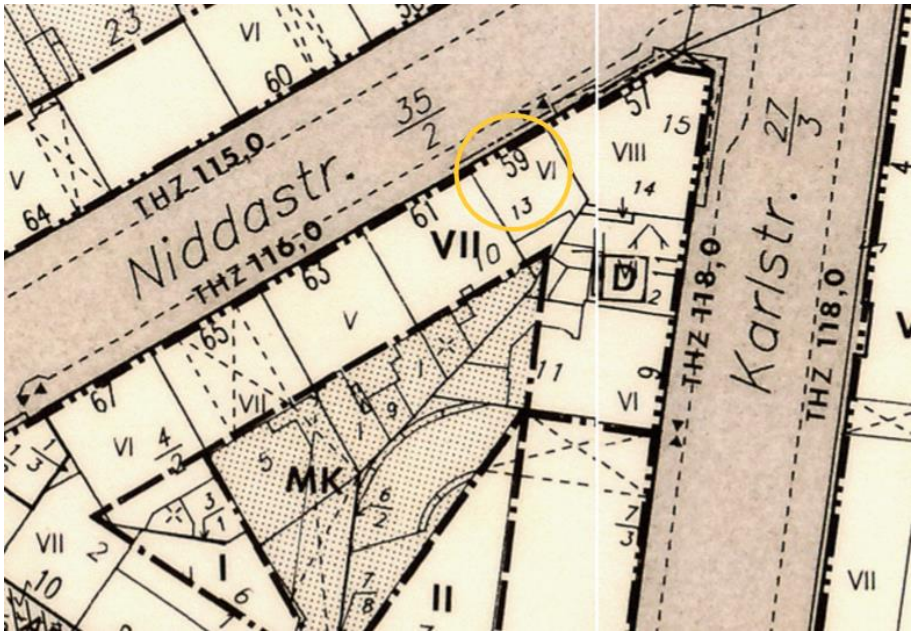
Die öffentlichen Bücher und Verzeichnisse wurden nicht eingesehen. Für die weitere Betrachtung wird davon ausgegangen, dass keine wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen vorhanden sind. Eine Ortsbesichtigung wurde nicht durchgeführt.

Es wird davon ausgegangen, dass die Erschließungsbeiträge bereits bezahlt sind.

1. Planungsrechtliche Vorgaben

Die Liegenschaft liegt im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Des Weiteren besteht eine Gestaltungssatzung. Es wird im Folgenden davon ausgegangen, dass unabhängig von den Ausweisungen des Bebauungsplanes eine Umnutzung der Liegenschaft zu reines Wohnen baurechtlich genehmigt wird.

Für die Berechnung der wertrelevanten GFZ wird die aktuell vorhandene Baumasse zugrunde gelegt. Die ab dem 1. OG bestehende Auskragung in den öffentlichen Straßenraum wird dem eigentlichen Flurstück zugeschlagen. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass diese „Überbauung“ bereits grundbuchrechtlich gesichert ist bzw. für eine Sicherung keine weiteren Kosten für den künftigen Eigentümer der Liegenschaft Niddastraße mehr entstehen.



2. Wertermittlung

Rechtsvorschriften

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB); in Verbindung mit dem Mietrechtsreformgesetz
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)
- Wertermittlungs-Richtlinien 2006 (WertR 2006)

Wertermittlungsverfahren

Der **Verkehrswert** (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB). Er ergibt sich aus dem Sach-, Ertrags- oder Vergleichswertverfahren und durch eine gegebenenfalls erforderliche Marktanpassung.

Die Kommunale Wertermittlungsstelle ermittelt den Bodenwert der Liegenschaft gemäß § 8 ImmoWertV nach dem **Vergleichswertverfahren**, da geeignete Bodenrichtwert vorliegen sowie die Wert der aufstehenden Gebäude nach dem Sachwertverfahren, da Marktanpassungsfaktoren vorliegen.

Bodenwert

Gemäß § 16 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Mangels Vorliegen geeigneter Vergleichspreise aus unmittelbarer Nachbarschaft zieht die Wertermittlungsstelle nach § 16 Abs. 1 ImmoWertV den zum 01.01.2016 beschlossenen Bodenrichtwert heran.

Der Gutachterausschuss hat die Bodenrichtwerte für Wertzonen festgestellt, in denen die allgemeinen den Wert der Grundstücke beeinflussenden Umstände im Wesentlichen übereinstimmen.

Für die Wertzone, in der das Objekt der Wertermittlung liegt, beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2016

3.100,– €/m²
für baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei
gemischte Bauflächen, Wohn- und Geschäftshäuser,
bezogen auf eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) von 3,0
(interne Lageeinstufung: Geschäftslage Einzelhandel, City Ic)

Da es sich jedoch künftig um ein Objekt mit reiner Wohnnutzung handelt ist der Bodenrichtwert nicht zutreffend.

Die Kommunale Wertermittlungsstelle zieht daher den Bodenrichtwert für Geschosswohnungsbau aus der westlichen Niddastraße heran.

Dieser beträgt zum Stichtag 01.01.2016

1.200,– €/m²
für baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei
Wohnbauflächen, Mehrfamilienhäuser
bezogen auf eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) von 2,0
(interne Lageeinstufung: Geschosswohnungsbaugebiete mittlere Lage)

In Abweichung von dem Maß der baulichen Nutzbarkeit (WGFZ), das der Ermittlung des Bodenrichtwertes zugrunde liegt, besitzt das Wertermittlungsobjekt ein Maß der baulichen Nutzung (wertrelevante GFZ) von WGFZ 6,0.

Gemäß § 12 ImmoWertV hat der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ermittelt und im „Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main“, Ausgabe 2015 veröffentlicht. Im Übrigen empfiehlt auch die WertR 2006 ihre Benutzung (Ziffer 4.3.4.2 – Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung).

Deshalb wird der herangezogene Bodenrichtwert auf das wertrelevante Maß der Nutzung des Bewertungsobjekts umgerechnet. Der Gutachterausschuss hat jedoch die Umrechnungskoeffizienten bis zu einer wertrelevanten GFZ von 3,0 veröffentlicht. Zudem existieren ungeprüfte Umrechnungskoeffizienten bis zu einer WGFZ 4,8. Bei höheren WGFZ ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Bebauungsdichte des Grundstücks und des Umfelds zu einer negativen Wertbeeinflussung des Bodens beiträgt.

Der Umrechnungskoeffizient für eine WGFZ von 4,8 beträgt 2,442. Die Kommunale Wertermittlungsstelle ist aufgrund der Bebauungsdichte sowie des Umfelds der Auffassung, dass im vorliegenden Fall die Steigerung bei 6,0 rd. 2,6 beträgt.

Damit ergibt sich

– wertrelevante GFZ des herangezogenen Richtwertes:

WGFZ 2,0 = (a) Koeffizient 1,552

– wertrelevante GFZ des Bewertungsobjektes:

WGFZ 6,0 = (b) Koeffizient 2,600

Somit ergibt sich durch Umrechnung folgender Bodenwert je m²:

Bodenrichtwert x (b) Koeffizient / (a) Koeffizient =

1.200,– €/m² x 2,600 / 1,552 =

Bodenwert 2.010,31 €/m²

gerundet 2.010,– €/m²

Bei einer Grundstücksgröße von 228 m² ergibt sich somit ein Bodenwert von insgesamt

125 m² x 2.010,– €/m² = 251.250,– €

Gebäudewert

Das aufstehende Gebäude wurde im Jahr 1953 errichtet. Die ursprüngliche Nutzung war Laden (EG) und Büro (OG). Aufgrund der wirtschaftlichen Umwälzungen im war die Nutzung auch durch Leerstandsphasen geprägt.

Da für die Liegenschaft ein Umnutzungskonzept von Büro in Wohnen besteht, hält es die Kommunale Wertermittlungsstell für nicht zielführend, den Gebäudewert auf der Basis des Ertragswertes für eine weitere Büronutzung zu ermitteln. Zudem lassen das Baualter und der zu erwartende Instandhaltungsstau eine längerfristige wirtschaftliche Büronutzung nicht erwarten.

Da die Rohbausubstanz des Gebäudes die Grundlage für das neue Nutzungskonzept bilden soll, ist die Kommunale Wertermittlungsstelle der Auffassung, dass bei einer Übernahme der Liegenschaft durch private Bauherren Baukosten einsparen werden. Aus den „Statistischen Kostenkennwerte für Gebäude“ des BKI Baukosteninformationszentrums ergibt sich, dass bei Mehrfamilienhäusern zwischen 45 und 50% der Gesamtbaukosten auf den Rohbau entfallen.

Bei Gebäuden ist grundsätzlich zwischen wirtschaftlicher und technischer Lebensdauer zu unterscheiden. Während im vorliegenden Fall eine wirtschaftliche Lebensdauer nur noch eigeschränkt gegeben ist, besteht durchaus eine längere technische Nutzungsdauer, insbesondere der tragenden Teile. Die Kommunale Wertermittlungsstelle hat hierzu keine Untersuchungen am Gebäude durchgeführt noch liegen ihr hierzu Untersuchungen Dritter vor. Es wird für die folgende Berechnung davon ausgegangen, dass eine ausreichende technische Lebensdauer für die Umnutzung und den Umbau besteht.

Der Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses Frankfurt zeigt, dass für Mehrfamilienhäuser in der Innenstadt in mittleren Wohnlagen ein Marktaufschlag (Sachwertfaktor) von rd. 1,5 bei der Berechnung des Sachwertes gezahlt wird. Dies bezieht sich neben dem Boden auch auf das Gebäude und somit auch auf die Rohbausubstanz. Da der Sachwertfaktor über die Normalherstellungskosten ermittelt wurde, bestimmt die Kommunale Wertermittlungsstelle ebenfalls auf dieser Basis.

Der vom Gutachterausschuss bestimmte Sachwertfaktor basiert jedoch überwiegend auf Liegenschaften, die eine Umwandlung zu Eigentumswohnungen erwarten lassen. Die zu beurteilende Liegenschaft soll jedoch zu üblichen Mietkonditionen genutzt werden.

Um den Einfluss der wegfallenden Möglichkeit von Eigentumswohnungen auf den Sachwertfaktor zu quantifizieren bestimmt die Kommunale Wertermittlungsstelle einen fiktiven Mietminderertrag, der sich aus einer angenommenen Kostenmiete (5% Verzinsung bei einem durchschnittlichen Ankaufspreis von 3.500 €/m² (unrenoviert) kapitalisiert über 50 Jahre, 18,26) sowie einer angenommenen längerfristigen „Erstvermietungsmiete“ von 13 €/m² bestimmt.

$$\left(\frac{3.500\ €/m^2 \times 0{,}05}{12} - 13\ €/m^2\right) \times 12 \times 18{,}26 = 346{,}94 \frac{€}{m^2} \sim \mathbf{350} €/\boldsymbol{m}^2$$

Dieser Minderertrag entspricht einem Verhältnis von 10% zum Ankaufspreis (Marktpreis abzgl. notwendiger Investitionskosten).

Die Kommunale Wertermittlungsstelle ist daher der Auffassung, dass der vom Gutachterausschuss ermittelte Sachwertfaktor um das gleiche Verhältnis gemindert werden muss. Damit ergibt sich ein Faktor von 1,35.

Für Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten sieht die NHK 2010 in der Standardstufe 3 Regelherstellungskosten von 825 €/m² BGF vor. Das Gebäude besitzt lt. Gebäudebeschreibung ein Kellergeschoss. Damit erhöht sich die Bruttogrundfläche, die die BSMF berechnet hat auf insgesamt

745,76 m² + 125,03 m² = 870,79 m²

Als Regelherstellungskosten ergeben sich damit:

870,79 m² x 825 €/m² = 718.401,75 €

Geht man von 45% Rohbaukostenanteil und einer Marktanpassung von 1,35 aus ergibt sich

718.401,75 € x 0,45 x 1,35 = 436.429,06 €

Da es sich jedoch um keine Neubaubausubstanz handelt und zur „Herstellung“ des Rohbaus Abriss- und Abbrucharbeiten notwendig werden, sieht die Kommunale Wertermittlungsstelle einen Abschlag von 10% für angemessen an.

436.429,06 € - 10 % = 392.786,15 €

gerundet **393.000,– €**

Konsequenz bei der Vergabe als Erbbaurecht

Üblicherweise verlangt die Stadt Frankfurt bei Erbbaurechten für Wohnzwecke 5% vom hälftigen Bodenwert als jährlichen Erbbauzins. Im vorliegenden Fall wäre dies

251.250,– € / 2 x 5 % = **6.281,25 €**

Beim Abschluss eines solchen Erbbaurechts hat der künftige Erbbauberechtigte noch den Wert der aufstehenden Gebäude zu entschädigen. Dieser Übernahmebetrag beträgt **393.000,– €**.

Alternativ besteht die Möglichkeit anstatt der Gebäudeentschädigung einen höheren Erbbauzins zu vereinbaren.

Im Auftrag

(Helbach)

Anlage Foto: