

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

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



ROST_WOLF PartG mbB

Gluckstraße 27 H, 60318 Frankfurt am Main

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

GUTACHTEN

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

Zweck Feststellung des Verkehrswerts in der
Zwangsversteigerungssache



Objektart 2 x Eigentumswohnung (zusammengelegt)
(2 x 3-Zimmer-Wohnung laut Aufteilungsplan)

Adresse Barckhausstraße 6
60325 Frankfurt am Main

Auftraggeber Amtsgericht Frankfurt am Main, 841 K 3/25

Projektnummer / 25019_BAR06 13.06.2025
Stichtag

Verkehrswert 1.610.000, -- EUR

Ausfertigung Nr.: **Onlineversion**

Dieses Gutachten besteht aus 73 Seiten inkl. 26 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten. Das Gutachten wurde in einer Ausfertigung erstellt.



Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main	
Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache	
Stichtag der Wertermittlung	13.06.2025 (Ortsbesichtigung)	
Liegenschaft	Barckhausstraße 6, 60325 Frankfurt am Main	
Bewertungsgegenstand	1.748,27/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnung, Sondernutzungsrechte an dem Kellerraum Nr. 6 und an dem Stellplatz C	
	1.555,71/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 gekennzeichneten Wohnung, Sondernutzungsrechte an dem Kellerraum Nr. 5	
Objektart	2 x Eigentumswohnung (zusammengelegt) (2 x 3-Zimmer-Wohnung laut Aufteilungsplan)	
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Frankfurt Bezirk 10, Flur 100, Flurstück 7, Gebäude- und Freifläche, Barckhausstraße 6, 573 m ²	
Baulasten	Keine Eintragungen	
Denkmalschutz	Eintragungen vorhanden (Einzelkulturdenkmal)	
Altflächenkataster	Keine Eintragungen	
Baujahr	Ca. 1885 (lt. Landesamt für Denkmalpflege)	
Modernisierungs-Zustand des Sondereigentums	Mittlerer Modernisierungsgrad	
Endenergiebedarfs-Kennwert	Kein Energieausweis vorliegend	
Wohnfläche der Wohnungseigentume	Wohnung Nr. 2	Ca. 93 m²
	Wohnung Nr. 3	Ca. 81 m²
Hausgeld	Nicht bekannt	
Nutzungssituation des Sondereigentums	Eigengenutzt	

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**Werte**

Siehe nachfolgende Tabelle

Grundbuch von Frankfurt Bezirk 10 Blatt	Lfd. Nr.	Mit- eigentums- anteil	Markt-angepasster vorläufiger Vergleichswert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücksmerkmale	Vergleichswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
	1	1748,27 / 10.000	851.973 €	20.000 €	872.000 €	-2.000 €	<u>870.000 €</u>
	1	1555,71 / 10.000	750.465 €	-10.000 €	740.000 €	0 €	<u>740.000 €</u>
Gesamt				10.000 €	1.612.000 €	-2.000 €	<u>1.610.000 €</u>



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	7
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	7
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	9
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	11
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	11
2	Grund- und Bodenbeschreibung	12
2.1	Lage.....	12
2.1.1	Großräumige Lage	12
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	12
2.2	Gestalt und Form	13
2.3	Erschließung	14
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten	14
2.5	Zivilrechtliche Situation.....	14
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen	14
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	14
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	14
2.6.2	Bauplanungsrecht	15
2.6.3	Bauordnungsrecht	16
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	17
2.8	Vermietungssituation / Mieteinnahmen	17
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	18
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	18
3.2	Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung	18
3.3	Gebäude	19
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	19
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach).....	20
3.3.3	Grundrissgestaltung	21
3.3.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	21
3.3.5	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	22
3.3.6	Fenster und Türen.....	22
3.3.7	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	22
3.3.8	Energetische Eigenschaften	23
3.3.9	Bauschäden bzw. Baumängel / Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)	23
3.4	Außenanlagen	24
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	24
3.5.1	Beschreibung der Sondernutzungsrechte Kellerräume Nr. 5 und 6.....	24
3.5.2	Beschreibung des Sondernutzungsrechts Stellplatz C.....	25
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	25
3.7	Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 2 und Wohnung Nr. 3	26
3.7.1	Lage und Grundrissgestaltung	26
3.7.2	Wohnfläche	26
3.7.3	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	27
3.7.4	Fenster und Türen.....	28
3.7.5	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung, Lüftung	28
3.7.6	Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung	29
3.7.7	Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand des Sondereigentums	29
4	Marktsituation	30
5	Wertermittlung für das Wohnungseigentum Blatt 2269 (Wohnung Nr. 2)	32
5.1	Grundstücksdaten.....	32
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	32
5.3	Vergleichswertermittlung	33



5.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	33
5.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	34
5.3.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	36
5.3.4	Vergleichswert	43
5.3.5	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	44
5.4	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor	47
6	Wertermittlung für das Wohnungseigentum Blatt 2270 (Wohnung Nr. 3)	48
6.1	Grundstücksdaten.....	48
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	48
6.3	Vergleichswertermittlung	48
6.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	48
6.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	48
6.3.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	48
6.3.4	Vergleichswert	54
6.3.5	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	55
6.4	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor	56
7	Verkehrswert.....	57
7.1	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urberschutz und zum Verwendungszweck	59
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	60
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	60
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	62
9	Anlagen.....	63
9.1	Liegenschaftskarten	63
9.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	63
9.1.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	64
9.2	Luftbild	65
9.2.1	Luftbild 2024	65
9.3	Bauzeichnungen	66
9.3.1	Freiflächenplan.....	66
9.3.2	Grundriss Kellergeschoss.....	67
9.3.3	Grundriss 1. Obergeschoss.....	67
9.3.4	Grundriss 1. Obergeschoss.....	68
9.3.5	Straßenansicht	69
9.3.6	Hofansicht.....	69
9.3.7	Schnitt.....	70
9.4	Fotos.....	71
9.4.1	Straßenansicht, Blick von der Ecke „Kettenhofweg“ Richtung Nordosten	71
9.4.2	Straßenansicht, Nord- und Westfassade, Blick von der Straße Richtung Süden.....	71
9.4.3	Straßenansicht, Süd- und Westfassade, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg Richtung Nordosten	71
9.4.4	Straßenansicht, Nord- und Westfassade, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg Richtung Südosten.....	71
9.4.5	Hofansicht, Ostfassade, Blick vom östlich angrenzenden Flurstück 23/1 Richtung Nordwesten.....	71
9.4.6	Hofansicht, Ostfassade, Blick vom östlich angrenzenden Flurstück 23/1 Richtung Westen.....	71
9.4.7	Straßenansicht, Westfassade, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg Richtung Osten	72
9.4.8	Hofansicht, Ostfassade, Blick vom östlich angrenzenden Flurstück 23/1 Richtung Westen.....	72
9.4.9	Östlicher Grundstücksbereich, Blick vom östlich angrenzenden Flurstück 23/1 Richtung Nordwesten.....	72
9.4.10	Östlicher Grundstücksbereich mit Stellplätzen, Blick von der gegenständlichen Einheit.....	72
9.4.11	Nordfassade, Blick vom Gehweg Richtung Südosten	72
9.4.12	Nord- und Westfassade, Blick vom Gehweg Richtung Südosten.....	72
9.4.13	West- und Südfassade, Blick vom Gehweg Richtung Nordosten	73

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



9.4.14	Überdachter Hauseingang, Blick vom Gehweg	73
9.4.15	Ein- und Ausfahrt zu den Stellplätzen, Blick von der Einheit Nr. 3 Richtung Straße.....	73
9.4.16	Hauseingang zum Treppenhaus	73



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: 2 x Eigentumswohnung (zusammengelegt)
(2 x 3-Zimmer-Wohnung laut Aufteilungsplan)

Objektadresse: 60325 Frankfurt am Main, Barckhausstraße 6

Grundbuchangaben: **Wohnungsgrundbuch von Frankfurt Bezirk 10, Blatt 2269**
Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1:

1748,27/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Frankfurt Bezirk 10, Flur 100, Flurstück 7, Gebäude- und Freifläche,
Barckhausstraße 6, 573 m².

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2
gekennzeichneten Wohnung.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter
2268 bis 2271).

Der hier eingetragenen Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen
Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der
Sondernutzungsregelungen betr. die Keller Nr. 5 bis 12, die Kfz-Stellplätze Abis
E und die Gartenfläche Nr. 1 wird auf die Bewilligung vom 24.02.2006 (...) und
vom 13.04.2006 (...) Bezug genommen.

Bei Anlegung dieses Blattes von Blatt 1273 hierher übertragen und eingetragen
am 21.04.2006.

Lfd. Nr. 2 zu 1:

Die Teilungserklärung ist hinsichtlich der Bezeichnung der
Sondernutzungsrechte im Kellergeschoß geändert; die Kellerräume Nr. 6, 7, 8,
9, 10 und 11 tragen nunmehr die Nummer 1; der Kellerraum Nr. 12 trägt
nunmehr die Nummer 6; eingetragen am 31.07.2006.

Lfd. Nr. 3 zu 1:

Hier zugeordnet sind die Sondernutzungsrechte an dem Kellerraum Nr. 6 und an
dem Stellplatz C; gemäß Bewilligung vom 27.02.2006 (...) eingetragen am
09.09.2010.

Lfd. Nr. 4 zu 1:

Das Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz (im Aufteilungsplan mit B
bezeichnet) ist der Wohnung Nr. 4 eingetragen in Blatt 2271 zugeordnet; gemäß
Bewilligung vom 23.09.2022, 29.09.2022, 12.10.2022 (...) eingetragen am
04.11.2022.

Abteilung I:

Eigentümer:

- Hier anonymisiert -

Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 2 zu 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (...); eingetragen am 24.03.2025.

Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden



- Eintragungen nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend. -

Grundbuchangaben:

Wohnungsgrundbuch von Frankfurt Bezirk 10, Blatt 2270

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1:

1.555,71/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Frankfurt Bezirk 10, Flur 100, Flurstück 7, Gebäude- und Freifläche,
Barckhausstraße 6, 573 m².
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3
gekennzeichneten Wohnung.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter
2268 bis 2271).

Der hier eingetragenen Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen
Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der
Sondernutzungsregelungen betr. die Keller Nr. 5 bis 12, die Kfz-Stellplätze Abis
E und die Gartenfläche Nr. 1 wird auf die Bewilligung vom 24.02.2006 (...) und
vom 13.04.2006 (...) Bezug genommen.

Bei Anlegung dieses Blattes von Blatt 1273 hierher übertragen und eingetragen
am 21.04.2006.

Lfd. Nr. 2 zu 1:

Die Teilungserklärung ist hinsichtlich der Bezeichnung der
Sondernutzungsrechte im Kellergeschoß geändert; die Kellerräume Nr. 6, 7, 8,
9, 10 und 11 tragen nunmehr die Nummer 1; der Kellerraum Nr. 12 trägt
nunmehr die Nummer 6; eingetragen am 31.07.2006.

Lfd. Nr. 3 zu 1:

Hier zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. 6; gemäß
Bewilligung vom 27.02.2006 (...) eingetragen am 09.09.2010.

Lfd. Nr. 4 zu 1:

Das Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz (im Aufteilungsplan mit B
bezeichnet) ist der Wohnung Nr. 4 eingetragen in Blatt 2271 zugeordnet; gemäß
Bewilligung vom 23.09.2022, 29.09.2022, 12.10.2022 (...) eingetragen am
04.11.2022.

Abteilung I:

Eigentümer:

- Hier anonymisiert -

Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 2 zu 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (...); eingetragen am 24.03.2025.

Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

- Eintragungen nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend. -



1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
Auftraggeber:	Amtsgericht Frankfurt am Main 60256 Frankfurt am Main
Aktenzeichen:	841 K 3/25
Grundlage:	Auftrag vom 24.04.2025, Beschluss vom 20.03.2025
Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag:	13.06.2025
Ortsbesichtigung:	13.06.2025
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Wohnungsgrundbuch von Frankfurt Bezirk 10 Blatt 2269 vom 24.03.2025 (Quelle: Auftraggeber) Wohnungsgrundbuch von Frankfurt Bezirk 10 Blatt 2270 vom 24.03.2025 (Quelle: Auftraggeber) Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 02.06.2025 (Quelle: www.gds.hessen.de) Akteneinsicht beim Grundbuchamt Frankfurt am Main vom 03.06.2025 in die Grundakte (Teilungserklärung) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Frankfurt am Main vom 09.07.2025 (Quelle: https://www.bauaufsicht-frankfurt.de/bauberatung/ablaeuferundverfahren/baulasten) Bodenrichtwertkarte der Stadt Frankfurt am Main (Quelle: www.geoportal.frankfurt.de) Stand 01.01.2024 Akteneinsicht in die Bauakten der Bauaufsicht Frankfurt am Main vom 02.06.2025 Bescheinigung des Amtes für Straßenbau und Erschließung Frankfurt am Main über Erschließungsbeiträge vom 11.06.2025 Schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts der Stadt Frankfurt am Main vom 10.06.2025 Internet-Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des Stadtplanungsamts Frankfurt (Quelle: www.PlanAs-frankfurt.de) vom 02.09.2025 Internet-Auskunft der Landesdenkmalbehörde über Denkmalschutz (Quelle: www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de) vom 13.06.2025 HLNUG Lärmviewer Hessen (Quelle: www.laerm-hessen.de) Wohnraummieten und Stellplatzmieten: Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2024;



(Quelle: <https://frankfurt.de/themen/planen-bauen-und-wohnen/wohnen/informationen-zum-wohnungsmarkt/mietspiegel>)

Wohnungsmarktbericht Frankfurt 2024/25 – Wohnen im IHK-Bezirk Frankfurt am Main
(Quelle: <https://www.frankfurtmain.ihk.de/blueprint/servlet/resource/blob/6514490/5fcf7b671153e2ae2bd493b4d8e87347/wohnungsmarktbericht-2024-2025-data.pdf>)

Angebotsmieten von Immobilienportalen (Quelle: www.immobilienscout24.de)

Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen (Quelle: www.immobilienscout24.de)

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

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>)

German Real Estate Index (GREIX) (Quelle: www.greix.de)

VDP-Immobilienpreisindex (Quelle: <https://www.pfandbrief.de>)

Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2025 des Gutachterausschusses für
Immobilienwerte Frankfurt a. M.
(Quelle: <https://frankfurt.de/service-und-rathaus/verwaltung/aemter-und-institutionen/stadtvermessungsamt/gutachterausschuss-fuer-immobilienwerte/immobilienmarktbericht-frankfurt-am-main>)

Vergleichskaufpreise: Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 17.06.2025
(Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Frankfurt am Main)

Faktoren nach dem Bewertungsgesetz, Gutachterausschuss Frankfurt am Main 2025
(Quelle: <https://frankfurt.de/service-und-rathaus/verwaltung/aemter-und-institutionen/stadtvermessungsamt/gutachterausschuss-fuer-immobilienwerte/erbschafts---schenkungssteuer>)

Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt am Main

Auskünfte der Gläubigerin vom 10.06.2025

Auskünfte der Teilnehmenden am Ortstermin vom 13.06.2025

Eigene Erhebungen

Von der Gläubigerseite Baubeschreibung vom 04.11.2024
übergebene Grundriss
Unterlagen: Grundbuch Bezirk 10, Bl. 2269
Grundbuch Bezirk 10, Bl. 2270

Von der Schuldnerseite ---
übergebene
Unterlagen:



1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Beteiligte: Hier anonymisiert

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

Zutritt: Der Zutritt zum Gebäude und zum gegenständlichen Sondereigentum wurde zum Ortstermin (überwiegend) ermöglicht. Es bestand kein Zutritt zum gegenständlichen Kellerraum Nr. 6 und zum hofseitigen Grundstücksbereich.

Zubehör: Zubehör wurde nicht vorgefunden. Wertanteile für Zubehör sind im Verkehrswert nicht enthalten.

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

Der ermittelte Wert ist der fiktiv unbelastete Verkehrswert.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Ort:	Frankfurt am Main
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Einwohnerzahl:	Frankfurt: rd. 776.843 (Stand: 12-2024, www.frankfurt.de) Einwohner im Stadtteil „Westend Süd“ rd. 19.515 (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: <small>(wegweiser-kommune.de: Demografie-Bericht, Sozialbericht; statistik.arbeitsagentur.de)</small>	Demografie-Typ 7 „Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 14,7 % (2023) Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre: +3,0 % (Stand: 2023) Durchschnittsalter: 41,1 Jahre Arbeitslosenquote 7,0 % (04/2025, statistik.arbeitsagentur.de) Kaufkraftindex: 110,3 (Stand: 2023) Einzelhandelszentralität: 106,8 (2023) Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2024)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Stadtteil „Westend-Süd“ Rd. 8,5 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 1,4 km (Luftlinie) westlich vom Stadtzentrum Frankfurt am Main Rd. 1,0 km (Luftlinie) nördlich vom Frankfurter Hauptbahnhof Rd. 0,9 km (Luftlinie) nordöstlich der „Messe Frankfurt“ Rd. 0,8 km (Luftlinie) östlich der Bundesstraße „B 8“ Rd. 0,7 km (Luftlinie) nordöstlich der Bundesstraße „B 44“ Rd. 0,7 km (Luftlinie) südöstlich vom „Palmengarten Frankfurt“ Straßenlage „Barckhausstraße“
Lageklassifikation:	Sehr gute Wohnlage laut Geoportal Frankfurt 2024 Zentrale Wohnlage laut Geoportal Frankfurt 2024
Infrastruktur:	Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätten, Grundschule, Gymnasium, Apotheken, Hotels, Gastronomie, Ärzte, Museum, Kirche, Synagoge
Verkehrsanbindung:	KFZ: Rd. 1,8 km (Luftlinie) zur Bundesautobahn BAB 66 (Frankfurt/ Wiesbaden) „Frankfurt am Main /Miquelallee“



ÖPNV:

Rd. 637 m (10 Minuten) Fußweg zur S-Bahnhaltestelle „Frankfurt (Main) Taunusanlage“ von hier rd. 1 Minuten Fahrzeit zum Hauptbahnhof, im 2- bis 5-Minuten-Takt zu den Hauptverkehrszeiten
Gesamtreisedauer beträgt: ca. 11 Minuten

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Offene und geschlossene, vorwiegend 3- bis 6-geschossige, teilweise 7- bis 8- geschossige Bebauung und teilweise Hochhausbebauung

Entstehungszeit Ende des 19. Jahrhunderts sowie des 20. Jahrhunderts, teilweise Anfang des 21. Jahrhunderts

Wohnnutzungen, gewerbliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:
(HLNUG Lärmviewer Hessen)

Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN:
Hofseitig:
Straßenseitig:

(Tag):
50-54 [dB(A)]
60-64 [dB(A)]

Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN:
Hofseitig:
Straßenseitig:

(Nacht):
40-44 [dB(A)]
50-54 [dB(A)]

Vergleichswerte für allgemeine Wohngebiete

Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm¹:
Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung: 59 / 49 [dB(A)]

(Tag / Nacht):

55 / 40 [dB(A)]

59 / 49 [dB(A)]

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung gingen von dem östlichen Nachbargrundstück Flurstück 23/1 Geräuschbeeinträchtigungen einer Lüftungs- bzw. Klima-Anlage aus, welche sich auf die Qualität der Balkone und Räume der Wohnung Nr. 3 auswirken können.

Topografie:

Annähernd eben

2.2 Gestalt und Form

Grundstückszuschnitt: Annähernd rechteckig

Oberfläche: Annähernd eben

Mittlere Grundstücksbreite: Laut Liegenschaftskarte ca. 15,0 m

Mittlere Grundstückstiefe: Laut Liegenschaftskarte ca. 38,0 m

Straßenfront: „Barckhausstraße“: laut Liegenschaftskarte ca. 15,0 m

Grundstücksfläche: Laut Grundbucheintrag **573 m²**

¹ TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung:	Öffentliche Erschließung über die „Barckhausstraße“
Straßenart:	Nebenstraße
Straßenausbau:	Ausgebaut als Straße, asphaltiert, 2-seitig gepflasterter Gehweg, Parkplätze 2-seitig
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Angeschlossen an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen, Gasversorgung

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 ist nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche registriert. In unserer Altstandort-Datenbank sind für das Grundstück Barckhausstraße 6 keine altlastenrelevanten Vornutzungen registriert. Hinweise auf Altablagerungen oder Verfüllungen von ehemaligen Gruben liegen uns nicht vor. Ergebnisse von Bodenuntersuchungen sind uns von dem Grundstück derzeit nicht bekannt. (...)“

2.5 Zivilrechtliche Situation

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Siehe 1.1
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Nicht bekannt
Überbau:	Soweit ersichtlich, besteht kein Überbau.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten:	Laut der Internet-Auskunft der Bauaufsichtsbehörde besteht für das Bewertungsgrundstück keine Baulasteintragung .
Denkmalschutz:	Laut der Internet-Auskunft der Denkmalbehörde ist das Bewertungsgrundstück als Kulturdenkmal nach § 2 Absatz 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen in das Denkmalverzeichnis des Landes



Hessen eingetragen.

- Wohnhaus von 1885
- Fassade im Stil zwischen Spätklassizismus und Neurenaissance; urspr. Einfriedung u. Vordach.

Maßnahmen an diesem Gebäude bedürfen einer Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde sowie einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Eigentümerinnen und Eigentümer, Besitzerinnen und Besitzer sowie Unterhaltspflichtige von Kulturdenkmälern sind gem. § 13 HDSchG verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Geplante Maßnahmen an einem Kulturdenkmal sind gebeten frühzeitig, jedoch drei Monate im Voraus, mit der Behörde abzustimmen. Je nach Vorhaben unterliegen diese gem. § 18 HDSchG der denkmalrechtlichen Genehmigungspflicht.

Aufwendungen im Zusammenhang mit der Erhaltung und sinnvollen Nutzung von Kulturdenkmälern können unter bestimmten Voraussetzungen gem. Einkommensteuergesetz (EStG) in Verbindung mit den Bescheinigungsrichtlinien des Hessischen Ministeriums der Finanzen in der jeweils gültigen Fassung steuermindernd geltend gemacht werden.²

2.6.2 Bauplanungsrecht

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

Qualifizierter Bebauungsplan: Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (Inselplan) **B320**.

Titel:	Westend I
Status:	rechtsverbindlich
Ortsbezirk:	2
Stadtteil:	Westend-Süd
Genehmigung:	02.03.1978
Inkrafttreten:	09.05.1978
BauNVO:	BauNVO 1968

Festsetzungen: Für das Bewertungsgrundstück bestehen die folgenden Festsetzungen laut Bebauungsplan:

Art der baulichen Nutzung:	WA (allgemeines Wohngebiet)
Maß der baulichen Nutzung:	
GRZ (Geschossflächenzahl):	0,4
GFZ (Grundflächenzahl):	1,6
Zahl der Vollgeschosse:	IV
Baulinie	
Textteil zum Bebauungsplan	
Denkmalschutz	D

² Nähere Auskünfte hierzu erteilen die Finanzbehörden, die steuerberatenden Berufe oder die Untere Denkmalschutzbehörde auf Anfrage. Sie fallen nicht in das Fachgebiet der Sachverständigen.



- Erhaltungssatzung: **Erhaltungssatzung E3**
zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und Zusammensetzung der
Wohnbevölkerung (gemäß §172 (1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)
Titel: Westend I
Status: rechtsverbindlich
Ortsbezirk: 2
Stadtteil: Westend-Süd, Westend-Nord
Inkrafttreten: 17.04.1990
Hinweis:
Bauliche Maßnahmen im Erhaltungssatzungsgebiet erfordern eine Einzelfallprüfung.
- Stellplatzsatzung: **S002** Stellplatzsatzung 2020
Rechtsverbindlich, Inkrafttreten 20.02.2020
Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Frankfurt am Main
- Freiraumsatzung: **FR001** Gestaltungssatzung Freiraum und Klima
Rechtsverbindlich, Inkrafttreten 10.05.2023
Für bauliche Anlagen und Grundstücksfreiflächen
- Vorgartensatzung: **VG002**
Rechtsverbindlich, Inkrafttreten 04.04.1979
Für die gärtnerische Gestaltung von Vorgärten

2.6.3 Bauordnungsrecht

- Genehmigungsstand: Die Bauaufsicht teilte folgenden Genehmigungsstand (Akten nicht auffindbar) mit:
- B-1967-1455-4 Einbau einer Ölfeuerungsanlage
 - B-1987-247-4 Renovierung des bestehenden Gebäudes und Nutzungsänderung (EG.) zu einer Kunstgalerie Unter- lagen sind beim Stadtarchiv (Kasten 275 Nummer 2882) vorhanden!
 - B-1995-1740-4 Nutzungsänderung der Einzelhandel- Räume in eine Büropraxis für Freiberufler Unterlagen sind beim Stadtarchiv (Kasten 275 Nummer 2882) vorhanden!
- Eingesehen werden konnte folgende Akte:
SG-2011-45-4 Vergrößerung eines bestehenden Fensters (Nordseite)
- Stellplätze: Auf dem Bewertungsgrundstück sind lt. Grundakte **5 KFZ-Stellplätze als Außenstellplätze** dargestellt und vor Ort hergestellt.
Eine bauaufsichtliche Genehmigung der Stellplätze konnte nicht festgestellt werden.



2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand Baureifes Land
(Grundstücksqualität):

Beitragsrechtliche Beitragsfrei
Situation:

2.8 Vermietungssituation / Mieteinnahmen

Nutzungs-/ Abweichend vom Aufteilungsplan sind die zwei Sondereigentumseinheiten zu einer
Vermietungssituation: Wohnung zusammengelegt.

Nach Angaben des Eigentümers sind die **bewertungsgegenständlichen Wohnungen
eigengenutzt**. Vermietungen sind nicht bekannt.



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 hofseitigen Außenanlage und zum gegenständlichen Keller Nr. 6 bestand zum Ortstermin kein Zutritt. Besichtigt wurden das Treppenhaus und der bewertungsgegenständliche Keller Nr. 5 sowie die bewertungsgegenständlichen Einheiten Nr. 2 und Nr. 3 im 1. OG.

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 wurde auf der Grundlage der Bauakte und des Geoportals 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 Geschossflächenzahl (WGFZ) wurde gem. ImmoWertV 2021 berechnet.



Berechnung:

BAR06

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

Grundlage: geoportal.hessen.de; Grundakte

BauNVO, ImmoWertV

Mehr-familienhaus (MFH)	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	BGF- [m ²]	Geschosse * Anzahl	Bruttogrundfläche (inkl. Loggien, ohne Balkone + Terrassen) [m ²]	Bruttogrundfläche Balkone + Terrassen [m ²]
	KG	geoportal	236,10	1,00	236,10	
	EG	geoportal	236,10	1,00	236,10	
	Balkon 1	Aufmaß	17,37	1,00		17,37
	1.OG	geoportal	236,10	1,00	236,10	
	Balkon 1	Aufmaß	18,99	1,00		18,99
	Balkon 2	Grundakte	5,00	1,00		5,00
	DG	geoportal	231,30	1,00	231,30	
	Balkon 1	Aufmaß	18,99	1,00		18,99
	Balkon 2	Grundakte	5,00	1,00		5,00

Bruttogrundfläche	939,6	65,3
-------------------	--------------	------

GRZ-relevante BGF	MFH EG	236,1
GFZ-relevante BGF	MFH: EG - DG	703,5
WGFZ-relevante BGF	MFH: EG - 1.OG; DG *0,75	645,7
Grundstücksfläche	Grundbuch	573,0
GRZ	BauNVO 1968	0,4
GFZ	BauNVO 1968	1,2
WGFZ	ImmoWertV 2021	1,1

3.3 Gebäude

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des / der Gebäude/s: Freistehendes, 2-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie Unterkellerung

Baujahr: Ca. **1885** (lt. Landesamt für Denkmalpflege Hessen)

Durchgeführte Modernisierungen: (soweit ersichtlich):
 Ca. 1990er/2000er Jahre: Teilerneuerung der Fenster
 Ca. 2000er Jahre: Modernisierung der Bäder (Wohnungen 2 + 3)
 Ca. 2000er Jahre: Erneuerung Oberflächen (Boden-, Wand-, Deckenbekleidungen) (Wohnungen 2 + 3)
 Ca. 2000er Jahre: Teil-/Erneuerung der Elektro-Installation³ (Wohnungen 2 + 3)

Außenansicht: Dach: Walmdächer mit Tonnengauben, Deckung in Faserzementschindeln bzw. Schieferschindeln
 Straßenfassade: Kräftig profilierte, regelmäßig bearbeitete helle Werksteinfassade mit seitlichem, unter Giebel ornamentiertem Erker, horizontales Gesims, Ecklisenen und verschiedenen Zierdetails, historische schmiedeeiserne Vordachkonstruktion, mit Glasauflage
 Hoffassade: Glattputz, beigefarbenem Anstrich

³ Annahme



Sockel: verzierter rotbrauner Sandstein
 Balkone: massive Kragplatten
 Terrasse: Erdgeschoss massiv
 Balkone oberhalb der Terrasse: Metallkonstruktion
 Geländer: Metallgeländer
 Fenster: Mehrflügelige Holzkastenfenster, weiß, Schiebe- und Klappläden,
 Dachflächenfenster, Kellerfenster mit verzierten Metallgittern
 Fenster- und Türeinlassungen und Fensterbänke: straßenseitig Einfassungen in
 verziertem Naturstein, hofseitig massiv mit rotbraunem Anstrich
 Hauseingangstür zum Treppenhaus: historisch, 2-flügelig, verziert und teilverglast in
 Holz mit Metallgitter
 Briefkasten: wandhängend, gegenüber der Hauseingangstür
 Klingel- und Videoanlage: Unterputz-Montage an der Laibung der Hauseingangstür

3.3.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente: (Annahme)	Bruchstein, Stampfbeton
Kellerwände:	Außenwände: Mauerwerk Innenwände tragend: Mauerwerk
Umfassungswände:	Außenwände: Mauerwerk, Sandstein
Wohnungstrennwände: (Annahme)	Mauerwerk
Sonstige tragende Innenwände: (Annahme)	Mauerwerk
Nicht tragende Innenwände: (Annahme)	Leichte Trennwände
Decke über Kellergeschoss:	Mauerwerks-Gewölbedecke
Geschossdecken: (Annahme)	Holzbalkendecken
Kellertreppe:	1-läufige Treppe, massiv
Geschosstreppe:	2-läufige, gerade Treppe mit Zwischenpodest, massiv mit Marmorbelag vom EG bis 1. OG, geschmiedetes Metallgeländer 2-läufige, gerade Treppe mit Zwischenpodest in Holz vom 1. OG bis 2. OG, Holzgeländer
Aufzug:	Nicht vorhanden
Dachkonstruktion: (Annahme)	Holzkonstruktion



Dachform:	Walmdach, Neigung ca. 30°
Dacheindeckung: (Annahme)	Faserzementschindeldeckung bzw. Schieferdeckung
Kamin/e: (Annahme)	Massiv
Dachrinnen und Fallrohre:	Metall

3.3.3 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung:	Treppenhaus mit 1- bis 2-Spanner-Erschließung
Belichtung und Besonnung:	4-seitig

3.3.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: (laut Grundakte)	Sondereigentum Nr. 1 (Salon), Haustechnik („für alle Miteigentümer zugänglich“) Kellerräume, Flur
Erdgeschoss: (laut Teilungserklärung)	1 Gewerbeeinheit
1. Obergeschoss: (laut Teilungserklärung)	2 Wohnungen (gegenständliche Sondereigentumseinheiten, zusammengelegt)
Dachgeschoss: (laut Teilungserklärung)	1 Wohnung
Anzahl der Sondereigentums- einheiten gesamt:	Laut Grundakte: 1 Gewerbeeinheit, 3 Wohnungen



3.3.5 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Keller:

Bodenbeläge: Fliesen, Estrich mit Anstrich, Fertigparkett

Wandbekleidungen: Putz, Anstrich

Deckenbekleidung: Putz, Anstrich

Treppenhaus:

Bodenbeläge: Steingutbelag, Natursteinbelag, Holzbelag

Wandbekleidungen: Putz bzw. Tapete gestrichen

Deckenbekleidung: Putz bzw. Tapete gestrichen

3.3.6 Fenster und Türen

Fenster- und Fenstertüren: 2-flügelige Fenster- und Fenstertüren aus Holz (teilweise Kastenfester), weißer Anstrich
Holzschiebeläden und Holzklappläden
1-fach-Verglasung sowie 2-fach-Isolierverglasung
Teilweise Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge

Hauseingangstüren: 2-flügelige, profilierte Holztüre mit Ausschnitten mit Verglasung
Zwei 1-flügelige, kassettierte Holztüren zum Kellergeschoss mit und ohne Glasausschnitt

Kellertüren: Metalltüren und Holztüren

Wohnungseingangstüren: 2-flügelige profilierte Holzkassettentüren mit Verglasungen, feststehenden, kassettieren, verglasten Seitenteilen und Oberlicht
Profilierte Holzzargen, Metallbeschläge

3.3.7 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: Sicherungen und einheitsweise Unterverteilungen
(Teilw. Annahme) Video- und Gegensprechanlagen

Heizung und Warmwasserversorgung: Zentralheizung (Gas)
(lt. Baubeschreibung der Gläubigerseite)

Sanitäre Installation: Wasser-/Abwasseranschlüsse



3.3.8 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches:	Nicht bekannt
Leitungs­dämmung in unbeheizten Räumen:	Teilweise vorhanden
Dämmung der Außenwände:	Keine zusätzliche Wärmedämmung vorhanden
Baujahr der Fenster:	Verschiedene Baujahre Teilweise 1990er/2000er Jahre, überwiegend älteren Datums
Baujahr des Wärme­erzeugers:	Nicht bekannt
Befeuerungsart: (Annahme)	Erdgas
Endenergiebedarfs­Kennwert:	Kein Energieausweis vorliegend Nicht bekannt kWh / (m ² * a)
Energieeffizienzklasse:	Nicht bekannt

3.3.9 Bauschäden bzw. Baumängel / Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)

Bauschäden bzw. Baumängel ⁴ / Zustand: (soweit ersichtlich)	Keller: teilweise abgefallene und vorgewölbte Putze und Anstriche in unteren Wandbereichen, Verfärbungen und Abplatzungen; Estrich-Oberfläche teilweise schadhaft Fassade: teilweise Verfärbungen und Abplatzungen an Fassaden, sandender Naturstein im Sockelbereichen Balkone: Balkonkonstruktion (Metall) teilweise korrodiert, massive Balkonunterseiten mit Verfärbungen Dach: nicht besichtigt Haustechnik: überwiegend nicht besichtigt Treppenhaus: Die Leibungen und Anschlussflächen der Dachflächenfenster weisen punktuell Rückstände von Wasserschäden auf. Sonstiges: unsachgemäße Anschlüsse einer Trockenbauwand zur Abtrennung eines Kellerbereiches
Beurteilung des Gesamtzustands:	Soweit ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, teilweise modernisiertem, durchschnittlich gepflegtem Zustand.

⁴ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



3.4 Außenanlagen

Straßenseitiger Bereich:	Grundstückseinfriedungen: 2-flg. Metalltor zum Hauseingang, elektrisches Rollschiebetor zum Hof, Sandsteinsockel mit aufgesetztem Metallzaun, profilierte Sandsteinpfosten (überwiegend historisch) Befestigte Grundstücksbereiche: Granitpflaster, Steinzeugplatten, Schotterflächen Unbefestigte Grundstücksbereiche: Sträucher und Büsche, Rankpflanzen Sonstiges: Vordach aus Metall mit Glasdeckung (historisch), Mülltonnenabstellplatz
Hofseitige Bereiche: (soweit ersichtlich)	Der hofseitige Bereich konnte nicht besichtigt werden. Grundstückseinfriedungen: Mauer, Maschendrahtzaun Befestigte Grundstücksbereiche: Granitpflaster in Teilen des Hofes sowie im Bereich der Zufahrt Unbefestigte Grundstücksbereiche: wassergebundene Kiesfläche, Baum Sonstiges: --
Baumängel und Bauschäden / Zustand:	Soweit straßenseitig ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in durchschnittlich gepflegtem Zustand.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte / Besondere Regelungen:	Laut Teilungserklärung sind dem gegenständlichen Wohnungseigentum Nr. 2 das Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. 6 (Beschreibung siehe Ziff. 3.5.1) und das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz C (Beschreibung siehe Ziff. 3.5.2) zugeordnet. Laut Teilungserklärung ist dem gegenständlichen Wohnungseigentum Nr. 3 das Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. 5 zugeordnet (Beschreibung siehe Ziff. 3.5.1)
Hausgeld / Instandhaltungs- rücklage:	Die Höhe der Hausgeldvorauszahlungen, der Instandhaltungsrücklage sowie die Protokolle der Eigentümerversammlung sind auf Anfrage nicht übermittelt worden. Es ist nicht bekannt, ob eine Hausverwaltung WEG bestellt wurde.

3.5.1 Beschreibung der Sondernutzungsrechte Kellerräume Nr. 5 und 6

3.5.1.1 Lage und Grundrissgestaltung

Lage des Raums im Gebäude:	Die bewertungsgegenständlichen Sondernutzungsrechte an den Kellerräumen Nr. 5 und 6 sind laut Aufteilungsplan im Kellergeschoss gelegen. Vom Wohnhaus sind diese über eine separate Hauseingangstür des Erdgeschosses und der Kellertreppe erschlossen.
Vorbemerkung:	Zum Kellerraum Nr. 6 bestand kein Zutritt.
Bodenbelag: (teilw. Annahme)	Estrich mit Beschichtung



Wandbekleidung: Roh bzw. Putz, Anstrich
(teilw. Annahme)

Deckenbekleidung: Roh bzw. Putz, Anstrich
(teilw. Annahme)

3.5.1.2 Nutzfläche

Nutzfläche: Kellerraum Nr. 5: ca. 23,64 m²
(laut Aufteilungsplan) Kellerraum Nr. 6: ca. 9,90 m²

3.5.2 Beschreibung des Sondernutzungsrechts Stellplatz C

3.5.2.1 Lage und Grundrissgestaltung

Vorbemerkung: Zum hofseitigen Grundstücksbereich bestand kein Zutritt. Der Stellplatz konnte nicht besichtigt werden.

Lage des Stellplatzes: Das bewertungsgegenständliche Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz C ist laut Aufteilungsplan im **Hof** gelegen.
Der hofseitige Grundstücksbereich ist mit einem Tor abgeschlossen und von der Straße anfahrbar.

Stellplatzbefestigung: Natursteinpflaster mit Bodenmarkierung

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Gesamtanlage: Soweit ersichtlich, besitzt das Wohn- und Geschäftshaus einen mittleren Modernisierungsgrad und vermittelt ein repräsentatives Erscheinungsbild. Es befindet sich in einem durchschnittlich gepflegten Zustand.



3.7 Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 2 und Wohnung Nr. 3

3.7.1 Lage und Grundrissgestaltung

Lage der Wohnungen im Gebäude / Orientierung: Die bewertungsgegenständliche **Wohnung Nr. 2** ist laut Aufteilungsplan im **1. Obergeschoss, vom Treppenhaus gesehen links**, gelegen und nach Westen zur Straße und nach Norden zur Zufahrt orientiert.

Die bewertungsgegenständliche **Wohnung Nr. 3** ist laut Aufteilungsplan im **1. Obergeschoss, vom Treppenhaus gesehen rechts**, gelegen und nach Osten zum Hof und nach Norden zur Zufahrt orientiert.

Die beiden nebeneinander gelegenen Wohnungen werden über das 1- bis 2-Spänner-Treppenhaus erschlossen und sind jeweils 2-seitig über Eck ausgerichtet.

Grundrissgestaltung: **Laut Aufteilungsplan besteht folgende Grundrissgestaltung:**

Wohnung Nr. 2: 3-Zimmer-Wohnung

Die Wohnung besteht laut Aufteilungsplan aus 3 Räumen, einem Bad, einer Küche, einem Vorbau.

Zur Wohnung sind per Sondernutzungsrecht ein Abstellraum im Kellergeschoss und ein PKW-Außenstellplatz im Hof zugeordnet.

Wohnung Nr. 3: 3-Zimmer-Wohnung

Die Wohnung besteht laut Aufteilungsplan aus 5 Räumen und 2 Balkonen.

Zur Wohnung ist per Sondernutzungsrecht ein Abstellraum im Kellergeschoss zugeordnet.

Tatsächliche Ausführung:

Mittels eines Wanddurchbruchs sind die Wohnungen **zu einer Wohnung** mit 5 Zimmern, Küche, 2 Bädern **zusammengelegt** worden. Die separate Erschließungsmöglichkeit vom Treppenhaus besteht weiterhin.

Der südöstliche Balkon konnte nicht besichtigt werden (kein Zutritt).

Besonnung / Belichtung / Belüftung: Es besteht mittlere bis mäßige Besonnung (Geschosslage, Orientierung, umgebende Bebauung), mittlere, in der Wohnung Nr. 3 teilweise mäßige Belichtung (Geschosslage, Fenstergröße, Raumtiefe, Verschattung durch Balkon und benachbarte Hochhausbebauung) sowie mittlere natürliche Belüftung und Entlüftung (jeweils überwiegend 2-seitige Ausrichtung über Eck).

3.7.2 Wohnfläche

Vorbemerkung: Die Wohnfläche wurde auf der Grundlage eines örtlichen Aufmaßes für die Bewertung i. S. d. Wohnflächenverordnung (WoFIV) berechnet (siehe folgende Tabelle). Die Wohnfläche ist ausschließlich für diese Wertermittlung verwendbar.

Hiernach beträgt die Wohnfläche wie folgt:

Wohnung Nr. 2	Ca. 93 m²
Wohnung Nr. 3	Ca. 81 m²



Wohnfläche:

BAR04

Wohn-/Nutzflächenberechnung

Grundlage: Aufmaß

1. OG - WHG Nr. 2	Raumbezeichnung	Nettogrundfläche [m ²]	Flächenfaktor	Wohnfläche [m ²]
	2.1 Vorbau jetzt Wintergarten	2,3	0,50	1,1
	2.2 Raum 1 jetzt Küche	15,9	1,00	15,9
	2.3 Raum 2 jetzt Essen	35,5	1,00	35,5
	2.4 Raum 3 jetzt Arbeit / Bibliothek	17,5	1,00	17,1
		0,4	-1,00	
	2.5 Flur jetzt Flur/Diele	3,0	1,00	9,8
		6,8	1,00	
	2.6 Küche jetzt Ankleide	9,8	1,00	9,8
	2.7 Bad jetzt Gästebad	3,0	1,00	4,0
		1,0	1,00	
Wohnfläche		94,0		93,2

Gesamt Wohnfläche	Rd.	93
--------------------------	------------	-----------

BAR04

Wohn-/Nutzflächenberechnung

Grundlage: Aufmaß, ergänzt um Aufteilungsplan (Balkon)

1. OG - WHG Nr. 3	Raumbezeichnung	Nettogrundfläche [m ²]	Flächenfaktor	Wohnfläche [m ²]
	3.1 Flur jetzt Flur	5,6	1,00	5,6
	3.2 Raum 1 und Raum 2 jetzt Wohnen	36,5	1,00	36,5
	3.4 Raum 3 jetzt Master Bad	7,5	1,00	10,7
		3,9	1,00	
		0,1	-1,00	
		0,1	-1,00	
		0,5	-1,00	
	3.5 Raum 4 jetzt Master Bad / Schlafen	0,0	0,00	0,0
	3.6 Raum 5 jetzt Ankleide / Schlafen	23,4	1,00	23,4
	3.7 Balkon 1 jetzt Balkon	14,8	0,25	3,7
	3.8 Balkon 2 jetzt Balkon	5,0	0,25	1,3
Wohnfläche		97,4		81,2

Gesamt Wohnfläche	Rd.	81
--------------------------	------------	-----------

Lichte Raumhöhe: Ca. 3,70 m (in den Wohnräumen)

3.7.3 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn-

/Schlafräume/Flur:

Bodenbelag: Echtholz-Parkett („Fischgräten-Parkett“)
Profilierte Holzsockelleiste

Wandbekleidung: Tapete, Anstrich

Deckenbekleidung: Putz, Anstrich, teilweise Deckenstuck



Küche:

Bodenbelag:	Großformatige Fliesen
Wandbekleidung:	Putz bzw. Tapete, Anstrich Spritzschutz im Bereich der Arbeitsplatte
Deckenbekleidung:	Putz, Anstrich

Bad / WC:

Bodenbelag:	Großformatige Fliesen bzw. Marmor
Wandbekleidung:	Teilweise Mosaik-Fliesen bzw. Marmor Tapete, Anstrich
Deckenbekleidung:	Abhangdecke mit integrierten Down-Lights Tapete, Anstrich

Balkone:

Bodenbelag:	Aufgeständerte Holz- bzw. Kunststoffbohlen
Umwehrung:	Metallgeländer
Überdachung:	Darüber liegende Balkone

3.7.4 Fenster und Türen

Fenster:	2-flügelige Holzfenster, 2-fach-Verglasung (2 x Einscheibenverglasung als Kastenfenster bzw. punktuell Isolierverglasung) Dreh- bzw. Dreh-Kipp-Beschläge Holzfenstertüren zu den Balkonen (Isolierverglasung) Holzklappläden Metallrahmen-Elemente mit Netzen am Balkon (Haustierschutz)
Wohnungs- Eingangstüren:	Jeweils 2-flügelige profilierte Holzkassettenür mit Verglasungen und Oberlicht Profilierte Holzzargen, Metallbeschläge
Zimmertüren / Innentüren:	1-bis 2-flügelige, profilierte Holzkassettenüren, Schiebetür/en Profilierte Holzzargen, Metallbeschläge

3.7.5 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung, Lüftung

Elektroinstallation:	Klingel mit Sprech-/Gegensprechanlage und Videokamera Je Raum ein bis mehrere Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz Annahme: Elektro-Unterverteilung
Heizung:	Röhrenheizkörper Handtuchrockner-Heizkörper



Warmwasser-Versorgung: (Annahme)	Zentral
Sanitäre Installation:	Wohnung Nr. 2 Bad: 1 WC, 1 Waschtisch, 1 Dusche Küche: Spülen-Anschluss, Spülmaschinen-Anschluss Wasser- und Abwasserinstallation überwiegend unter Putz
	Wohnung Nr. 3 Bad: 1 WC, 1 Bidet, 2 Waschtische, 1 Badewanne, 1 Dusche Wasser- und Abwasserinstallation überwiegend unter Putz
Klimatechnik/ Lüftung:	---

3.7.6 Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung

Zubehör:	Nicht vorhanden
Einbaumöbel:	Nicht vorhanden
Küchenausstattung:	Wohnung Nr. 2: Gehobene Küchenausstattung Wohnung Nr. 3: Keine Küche, keine Küchenausstattung
Anmerkung:	<i>Ein Wertanteil für Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung ist im Verkehrswert nicht enthalten.</i>

3.7.7 Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand des Sondereigentums

Baumängel bzw. Bauschäden ⁵ / Zustand des Sondereigentums: (soweit ersichtlich)	Wohnungen Nr. 2 und Nr. 3 / Innenräume / Balkon: überwiegend modernisierter Zustand Fenster: Kastenfenster nicht zeitgemäß Bodenbeläge: punktuell Verfärbungen von Parkettoberflächen Haustechnik: Zustand nicht bekannt, nicht ersichtlich Kellerraum Nr. 6: Zustand nicht bekannt, kein Zutritt
Allgemeine Beurteilung der Sondereigentums-einheiten:	Die (zusammengelegte) Wohnung befindet sich in baujahresadäquatem, gut gepflegtem Zustand mit mittlerem Modernisierungsgrad.

⁵ Siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen



4 Marktsituation

Stärken / Chancen: Folgende Umstände bezüglich des Wohnungseigentums 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 +)
- Infrastrukturelle Erschließung: Gute Erreichbarkeit und Erschließung durch öffentlichen Personennahverkehr, motorisierten Individualverkehr (+)
- Stabil hohes und kontinuierlich gestiegenes Mietniveau im Bereich Wohnen in Frankfurt (+)
- Infrastrukturangebot in der näheren Umgebung (+)
- Sehr gute Wohnlage innerhalb von Frankfurt am Main (++)
- Zentrale Wohnlage innerhalb von Frankfurt am Main (+)
- Vorhandene Nachfrage nach Wohnungseigentum zum Kauf in Frankfurt (Ø +)
- Denkmalgeschütztes Gebäude und repräsentatives Erscheinungsbild (Ø +)
- Kleinere Wohnanlage und Eigentümergemeinschaft (Ø +)
- Lage der Wohnungen in einem Altbau als nachgefragtes Baujahr (+)
- Erschließung der Wohnungen über ein 1- bis 2-Spanner-Treppenhaus (Ø)
- Überwiegend 2-seitige Orientierung der Wohnungen (Ø)
- Jeweils ein an der Fassade liegendes Bad (Ø +)
- Je Wohnung ein Kellerraum per Sondernutzungsrecht zugeordnet (Ø)
- Wohnung Nr. 2 mit Wintergarten (Ø +)
- Wohnung Nr. 3 mit zwei Balkonen (+)
- Wohnung Nr. 2 mit PKW-Abstellplatz in Zusammenhang mit Parkplatzknappheit im öffentlichen Raum (+)
- Vermietungszustand (Ø +)
- Gesamteindruck der Liegenschaft (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 hohem Niveau, gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)
- Restriktivere Kreditbedingungen (-)
- Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung: etwas überdurchschnittliche Arbeitslosenquote (Ø)
- Sehr breites Kaufangebot an Wohnungseigentum in einem Radius von 1 km (-)
- Sehr breites Mietangebot an Wohnungen in einem Radius von 1 km (-)
- Denkmalschutz und damit verbundene Bewirtschaftungskosten und Abstimmungserfordernis (Ø)



- Energetische Eigenschaften des Gebäudes (Ø -)
- Rücklagensituation der Gemeinschaft nicht bekannt und Risiko von Sonderumlagen (Ø -)
- Hausgeldvorauszahlung nicht bekannt (Ø -)
- Erschließung der Wohnungen mit Überwindung von Stufen (Ø -)
- Kein Aufzug vorhanden (Ø)
- Zusammengelegte Wohnungen und Rückbauaufwand (-)

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 Wertermittlung für das Wohnungseigentum Blatt 2269 (Wohnung Nr. 2)

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1.748,270/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 60325 Frankfurt, Barckhausstraße 6, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet, und dem Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz, im Aufteilungsplan mit C bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 13.06.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Frankfurt Bezirk 10	2269	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Frankfurt Bezirk 10	100	7	573 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Verfahrens: Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, welche auf direkten Vergleichskaufpreisen basieren, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Sind die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und wird 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 Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Das maßgebliche Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts ist hier auf Grund der Datensituation das **Vergleichswertverfahren**.

Zusätzlich und rein nachrichtlich werden die Nettoanfangsrendite, der Ertragsfaktor und der Gebädefaktor dargestellt.



5.3 Vergleichswertermittlung

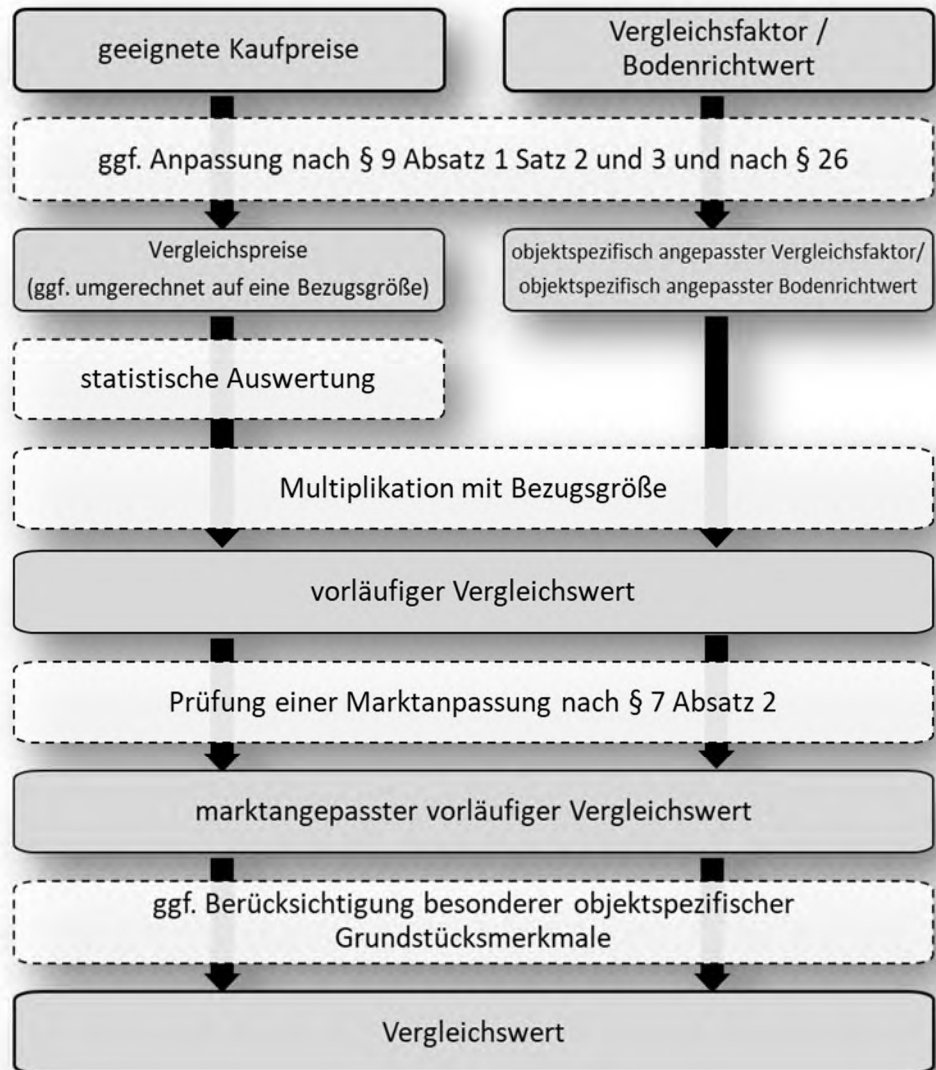
5.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Modell: Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.



Vergleichswertverfahren – Ablaufschema

(Quelle: ImmoWertA)

5.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

5.3.2.1 Vergleichskaufpreise (§ 26 ImmoWertV 21)

Vergleichskaufpreise: Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt.



5.3.2.2 Richtwert/Vergleichsfaktor (§ 26 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren: Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugsseinheit bezogene Werte für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

5.3.2.3 Zu-/Abschläge

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.

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge: 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.

5.3.2.5 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).

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

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



Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

5.3.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Grundlage:

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, von der Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreise) für Wohnungseigentum ermittelt.

Die Vergleichskaufpreise wurden aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Frankfurt am Main aus dem örtlichen Grundstücksmarkt selektiert und stammen aus einem Auszug vom 17.06.2025.

Die Kaufpreise für Wohnungseigentum wurden

- im Kaufzeitraum 2024 bis 13.06.2025
- im Teilmarkt Weiterverkauf
- in Frankfurt am Main, Bezirke 10, 11, 17, 18, 19 (Westend)
- in vergleichbarer, sehr guter, zentraler Lage
- in der mittleren Umgebung der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnungen
- in Mehrfamilienhäusern bzw. Wohn- und Geschäftshäusern des Baujahrs Ø 1907 (Bandbreite: 1885 - 1932)
- teilweise unter Denkmalschutz
- für Wohnungen der Größe Ø 138 m² (Bandbreite: 78 – 226 m²)

realisiert.

Aus Gründen des Datenschutzes ist die genaue Lage anonymisiert.

Die Vergleichsobjekte sind in den wesentlichen Merkmalen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar. Objektspezifische Abweichungen werden gesondert berücksichtigt.

Die im Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2025 veröffentlichte, lage- und baujahresgegliederte Indexreihe (Basis 2006 = 100), Datenfrequenz jährlich bzw. halbjährlich, für die Objektart Eigentumswohnungen, wurde nicht verwendet, da der Stichtag des letzten Halbjahres der 01.10.2024 ist, welcher nicht aktuell genug ist.

Die **zeitliche Anpassung** der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag erfolgt

- für die vollzogene Marktentwicklung
- auf der Grundlage der im Online-Portal German Real Estate Index veröffentlichten Indexreihe (Basis 2000 = 100, lange Indexreihe,



Datenfrequenz quartalsweise, Objektart Eigentumswohnungen, stadtweiter Index für Frankfurt am Main)

- Anpassung der Daten hier: quartalsweise Veränderungen im Bereich IV. Quartal 2023 bis I. Quartal 2025).

Die **Anpassung der Geschosslage und Wohnungsgröße** der Vergleichskaufpreise erfolgt

- aufgrund einer freien Schätzung
- in Anlehnung an die Fachliteratur (Sprengnetter).

Die **Anpassung des Vermietungszustands** der Vergleichskaufpreise erfolgt

- aufgrund einer freien Schätzung
- in Anlehnung an die Faktoren nach dem Bewertungsgesetz Frankfurt 2025.



5.3.3.1 Vergleichskaufpreise

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----				
Wohnfläche [m ²]	93,00	192,00	193,00	84,00	151,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----				
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 13.06.2025					
Kaufdatum/Stichtag	13.06.2025	09.02.2024	05.03.2024	19.06.2024	05.08.2024
zeitliche Anpassung		× 1,030	× 1,030	× 1,030	× 0,990
Vergleichskaufpreis Wertermittlungstichtag [€/m ²]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	93,00	192,00	193,00	84,00	151,00
Anpassungsfaktor		× 1,090	× 1,090	× 0,990	× 1,060
Lage	sehr gute Lage	sehr gute Lage	sehr gute Lage	sehr gute Lage	sehr gute Lage
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Geschosslage	1. OG	3. OG	1. OG	3. OG	3. OG
Anpassungsfaktor		× 0,980	× 1,000	× 0,980	× 0,980
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Baujahr	1885	1885	1897	1910	1910
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Wohneinheiten	4	6	7	6	6
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Denkmalschutz	ja	nein	ja	nein	nein
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]					
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]					

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 4)

E159 Lage: Frankfurt Bezirk 18

E259 Lage: Frankfurt Bezirk 10

E359 Lage: Frankfurt Bezirk 19

E459 Lage: Frankfurt Bezirk 18



I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6	7	8
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----				
Wohnfläche [m ²]	93,00	84,00	118,00	78,00	115,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----				
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 13.06.2025					
Kaufdatum/Stichtag	13.06.2025	05.08.2024	15.08.2024	30.08.2024	19.11.2024
zeitliche Anpassung		× 0,990	× 0,990	× 0,990	× 0,990
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m ²]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	93,00	84,00	118,00	78,00	115,00
Anpassungsfaktor		× 0,990	× 1,030	× 0,980	× 1,020
Lage	sehr gute Lage	sehr gute Lage	sehr gute Lage	sehr gute Lage	sehr gute Lage
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Geschosslage	1. OG	2. OG	EG	1. OG	1. OG
Anpassungsfaktor		× 0,990	× 1,020	× 1,000	× 1,000
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	vermietet
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,050
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Baujahr	1885	1910	1932	1904	1925
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Wohneinheiten	4	6	6	9	4
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Denkmalschutz	ja	nein	ja	nein	nein
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]					
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]					

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (5 - 8)

E159 Lage: Frankfurt Bezirk 19

E259 Lage: Frankfurt Bezirk 17

E359 Lage: Frankfurt Bezirk 17

E459 Lage: Frankfurt Bezirk 19



I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		9	10	11	12
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----				
Wohnfläche [m ²]	93,00	226,00	92,00	170,00	178,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----				
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 13.06.2025					
Kaufdatum/Stichtag	13.06.2025	18.11.2024	15.11.2024	19.12.2024	13.01.2025
zeitliche Anpassung		× 0,990	× 0,990	× 0,990	× 1,010
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m ²]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	93,00	226,00	92,00	170,00	178,00
Anpassungsfaktor		× 1,090	× 1,000	× 1,070	× 1,080
Lage	sehr gute Lage	sehr gute Lage	sehr gute Lage	sehr gute Lage	sehr gute Lage
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Geschosslage	1. OG	1. OG	3. OG	EG	1. OG
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 0,980	× 1,020	× 1,000
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Baujahr	1885	1888	1932	1900	1900
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Wohneinheiten	4	5	12	5	5
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Denkmalschutz	ja	ja	nein	ja	ja
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]					
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]					

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (9 - 12)

E159 Lage: Frankfurt Bezirk 18

E259 Lage: Frankfurt Bezirk 17

E359 Lage: Frankfurt Bezirk 19

E459 Lage: Frankfurt Bezirk 10



I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		13	14	15	16
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----				
Wohnfläche [m ²]	93,00	180,00	123,00	119,00	100,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----				
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 13.06.2025					
Kaufdatum/Stichtag	13.06.2025	19.02.2025	28.03.2025	24.03.2025	02.05.2025
zeitliche Anpassung		× 1,010	× 1,010	× 1,010	× 1,000
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m ²]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	93,00	180,00	123,00	119,00	100,00
Anpassungsfaktor		× 1,090	× 1,030	× 1,030	× 1,010
Lage	sehr gute Lage	sehr gute Lage	sehr gute Lage	sehr gute Lage	sehr gute Lage
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Geschosslage	1. OG	2. OG	3. OG	2. OG	EG
Anpassungsfaktor		× 0,990	× 0,980	× 0,990	× 1,020
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	vermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,050	× 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Baujahr	1885	1891	1905	1903	1913
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Wohneinheiten	4	6	5	5	10
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Denkmalschutz	ja	ja	ja	ja	nein
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]					
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]					

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (13 - 16)

E159 Lage: Frankfurt Bezirk 11

E259 Lage: Frankfurt Bezirk 19

E359 Lage: Frankfurt Bezirk 19

E459 Lage: Frankfurt Bezirk 17



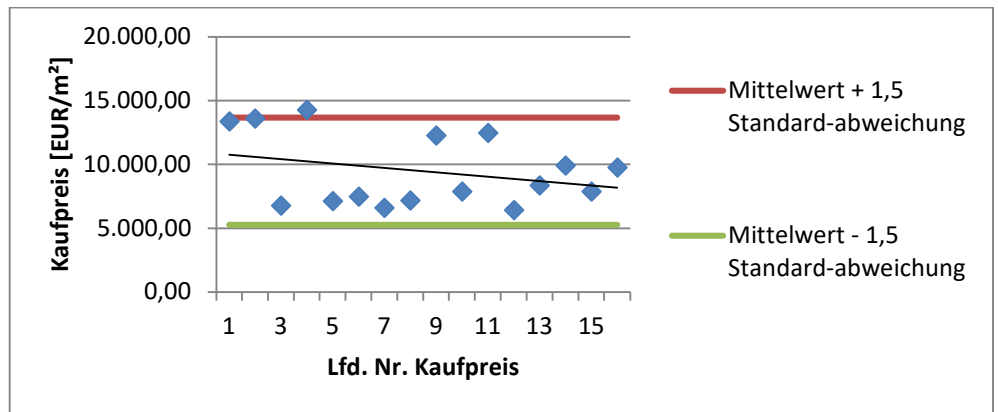
5.3.3.2 Ausschluss von Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

Mittelwertbildung: Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein Mittelwert gebildet. Der Mittelwert beträgt **9.482,45 €/m²** (Standardabweichung +/-2.809,90 €/m²).

Ausschluss von Ausreißern: Zum Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten wurde als Ausschlusskriterium das 1,5-fache zentrale Schwankungsintervall (1,5-fache Standardabweichung) gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 5.267,60 €/m² bis 13.697,29 €/m². Einer der angepassten Vergleichswerte/-preise überschreitet diese Ausschlussgrenzen (Nr. 4) und wird deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Nach Entfernen des Ausreißers ergibt sich ein Mittelwert von **rd. 9.161,10 €/m²**.

Beurteilung der Datenqualität: Der Variationskoeffizient in Höhe von 0,28 (nach Entfernen des Ausreißers) lässt auf eine höhere Schwankungsbreite der Kaufpreise schließen. Acht der 16 Kaufpreise sind innerhalb der Bandbreite 7.000 bis 10.000 €/m² gelegen.

Darstellung der Vergleichskaufpreise:



Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	137.416,51 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 15,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	9.161,00 €/m²



5.3.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	= 9.161,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	+ 0 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 9.161,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 93,00 m ²	
Zwischenwert	= 851.973,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 851.973,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 851.973,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	+ 20.000,00 €	
Vergleichswert	= 871.973,00 € rd. 872.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 13.06.2025 mit rd. **872.000,00 €** ermittelt.



5.3.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

5.3.5.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.3.5.2 Baumängel bzw. Bauschäden

Baumängel bzw. Bauschäden: Betreffend Baumängel bzw. Bauschäden wird auf Ziff. 3.3.9, 3.7.7 und 5.3.2.5.1 verwiesen.

Eine Wertminderung stellt einen marktüblichen Einfluss auf den ermittelten vorläufigen Vergleichswert dar und ist nicht gleichzusetzen mit Kosten für die Beseitigung von Baumängeln und / oder Bauschäden oder konkreten Sonderumlagen.

Bauschäden werden von Kaufinteressierten für die vorliegende, ältere Baualtersklasse eher toleriert als für Gebäude neuen Baujahrs.

Nach dem besichtigten Gebäudezustand wird das Risiko für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in der näheren und mittleren Zukunft als moderat bis mittel bewertet. Das Baujahr der Heizungsanlage ist nicht bekannt. Ebenfalls ist nicht bekannt, ob eine Hausverwaltung WEG bestellt wurde und ob eine Instandhaltungsrücklage gebildet wurde.

Es besteht das Risiko künftiger Sonderumlagen, welches aufgrund der derzeitigen Aktenlage nicht beziffert werden kann. Ein Risiko-Abschlag als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal wird zum Stichtag nicht berücksichtigt.

5.3.5.3 Denkmalschutz

Denkmalschutz: Grundsätzlich kann sich die Grundstückseigenschaft „Denkmalschutz (Einzelkulturdenkmal)“ wertneutral, werterhöhend oder wertmindernd auswirken. Unter Abwägung der möglichen Vorteile und Nachteile kann für die gegenständliche Immobilie kein werterhöhender oder wertmindernder Einfluss identifiziert werden.

Das Wohn- und Geschäftshaus besitzt ein für die Lage typisches, repräsentatives Erscheinungsbild. Die Fassade zur Barckhausstraße ist denkmaltypisch aufwendig gestaltet.

Eine wegen Denkmalschutz „auf ewig“ verlängerte Restnutzungsdauer wird durch die wiederkehrende Initiierung von Nutzungszyklen nach dem Ablauf der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer angenommen, was für jede Standard-Immobilie an einem wirtschaftlichen Standort gilt.

Mögliche steuerliche Begünstigungen für Eigentümerinnen und Eigentümer können bestehen, sind hier jedoch nicht Bewertungsgegenstand. Mögliche, denkmalgeprägt etwas erhöhte Bewirtschaftungskosten (Instandhaltungskosten) stehen dem gegenüber. Für das Gebäude wird von für ein gründerzeitliches geprägtes Wohn- und Geschäftshaus insgesamt üblichem Instandhaltungsaufwand ausgegangen.



Das Gebäude darf aufgrund des Denkmalschutzes nicht abgebrochen werden. Somit kann das Grundstück nicht freigelegt und einer anderen baulichen Ausprägung und Nutzung zugeführt werden. Da jedoch die realisierte planungsrechtliche, bauliche Ausnutzung lagertypisch und ausreichend rentabel ist und die gegenständlichen Wohnungseigentume in einem prosperierenden Wirtschaftszentrum und nicht in einer Mikrolage mit strukturellem Leerstand liegen, besteht aus wirtschaftlichen und aufgrund der Wohnungseigentumsgemeinschaft kein Abbruchbedarf des Gebäudes.

Aus dem Auszug aus der Kaufpreissammlung ist aufgrund der sehr niedrigen Zahl der Transaktionen ebenfalls kein signifikanter Einfluss der Denkmaleigenschaft auf den Kaufpreis von Eigentumswohnungen in der Lage ableitbar.

Insgesamt wird der Werteeinfluss des Denkmalschutzes als neutral bewertet. Es wird davon ausgegangen, dass die gegenständlichen Wohnungseigentumseinheiten bei ansonsten gleichen Bedingungen in weitgehend gleicher Weise am Grundstücksmarkt gehandelt werden, wie wenn sie nicht unter Denkmalschutz stehen würden.

5.3.5.4 Mietabweichungen

Mietabweichungen: Ausgehend von einer Eigennutzung, sind Mietabweichungen nicht zu berücksichtigen.

5.3.5.5 Rückbauaufwand

Rückbauaufwand: Für den Rückbauaufwand und die Teilung der zusammengelegten Wohnungen werden aufgrund einer pauschalen Schätzung Kosten in Höhe von rd. **20.000 €** veranschlagt, die **jeweils hälftig** auf die Wohnungen entfallen.

5.3.5.6 Sondernutzungsrecht Stellplatz

Stellplatz: Für den Außenstellplatz wird ein Wertzuschlag in Höhe einer über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes kapitalisierte Stellplatzmiete in Höhe von rd. **30.000 €** berücksichtigt (siehe nachfolgende Berechnung).



BAR06-WHG02

Wertermittlung Sondernutzungsrecht Stellplatz

Ertragswertermittlung		Anzahl	Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete [EUR] p. M.	Betrag [EUR]
Jahresrohertrag	Stellplatz (Angebotsmieten)	1,00	120,00	12,00
Abzügl. Bewirtschaftungskosten	(ImmoWertV)			-189,00
	Verwaltungskosten			47,00
	Instandhaltungskosten			106,00
	Mietausfallwagnis 2 % des Jahresrohertrags			28,80
	Nicht umlegbare Betriebskosten 0,5 % des Jahresrohertrags			7,20
Jahresreinertrag	jährlich			1.251,00
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	26 Jahre, 0,5 % (ImmoWertV)			24,324
Barwert				30.429,32
Wertzuschlag Stellplatz "C"				30.000,00

5.3.5.7 Sondernutzungsrecht Kellerräume

Kellerräume: Ein Kellerraum wird als übliches Merkmal einer Eigentumswohnung bewertet. Der Werteinfluss ist im vorläufigen Vergleichswert der jeweiligen Wohnung bereits enthalten und ist nicht als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

5.3.5.8 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	30.000,00 €
• Sondernutzungsrecht PKW-Stellplatz C	30.000,00 €
Summe	30.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-10.000,00 €
• Wertabschlag wg. Rückbauaufwand	-10.000,00 €
Summe	-10.000,00 €



5.4 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor

Nachfolgend werden rein nachrichtlich die Nettoanfangsrendite, der Jahresrohertragsfaktor und der Gebäudefaktor dargestellt.

BAR06-WHG02

Nettoanfangsrendite (NAR)				
NAR	=	100	x	$\frac{\text{Marktüb. erzielbarer Reinertrag [EUR]}}{\text{Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$
Jahresreinertrag [EUR]				14.362
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert [EUR]				851.973
Erwerbsnebenkosten				11,00%
NAR	=	100	x	$\frac{14.362}{945.690} = 1,5 \%$
NAR Wohnungseigentum, zentrale Lage, Baujahr vor 1950				1,6 %
Daten 2024				(0,8 - 3,0%)
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2025)				

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)				
Jahresrohertrag [EUR]				16.506
Ertragsfaktor	=			$\frac{\text{Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert [EUR]}}{\text{Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]}}$
Ertragsfaktor	=			$\frac{851.973}{16.506} = 51,6$
Ertragsfaktor Wohnungseigentum, zentrale Lage, Baujahr vor 1950				47,1
Daten 2024				(24,1 - 75,2)
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2025)				

Gebäudefaktor (relativer Kaufpreis)				
Gebäudefaktor	=			$\frac{\text{Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert [EUR]}}{\text{Wohnfläche [m}^2\text{]}}$
Wohnfläche [m ²]				93,00
Gebäudefaktor [EUR/m² WF]	=			$\frac{851.973}{93,00} = 9.161$
Bereinigter Kaufpreis pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche, zentrale Lage, Baujahr bis 1949 (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2025)				7.251
Vergleichsfaktor Wohnung 75 - 99 m ² , sehr gute Lage, Westend, unvermietet Baujahr bis 1918 [EUR/m ²] (Faktoren nach dem BewG Frankfurt am Main 2025)				7.910



6 Wertermittlung für das Wohnungseigentum Blatt 2270 (Wohnung Nr. 3)

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1.555,710/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 60325 Frankfurt, Barckhausstraße 6, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet, zum Wertermittlungstichtag 13.06.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Frankfurt Bezirk 10	2270	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Frankfurt Bezirk 10	100	7	573 m ²

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Siehe Ziff. 5.2
Verfahrens:

6.3 Vergleichswertermittlung

6.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Modell: Siehe Ziff. 5.3.1

6.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Begriffe: Siehe Ziff. 5.3.2

6.3.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Grundlage: Siehe Ziff. 5.3.3



6.3.3.1 Vergleichskaufpreise

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----				
Wohnfläche [m ²]	81,00	192,00	193,00	84,00	151,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----				
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 13.06.2025					
Kaufdatum/Stichtag	13.06.2025	09.02.2024	05.03.2024	19.06.2024	05.08.2024
zeitliche Anpassung		× 1,030	× 1,030	× 1,030	× 0,990
Vergleichskaufpreis Wertermittlungstichtag [€/m ²]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	81,00	192,00	193,00	84,00	151,00
Anpassungsfaktor		× 1,100	× 1,100	× 1,000	× 1,080
Lage	sehr gute Lage	sehr gute Lage	sehr gute Lage	sehr gute Lage	sehr gute Lage
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Geschosslage	1. OG	3. OG	1. OG	3. OG	3. OG
Anpassungsfaktor		× 0,980	× 1,000	× 0,980	× 0,980
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Baujahr	1885	1885	1897	1910	1910
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Wohneinheiten	4	6	7	6	6
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Denkmalschutz	ja	nein	ja	nein	nein
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]					
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]					

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 4)

E159 Lage: Frankfurt Bezirk 18

E259 Lage: Frankfurt Bezirk 10

E359 Lage: Frankfurt Bezirk 19

E459 Lage: Frankfurt Bezirk 18



I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6	7	8
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----				
Wohnfläche [m ²]	81,00	84,00	118,00	78,00	115,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----				
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 13.06.2025					
Kaufdatum/Stichtag	13.06.2025	05.08.2024	15.08.2024	30.08.2024	19.11.2024
zeitliche Anpassung		× 0,990	× 0,990	× 0,990	× 0,990
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m ²]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	81,00	84,00	118,00	78,00	115,00
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,040	× 0,990	× 1,040
Lage	sehr gute Lage	sehr gute Lage	sehr gute Lage	sehr gute Lage	sehr gute Lage
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Geschosslage	1. OG	2. OG	EG	1. OG	1. OG
Anpassungsfaktor		× 0,990	× 1,020	× 1,000	× 1,000
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	vermietet
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,050
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Baujahr	1885	1910	1932	1904	1925
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Wohneinheiten	4	6	6	9	4
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Denkmalschutz	ja	nein	ja	nein	nein
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]					
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]					

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (5 - 8)

E159 Lage: Frankfurt Bezirk 19

E259 Lage: Frankfurt Bezirk 17

E359 Lage: Frankfurt Bezirk 17

E459 Lage: Frankfurt Bezirk 19



I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		9	10	11	12
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----				
Wohnfläche [m ²]	81,00	226,00	92,00	170,00	178,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----				
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 13.06.2025					
Kaufdatum/Stichtag	13.06.2025	18.11.2024	15.11.2024	19.12.2024	13.01.2025
zeitliche Anpassung		× 0,990	× 0,990	× 0,990	× 1,010
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m ²]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	81,00	226,00	92,00	170,00	178,00
Anpassungsfaktor		× 1,100	× 1,010	× 1,090	× 1,100
Lage	sehr gute Lage	sehr gute Lage	sehr gute Lage	sehr gute Lage	sehr gute Lage
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Geschosslage	1. OG	1. OG	3. OG	EG	1. OG
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 0,980	× 1,020	× 1,000
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Baujahr	1885	1888	1932	1900	1900
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Wohneinheiten	4	5	12	5	5
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Denkmalschutz	ja	ja	nein	ja	ja
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]					
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]					

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (9 - 12)

E159 Lage: Frankfurt Bezirk 18

E259 Lage: Frankfurt Bezirk 17

E359 Lage: Frankfurt Bezirk 19

E459 Lage: Frankfurt Bezirk 10



I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		13	14	15	16
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----				
Wohnfläche [m ²]	81,00	180,00	123,00	119,00	100,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----				
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 13.06.2025					
Kaufdatum/Stichtag	13.06.2025	19.02.2025	28.03.2025	24.03.2025	02.05.2025
zeitliche Anpassung		× 1,010	× 1,010	× 1,010	× 1,000
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m ²]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	81,00	180,00	123,00	119,00	100,00
Anpassungsfaktor		× 1,100	× 1,040	× 1,040	× 1,020
Lage	sehr gute Lage	sehr gute Lage	sehr gute Lage	sehr gute Lage	sehr gute Lage
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Geschosslage	1. OG	2. OG	3. OG	2. OG	EG
Anpassungsfaktor		× 0,990	× 0,980	× 0,990	× 1,020
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	vermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,050	× 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Baujahr	1885	1891	1905	1903	1913
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Wohneinheiten	4	6	5	5	10
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Denkmalschutz	ja	ja	ja	ja	nein
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]					
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]					

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (13 - 16)

E159 Lage: Frankfurt Bezirk 11

E259 Lage: Frankfurt Bezirk 19

E359 Lage: Frankfurt Bezirk 19

E459 Lage: Frankfurt Bezirk 17



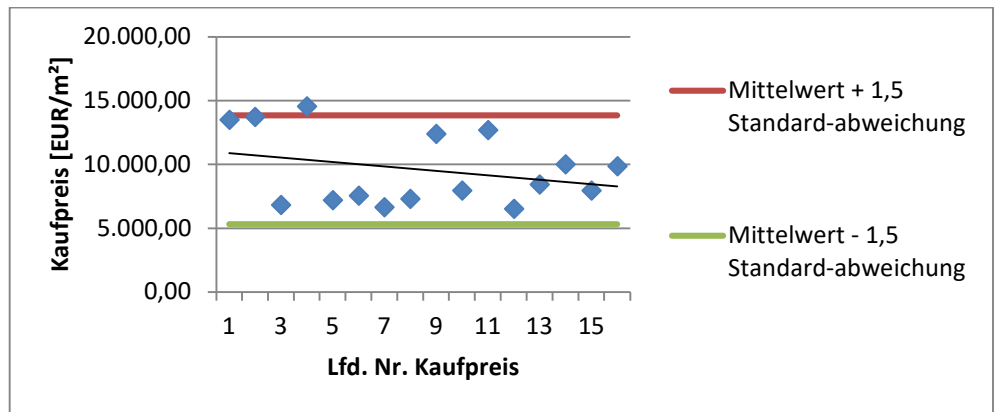
6.3.3.2 Ausschluss von Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

Mittelwertbildung: Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein Mittelwert gebildet. Der Mittelwert beträgt **9.596,92 €/m²** (Standardabweichung +/-2.850,20 €/m²).

Ausschluss von Ausreißern: Zum Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten wurde als Ausschlusskriterium das 1,5-fache zentrale Schwankungsintervall (1,5-fache Standardabweichung) gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 5.321,62 €/m² bis 13.872,21 €/m². Einer der angepassten Vergleichswerte/-preise überschreitet diese Ausschlussgrenzen (Nr. 4) und wird deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Nach Entfernen des Ausreißers ergibt sich ein Mittelwert von **rd. 9.265,21 €/m²**.

Beurteilung der Datenqualität: Der Variationskoeffizient in Höhe von 0,28 (nach Entfernen des Ausreißers) lässt auf eine höhere Schwankungsbreite der Kaufpreise schließen. Sieben der 16 Kaufpreise sind innerhalb der Bandbreite 7.000 bis 10.000 €/m² gelegen.

Darstellung der Vergleichskaufpreise:



Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	138.978,16 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 15,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	9.265,00 €/m²



6.3.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	= 9.265,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	+ 0 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 9.265,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 81,00 m ²	
Zwischenwert	= 750.465,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 750.465,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 750.465,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 10.000,00 €	
Vergleichswert	= 740.465,00 € rd. 740.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 13.06.2025 mit rd. **740.000,00 €** ermittelt.



6.3.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

6.3.5.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

6.3.5.2 Baumängel bzw. Bauschäden

Baumängel bzw. Bauschäden: Siehe Ziff. 5.3.5.2

6.3.5.3 Denkmalschutz

Denkmalschutz: Siehe Ziff. 5.3.5.3

6.3.5.4 Mietabweichungen

Mietabweichungen: Siehe Ziff. 5.3.5.4

6.3.5.5 Rückbauaufwand

Rückbauaufwand: Für den Rückbauaufwand und die Teilung der zusammengelegten Wohnungen werden aufgrund einer pauschalen Schätzung Kosten in Höhe von rd. **20.000 €** veranschlagt, die **jeweils hälftig** auf die Wohnungen entfallen.

6.3.5.6 Sondernutzungsrecht Kellerräume

Kellerräume: Siehe Ziff. 5.3.5.7

6.3.5.7 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-10.000,00 €
• Wertabschlag wg. Rückbauaufwand	-10.000,00 €
Summe	-10.000,00 €



6.4 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor

Nachfolgend werden rein nachrichtlich die Nettoanfangsrendite, der Jahresrohertragsfaktor und der Gebäudefaktor dargestellt.

BAR06-WHG03

Nettoanfangsrendite (NAR)

NAR	=	100	x	$\frac{\text{Marktüb. erzielbarer Reinertrag [EUR]}}{\text{Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$	
Jahresreinertrag [EUR]					14.330
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert [EUR]					750.465
Erwerbsnebenkosten					11,00%
NAR	=	100	x	$\frac{14.330}{833.016}$	= 1,7 %
NAR Wohnungseigentum, zentrale Lage, Baujahr vor 1950					1,6 %
Daten 2024					(0,8 - 3,0%)
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2025)					

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)

Jahresrohertrag [EUR]					16.300
Ertragsfaktor	=			$\frac{\text{Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert [EUR]}}{\text{Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]}}$	
Ertragsfaktor	=			$\frac{750.465}{16.300}$	= 46,0
Ertragsfaktor Wohnungseigentum, zentrale Lage, Baujahr vor 1950					47,1
Daten 2024					(24,1 - 75,2)
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2025)					

Gebäudefaktor (relativer Kaufpreis)

Gebäudefaktor	=			$\frac{\text{Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert [EUR]}}{\text{Wohnfläche [m}^2\text{]}}$	
Wohnfläche [m ²]					81,00
Gebäudefaktor [EUR/m² WF]	=			$\frac{750.465}{81,00}$	= 9.265
Bereinigter Kaufpreis pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche, zentrale Lage, Baujahr bis 1949					7.252
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2025)					
Vergleichsfaktor Wohnung 75 - 99 m ² , sehr gute Lage, Westend, unvermietet					7.910
Baujahr bis 1918 [EUR/m ²] (Faktoren nach dem BewG Frankfurt am Main 2025)					



7 Verkehrswert

Für die gegenständlichen, sowohl zu Renditezwecken als auch zur Eigennutzung geeigneten Bewertungsobjekte in zentraler, sehr guter Lage in Frankfurt am Main, Stadtteil Westend-Süd, wird von einer vorhandenen Nachfrage durch Kaufinteressierte bei einem breiten Angebot ausgegangen. Der **Verkehrswert für die Sondereigentumseinheiten** wird aus dem Vergleichswert abgeleitet.

Grundbuch von Frankfurt Bezirk 10 Blatt	Lfd. Nr.	Mit- eigentums- anteil	Markt-angepasster vorläufiger Vergleichswert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücksmerkmale	Vergleichswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
	2269	1748,27 / 10.000	851.973 €	20.000 €	872.000 €	-2.000 €	<u>870.000 €</u>
	2270	1555,71 / 10.000	750.465 €	-10.000 €	740.000 €	0 €	<u>740.000 €</u>
Gesamt				10.000 €	1.612.000 €	-2.000 €	<u>1.610.000 €</u>

Der **Vergleichswert für das Wohnungseigentum Nr. 2 inklusive Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum und an einem PKW-Abstellplatz** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **872.000,00 €** ermittelt. Der für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentum ermittelte Vergleichswert entspricht einem relativen Wert von **9.376 €/m²** (bei ca. 93 m² Wohnfläche) und ist aus erzielten Kaufpreisen abgeleitet worden.

Der **Vergleichswert für das Wohnungseigentum Nr. 3 inklusive Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **740.000,00 €** ermittelt. Der für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentum ermittelte Vergleichswert entspricht einem relativen Wert von **9.136 €/m²** (bei ca. 81 m² Wohnfläche) und ist aus erzielten Kaufpreisen abgeleitet worden.

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiere ich mich an den ermittelten Werten und halte ggf. nach einem Zu- / Abschlag zur Rundung, folgende Werte für die Bewertung zum Stichtag, dem 13.06.2025 für angemessen:

- Fortsetzung siehe nachfolgende Seite -



Der Verkehrswert für den 1.748,270/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 60325 Frankfurt, Barckhausstraße 6, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet, und dem Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz, im Aufteilungsplan mit C bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Frankfurt Bezirk 10	2269	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Frankfurt Bezirk 10	100	7

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.06.2025 mit rd.

870.000 €

in Worten: achthundertsiebzigtausend Euro
geschätzt.

Der Verkehrswert für den 1.555,710/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 60325 Frankfurt, Barckhausstraße 6, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Frankfurt Bezirk 10	2270	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Frankfurt Bezirk 10	100	7

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.06.2025 mit rd.

740.000 €

in Worten: siebenhundertvierzigtausend Euro
geschätzt.

Die Sachverständige

Frankfurt am Main, den 10.09.2025

Dipl.-Ing. Franziska Rost-Wolf



7.1 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.



8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

8.1 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)

ImmoWertA:

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV–Anwendungshinweise – ImmoWertA)

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

ErbbauRG:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen



MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

HBO:

Hessische Bauordnung



8.2 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, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023



9 Anlagen

9.1 Liegenschaftskarten



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:

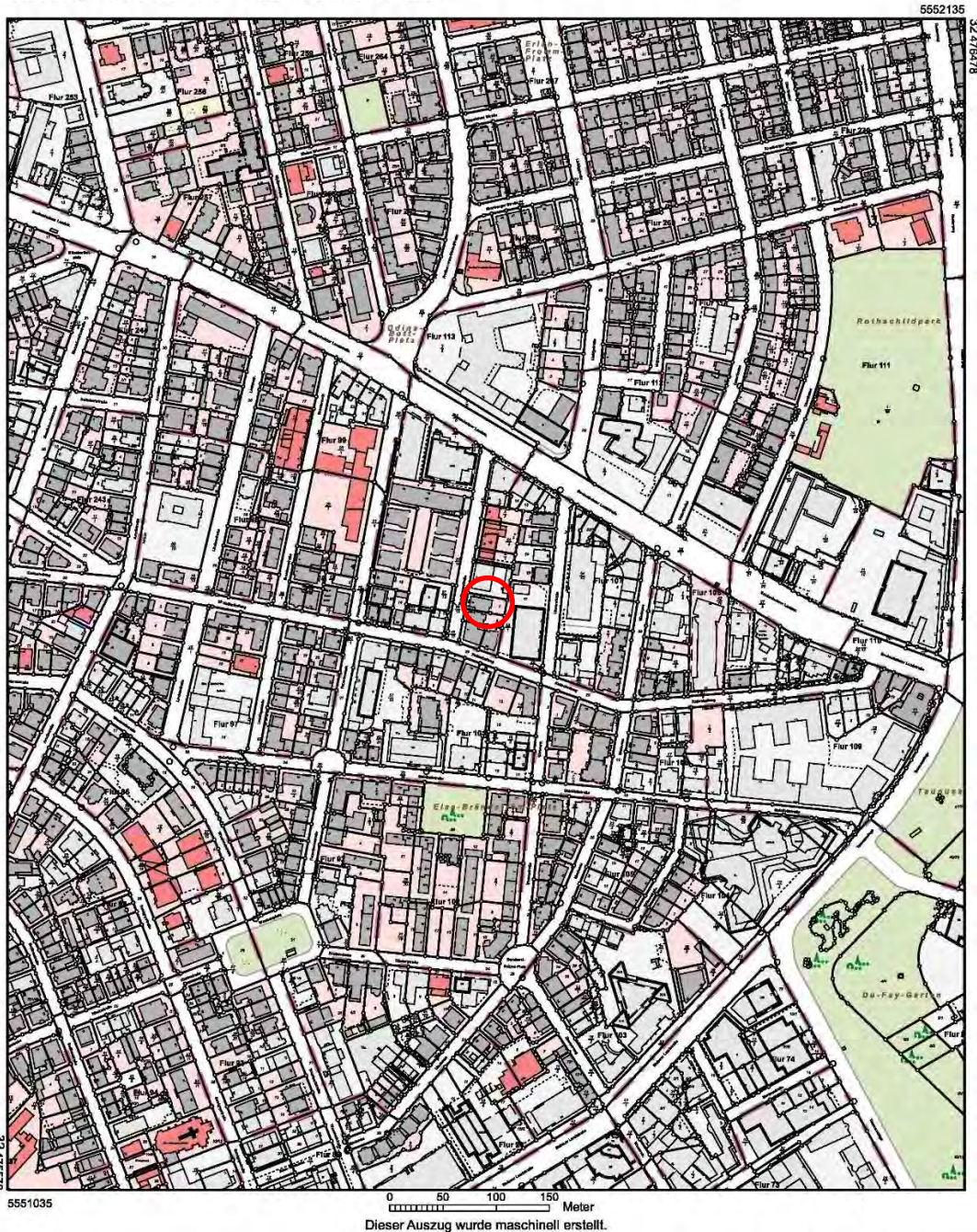
Hessen

Erstellt am 02.06.2025

Antrag: 202921517-6

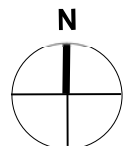
AZ: 25019_BAR06

Flurstück: 7
Flur: 100
Gemarkung: Frankfurt Bezirk 10
Gemeinde: Frankfurt am Main
Kreis: Kreisfreie Stadt Frankfurt am Main
Regierungsbezirk: Darmstadt



9.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online.)





Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

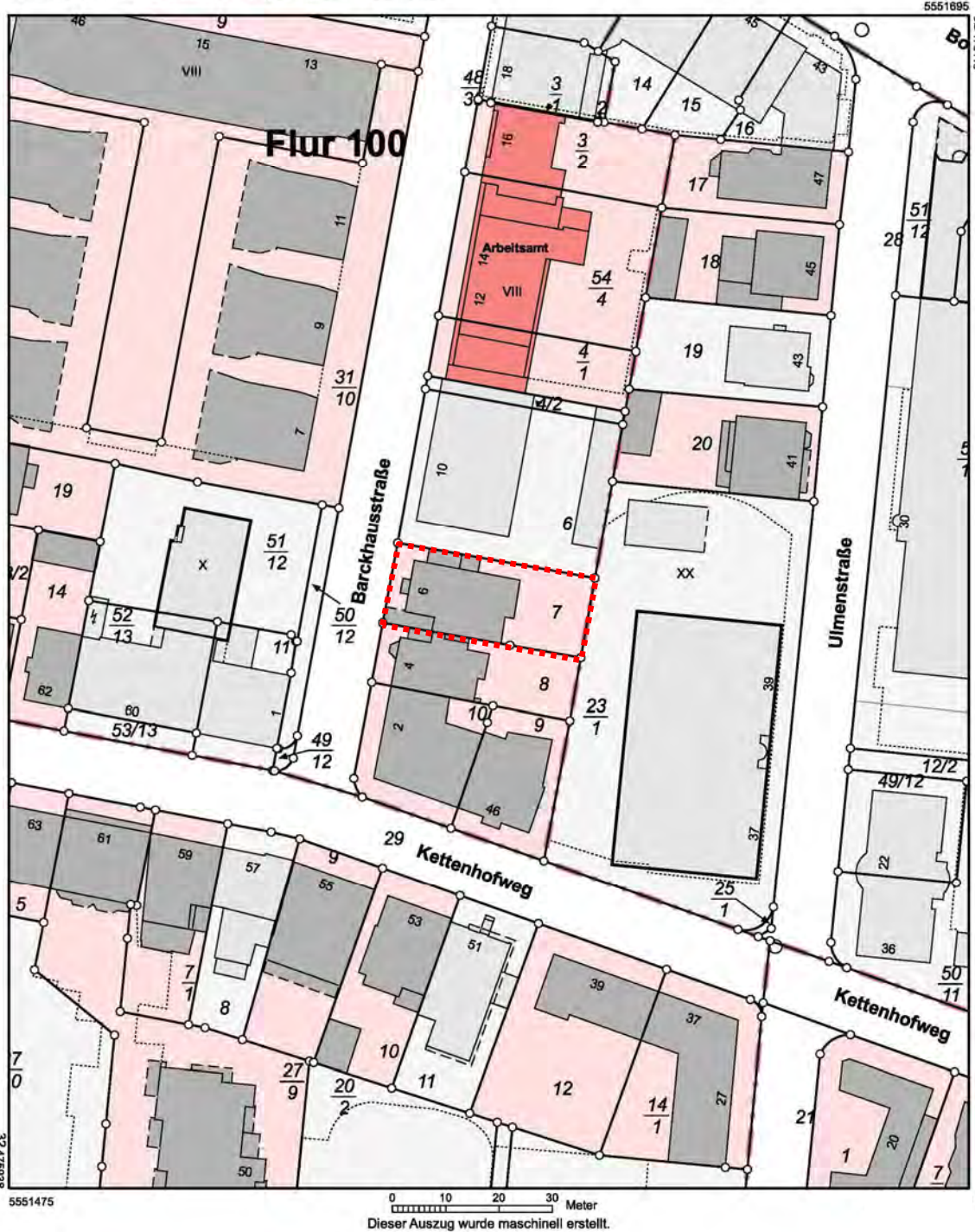
Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1
Hessen

Erstellt am 02.06.2025
Antrag: 202921517-5
AZ: 25019_BAR06

Flurstück: 7
Flur: 100
Gemarkung: Frankfurt Bezirk 10
Gemeinde: Frankfurt am Main
Kreis: Kreisfreie Stadt Frankfurt am Main
Regierungsbezirk: Darmstadt



9.1.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online.)



9.2 Luftbild

9.2.1 Luftbild 2024

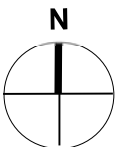
(Quelle: Geoportal Frankfurt. Keine Veröffentlichung im Internet.)



9.3 Bauzeichnungen

9.3.1 Freiflächenplan

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



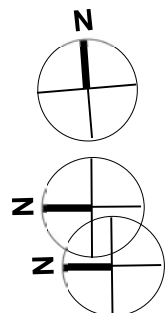


9.3.2 Grundriss Kellergeschoss

(Quelle: Grundakte. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)

9.3.3 Grundriss 1. Obergeschoss

(Quelle: Grundakte. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)



FRANZISKA ROST-WOLF

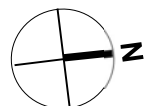
Dipl.-Ing. Architektin

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



9.3.4 Grundriss 1. Obergeschoss

(Quelle: Gläubigerin. Keine Veröffentlichung im Internet.)





9.3.5 Straßenansicht

(Quelle: Grundakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)

9.3.6 Hofansicht

(Quelle: Grundakte. 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



9.3.7 Schnitt

(Quelle: Grundakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)



9.4 Fotos



Barckhausstraße 6



Barckhausstraße 6

9.4.1 Straßenansicht, Blick von der Ecke „Kettenhofweg“ Richtung Nordosten

9.4.2 Straßenansicht, Nord- und Westfassade, Blick von der Straße Richtung Süden



Barckhausstraße 6



Barckhausstraße 6

9.4.3 Straßenansicht, Süd- und Westfassade, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg Richtung Nordosten

9.4.4 Straßenansicht, Nord- und Westfassade, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg Richtung Südosten



Barckhausstraße 6



Barckhausstraße 6

9.4.5 Hofansicht, Ostfassade, Blick vom östlich angrenzenden Flurstück 23/1 Richtung Nordwesten

9.4.6 Hofansicht, Ostfassade, Blick vom östlich angrenzenden Flurstück 23/1 Richtung Westen



9.4.7 Straßenansicht, Westfassade, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg Richtung Osten



9.4.8 Hofansicht, Ostfassade, Blick vom östlich angrenzenden Flurstück 23/1 Richtung Westen



9.4.9 Östlicher Grundstücksbereich, Blick vom östlich angrenzenden Flurstück 23/1 Richtung Nordwesten



9.4.10 Östlicher Grundstücksbereich mit Stellplätzen, Blick von der gegenständlichen Einheit



9.4.11 Nordfassade, Blick vom Gehweg Richtung Südosten



9.4.12 Nord- und Westfassade, Blick vom Gehweg Richtung Südosten



9.4.13 West- und Südfassade, Blick vom Gehweg Richtung Nordosten



9.4.14 Überdachter Hauseingang, Blick vom Gehweg



9.4.15 Ein- und Ausfahrt zu den Stellplätzen, Blick von der Einheit Nr. 3 Richtung Straße



9.4.16 Hauseingang zum Treppenhaus