

## GUTACHTEN 25-12-09 F/Z

zur Ermittlung des Marktwertes des mit einem Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte mit Anbau  
bebauten Grundstücks Weißdornweg 63 in 60433 Frankfurt am Main, Stadtteil Frankfurter Berg.



Nordwestfassade zur Gartenseite.

### Hinweise:

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

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

Auftraggeber:

Amtsgericht Frankfurt am Main, Aktenzeichen: **841 K 7/25**

Autor des Gutachtens:

Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder



von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken

Erich Finder, Dipl.-Ing. Architekt  
Martin-May-Straße 7  
D-60594 Frankfurt am Main  
USt.-ID-Nr.: DE 182 462 447

Fon 49. (0) 69.60 60 77 74  
Fax 49. (0) 69.60 60 77 75  
info@finder-frankfurt.de  
www.finder-frankfurt.de

## Inhaltsverzeichnis

|                                                              | Seite |
|--------------------------------------------------------------|-------|
| 1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN .....                  | 4     |
| 1.1 Voraussetzungen zu dieser Wertermittlung .....           | 5     |
| 1.2 Haftung .....                                            | 6     |
| 1.3 Datenschutz .....                                        | 6     |
| 1.4 Gewährleistung .....                                     | 6     |
| 1.5 Salvatorische Klausel .....                              | 6     |
| 2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG .....                        | 7     |
| 2.1 Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung .....  | 7     |
| 2.2 Informationsquellen .....                                | 7     |
| 2.3 Wertrelevante Lagefaktoren .....                         | 8     |
| 2.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten .....                   | 9     |
| 2.5 Baugenehmigung .....                                     | 9     |
| 2.6 Mieten und Mietverträge .....                            | 10    |
| 2.7 Grundbuchauszug .....                                    | 10    |
| 2.8 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen .....          | 12    |
| 2.9 Baulasten .....                                          | 12    |
| 2.10 Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt .....        | 12    |
| 2.11 Abgabenrechtliche Verhältnisse .....                    | 12    |
| 2.12 Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins .....     | 13    |
| 2.13 Energieausweis .....                                    | 14    |
| 2.14 Brandschutz .....                                       | 15    |
| 2.15 Liegenschaftskennwerte .....                            | 15    |
| 3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS .....               | 16    |
| 3.1 Art des Gegenstandes der Wertermittlung .....            | 16    |
| 3.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ..... | 16    |
| 3.3 Umstände des Einzelfalls .....                           | 16    |
| 3.4 Sachwertverfahren .....                                  | 16    |
| 3.5 Vergleichspreise .....                                   | 16    |
| 4 WERTERMITTLUNG .....                                       | 17    |
| 4.1 Bodenwert .....                                          | 17    |
| 4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....    | 21    |
| 4.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer .....               | 21    |
| 4.4 Sachwertverfahren .....                                  | 24    |
| 4.5 Vergleichspreise .....                                   | 29    |
| 4.6 Swot-Analyse (Gesamtbeurteilung) .....                   | 32    |

|   |                          |    |
|---|--------------------------|----|
| 5 | MARKTWERTABLEITUNG ..... | 33 |
|---|--------------------------|----|

## ANLAGEN

|            |                         |    |
|------------|-------------------------|----|
| Anlage I   | Stadtplanauszug .....   | 36 |
| Anlage II  | Lageplan .....          | 37 |
| Anlage III | Fotodokumentation ..... | 38 |
| Anlage IV  | Planunterlagen .....    | 46 |
| Anlage V   | Altlastenauskunft ..... | 50 |
| Anlage VI  | Baulastenauskunft ..... | 51 |

### Hinweis:

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

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

**1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN**

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lage                                   | Weißdornweg 63 in 60433 Frankfurt am Main, Stadtteil Frankfurter Berg.                                                                                                                                                            |
| Bewertungsgegenstand                   | Grundstück bebaut mit einem Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte mit Anbau.                                                                                                                                                       |
| Auftraggeberin                         | Amtsgericht Frankfurt am Main.                                                                                                                                                                                                    |
| Auftrag und Zweck des Gutachtens       | Ermittlung des Marktwertes im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft unter Berücksichtigung der Voraussetzungen zu der vorliegenden Wertermittlung, siehe Ziffer 1.1 im Gutachten. |
| Eigentümer gemäß Grundbuchauszug       | Lfd. Nr. 3.1 [ anonymisiert ]<br>Lfd. Nr. 3.2 [ anonymisiert ]                                                                                                                                                                    |
| Mietstatus zum Ortstermin              | Eigennutzung durch den Miteigentümer.                                                                                                                                                                                             |
| Ortstermin                             | 31. Oktober 2025 in Anwesenheit der:<br>Miteigentümer [ anonymisiert ]<br><br>Sachverständiger: Herr Finder<br>Mitarbeiter des SV: Herr Dipl.-Ing. Schmidt                                                                        |
| Wertermittlungstichtag                 | 31. Oktober 2025, Zeitpunkt des Ortstermins.                                                                                                                                                                                      |
| Qualitätstichtag                       | 31. Oktober 2025, Zeitpunkt des Ortstermins. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitäts- dem Wertermittlungstichtag.                                                                                                 |
| Grundstücksgröße gemäß Grundbuchauszug | Flurstück 554 (Wohnhaus) 368 m <sup>2</sup><br>Flurstück 547, Verkehrsfläche Rotdornweg: 135 m <sup>2</sup> - 1/26 MEA*<br>Flurstück 553, Verkehrsfläche Weißdornweg: 25 m <sup>2</sup> - 1/2 MEA*<br>*MEA = Miteigentumsanteil   |
| Baujahr/e                              | Ursprungsbaujahr ca. 1952 gemäß Bauakte.<br><br>Erweiterung / Anbau ca. 2012 nach Fertigstellungsmeldung aus der Bauakte und Auskunft des Miteigentümers.                                                                         |
| Wohnfläche                             | Erdgeschoss: ca. 61 m <sup>2</sup><br>Dachgeschoss: ca. <u>51 m<sup>2</sup></u><br>Σ ca. 112 m <sup>2</sup>                                                                                                                       |
| PKW-Stellplätze                        | Die zu bewertende Liegenschaft verfügt über keinen Pkw-Stellplatz auf dem Grundstück.                                                                                                                                             |

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bautenzustand                                               | Insgesamt gepflegter Allgemeinzustand – malertechnisch besteht allgemeiner Renovierungsbedarf. Das Badezimmer wurde nach Auskunft des Miteigentümers und Bewohners durch einen Fachbetrieb im Jahr 2018 modernisiert.                                                                                           |
| Energetischer Bautenzustand                                 | Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor. Die Fassade des Altbaus weist ein Wärmedämmverbundsystem auf. Die Fenster im Altbau sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung älteren Baujahres. Der Wärmeerzeuger der Gaszentralheizung ist eine Gasbrennwerttherme älteren Baujahres. |
| <b>Marktwert bebautes Flurstück 554</b>                     | - Grundbuch Blatt 3002, lfd. Nr. 1 -<br>600.000 € bis 640.000 €, <b>ausgewiesen mit 620.000 €</b>                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Marktwert Verkehrsfläche „Rotdornweg“ Flurstück 547</b>  | - Grundbuch Blatt 3002, lfd. Nr. 2/zu1 -<br><b>rund 6 €</b>                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Marktwert Verkehrsfläche „Weißdornweg“ Flurstück 553</b> | - Grundbuch Blatt 3002, lfd. Nr. 3/zu1 -<br><b>rund 13 €</b>                                                                                                                                                                                                                                                    |

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten:

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

## 1.1 VORAUSSETZUNGEN ZU DIESER WERTERMITTLUNG

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanz- oder Bodengutachten! Es werden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- und Deckenflächen werden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Es werden keine Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. getroffen.

Es sind daher im Rahmen des Marktwertgutachtens Aussagen dazu, ohne weitere Untersuchungen von entsprechenden Fachunternehmen / Fachingenieuren, unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzungen des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch den Sachverständigen. Mitteilungen zu öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, werden vom Auftragnehmer nicht eingeholt und können vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt werden. Äußerungen von

Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können nach der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in dieser Wertermittlung kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

#### Weiterer Hinweis zum vorliegenden Gutachten

Die Berechnungen im nachstehenden Gutachten erfolgen computergestützt, gleichzeitig sind nicht immer Nachkommastellen aufgeführt, sodass beim manuellen Nachrechnen Rundungsdifferenzen auftreten können.

## **1.2 HAFTUNG**

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

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

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

## **1.3 DATENSCHUTZ**

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

## **1.4 GEWÄHRLEISTUNG**

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb einer angemessenen Zeit nachgebessert oder schlägt die Nachbesserung fehl, kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrags (Wandelung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen. Alle Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden.

## **1.5 SALVATORISCHE KLAUSEL**

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

## 2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

### 2.1 RECHTSGRUNDLAGEN IN DER JEWELS AKTUELLEN FASSUNG

Je nach Immobilientypus und Bewertungsauftrag sind nicht alle Gesetze, Verordnungen oder Richtlinien anwendbar.

BauGB – Baugesetzbuch

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

BauNVO – Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV 2021– Immobilienwertermittlungsverordnung

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

ImmoWertV – Anwendungshinweis – ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

HBO – Hessische Bauordnung

WoFIV – Wohnflächenverordnung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

EnEV – Energieeinsparverordnung

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

GEG – Gebäudeenergiegesetz

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

WEG – Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

### 2.2 INFORMATIONQUELLEN

- Amtsgericht Frankfurt am Main: Auftrag und Beschluss, Lageplan, Grundbuchauszug.
- Ortstermin.
- Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt am Main: Kaufpreisfälle, Immobilienmarktbericht 2025, Bodenrichtwert.
- Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse 2024/25.
- Angebotsresearch: ImmobilienScout24.
- Bauaufsicht der Stadt Frankfurt – Bauaktenarchiv: Digitale Bauakte, Baulastenauskunft.
- Stadt Frankfurt: Amt für Straßenbau und Erschließung: Erschließungsbeitragsbescheinigung.
- Stadt Frankfurt Umweltamt: Altlastenauskunft.

## 2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wohnlage                       | Hessen, Stadt Frankfurt am Main, Siedlung Frankfurter Berg nördlich der Innenstadt in mittlerer Wohnlage nach Bodenrichtwertkarte.                                                                                                                                                                                                  |
| Umliegende Bebauung            | Wohnbebauung überwiegend mit Ein- bis Zweifamilienhäuser.                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Verkehrslage/Entfernungen      | S-Bahnhof Frankfurter Berg: ca. 500m<br>A661 Anschluss Eckenheim: ca. 2 km<br>Innenstadt Frankfurt am Main: ca. 7 km<br>Frankfurter Flughafen (kürzeste Route): ca. 21 km                                                                                                                                                           |
| Infrastruktur                  | Frankfurt am Main bietet die Infrastruktur eines großstädtischen Ballungsraumes. Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind ausreichend vorhanden. Der erweiterte Bedarf kann in der Frankfurter Innenstadt gedeckt werden. Öffentliche Einrichtungen, u.a. Schulen, Sportanlagen, Spielplatz sind im Umfeld vorhanden. |
| Pkw-Stellplatz                 | Im öffentlichen Straßenraum sind nur im sehr begrenztem Maße Pkw-Stellplätze vorhanden. Die zu bewertende Liegenschaft verfügt über keinen eigenen Pkw-Stellplatz auf dem Grundstück.                                                                                                                                               |
| Erschließung                   | Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden.                                                                                                                                                                                                                           |
| Himmelsrichtung                | Das Grundstück wird von der Südostseite erschlossen. Der Garten ist nach Nordwesten ausgerichtet.                                                                                                                                                                                                                                   |
| Benachbarte, störende Betriebe | Störende Betriebe wie Werkstatt, Lackiererei etc. sind nicht vorhanden.                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Lärmimmissionen                | Überdurchschnittliche Lärmimmissionen waren zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht zu vernehmen.                                                                                                                                                                                                                                       |

### 2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung

|                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| Frankfurt am Main:          | 756.021 (31.12.2024) |
| Stadtteil Frankfurter Berg: | 8.302 (31.12.2024)   |

#### Relative Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2020 – 2040:

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Frankfurt am Main:  | + 8,6 % |
| Offenbach am Main   | + 4,7%  |
| Hessen              | + 1,7%  |
| Stadt Darmstadt     | + 3,2%  |
| Wiesbaden           | - 2,3%  |
| Landkreis Offenbach | + 3,9%  |

|          |                                                                 |                                                                               |
|----------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Quellen: | <a href="http://www.frankfurt.de">http://www.frankfurt.de</a>   | <a href="http://www.wegweiser-kommune.de">http://www.wegweiser-kommune.de</a> |
|          | <a href="http://www.wikipedia.org">http://www.wikipedia.org</a> |                                                                               |

## 2.4 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

### Tatsächliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung: Wohnnutzung.  
Bauweise: Doppelhaushälfte.  
Anzahl der Geschosse: Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Dachgeschoss.

Zulässige Nutzung: Wohnnutzung.

Für den Bereich des Bewertungsobjekts liegt nach Auskunft des Planungsauskunftssystems der Stadt Frankfurt (planAS) lediglich ein Fluchtlinienplan aus dem Jahr 1952 vor. Maßgebend für eine planungsrechtliche Beurteilung ist §34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

### 2.4.1 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

| Infomappe Planungsrecht                                                                                                                                                                             |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Adresse: Weißdornweg 63, 60433 Frankfurt am Main<br>Lagekoordinaten: R: 476493.7 / H: 5557448.5<br>Ortsbez.: 10<br>Stadtteil: Frankfurter Berg<br>Flurstück: Bonames 489, Flur 15, Flurstücknr. 554 |                                                                                     |
| Bebauungspläne                                                                                                                                                                                      |                                                                                     |
| F1610 - rechtsverbindlich                                                                                                                                                                           |  |
| Weitere Satzungen                                                                                                                                                                                   |                                                                                     |
| Stellplatzsatzung - rechtsverbindlich                                                                                                                                                               |  |
| Freiraumsatzung - rechtsverbindlich                                                                                                                                                                 |  |
| Vorgartensatzung - rechtsverbindlich                                                                                                                                                                |  |

Weitere planungsrechtliche Satzungen, die das zu bewertende Grundstück betreffen, wie zum Beispiel Sanierungs-, Erhaltungs- oder Denkmalschutzsatzungen sind nicht bekannt.

### 2.4.2 BODENORDNUNGSVERFAHREN

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

## 2.5 BAUGENEHMIGUNG

In der digitalen Bauakte liegen folgende Aktenzeichen vor.

Für den Anbau an das bestehende Wohnhaus liegt eine Baugenehmigung unter dem Aktenzeichen B-2010-275-3 „Erweiterung einer Doppelhaushälfte“ vom 28.04.2010 mit Fertigstellungsmeldung vom 17.09.2012.

## **2.6 MIETEN UND MIETVERTRÄGE**

Eigennutzung durch den Miteigentümer. Ein Mietverhältnis ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

## **2.7 GRUNDBUCHAUZUG**

### **2.7.1 Bestandsverzeichnis**

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

## 2.7.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

### Hinweis

In der Abteilung II sind vielfältige Grunddienstbarkeiten eingetragen. Dies ist bei Reihenhaussiedlungen (bestehend aus Reihenhäusern und Doppelhaushälften) üblich und mehr die Regel als Ausnahme. Die Bewilligungen wurden durch den Unterzeichner nicht eingesehen. Ferner liegen Vergleichspreise / Kaufpreisfälle u. a. aus der Siedlung Frankfurter Berg vor, die zu Wertermittlung herangezogen werden und mit hoher Wahrscheinlichkeit vergleichbare Eintragungen in Abteilung II aufweisen.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

### **2.7.3 Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden (Abteilung III)**

Eintragungen in Abteilung III bleiben im Rahmen der vorliegenden Marktwertermittlung unberücksichtigt.

## **2.8 NICHT EINGETRAGENE RECHTE UND BELASTUNGEN**

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

## **2.9 BAULASTEN**

In der digitalen Bauakte liegt ein Baulastenblatt aus dem Jahr 2009 vor. Das bewertungsgegenständliche Flurstück ist begünstigt im Rahmen einer Baulasteneintragung, siehe Anlage VI.

Im baulichen Ist-Zustand weist die Baulast keine signifikante Wertrelevanz für das Bewertungsobjekt auf.

Für die beiden Verkehrsflächen, an denen ein Miteigentumsanteil besteht, sind nach digitaler Abfrage bei der Bauaufsicht keine Baulasten eingetragen, siehe Anlage VI.

## **2.10 BODENBESCHAFFENHEIT UND GRUNDSTÜCKSGESTALT**

Nach schriftlicher Auskunft des Der Stadt Frankfurt am Main – Umweltamt vom 01.12.2025 ist das Grundstück weder als Altlast noch als altlastenverdächtige Fläche erfasst, siehe auch Behördenschreiben unter Anlage V.

Die Grundstücksgestalt kann dem Lageplan unter Anlage II des Gutachtens entnommen werden. Topographisch gesehen fällt das Grundstück von Ost nach West ab.

## **2.11 ABGABENRECHTLICHE VERHÄLTNISSE**

Eine Erschließungsbeitragsbescheinigung wurde beim Amt für Straßenbau und Erschließung der Stadt Frankfurt beantragt. Vorgenannte Bescheinigung lag zum Zeitpunkt der Gutachtenfertigstellung noch nicht vor.

Sollten sich um Nachhinein Erkenntnisse ergeben, dass noch Erschließungsbeiträge offen sind oder absehbar sind, ist das Gutachten zu ergänzen und ggf. der Marktwert zu aktualisieren.

## 2.12 BAUBESCHREIBUNG UND PROTOKOLL DES ORTSTERMINS

### Hinweis

Die nachstehende Gebäudebeschreibung enthält Angaben und beschreibt Merkmale nur insoweit, wie es für die Wertermittlung von relevantem Einfluss ist.

Über eventuell verdeckt liegende Schäden und Baumängel kann keine Aussage getroffen werden. Eine eingehende Untersuchung auf Baumängel und Bauschäden ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Hierzu sind gegebenenfalls entsprechende Fachgutachten einzuholen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung / Installation (Heizung, Elektroinstallationen, Wasserversorgung, Dichtigkeit der Leitungssysteme, usw.) konnte vom Unterzeichner des Gutachtens nicht geprüft werden. Im Rahmen der Wertermittlung wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Datum des Ortstermins:

31. Oktober 2025

Technische Festlegung der Himmelsrichtung:

Weißdornweg = Südwestseite

### Allgemein

Grundstück bebaut einem Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte mit nachträglich erstelltem Anbau. Nach Auskunft des Miteigentümers wurde der Anbau 2011/2012 erstellt und im Zuge des Anbaus das Dachgeschoss des Altbaus ausgebaut u.a. mit freigelegten Dachbindern – architektonisch ansprechend gelöst.

Das Wohnhaus besteht aus einer Teilunterkellerung (nur der Altbau ist unterkellert), Erdgeschoss und Dachgeschoss. Das Gebäude liegt rückwärtig zum Weißdornweg in zweiter Reihe und wird fußläufig über einen schmalen Stichweg mit Betonverbundsteinpflaster erschlossen. Eine Zufahrt zum Grundstück mit einem PKW ist nicht möglich. Rückwärtig zum Garten verläuft ein schmaler Fußweg, bedingt befestigt.

## AUSSENBEGEHUNG

### Fassade und Dach

Altbau: Gepflegte Putzfassade mit Wärmedämmverbundsystem ca. 8cm Dämmstärke. Fenster: Kunststofffenster älteren Baujahres.

Der Anbau erstreckt sich zur Nordostseite und ist mit einer Stülpschalung ausgeführt. Die Holzverkleidung im Giebelbereich benötigt einen neuen Außenanstrich.

Dachdeckung: Ziegeldeckung. Nach Auskunft des Miteigentümers wurde die gesamte Dachdeckung mit einer Aufsparrendämmung im Rahmen des Anbaus 2011/12 erneuert. Zur Nordwestseite im Bereich des Anbaus eine Schleppgaube.

### Außenanlagen

Ziergarten zur Nordwestseite. Terrasse zur Nordwestseite abgeköpft mit Naturstein. Außenwasseranschluss vorhanden. Gartenhütte aus Holz mit Efeu eingewachsen. Grundstück insgesamt schön eingewachsen u. a. mit Bambus, wenig bis nicht einsehbar und hat einen offenen Zugang.

Wegebefestigung im Garten mit unterschiedlichen Materialien u. a. Naturstein.

Hauseingangsbereich mit Vordach. Drei Steigungen, keine barrierefreie Erschließung.

## INNENBEGEHUNG

### Erdgeschoss

#### Allgemein

Erdgeschoss bestehend aus Flur, offener Wohnküche mit Esszimmer, innen liegendem Badezimmer und einem Wohnraum im Bereich des Anbaus.

Wohnraum im Anbau mit Holzdielen ausgestattet. Niveauversprung von zwei Steigungen zwischen Altbau und Anbau. Zum Garten Hebeschiebetür.

Im Bereich des Altbaus Kamin mit Festbrennstoffofen. Im Altbau Holzparkettboden im Fischgrätverband. Hauseingangsbereich mit Fliesen ausgestattet.

Innentüren: einfache Holzblattrüren. Heizkörper: Plattenheizkörper.

Allgemeiner malertechnischer Renovierungsbedarf besteht.

Badezimmer im Erdgeschoss innen liegend. Das Badezimmer wurde nach Auskunft des Miteigentümers im Jahr 2018 durch einen Fachbetrieb modernisiert. Wandhängendes WC, Waschtisch, Einbauwanne.

### Dachgeschoss

#### Allgemein

Dachgeschoss bestehend aus Flur und drei Zimmern.

Zugang zum Dachgeschoss über eine einläufige Holztreppe.

Zimmer zur Nordwestseite im Anbau mit Holzdielenboden. Wände und Decke: gespachtelt.

In den beiden Zimmer im Bereich des Altbaus wurden die Dachbinder freigelegt und im Zimmer zur Gartenseite ein Dachflächenfenster erneuert. Die übrigen Fenster im Altbau sind ältere Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Bodenbelag in den Zimmer des Altbaus: Teppichboden.

### Kellergeschoss

Zugang zum Keller über eine steile einläufige Treppe.

Arbeitszimmer zur Gartenseite mit Teppichboden ausgestattet und Plattenheizkörper. Lichte Raumhöhe bis Unterzug: ca. 1,89 m.

Heizungsraum: Gasbrennwerttherme Fabrikat Vaillant älteren Baujahres. Heizungsleitungen unzureichend gedämmt. Bodenbelag: Fliesen.

Weiterführend ist das Bewertungsobjekt in den Anlagen zum Gutachten dokumentiert.

## 2.13 ENERGIEAUSWEIS

Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor.

## 2.14 BRANDSCHUTZ

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

## 2.15 LIEGENSCHAFTSKENNWERTE

### 2.15.1 Grundstücksfläche gemäß Grundbuch

Flurstück 554, Gebäude- und Freifläche (Wohnhaus) 368 m<sup>2</sup>

1/26 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 547, Verkehrsfläche Rotdornweg: 135 m<sup>2</sup>

1/2 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 553, Verkehrsfläche Weißdornweg: 25 m<sup>2</sup>

### 2.15.2 Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277

Die Brutto-Grundfläche wurde anhand der vorliegenden Planunterlagen ermittelt, siehe auch Anlage IV des Gutachtens. Nach Vorgaben der Sachwertrichtlinie wird die Brutto-Grundfläche wie folgt zum Ansatz gebracht.

| Geschoss       | ggf. Erläuterung                | BGF ca.                  |
|----------------|---------------------------------|--------------------------|
| Kellergeschoss | Teilunterkellerung des Altbaus. | 43 m <sup>2</sup>        |
| Erdgeschoss    |                                 | 75 m <sup>2</sup>        |
| Dachgeschoss   |                                 | 75 m <sup>2</sup>        |
|                | <b>Σ ca.</b>                    | <b>193 m<sup>2</sup></b> |

### 2.15.3 Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde auf Basis der vorliegenden Planunterlagen, siehe Anlage IV des Gutachtens und einem Teilaufmaß des Zimmers im Anbau Dachgeschoss mit einem Laser-Distanzmessgerät nach Wohnflächenverordnung wie folgt ermittelt:

| Geschoss     | ggf. Erläuterung                                                                                          | Wohnfläche ca.           |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Erdgeschoss  | Nach vorliegenden Planunterlagen und Stichmaßen vor Ort zur Plausibilitätsbetrachtung.                    | 61 m <sup>2</sup>        |
| Dachgeschoss | Nach vorliegenden Planunterlagen und örtlichem Aufmaß des Zimmers mit Dachschrägen im Bereich des Anbaus. | 51 m <sup>2</sup>        |
|              | <b>Σ ca.</b>                                                                                              | <b>112 m<sup>2</sup></b> |

### **3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS**

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 2021 (Immobilienwertermittlungsverordnung) sind gemäß § 6 zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen: die allgemeinen Wertverhältnisse und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Die Wertermittlungsverfahren gliedern sich grundsätzlich in folgende Verfahrensschritte: Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts; Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts; Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert/Marktwert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihre Aussagefähigkeit zu ermitteln.

#### **3.1 ART DES GEGENSTANDES DER WERTERMITTLUNG**

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

#### **3.2 GEPFLOGENHEITEN DES GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSVERKEHRS**

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

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

Die vorliegenden Kauffälle dienen der Vergleichswertbetrachtung bei der Marktwertableitung.

#### **3.3 UMSTÄNDE DES EINZELFALLS**

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

#### **3.4 SACHWERTVERFAHREN**

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

Bodenwert, Normalherstellungskosten, Alterswertminderung, Marktanpassungsfaktor / Sachwertfaktor, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

#### **3.5 VERGLEICHSPREISE**

Anhand folgender Eingangsgrößen:

Örtliche Lage, Gebäudetypus und Baujahr, Grundstücksgröße, Wohn- und Nutzfläche, Zeitpunkt der Kauffälle und die jeweilige Marktlage, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, u. a.

## 4 WERTERMITTLUNG

### 4.1 BODENWERT

ImmoWertV 2021, § Allgemeines zur Bodenwertermittlung

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

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

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

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

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

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

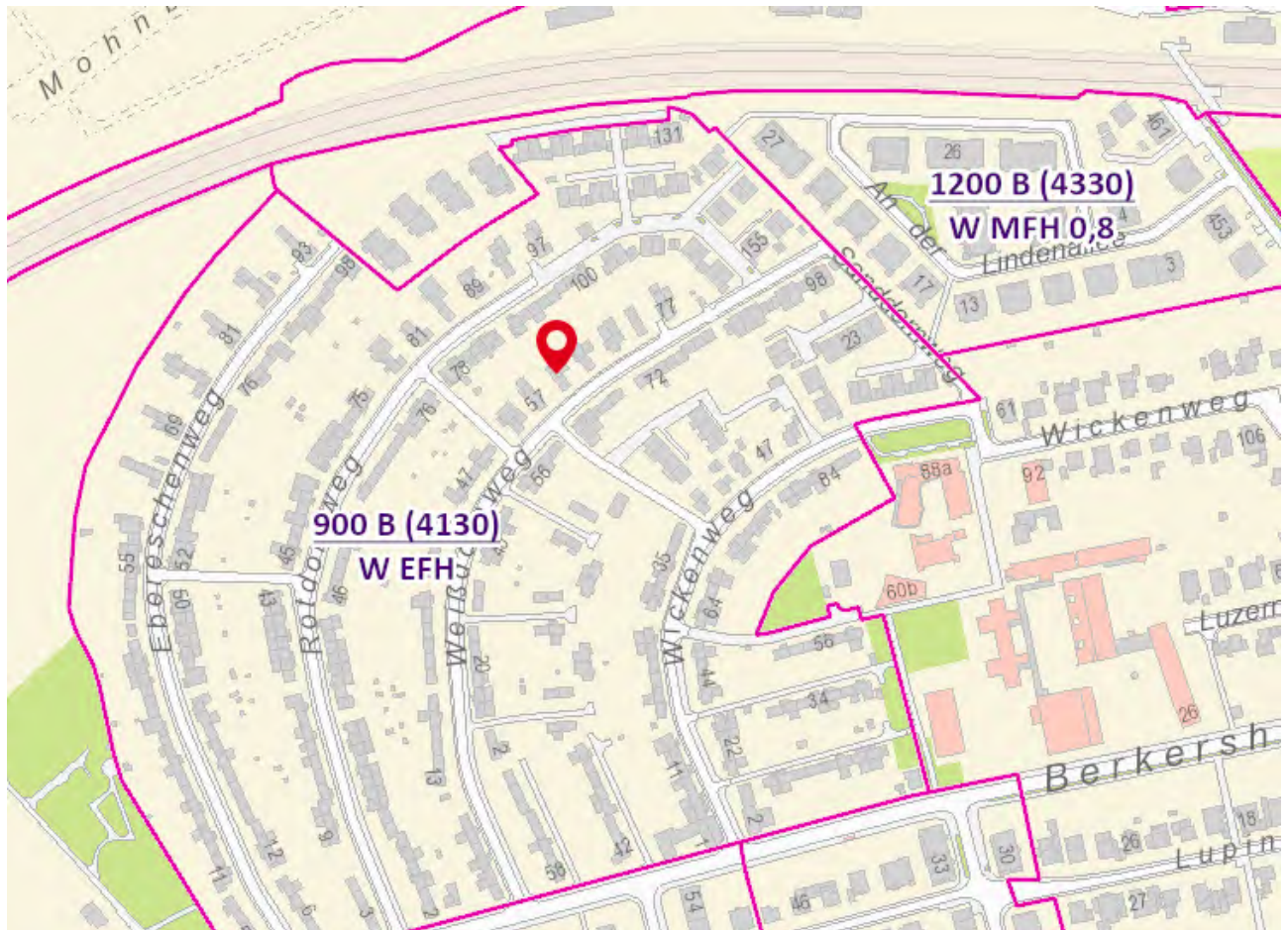
*2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;*

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

#### 4.1.1 Bodenrichtwert

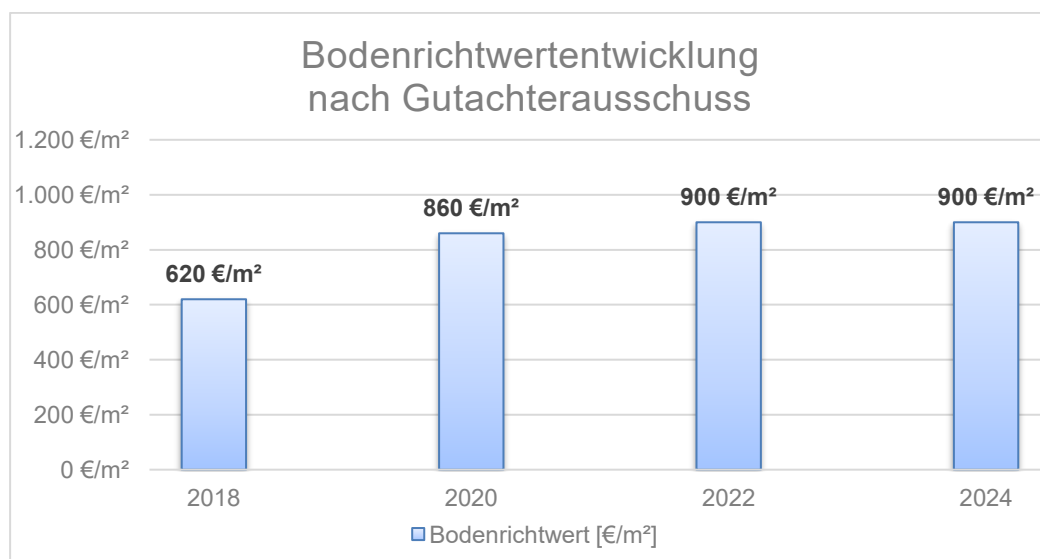
Der zuständige Gutachterausschuss weist zum 01. Januar 2024 für den Bereich des Bewertungsobjektes folgenden Bodenrichtwert aus:

- 900 €/m<sup>2</sup> für Wohnbauflächen, Nutzungsart Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Wohnlage, baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei



Quelle: Geoportal Frankfurt.

#### 4.1.2 Bodenrichtwertentwicklung



Stagnierende Bodenrichtwertentwicklung im Zeitraum 2022-2024.

### 4.1.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird auf Grundlage des o.a. Bodenrichtwertes zum Stichtag 01.01.2024 bewertet.

Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone: Die Bodenrichtwertzone erstreckt sich über die gesamte Siedlung. Innerhalb der Zone weist das Bewertungsobjekt keine Lagefaktoren auf, die einen Zu- oder Abschlag auf den Bodenrichtwert rechtfertigen würden.

Grundstücksgestalt und Größe: Durchschnittliche Grundstücksgröße bei einer funktionalen Grundstücksgestalt.

Konjunkturelle Anpassung: Der Bodenrichtwert ist zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen. Wertermittlungsstichtag ist November 2025. Zuletzt liegt ein stagnierender Bodenrichtwert vor. Ferner sind die Sachwertfaktoren auch auf Basis der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt. Im Rahmen der Bodenwertableitung erfolgt keine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes.

#### Bodenwert

| Grundstücksfläche  |   | Bodenrichtwert       |   | Wertfaktoren |  |  |  |       | Bodenwert |
|--------------------|---|----------------------|---|--------------|--|--|--|-------|-----------|
| Flurstück 554      |   |                      |   |              |  |  |  |       |           |
| 368 m <sup>2</sup> | x | 900 €/m <sup>2</sup> | x | 1,00         |  |  |  | = rd. | 331.000 € |

#### Miteigentumsanteile an den Verkehrsflächen der Flurstücken 547 und 553:

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Die beiden Verkehrsflächen weisen eine eigene laufende Nummer im Grundbuch auf und verfahrensbedingt ist der Wert separat auszuweisen.

Bei den Flurstücken lfd. Nr. 2/zu1 (rot markiert im nachfolgenden Lageplan) und lfd. Nr. 3/zu1 (grün markiert im nachfolgenden Lageplan) handelt es sich um Verkehrsflächen, die der Erschließung dienen. Dies ist bei Reihenhaussiedlungen typischerweise zu finden.



Quelle: Geoportal der Stadt Frankfurt.

Der Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt weist für sonstige Flächen (kein Bauland) einen symbolischen Wert von 0,01 €/m<sup>2</sup> aus.

Im Rahmen der verfahrensbedingten Aufteilung des Verkehrswertes erfolgt die Rundung auf volle Euro. Entsprechend der jeweiligen Miteigentumsanteile ergeben sich folgende Werte:

| Lfd. Nr. im Grundbuch | Flurstück | Miteigentumsanteil | Gesamtfläche       | Fläche anteilig gerundet | Bodenwert | anteiliger Wert |
|-----------------------|-----------|--------------------|--------------------|--------------------------|-----------|-----------------|
| 2/zu1                 | 547       | 1/24               | 135 m <sup>2</sup> | 6 m <sup>2</sup>         | 1,00 €    | <b>6 €</b>      |
| 3/zu1                 | 553       | 1/2                | 25 m <sup>2</sup>  | 13 m <sup>2</sup>        | 1,00 €    | <b>13 €</b>     |

### Hinweis

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach §194 BauGB besteht kein eigener Markt für die Miteigentumsanteile an den beiden Flurstücken. Eine Veräußerung erfolgt zusammen mit dem bebauten Grundstück 554.

## 4.2 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

*ImmoWertV2021: § 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale*

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

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

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

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

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

### Wertung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Gebrauchtimmobilie und nicht um einen Neubau. Die vorliegenden Kauffälle zwecks Plausibilitätsprüfung und die seitens des Gutachterausschusses herangezogenen Immobilien zur Ableitung von Marktindikatoren (wie beispielsweise Sachwertfaktoren oder Liegenschaftszinssatz) sind ebenfalls Gebrauchtimmobilien, welche kleinere Instandsetzungs- oder Modernisierungsdefizite aufweisen.

Ein überdurchschnittlicher Instandsetzungsbedarf, welcher im Rahmen der Wertermittlung monetär zu berücksichtigen wäre, liegt nicht vor. Allgemeiner malertechnischer Renovierungsbedarf besteht.

## 4.3 ALTER, GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

### 4.3.1 Alter

*ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer*

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

|                                                                    |        |              |
|--------------------------------------------------------------------|--------|--------------|
| Ursprungsbaujahr nach Entwässerungsplan in der Bauakte:            |        | ca. 1953     |
| Anbau nach Fertigstellungsmeldung und Auskunft des Miteigentümers: |        | ca. 2012     |
| Bewertungsstichtag:                                                |        | Oktober 2025 |
| Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag:                          | Anbau  | 13 Jahre     |
|                                                                    | Altbau | 73 Jahre     |

### 4.3.2 Gesamtnutzungsdauer

*ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer*

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

Für eine systemkonforme Sachwertberechnung mit den Sachwertfaktoren aus dem Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses wird eine Gesamtnutzungsdauer über 70 Jahren herangezogen. Abweichend der ImmoWertV 2021 mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

### 4.3.3 Restnutzungsdauer

*ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer*

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

Im vorliegenden Bewertungsfall erfolgt eine Ableitung der Restnutzungsdauer nach differenziert nach Gebäudeteil „Altbau“ und „Anbau“.

#### Anbau

Der Anbau wurde nach vorliegender Fertigstellungsmeldung aus der Bauakte und nach Auskunft des Miteigentümers ca. 2012 fertiggestellt. Die Restnutzungsdauer wird bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren rechnerisch mit **rund 57 Jahren** abgeleitet.

#### Altbau

Modell zur Ableitung der Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen

Das nachfolgend aufgeführte Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Liegen durchgeführte Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht eine geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist.

| Durchgeführte Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen       | max. Punkte | Bewertungsobjekt |
|--------------------------------------------------------------|-------------|------------------|
| Dacherneuerung / Dachgeschossausbau                          | 4           | 3                |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren                    | 2           | 1                |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser) | 2           | 0,5              |
| Modernisierung der Heizungsanlage                            | 2           | 0                |
| Wärmedämmung / Sanierung der Außenwände / Fassade            | 4           | 3                |
| Modernisierung von Bädern                                    | 2           | 1,5              |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Bodenbeläge            | 2           | 1                |
| Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestalt   | 2           | 1                |
| Summe                                                        | 20          | 11               |

## ÜBERSICHT MODERNISIERUNGSGRAD

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

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

## Wertung

Im Rahmen der Wertermittlung wird die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des o.a. Punktwerts mit **rund 33 Jahren** zum Ansatz gebracht.

## Ableitung der Restnutzungsdauer anteilig nach Brutto-Grundfläche von Altbau und Anbau

| Gebäudeteil                 | Brutto-Grundfläche | Anteilig in % | Restnutzungs-dauer in Jahren | Anteilig |
|-----------------------------|--------------------|---------------|------------------------------|----------|
| Anbau                       | 63 m <sup>2</sup>  | 32,9%         | 57                           | 18,75    |
| Altbau                      | 129 m <sup>2</sup> | 67,1%         | 33                           | 22,14    |
| Gesamt, rund                | 193 m <sup>2</sup> | 100,0%        |                              | 40,90    |
| Restnutzungsdauer gequotelt |                    |               | rund                         | 41       |

## 4.4 SACHWERTVERFAHREN

ImmoWertV 2021, § 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens:

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

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

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

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

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

### 4.4.1 Ableitung der Normalherstellungskosten im Sachwertverfahren

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

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

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

#### Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010):

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

Auszug aus den NHK 2010:

Die Liegenschaft ist nur im Bereich des Altbaus unterkellert. Es wird der Mittelwert aus den nachfolgenden Kostenkennwerten für den Gebäudetyp 2.01 und 2.21 zum Ansatz gebracht:

1 – 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser

| Keller-, Erdgeschoss                        |  | Dachgeschoss voll ausgebaut |     |     |       |       | Erdgeschoss, nicht unterkellert             |  | Dachgeschoss voll ausgebaut |     |       |       |       |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----|-----|-------|-------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----|-------|-------|-------|
| Standardstufe                               |                                                                                   | 1                           | 2   | 3   | 4     | 5     | Standardstufe                               |                                                                                     | 1                           | 2   | 3     | 4     | 5     |
| freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup> | 1.01                                                                              | 655                         | 725 | 835 | 1 005 | 1 260 | freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup> | 1.21                                                                                | 790                         | 875 | 1 005 | 1 215 | 1 515 |
| Doppel- und Reihenhäuser                    | 2.01                                                                              | 615                         | 685 | 785 | 945   | 1 180 | Doppel- und Reihenhäuser                    | 2.21                                                                                | 740                         | 825 | 945   | 1 140 | 1 425 |
| Reihenmittelhäuser                          | 3.01                                                                              | 575                         | 640 | 735 | 885   | 1 105 | Reihenmittelhäuser                          | 3.21                                                                                | 695                         | 770 | 885   | 1 065 | 1 335 |

| Standardmerkmal / Standardstufe                                  | 1            | 2                            | 3     | 4                     | 5       | Wägungsanteil         |
|------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------|-------|-----------------------|---------|-----------------------|
| Außenwände                                                       |              |                              | 0,5   | 0,5                   |         | 23,0%                 |
| Dächer                                                           |              |                              | 0,5   | 0,5                   |         | 15,0%                 |
| Außentüren und Fenster                                           |              | 0,5                          | 0,5   |                       |         | 11,0%                 |
| Innenwände und Türen                                             |              | 0,5                          | 0,5   |                       |         | 11,0%                 |
| Deckenkonstruktion und Treppen                                   |              |                              | 1     |                       |         | 11,0%                 |
| Fußböden                                                         |              |                              |       | 1                     |         | 5,0%                  |
| Sanitäreinrichtungen                                             |              |                              | 0,5   | 0,5                   |         | 9,0%                  |
| Heizung                                                          |              |                              | 0,5   | 0,5                   |         | 9,0%                  |
| Sonstige Technische Ausstattung                                  |              |                              | 1     |                       |         | 6,0%                  |
|                                                                  |              |                              |       |                       |         | 100,0%                |
| Kostenkennwerte für Gebäudeart:                                  |              |                              |       |                       |         |                       |
| Mittelwert Typ 2.01 und 2.21                                     | 678 €        | 755 €                        | 865 € | 1.043 €               | 1.303 € |                       |
|                                                                  |              |                              |       |                       |         |                       |
| Außenwände                                                       | 0 €          | 0 €                          | 99 €  | 120 €                 | 0 €     | 219 €                 |
| Dächer                                                           | 0 €          | 0 €                          | 65 €  | 78 €                  | 0 €     | 143 €                 |
| Außentüren und Fenster                                           | 0 €          | 42 €                         | 48 €  | 0 €                   | 0 €     | 89 €                  |
| Innenwände und Türen                                             | 0 €          | 42 €                         | 48 €  | 0 €                   | 0 €     | 89 €                  |
| Deckenkonstruktion und Treppen                                   | 0 €          | 0 €                          | 95 €  | 0 €                   | 0 €     | 95 €                  |
| Fußböden                                                         | 0 €          | 0 €                          | 0 €   | 52 €                  | 0 €     | 52 €                  |
| Sanitäreinrichtungen                                             | 0 €          | 0 €                          | 39 €  | 47 €                  | 0 €     | 86 €                  |
| Heizung                                                          | 0 €          | 0 €                          | 39 €  | 47 €                  | 0 €     | 86 €                  |
| Sonstige Technische Ausstattung                                  | 0 €          | 0 €                          | 52 €  | 0 €                   | 0 €     | 52 €                  |
|                                                                  |              |                              |       | <b>Kostenkennwert</b> |         | <b>911 €</b>          |
| Normalherstellungskosten (NHK 2010):                             |              | 911 €/m <sup>2</sup>         |       |                       |         |                       |
| Baupreisindex Wohngebäude                                        |              | 2010                         | =     | 90,0                  |         | Korrekturfaktor       |
|                                                                  |              |                              |       |                       |         | 1,897                 |
| (Quelle: Stat. Bundesamt)                                        | III. Quartal | 2025                         | =     | 170,7                 |         |                       |
| Korrekturfaktor regional/ortsspezifisch nach Gutachterausschuss: |              |                              |       |                       |         | 1,000                 |
| Normalherstellungskosten, angepasster Wert                       |              | 911 €/m <sup>2</sup>         | x     | 1,897                 | x       | 1,000                 |
|                                                                  | = rund       | <b>1.730 €/m<sup>2</sup></b> |       |                       |         | -BGF inkl. 19 % MwSt. |

#### 4.4.2 Sachwertberechnung

|                                                                          |                                                                                         |                             |                  |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------|
| <b>Zusammenfassung</b>                                                   |                                                                                         |                             |                  |
| Bodenwert:                                                               |                                                                                         | 331.000 €                   |                  |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:                                       |                                                                                         | 41 Jahre                    |                  |
| Brutto-Grundfläche (BGF):                                                |                                                                                         | 193 m <sup>2</sup>          |                  |
| Wohnfläche gerundet:                                                     |                                                                                         | 112 m <sup>2</sup>          |                  |
| Grundstücksgröße:                                                        |                                                                                         | 368 m <sup>2</sup>          |                  |
| Normalherstellungskosten (NHK) inkl. Baunebenkosten:                     |                                                                                         | 1.730 €/m <sup>2</sup> -BGF |                  |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G):                 |                                                                                         |                             |                  |
| <b>Sachwertberechnung</b>                                                |                                                                                         |                             |                  |
|                                                                          | Brutto-Grundfläche [m <sup>2</sup> ]                                                    | 193 m <sup>2</sup>          |                  |
| x                                                                        | Kosten je m <sup>2</sup> Brutto-Grundfläche [€]                                         | 1.730 €/m <sup>2</sup>      |                  |
| =                                                                        | Normalherstellungskosten (brutto)                                                       |                             | 333.890 €        |
| +                                                                        | Außenanlagen prozentual der Gebäudeherstellungskosten nach Sachwertmodell des zust. GAA | 4% entspr.                  | 13.356 €         |
| =                                                                        | Normalherstellungskosten (brutto) inkl. Außenanlagen                                    |                             | 347.246 €        |
|                                                                          | Wirtschaftliche Restnutzungsdauer                                                       | 41 Jahre                    |                  |
|                                                                          | Gesamtnutzungsdauer                                                                     | 70 Jahre                    |                  |
| ./.                                                                      | Alterswertminderung (linear) in %                                                       | 41% entspr.                 | -143.859 €       |
| =                                                                        | Zeitwert, Wohnhaus                                                                      |                             | 203.387 €        |
| +                                                                        | Bodenwert                                                                               |                             | 331.000 €        |
| Vorläufiger Sachwert                                                     |                                                                                         |                             | 534.387 €        |
| <b>Marktanpassung</b> siehe hierzu auch nachfolgende Ziffer im Gutachten |                                                                                         |                             |                  |
|                                                                          | Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor                                             | ca.                         | 1,19             |
|                                                                          | Marktanpassung auf den Wertermittlungstichtag                                           | ca.                         | 1,00             |
| <b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>                             |                                                                                         |                             | <b>635.920 €</b> |
| <u>Gebäudevergleichsfaktoren:</u>                                        |                                                                                         |                             |                  |
|                                                                          | > entspricht in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche                                             | 5.678 €                     |                  |
|                                                                          | > entspricht in €/m <sup>2</sup> -Grundstück                                            | 1.728 €                     |                  |
| <b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G)</b>           |                                                                                         |                             |                  |
|                                                                          | > Siehe Ziffer 4.2 im Gutachten                                                         |                             | 0 €              |
| <b>Sachwert</b>                                                          |                                                                                         |                             | <b>635.920 €</b> |
|                                                                          | <u>Gebäudevergleichsfaktoren:</u>                                                       | <b>gerundet</b>             | <b>636.000 €</b> |
|                                                                          | > entspricht in €/m <sup>2</sup> -Wohnfläche                                            | 5.679 €                     |                  |
|                                                                          | > entspricht in €/m <sup>2</sup> -Grundstück                                            | 1.728 €                     |                  |

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

#### 4.4.3 Sachwertfaktoren nach Immobilienmarktbericht 2025

Gutachterausschuss Frankfurt am Main  
IMMOBILIENMARKTBERICHT 2025

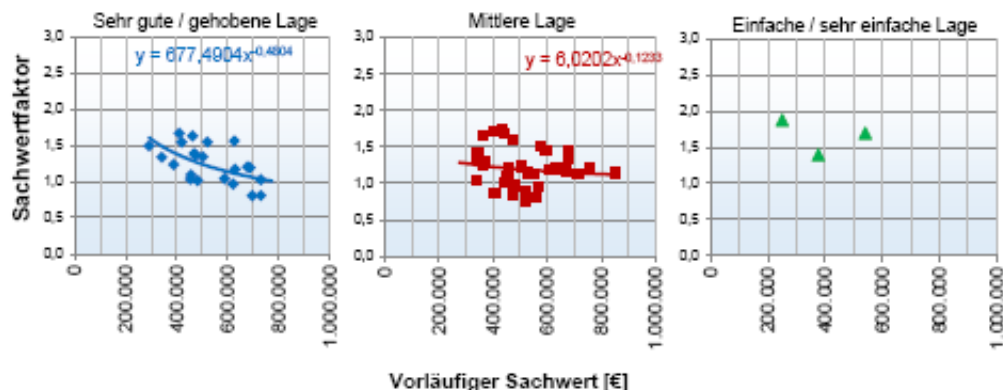
##### 3.8.6.2 Sachwertfaktoren Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

(geeignete Kaufverträge, bebaute Grundstücke, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, 90%-Stichprobe, Daten 2024, Stichtag: 01.01.2025)

Bei großen Grundstücken wurde bis 400 m<sup>2</sup> der volle Bodenrichtwert angerechnet, die darüber hinausgehende Fläche mit einem Drittel. Es wurden nur Grundstücke mit einer Fläche von 100 – 550 m<sup>2</sup> in die Auswertung einbezogen.

| Vorläufiger Sachwert [€]                                                                       | Sachwertfaktor k            |                       |                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|---------------------------------|
|                                                                                                | Sehr gute und gehobene Lage | Mittlere Lage         | Einfache und sehr einfache Lage |
| 150.000                                                                                        |                             |                       |                                 |
| 200.000                                                                                        |                             |                       |                                 |
| 250.000                                                                                        |                             |                       |                                 |
| 300.000                                                                                        |                             | 1,28                  |                                 |
| 350.000                                                                                        | 1,48                        | 1,25                  |                                 |
| 400.000                                                                                        | 1,39                        | 1,23                  |                                 |
| 450.000                                                                                        | 1,31                        | 1,21                  |                                 |
| 500.000                                                                                        | 1,25                        | 1,20                  |                                 |
| 550.000                                                                                        | 1,19                        | 1,18                  |                                 |
| 600.000                                                                                        | 1,14                        | 1,17                  |                                 |
| 650.000                                                                                        | 1,10                        | 1,16                  |                                 |
| 700.000                                                                                        | 1,06                        | 1,15                  |                                 |
|                                                                                                |                             |                       |                                 |
| Kauffälle                                                                                      | 22                          | 35                    | 3                               |
| Bestimmtheitsmaß R <sup>2</sup>                                                                | 0,32                        | 0,02                  | ..                              |
| Ø Sachwertfaktor                                                                               | 1,25                        | 1,22                  | 1,66                            |
| Ø vorläufiger Sachwert [€]                                                                     | 530.000                     | 520.000               | 390.000                         |
| Ø Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]                                                           | 290                         | 320                   | 290                             |
| empfohlener Anwendungsbereich [m <sup>2</sup> ]                                                | <= 500 m <sup>2</sup>       | <= 500 m <sup>2</sup> | <= 500 m <sup>2</sup>           |
| Ø BRW [€/m <sup>2</sup> ]                                                                      | 1.239                       | 926                   | 573                             |
| (BRW Minimum – Maximum)*                                                                       | (1.050 – 1.500)             | (790 – 1.000)         | (510 – 650)                     |
| Ø RND [Jahre]                                                                                  | 34                          | 37                    | 38                              |
| Ø Standardstufe                                                                                | 2,4                         | 2,7                   | 2,8                             |
| Ø BGF [m <sup>2</sup> ]                                                                        | 240                         | 264                   | 266                             |
| Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]                                                                 | 130                         | 143                   | 120                             |
| empfohlener Anwendungsbereich [m <sup>2</sup> ]                                                | 80-200 m <sup>2</sup>       | 80-200 m <sup>2</sup> | 80-200 m <sup>2</sup>           |
| Ø Wert Außenanlagen [€]                                                                        | 10.850                      | 14.300                | 12.100                          |
| Ø Außenanlagen/Herstellungswert [%]                                                            | 3,5                         | 3,9                   | 3,3                             |
| Ø Wert Nebengebäude [€]                                                                        | 199,82                      | 0,00                  | 0,00                            |
| Ø Bodenwertanteil am bereinigten KP                                                            | 57,69                       | 49,07                 | 29,12                           |
| Ø bereinigter Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche [€/m <sup>2</sup> ] (Gebädefaktor) | 5.090                       | 4.560                 | 5.320                           |
| empfohlener Anwendungsbereich [€/m <sup>2</sup> ]*                                             | 3.100 – 7.850               | 2.250 – 8.250         | 3.950 – 6.500                   |
| Mittleres Vertragsdatum                                                                        | 06.08.24                    | 15.07.24              | 19.07.24                        |

\*Grenzen der eingeflossenen Vergleichspreise



Für einfache/sehr einfache Lagen wurde keine Regression berechnet, da nicht genügend Vergleichspreise zur Verfügung standen.

**1) Wertung objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor**

ImmoWertV 2021, § 39 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:

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

Auf Basis der Veröffentlichungen im Immobilienmarktbericht wird der objektspezifische Sachwertfaktor unter Berücksichtigung der Wohnlage und des vorläufigen Sachwertergebnisses mit ca. 1,19 zum Ansatz gebracht.

**2) Wertung Marktanpassung auf den Wertermittlungsstichtag**

Es erfolgt keine zusätzliche Marktanpassung. Die Marktdaten stammen aus dem aktuellen Immobilienmarktbericht 2025.

## 4.5 VERGLEICHSPREISE

### 4.5.1 Auszug aus der Kaufpreissammlung des zust. Gutachterausschusses

Bei der Recherche in der Kaufpreissammlung wurden folgende Selektionskriterien nach Angaben des Gutachterausschusses zum Ansatz gebracht:

#### Selektionskriterien:

Kaufzeitraum: 2023 bis 2025; Gebäudetypus: Ein- und Zweifamilienhäuser als Reihenhäuser, Doppelhaushälften oder einseitig angebaut; Lage: Gemarkung Bonames; Wohnlagen; Baujahr: 1945 - 1970; Wohnfläche: bis 200 m<sup>2</sup>

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

| lfd. Nr.                                                                                                                     | Gemarkung | Straße*               | Kaufzeitpunkt | Grundstückfläche in m <sup>2</sup> | Wohnfläche in m <sup>2</sup> | Gebäudetyp    | Baujahr     | BRW 01/2024  | Wohnlage      | Kaufpreis        | Marktangepasster Kaufpreis** | KP in €/m <sup>2</sup> -WoFl. | KP in €/m <sup>2</sup> -Grundstück |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------|---------------|------------------------------------|------------------------------|---------------|-------------|--------------|---------------|------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| 1                                                                                                                            | Bonames   | Rotdornweg            | 3/ 2023       | 453                                | 70                           | Siedlungshaus | 1949        | 900 €        | mittel        | 505.000 €        | 505.000 €                    | 7.214 €                       | 1.115 €                            |
| 2                                                                                                                            | Bonames   | Rotdornweg            | 6/ 2023       | 237                                | 72                           | Siedlungshaus | 1949        | 900 €        | mittel        | 372.000 €        | 372.000 €                    | 5.167 €                       | 1.572 €                            |
| 3                                                                                                                            | Bonames   | Massenheimer Str.     | 8/ 2023       | 407                                | 136                          | ZFH, DHH      | 1964        | 930 €        | mittel        | 665.000 €        | 665.000 €                    | 4.890 €                       | 1.634 €                            |
| 4                                                                                                                            | Bonames   | Berkersheimer Weg     | 10/ 2023      | 147                                | 100                          | REH           | 1953        | 900 €        | mittel        | 445.000 €        | 445.000 €                    | 4.450 €                       | 3.027 €                            |
| 5                                                                                                                            | Bonames   | Holunderweg           | 5/ 2024       | 301                                | 89                           | REH           | 1953        | 900 €        | mittel        | 470.000 €        | 470.000 €                    | 5.281 €                       | 1.562 €                            |
| 6                                                                                                                            | Bonames   | Am Burghof            | 5/ 2024       | 138                                | 100                          | EFH, nf       | 1970        | 850 €        | mittel        | 630.000 €        | 630.000 €                    | 6.300 €                       | 4.562 €                            |
| 7                                                                                                                            | Bonames   | Holunderweg           | 8/ 2024       | 338                                | 100                          | REH           | 1953        | 900 €        | mittel        | 355.000 €        | 355.000 €                    | 3.550 €                       | 1.050 €                            |
| 8                                                                                                                            | Bonames   | Berkersheimer Weg     | 5/ 2025       | 319                                | 134                          | REH           | 1949        | 900 €        | mittel        | 730.000 €        | 730.000 €                    | 5.448 €                       | 2.290 €                            |
| 9                                                                                                                            | Bonames   | Friedrichsdorfer Str. | 5/ 2025       | 706                                | 188                          | EFH, nf       | 1963        | 930 €        | mittel        | 950.000 €        | 950.000 €                    | 5.053 €                       | 1.346 €                            |
| 10                                                                                                                           | Bonames   | Friedrichsdorfer Str. | 8/ 2025       | 294                                | 167                          | ZFH, DHH      | 1964        | 930 €        | mittel        | 585.000 €        | 585.000 €                    | 3.503 €                       | 1.990 €                            |
| Mittelwert ohne lfd. Nr. 9 mit 706 m <sup>2</sup> Grundstück                                                                 |           |                       | 2024          | 293                                | 108                          |               | 1956        | 901 €        | mittel        | 528.556 €        | 528.556 €                    | 4.914 €                       | 1.806 €                            |
| <b>Mittelwert bereinigt: Nur Kauffälle aus den Jahren 2024 und 2025 und ohne lfd. Nr. 9 mit 706 m<sup>2</sup>-Grundstück</b> |           |                       | <b>2024</b>   | <b>278</b>                         | <b>118</b>                   |               | <b>1958</b> | <b>896 €</b> | <b>mittel</b> | <b>554.000 €</b> | <b>554.000 €</b>             | <b>4.695 €</b>                | <b>1.993 €</b>                     |
| Bewertungsobjekt                                                                                                             |           |                       |               | 368                                | 112                          |               | 1953 / 2012 | 900 €        | mittel        |                  |                              |                               |                                    |
| Vergleichswerte auf Grundlage der 10 Kauffälle bezogen auf:                                                                  |           |                       |               |                                    |                              | b.o.G.        |             |              |               | Wert rund        |                              |                               |                                    |
| > €/m <sup>2</sup> -WoFl.                                                                                                    |           |                       |               | 4.914 €                            | 112                          | 0 €           |             |              |               | 550.397 €        |                              |                               |                                    |
| > €/m <sup>2</sup> -Grundstück                                                                                               |           |                       |               | 1.806 €                            | 368                          | 0 €           |             |              |               | 664.782 €        |                              |                               |                                    |
|                                                                                                                              |           |                       |               |                                    |                              |               |             | Mittelwert   |               | 608.000 €        |                              |                               |                                    |
| Vergleichswerte auf Grundlage der bereinigten Kauffälle (hellgrün) bezogen auf:                                              |           |                       |               |                                    |                              | b.o.G.        |             |              |               |                  |                              |                               |                                    |
| > €/m <sup>2</sup> -WoFl.                                                                                                    |           |                       |               | 4.695 €                            | 112                          | 0 €           |             |              |               | 525.831 €        |                              |                               |                                    |
| > €/m <sup>2</sup> -Grundstück                                                                                               |           |                       |               | 1.993 €                            | 368                          | 0 €           |             |              |               | 733.511 €        |                              |                               |                                    |
|                                                                                                                              |           |                       |               |                                    |                              |               |             | Mittelwert   |               | 630.000 €        |                              |                               |                                    |

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

\*\*Marktanpassung: Aufgrund der Aktualität der Kauffälle mit einem durchschnittlichen Kaufjahr im Jahr 2024 respektive 2025 der bereinigten Kauffälle erfolgt keine separate Marktanpassung der Kaufpreisfälle. Die Kauffälle aus den Jahren 2024 und 2023 wurden auch bereits zu einem Zeitpunkt getätigt, in denen die historische Niedrigzinsphase vorüber war und Hypothekenzinsen >3% vorlagen.

## 4.5.2 Veröffentlichungen in Immobilienmarktberichten

Quelle: Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschuss Frankfurt am Main.

Gutachterausschuss Frankfurt am Main  
IMMOBILIENMARKTBERICHT 2025

### 3.6.4 Reihenhendhäuser

(bebaute Grundstücke, Reihenhendhaus, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)

#### 3.6.4.1 Sehr gute Lage, Grundstücksfläche 200 - 500 m²

2024 kamen vier Reihenhendhäuser in sehr guten Lagen zum Verkauf, im Mittel wurden rund 710.000 € gezahlt (470.000 € – 1,2 Mio. €). Im Vorjahr wurden in dieser Kategorie fünf Verkäufe beurkundet (415.000 € – 2,1 Mio. €, im Mittel 1,1 Mio. €).

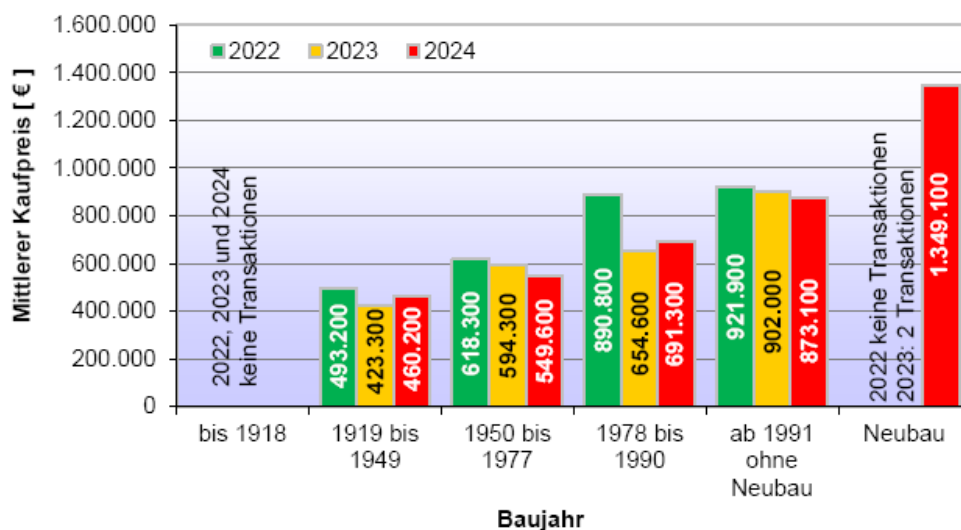
#### 3.6.4.2 Gehobene bis sehr einfache Lagen, Grundstücksfläche 200 - 500 m²

|                           | Jahr | Fälle | Mittlerer Kaufpreis € | Minimum € | Maximum € |
|---------------------------|------|-------|-----------------------|-----------|-----------|
| Alle Baujahre             | 2022 | 32    | 726.200               | 400.000   | 1.125.000 |
|                           | 2023 | 25    | 667.600               | 300.000   | 1.070.000 |
|                           | 2024 | 36    | 671.300               | 260.000   | 1.170.000 |
| Baujahr bis 1918          | 2022 | 0     | -                     | -         | -         |
|                           | 2023 | 0     | -                     | -         | -         |
|                           | 2024 | 0     | -                     | -         | -         |
| Baujahr 1919 bis 1949     | 2022 | 5     | 493.200               | 281.200   | 680.000   |
|                           | 2023 | 3     | 423.300               | 300.000   | 590.000   |
|                           | 2024 | 7     | 460.200               | 260.000   | 682.000   |
| Baujahr 1950 bis 1977     | 2022 | 12    | 618.300               | 450.000   | 850.000   |
|                           | 2023 | 10    | 594.300               | 400.000   | 810.000   |
|                           | 2024 | 13    | 549.600               | 355.000   | 755.000   |
| Baujahr 1978 bis 1990     | 2022 | 3     | 890.800               | 800.000   | 1.012.500 |
|                           | 2023 | 6     | 654.600               | 520.000   | 797.500   |
|                           | 2024 | 4     | 691.300               | 600.000   | 750.000   |
| Baujahr ab 1991 o. Neubau | 2022 | 13    | 921.900               | 611.200   | 1.216.000 |
|                           | 2023 | 5     | 902.000               | 719.000   | 1.070.000 |
|                           | 2024 | 7     | 873.100               | 807.500   | 925.000   |
| Neubau                    | 2022 | 0     | -                     | -         | -         |
|                           | 2023 | 2     | ..                    | ..        | ..        |
|                           | 2024 | 5     | 1.349.100             | 975.000   | 1.686.000 |

Die Zahl der Transaktionen von Reihenhendhäusern in sehr einfachen bis gehobenen Lagen stieg 2024 gegenüber dem Vorjahr um rund 44 %. Lediglich die Verkäufe von Reihenhendhäusern der Baujahre 1978 bis 1990 nahmen ab, in allen anderen Baujahresklassen stieg die Zahl der Transaktionen. Es kamen fünf Neubauten zum Verkauf.

Die mittleren Kaufpreise über alle Baujahresklassen betrachtet blieben stabil. In den Baualtersstufen 1950 bis 1977 sowie ab 1991 ohne Neubau sanken die mittleren Kaufpreise um rund 7,5 % bzw. um rund 3,2 %. Für Reihenhendhäuser der Baujahre 1919-1949 wurde im Mittel rund 8,7 % mehr gezahlt, für Objekte der Baujahre 1978 bis 1990 rund 5,6 % mehr.

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



## Wohnungsmarktbericht 2024/25 der Frankfurter Immobilienbörse und IHK

### Kalbach, Berkersheim, Bonames, Frankfurter Berg, Harheim, Nieder-Erlenbach, Nieder-Eschbach

|                                               | von     | bis     | Schwerpunkt |
|-----------------------------------------------|---------|---------|-------------|
| Eigentumswohnungen (m²)                       | 2.000   | 6.200   | 3.700       |
| Reihenhäuser   Doppelhaushälften              | 200.000 | 700.000 | 440.000     |
| Einfamilienhäuser   Größere Doppelhaushälften | 275.000 | 900.000 | 570.000     |
| Wohnungsmieten (m²)                           | 8,00    | 15,50   | 11,25       |
| Jahresmietfaktor                              | 18      | 24      | 20          |

### 4.5.3 Immobilienangebote

Quelle: ImmobilienScout24, Einfamilienreihenhäuser oder Doppelhaushälften zum Kauf im Umkreis von 2km um das Bewertungsobjekt; Baujahr bis 1970; Recherchezeitpunkt: 11/2025.

| lfd. Nr.         | Lage             | Grundstückfläche in m² | Wohnfläche in m² | Baujahr     | Gebäudetyp | Angebotspreis | Angebotspreis €/m²-WoFl. | Sonstiges                                                                          |
|------------------|------------------|------------------------|------------------|-------------|------------|---------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                | Frankfurter Berg | 146                    | 87               | 1960        | RMH        | 439.000 €     | 5.056 €                  | RMH mit 3 Zimmern. 1995 komplett Modernisiert.                                     |
| 2                | Dornbusch        | 153                    | 102              | 1928        | RMH        | 690.000 €     | 6.765 €                  | 4-Zimmer Reihemittelhaus in May-Siedlung. Kompletter Modernisierungsbedarf.        |
| 3                | Frankfurter Berg | 530                    | 70               | 1948        | REH        | 595.000 €     | 8.500 €                  | 3-Zimmer Reihenendhaus mit Erweiterungspotenzial.                                  |
| 4                | Eschersheim      | 276                    | 126              | 1957        | REH        | 1.095.000 €   | 8.690 €                  | 4-Zimmer Reihenendhaus, komplett modernisiert.                                     |
| 5                | Heddernheim      | 522                    | 113              | 1934        | DHH        | 650.000 €     | 5.752 €                  | 4-Zimmer Doppelhaushälfte mit großem Grundstück. Kompletter Modernisierungsbedarf. |
| 6                | Bonames          | 202                    | 112              | 1925        | RMH        | 410.000 €     | 3.661 €                  | Komplett Modernisierungsbedürftiges Reihemittelhaus mit 5 Zimmern.                 |
| 7                | Riedberg         | 150                    | 122              | 1966        | RMH        | 605.000 €     | 4.959 €                  | 5-Zimmer Reihemittelhaus mit separater Garage.                                     |
| Mittelwert       |                  | 283                    | 105              | 1945        |            | 640.571 €     | 6.127 €                  |                                                                                    |
| Bewertungsobjekt |                  | 368                    | 112              | 1953 / 2012 |            |               |                          |                                                                                    |

### Wertung

Direkt vergleichbare Angebote liegen nicht vor.

## 4.6 SWOT-ANALYSE (GESAMTBEURTEILUNG)

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

### Stärken

- Anhaltende Nachfrage nach Wohnraum / Einfamilienhäuser der Metropolregion.
- Gepflegter Bautenzustand mit laufender Instandhaltung.
- Dachgeschoss architektonisch ansprechend ausgeführt mit freigelegten Dachbindern.

### Schwächen

- Kein eigener PKW-Stellplatz auf dem Grundstück.

### Chancen

- Steigende Miet- und Kaupreisentwicklung.

### Risiken

- Politische Risiken wie Mietpreisbremse, Mietendeckelung oder energetische Sanierungsvorgaben.
- Gestiegene Finanzierungs- und Baukosten.

## 5 MARKTWERTABLEITUNG

Definition Verkehrswert/Marktwert gemäß §194 BauGB:

Der Marktwert/Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)

- Allgemeiner malertechnischer Renovierungsbedarf

### Sachwert inkl. b.o.G.

- entspricht €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche rd. 5.679 €
- entspricht €/m<sup>2</sup>-Grundstück rd. 1.728 €

### Bereinigten Vergleichspreise in €/m<sup>2</sup>-WoFl. und €/m<sup>2</sup>-Grundstück im Mittel bezogen auf das Bewertungsobjekt

rd. 608.000 € bis  
630.000 €

Auf Grundlage der o. a. Wertermittlungsergebnisse wird der Marktwert der Liegenschaft mit einer Spanne von rund 600.000 € bis 640.000 € bewertet und über den Mittelwert mit rund 620.000 € ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für die Liegenschaft Weißdornweg 63 1 in 60433 Frankfurt am Main, Stadtteil Frankfurter Berg, der

#### **Marktwert**

**Bebautes Flurstück 554 „Weißdornweg 63“** - Grundbuch Blatt 3002, lfd. Nr. 1 -

im Oktober 2025 mit **- 620.000 €** - in Worten: sechshundertzwanzigtausend Euro.

#### **Marktwert**

**Flurstück 547 – Verkehrsfläche „Rotdornweg“** - Grundbuch Blatt 3002, lfd. Nr. 2/zu1 -

im Oktober 2025 mit **- 6 €** - in Worten: sechs Euro.

#### **Marktwert**

**Flurstück 553 – Verkehrsfläche „Weißdornweg“** - Grundbuch Blatt 3002, lfd. Nr. 3/zu1 -

im Oktober 2025 mit **- 13 €** - in Worten: dreizehn Euro.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten:

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

Das Gutachten beinhaltet 53 Seiten inklusive VI Anlagen und wurde in einfacher und digitaler Ausfertigung, sowie als anonymisiertes Gutachten und als Exposee ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 09.12.2025

.....  
Erich Finder

## ANLAGEN

|            |                         |    |
|------------|-------------------------|----|
| Anlage I   | Stadtplanauszug .....   | 36 |
| Anlage II  | Lageplan .....          | 37 |
| Anlage III | Fotodokumentation ..... | 38 |
| Anlage IV  | Planunterlagen .....    | 46 |
| Anlage V   | Altlastenauskunft ..... | 50 |
| Anlage VI  | Baulastenauskunft ..... | 51 |

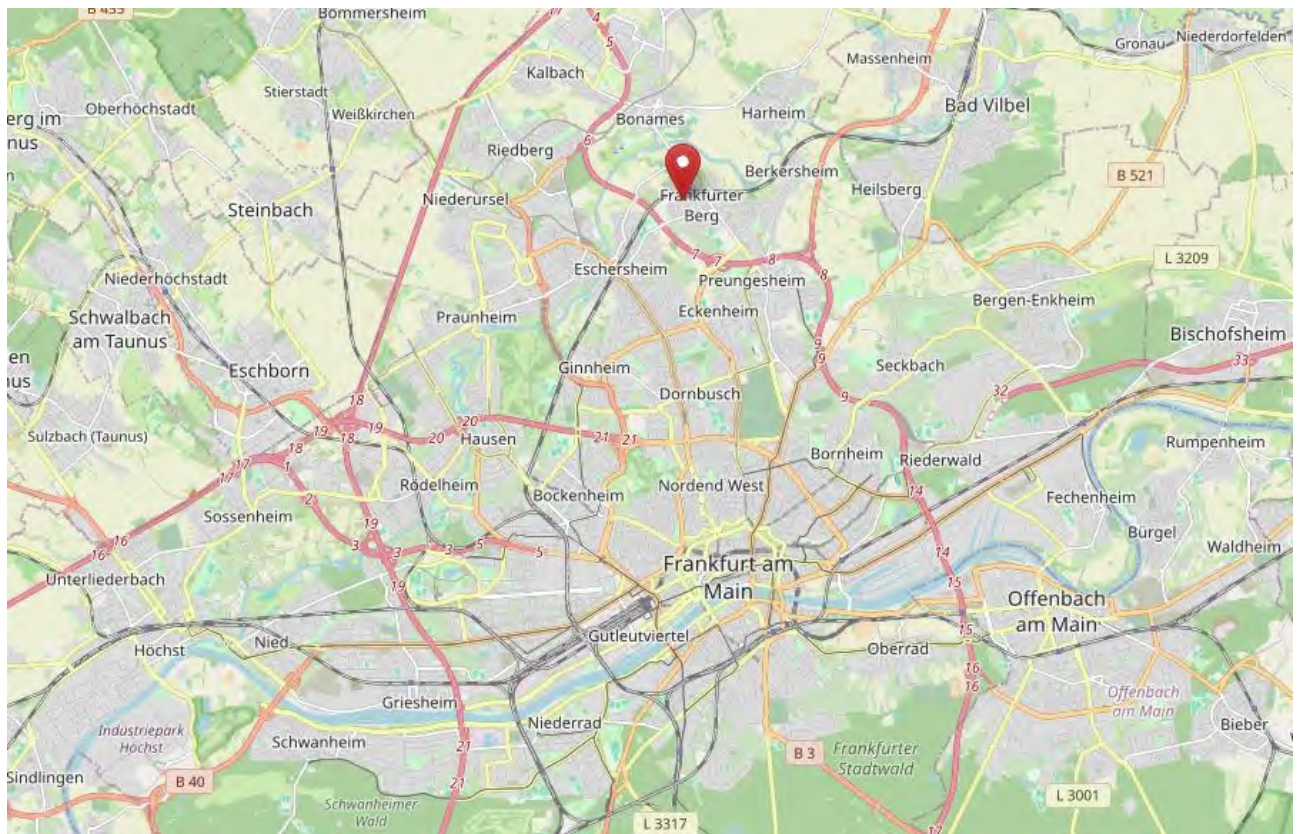
### Hinweis:

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

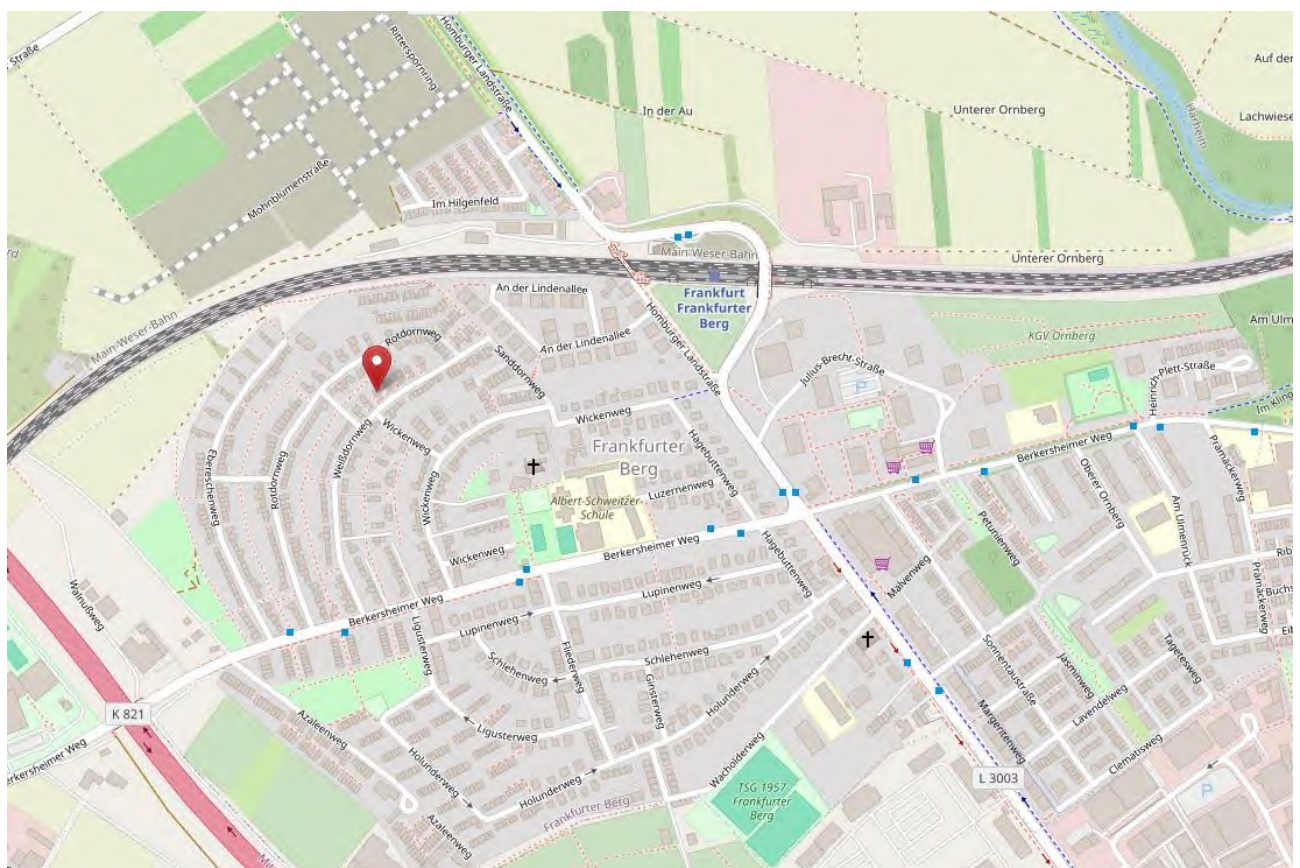
**Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.**

## Anlage I Stadtplanauszug

### Makrolage



### Mikrolage



Quelle: Openstreetmap

## **Anlage II    Lageplan**

Das bewertungsgegenständliche Flurstück ist markiert.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

### Anlage III Fotodokumentation

- 1) Blick vom öffentlichen Straßenraum zur Zuwegung von Haus Nr. 63 in zweiter Reihe, (Auf dem Foto ist Haus Nr. 61 im Vordergrund und nicht Bewertungsgegenstand).



- 2) Hauseingang zu Haus Nr. 63 mit Blick zur Straße.



- 3) Hauseingang zur Südwestseite.



- 4) Zugang zum Stichweg, der an der nördlichen Grundstücksgrenze des Bewertungsobjekts verläuft.



- 5) Vorgenannter Stichweg ist teilweise mit Schotter befestigt und relativ zugewachsen.



- 6) Außenanlagen mit Terrasse. Vom Garten besteht eine Zugang zum Stichweg/Fußweg.



- 7) Wie vor. Terrasse rechts im Bild.



- 8) Nordwestfassade. Links im Bild der Anbau.



- 9) Innenbegehung: Kellergeschoss. Wärmeerzeuger der Gaszentralheizung.



- 10) Kellerraum zur Gartenseite wird als Arbeitszimmer genutzt.



- 11) Elektrounterverteilung.



- 12) Erdgeschoss. Blick zum Hauseingang.



- 13) Diele / Flur.



- 14) Blick zum Wohnraum im Bereich des Anbaus.



- 15) Wohnraum zur Gartenseite.



- 16) Festbrennstoffofen im Altbau.



- 17) Gepflegtes, innen liegendes Badezimmer im Erdgeschoss.



- 18) Dachgeschoss: Zimmer im Bereich des Anbaus mit Gaube zur Nordostseite.



- 19) Schlafzimmer im Altbau.



- 20) Die Dachkonstruktion / Dachbinder wurde architektonisch ansprechend freigelegt mit einer Aufsparrendämmung.



21) Weiteres Zimmer zur Südseite.

