

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

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



ROST_WOLF PartG mbB

Gluckstraße 27 H, 60318 Frankfurt am Main

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

GUTACHTEN

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



Zweck	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache	
Objektart	Eigentumswohnung (2-Zimmer-Wohnung)	
Adresse	Hartmannsweilerstraße 31, D-65933 Frankfurt am Main	
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main, 841 K 8/25	
Projekt- nummer / Stichtag	25032_HAR31	21.10.2025
Verkehrswert		110.000,-- EUR

Ausfertigung Nr.: **Onlineversion**

Dieses Gutachten besteht aus 65 Seiten inkl. 22 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten. Das Gutachten wurde in einer Ausfertigung erstellt.

Dokument
unterschrieben
von: Franziska Rost-
Wolf
am: 26.01.2026 16:10
Gut. Frankfurt am





Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main
Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
Stichtag der Wertermittlung	21.10.2025 (Ortsbesichtigung)
Liegenschaft	Hartmannsweilerstraße 31, D-65933 Frankfurt am Main
Bewertungsgegenstand	164,38/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und Kellerraum – Nr. 4 des Aufteilungsplanes
Objektart	Eigentumswohnung (2-Zimmer-Wohnung)
Katasterangaben / Grundstücksgröße Baulasten	Stadt Frankfurt am Main, Gemarkung Griesheim, Flur 9 Flurstück 761/26; 194 m ² Keine Eintragungen
Denkmalschutz	Keine Eintragungen
Altflächenkataster	Keine Altlast oder Altlastenverdachtsfläche Anthropogene Veränderungen des oberflächennahen Untergrunds
Baujahr	Ca. 1959 (lt. Bauakte)
Modernisierungszustand des Sondereigentums	Nicht bzw. nicht wesentlich modernisiert
Endenergieverbrauchs- Kennwert	Endenergieverbrauch 170,26 kWh / (m ² * a) (lt. Energieausweis)
Wohnfläche	41,99 m ² (lt. Teilungserklärung)
Hausgeld	343,78 € (lt. Zwangsverwalter)
Nutzungssituation	Vermietet
Erzielte Nettokaltmiete	500,00 EUR p. M. (lt. Zwangsverwalter)
Werte	Siehe nachfolgende Tabelle

Bewertungs- gegenstand	Markt- angepasster vorläufiger Vergleichswert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücksmerkmale	Vergleichswert	Gebäudefaktor Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Wohnung Nr. 4	139.491 €	-26.538 €	113.000 €	2691 €/m ²	-3.000 € <u>110.000 €</u>



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	6
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	7
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	9
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	9
2	Grund- und Bodenbeschreibung	10
2.1	Lage	10
2.1.1	Großräumige Lage	10
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	10
2.2	Gestalt und Form	11
2.3	Erschließung	12
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten	12
2.5	Zivilrechtliche Situation	12
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Rechte und Lasten	12
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	13
2.6.2	Bauplanungsrecht	13
2.6.3	Bauordnungsrecht.....	14
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	14
2.8	Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation.....	15
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	16
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	16
3.2	Grundstücksbebauung	17
3.3	Maß der baulichen Nutzung	17
3.4	Mehrfamilienhaus	18
3.4.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	18
3.4.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)	18
3.4.3	Grundrissgestaltung	19
3.4.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	20
3.4.5	Fenster und Türen	20
3.4.6	Haustechnische Anlagen	20
3.4.7	Energetische Eigenschaften.....	21
3.4.8	Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)	21
3.5	Nebengebäude	22
3.6	Außenanlagen	22
3.7	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	23
3.8	Beurteilung der Gesamtanlage.....	23
3.9	Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 4	24
3.9.1	Lage und Grundrissgestaltung	24
3.9.2	Wohnfläche	24
3.9.3	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	24
3.9.4	Fenster und Türen	25



3.9.5	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	25
3.9.6	Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung	26
3.9.7	Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum	26
4	Marktsituation	28
5	Ermittlung des Verkehrswerts	30
5.1	Grundstücksdaten.....	30
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	30
5.3	Vergleichswertermittlung	31
5.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	31
5.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	32
5.3.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	34
5.3.4	Vergleichswert	46
5.3.5	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	47
5.4	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebädefaktor.....	50
5.5	Verkehrswert.....	51
5.6	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberrecht und zum Verwendungszweck	52
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	53
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	53
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	55
7	Anlagen	56
7.1	Bauzeichnungen	56
7.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	56
7.1.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	57
7.1.3	Grundriss Kellergeschoss mit Darstellung der gegenständlichen Sondereigentumseinheit (Kellerraum 4).....	58
7.1.4	Grundriss der gegenständlichen Wohnung Nr. 4 im 1.Obergeschoss	59
7.1.5	Ansicht Norden	60
7.1.6	Ansicht Osten	60
7.1.7	Ansicht Süden.....	61
7.1.8	Schnitt.....	61
7.1.9	Hartmannsweiler Straße 31 -Anthropogene Veränderungen des oberflächennahen Untergrundes.....	62
7.1.10	Anlage zur Karte - Anthropogene Veränderungen des oberflächennahen Untergrundes -	62
7.2	Fotos	63
7.2.1	Straßenansicht Süd- und Ostfassade, Blick aus der Straße „Am Brennhaus“ Richtung Norden	63
7.2.2	Straßenansicht Ost- und Nordfassade, Blick aus der Straße „Am Brennhaus“ Richtung Südwesten	63
7.2.3	Straßenansicht Süd- und Ostfassade, Blick aus der Straße „Am Brennhaus“ Richtung Nordwesten	63
7.2.4	Nordfassade, Blick aus der Hartmannsweiler Straße Richtung Süden.....	63



7.2.5	Straßenansicht Nordfassade, Blick aus der Hartmannsweiler Straße Richtung Südosten	64
7.2.6	Straßenansicht Ostfassade und östliche Freifläche, Blick aus der Straße „Am Brennhaus“ Richtung Westen	64
7.2.7	Dachaufsicht Garage/ Abstellschuppen, Weg zum Hauseingang, Blick vom Treppenhaus.....	64
7.2.8	Südlicher Grundstücksbereich vor dem Hauseingang, Blick vom Treppenhaus	64
7.2.9	Weg zur Straße „Am Brennhaus“, Blick Richtung Osten.....	65
7.2.10	Weg zum Hauseingang, Blick von der Straße „Am Brennhaus“ Richtung Hauseingang ...	65
7.2.11	Hauseingangstür, Blick Richtung Norden	65
7.2.12	Östlicher Grundstücksbereich an der Hartmannsweiler Straße, Blick Richtung Südosten	65



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des
Bewertungsobjekts: **Eigentumswohnung (2-Zimmer-Wohnung)**

Objektadresse: Hartmannsweilerstraße 31, D-65933 Frankfurt am Main

Grundbuchangaben: **Grundbuch von Griesheim Blatt [...], Wohnungsgrundbuch
Bestandsverzeichnis**

Lfd. Nr. 1:

164,38/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Griesheim, Flur 9, Flurstück 761/26, Gebäude- und Freifläche,
Hartmannsweiler Straße 31, 194 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und Kellerraum – Nr.4
des Aufteilungsplans;

Keine Veröffentlichung im Internet.

Abteilung I:

Eigentümer:

- Hier anonymisiert -

Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen:

- Hier anonymisiert -



Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

- Eintragungen nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend. -

Katasterangaben: Stadt Frankfurt am Main, Gemarkung Griesheim, Flur 9
Flurstück 761/26, 194 m²

1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck der Gutachtenerstellung: Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache

Auftraggeber: Amtsgericht Frankfurt am Main
60256 Frankfurt am Main

Aktenzeichen: **841 K 8/25**

Grundlage: Auftrag vom 08.08.2025, Beschluss vom 22.05.2025

Wertermittlungs-
stichtag und
Qualitätsstichtag: 21.10.2025

Ortsbesichtigung: 21.10.2025

Herangezogene
Unterlagen,
Erkundigungen,
Informationen: Grundbuch von Griesheim, Blatt [...], Wohnungsgrundbuch vom 22.07.2025
(Quelle: Auftraggeber)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 17.09.2025 (Quelle: Geodaten
Online)

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Bauaufsichtsbehörde Frankfurt
vom 17.09.2025 (Quelle: www.bauaufsicht-frankfurt.de)

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

Teilungserklärung vom 17.05.1996 und 20.05.1996 (Quelle: Grundbuchamt
Frankfurt am Main)

Akteneinsicht der Bauakten bei der Bauaufsicht Frankfurt am Main vom
09.08.2022 und die schriftliche Auskunft über den Aktenstand vom
17.09.2025



Auskunft der Landesdenkmalbehörde über Denkmalschutz (Quelle:
www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de) Stand 2025

Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des
Stadtplanungsamts Frankfurt vom 17.09.2025 (Quelle: www.PlanAs-frankfurt.de)

Bescheinigung des Amts für Straßenbau und Erschließung über
Erschließungsbeiträge vom 16.08.2022

Schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts der Stadt Frankfurt am Main
vom 11.08.2022

Wohnraummieten: Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2024,
Wohnungsmarktbericht Frankfurt 2024/25 – Wohnen im IHK-Bezirk Frankfurt
am Main (Quelle: <https://www.frankfurt-main.ihk.de>), Angebotsmieten von
Immobilienportalen (Quelle: www.immobilienscout24.de)

Demografische Kennziffern: Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung der
Kommune Frankfurt am Main (Quelle: www.wegweiser-kommune.de),
Gewerbemarktbericht 2025 IHK Frankfurt am Main (Quelle:
<https://www.frankfurt-main.ihk.de>)

HLNUG Lärmviewer Hessen (Quelle: www.laerm-hessen.de)

Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2025 des Gutachterausschusses für
Immobilienwerte Frankfurt a. M. (Quelle: <https://www.gds.hessen.de>)

Vergleichskaufpreise: Auszug aus der Kaufpreissammlung des
Gutachterausschusses Frankfurt a. M. vom 18.11.2025

Faktoren nach dem Bewertungsgesetz, Gutachterausschuss Frankfurt am
Main 2025 (Quelle: <https://frankfurt.de>)

Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt am Main

Eigene Erhebungen

Von der
Hausverwaltung
übergebene
Unterlagen:

Aufteilungsplan
Abgeschlossenheit mit qm
Wohngeldabrechnung ab Okt. 2024
Protokolle der Eigentümerversammlung 2024 und 2025
Energieausweis



Von der
Schuldnerseite
übergebene
Unterlagen:

Vom Zwangsverwalter E-Mail des Zwangsverwalters vom 20.10.2025
übergebene Übernahmebericht Wohnungen
Unterlagen:

1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Beteiligte: Hier anonymisiert (siehe Anlage personenbezogene Daten)

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

Zutritt: Der Zutritt zum Gebäude und zum gegenständlichen Sondereigentum Wohnung Nr. 4 (1. OG, links) und Keller Nr. 4 (KG) wurde zum Ortstermin ermöglicht.

Zubehör: Nicht vorhanden

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

Der ermittelte Wert ist der fiktiv unbelastete Verkehrswert.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Ort:	Frankfurt am Main
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Einwohnerzahl:	Frankfurt: rd. 776.843 (Stand: 12-2024, www.frankfurt.de) Einwohner im Stadtteil „Griesheim“ rd. 23.186 (Stand: 2024)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Rd. 425 km (Luftlinie) südwestlich von Berlin Rd. 400 km (Luftlinie) südlich von Hamburg Rd. 315 km (Luftlinie) östlich von Brüssel Rd. 300 km (Luftlinie) nordwestlich von München Rd. 35 km (Luftlinie) östlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden
Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets: (wegweiser-kommune.de : Demografie-Bericht, Sozialbericht; statistik.arbeitsagentur.de)	Demografie-Typ 7 „Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 14,7 % (2023) Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre: +3,0 % (Stand: 2023) Durchschnittsalter: 41,1 Jahre Arbeitslosenquote 6,9 % (10/2025, statistik.arbeitsagentur.de) Kaufkraftindex: 109,2 (Stand: 2025) Einzelhandelszentralität: 107,3 (2025) Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2025)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Stadtteil Griesheim Rd. 6,0 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 6,0 km (Luftlinie) südwestlich von der Frankfurter Innenstadt Rd. 5,0 km (Luftlinie) südwestlich vom Hauptbahnhof Frankfurt am Main Rd. 750 m (Luftlinie) nordöstlich der Staustufe des Mains Griesheim Rd. 500 m (Luftlinie) westlich der Bundesautobahn A5 Rd. 400 m (Luftlinie) südöstlich vom Bahnhof Griesheim Rd. 250 m (Luftlinie) nordwestlich vom Mainuferspielplatz Rd. 200 m (Luftlinie) nördlich vom Main Straßenlage Hartmannsweilerstraße / Ecke „Am Brennhaus“
Lageklassifikation:	Einfache Wohnlage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt a. M. 2024



Einfache Wohnlage laut Mietspiegel Frankfurt a. M. 2024

Infrastruktur:	In einem Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Kindertagesstätten, Schulen, Kirchen, sonstige Kultur- und Bildungseinrichtungen
Verkehrsanbindung:	KFZ: Rd. 2,6 km zur Bundesautobahn A 648 Anschlussstelle „Frankfurt a. M. Rebstockbad“, von hier ca. 1 km Luftlinie zum (Westkreuz Frankfurt) Rd. 2,5 km zur B 40 (Anschlussstelle Nied), von hier ca. 6 km zur Bundesautobahn A3 (Anschlussstelle Kelsterbach) ÖPNV: Rd. 10 Minuten rd. 600 m Fußweg zur S-Bahn-Haltestelle „Griesheim“, von hier rd. 4 Minuten Fahrzeit zum Frankfurter Hauptbahnhof, im 10-Minuten-Takt (zu den Hauptverkehrszeiten)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Offene Bebauung Vorwiegend 2- bis 4-geschossige Bebauung Entstehungszeit um 1900, der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts und teilweise zu Beginn des 21. Jahrhunderts Überwiegend Wohnnutzungen Teilweise gewerbliche und kulturelle Nutzungen
Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen)	Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN Tag: 65-69 [dB(A)] Nacht: 55-59 [dB(A)]
	Vergleichswerte für Mischgebiete (Tag / Nacht): Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm¹: 60 / 45 [dB(A)] Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung: 64 / 54 [dB(A)]
Topografie:	Annähernd eben
2.2 Gestalt und Form	
Flurstück:	Trapezförmiger, annähernd quadratischer Zuschnitt Annähernd ebene Oberfläche Mittlere Grundstücksbreite laut Liegenschaftskarte ca. 14,5 m Mittlere Grundstückstiefe laut Liegenschaftskarte ca. 13,5 m Straßenfront Hartmannsweilerstraße 31 laut Liegenschaftskarte ca. 15,00

¹ TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



m

Straßenfront Am Brennhaus laut Liegenschaftskarte ca. 14,00 m

Grundstücksfläche laut Grundbucheintrag **194 m²**

2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung: Öffentliche Erschließung von der Hartmannsweilerstraße und von der Straße „Am Brennhaus“

Straßenart: Hartmannsweilerstraße: örtliche Nebenstraße
Am Brennhaus: örtliche Nebenstraße

Straßenausbau: Hartmannsweilerstraße: 1-spurig als Einbahnstraße ausgebaut, asphaltiert, 2-seitig Gehweg, Parkplätze 2-seitig
Am Brennhaus: 1-spurig als Einbahnstraße ausgebaut, asphaltiert, 2-seitig Gehweg, Parkplätze 2-seitig

Anschlüsse an Versorgungseleitungen und Abwasserbeseitigung: Angeschlossen an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Gas, Telekommunikationsleitungen, weitere Anschlüsse nicht bekannt

2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten

Bodenverhältnisse, Altlasten: Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.
Die schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts hat folgenden Inhalt:
„das von Ihnen angefragte Grundstück ist keine Altlast oder Altlastenverdachtsfläche.
In unserer Altstandort-Datenbank sind für die Liegenschaft Hartmannsweilerstraße 31 keine altlastenrelevanten Vornutzungen registriert. Hinweise auf Altablagerungen oder Verfüllungen von ehemaligen Gruben liegen uns nicht vor. In der Karte „Anthropogene Veränderungen des oberflächennahen Untergrundes der Stadt Frankfurt am Main“ sind auf dem Grundstück ehemalige Bombentrichter aus dem 2. Weltkrieg verzeichnet (Anm.: vgl. Anlagen Ziff. 7.1.9 und 7.1.10); im Bereich von Bombentrichtern sind in der Bodenauffüllung häufig Trümmerschutt sowie Materialien unbekannter Herkunft vorzufinden.
Ergebnisse von Bodenuntersuchungen sind uns von dem Grundstück derzeit nicht bekannt. (...)“

2.5 Zivilrechtliche Situation

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte und Lasten

Grundbuchlich gesicherte Vorhanden



Belastungen:

Nicht eingetragene Nicht bekannt
Rechte und Lasten:

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Laut der Internet-Auskunft der Bauaufsichtsbehörde besteht für das
Baulastenverzeichnis: Bewertungsgrundstück **keine Baulasteintragung**.

Denkmalschutz: Gemäß der Internet-Auskunft der Landesdenkmalbehörde steht das
Bewertungsgrundstück **nicht unter Denkmalschutz**.

2.6.2 Bauplanungsrecht

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

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

Bebauungsplan (Rahmenkartenplan) SW 24d Nr. 1 Ä

Titel: Bf. Griesheim – 1. Vereinfachte Änderung
Status: rechtsverbindlich
Ortsbezirk: 6
Stadtteil: Griesheim
Inkrafttreten: 02.05.2023
BauNVO: BauNVO 1968 und BauNVO 2017

Festsetzungen im Art der baulichen Nutzung: MI (Mischgebiet)
Bebauungsplan: Maß der baulichen Nutzung:
Grundflächenzahl (GRZ): **0,3**
vorhanden²: 0,5
Geschossflächenzahl (GFZ): **0,9**
vorhanden³: 2,0
Geschossigkeit: **III**
vorhanden: 3-geschossig

² GRZ i. S. d. BauNVO 1968, siehe Ziff. 3.3

³ GFZ i. S. d. BauNVO 1968, siehe Ziff. 3.3



	zzgl. ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise:	offen
	vorhanden: offen
Textliche Festsetzungen	
Stellplatzsatzung:	S002 Stellplatzsatzung 2020 Rechtsverbindlich, Inkrafttreten 20.02.2020
Freiraumsatzung:	FR001 Gestaltungssatzung Freiraum und Klima Rechtsverbindlich, Inkrafttreten 10.05.2023 Für bauliche Anlagen und Grundstücksfreiflächen
Vorgartensatzung:	VG002 Rechtsverbindlich, Inkrafttreten 04.04.1979 Für die gärtnerische Gestaltung von Vorgärten

2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand:	Der Bauaufsicht Frankfurt am Main liegen bezüglich des Bewertungsgrundstücks die folgenden Genehmigungen vor: B-1959-2299-6 „Aus Bauscheinbuch Wohnhäuser / Kraftwagenhallen / Einfriedungen“ B-1960-1192-6 „Aus Bauscheinbuch Bauliche Veränderungen, Nutzungsänderungen“ B-1995-1300-6 „Nutzungsänderung Dachgeschoß: vorher Dachkammern, jetzt: 2 Wohnungen und Unterkellerung der Garage“ (= Legalisierung des Ausbaus des Dachgeschosses in zwei Wohnungen sowie Legalisierung der Garagenunterkellerung. Im Kellergeschoss befindet sich laut Bauakte eine nicht genehmigte Wohnnutzung unterhalb der Hofdecke und der Garage.)
Stellplätze:	Auf dem Grundstück ist laut Bauakte 1 Kfz-Stellplatz (Garage) genehmigt.
Anmerkung:	Abweichend von der Baugenehmigung ist die Garage vor Ort nicht als Garage nutzbar (keine Zufahrt). Das Gebäude wurde mit einem nicht genehmigten Anbau versehen und wird augenscheinlich als Abstellraum genutzt.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Baureifes Land
Beitragszustand:	Beitragsfrei



2.8 Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Nutzungs-/

Vermietungssituation:

Die **bewertungsgegenständliche Wohnung** ist zum Wertermittlungstichtag lt. Besichtigung und gemäß Angaben des Zwangsverwalters **vermietet**. Der Mietvertrag konnte nicht eingesehen werden.

Keine Veröffentlichung im Internet.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Vorbemerkungen: Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Der Zutritt zum Sondereigentum war zum Ortstermin möglich. Das Treppenhaus des Hauses konnte besichtigt werden. Die Beschreibung erfolgt auf der Grundlage der verfügbaren Bauakten sowie des örtlichen Eindrucks.

Es wird explizit auf das Risiko von möglicherweise vorhandenen, auch baualtersbedingten Bauschäden hingewiesen, die ohne zerstörende Untersuchung auf der Grundlage der Inaugenscheinnahme der sichtbaren Teilbereiche nicht gesichtet und nicht beurteilt werden können. Der Zustand der Baukonstruktion ist überwiegend nicht bekannt.



3.2 Grundstücksbebauung

Grundstücksbebauung: 3-geschossiges Mehrfamilienhaus mit Unterkellerung und ausgebautem
g: Dachgeschoss
Garagengebäude

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche: Die Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der Bauakte und des Geoportals Hessen nach DIN 277 ermittelt.

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf Grund der ermittelten BGF nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968 berechnet.
Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ) wurde gem. ImmoWertV 2021 berechnet.

HAR31

Berechnung der Bruttogrundfläche (DIN 277) sowie des Maßes der baulichen Nutzung (BauNVO)

Grundlage: Eigene Ermittlung auf Grundlage der Grundrisse und dem Schnitt aus der Bauakte

Gebäude	Geschoss	Bereich	Länge [m]	Breite [m]	Anzahl bzw. Faktor	Bruttogrund- fläche DIN 277 BGF(a) [m²]	Bruttogrund- fläche DIN 277 BGF(b) [m²]	Bruttogrund- fläche DIN 277 BGF(c) [m²]	Bruttogrund- fläche DIN 277 BGF(a+b) [m²]
Mehrfamilienhaus	KG	Geschoss	10,04	9,66	1,00	96,99	0,00	0,00	96,99
		Hofkeller	4,35	9,66	1,00	42,02	0,00	0,00	42,02
		Garagenkeller	5,08	3,85	1,00	19,56	0,00	0,00	19,56
	EG	Geschoss	10,04	9,66	1,00	96,99	0,00	0,00	96,99
		Garage	5,08	2,71	1,00	13,74	0,00	0,00	13,74
	1.OG	Geschoss	10,04	9,66	1,00	96,99	0,00	0,00	96,99
	2.OG	Geschoss	10,04	9,66	1,00	96,99	0,00	0,00	96,99
	DG	Geschoss	10,04	9,66	1,00	96,99	0,00	0,00	96,99
	SB	Geschoss	10,04	3,50	1,00	35,14	0,00	0,00	35,14
	BGF gesamt					595,39	0,00	0,00	595,39

GRZ- relevante Grundfläche	MFH - überbaute Grundstücksfläche	96,99
GFZ-relevante Geschossfläche	MFH - EG+1.OG+2.OG +DG	387,95
WGfZ-relevante Geschossfläche	MFH - EG+1.OG+2.OG+DG zu 75%	363,70
Grundstücksfläche		194,00
GRZ i. S. d. BauNVO 1968		0,5
GFZ i. S. d. BauNVO 1968		2,0
WGfZ i. S. d. ImmoWertA		1,9



3.4 Mehrfamilienhaus

3.4.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	3-geschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, mit Unterkellerung und Garagengebäude
Baujahr:	1959 (lt. Bauakte)
Außenansicht:	Satteldach mit rotbrauner Dachsteindeckung, Dachflächenfenster Fassade als massive Lochfassade, verputzt, pastellgelber Anstrich, rotbraune Fensterleibungen im EG und olivgrüne Fensterleibungen im 1. und 2. OG Sockelzone mit beigebraunen Fliesen Braune Kunststofffenster mit hellbraunen Kunststoff-Rollläden Hauseingang überdacht mit leichter Konstruktion Wandhängende Briefkastenanlage an der Garage und Klingel am Wohnhaus Massives Garagengebäude an der südlichen Grundstücksgrenze verputzt mit weißem Anstrich Stabgitterzaun an den Grundstücksgrenzen zur Straße
Modernisierungen: (soweit ersichtlich, nach Angaben der Hausverwaltung bzw. laut Energieausweis)	Ca. 1980: Einbau isolierverglaster Kunststofffenster Ca. 2020 , 2023: Erneuerung des Wärmeerzeugers Ca. 2025: Wärmemengenzähler Weitere Modernisierungen nicht bekannt
Geplante Modernisierungen:	„Sanierungsfahrplan“ beauftragt (lt. Hausverwaltung WEG)

3.4.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente: (laut Bauakte)	Betonfundamente
Kellerfußboden: (laut Bauakte)	Gussasphaltestrich mit Linoleum
Kellerwände: (laut Bauakte)	Außenwände Wohnhaus / tragend: massiv, d = 36,5 cm Innenwände tragend: massiv, d = 36,5 cm Innenwände nicht tragend: massiv, d = 10,0 cm
Umfassungswände: (laut Bauakte)	Außenwände tragend: massiv, d = 24,0 cm



Wohnungstrennwände: Mauerwerk, d = 24 cm
(laut Bauakte)

Sonstige tragende Massiv, d = 24 cm
Innenwände:
(laut Bauakte)

Nicht tragende leichte Wände, d = ca. 10 cm
Innenwände:
(laut Bauakte)

Decke über Stahlbetondecke, d = 12 cm
Kellergeschoss:
(laut Bauakte)

Geschossdecken: Stahlbetondecken, d = 12 cm
(laut Bauakte)

Geschosstreppen: 2-läufige, gerade Treppe mit Zwischenpodest
Stahlbeton mit Werksteinbelag

Aufzüge: ---

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion (Pfettendach)

Dachform: Satteldach, Neigung ca. 42 °
(laut Bauakte)

Dacheindeckung: Falzziegel
(laut Bauakte)

Kamin/e: Massiv

Dachrinnen und Metall
Fallrohre: Schneefanggitter

3.4.3 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung: Treppenhaus mit 2-Spanner-Erschließung
Wohnungen erschlossen jeweils vom zentralen Treppenhaus

Belichtung und 3-seitig
Besonnung:



3.4.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: (lt. Aufteilungsplan)	Heizungsraum Hausanschlussraum Kellerräume, hier: gegenständlicher Kellerraum Nr. 4
Erdgeschoss: (lt. Aufteilungsplan)	Wohnungen Nr. 1 und 2
1.Obergeschoss: (lt. Aufteilungsplan)	Wohnungen Nr. 3 und 4, hier: gegenständliche Wohnung Nr. 4
2.Obergeschoss: (lt. Aufteilungsplan)	Wohnungen Nr. 5 und 6
Dachgeschoss: (lt. Aufteilungsplan)	Wohnungen Nr. 7 und 8
Gesamt: (laut Teilungserklärung)	8 Wohnungen

3.4.5 Fenster und Türen

Fenster:	Ein- bzw. zweiflügelige, braune Fenster in Kunststoff (in Holzoptik) Isolierverglasung Kunststoffrollläden Dachflächenfenster
Türen:	
Hauseingangstür:	1-flügelige strukturverglaste Eingangstür aus Metall, braun
Kellertür vom Treppenhaus:	Röhrenspantür, Metallzage
Wohnungs- eingangstüren:	Röhrenspantür, Metallzage, teilweise mit Sicherungsriegel

3.4.6 Haustechnische Anlagen

Heizung und Warmwasser- versorgung:	Gaszentralheizung Warmwasserbereitung dezentral, elektrisch
Sanitäre Installation:	Wasser-/Abwasseranschlüsse
Elektroinstallation:	Sicherungen und einheitsweise Unterverteilungen



Lüftungs- und Entlüftung der innenliegenden Bäder
Klimatechnik:

3.4.7 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches: (laut Bauakte) Dämmstandard Baujahr ca. 1995, Steinwolle- Dämmung mit Alu-Kaschierung

Dämmung der Außenwände: Keine zusätzliche Wärmedämmung vorhanden

Baujahr der Fenster: Ca. 1980 er Jahre

Isolierung der Heizungs-/ Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen: Leitungsdämmung vorhanden

Baujahr des Wärmeerzeugers: 2020, 2023 (lt. Energieausweis)

Energiebedarf dieses Gebäudes: 170,26 kWh / (m² * a) (lt. Energieausweis)

Wesentliche Energieträger für Heizung: Erdgas (lt. Energieausweis)

Wesentliche Energieträger für Warmwasser: Strom (lt. Energieausweis)

Erneuerbare Energien: Keine (lt. Energieausweis)

Art der Lüftung: Fensterlüftung

3.4.8 Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)

Baumängel und

- Keller: Feuchtigkeit an Wänden und Boden, Farb- und Putzabplatzungen an Innen- und Außenwänden, feuchter Geruch



Bauschäden⁴ /
Zustand
des
gemeinschaftlichen
Eigentums:
(soweit ersichtlich)

- Fassade: punktuell Rissbildung in der Außenwand, Verschmutzungen und Verfärbungen der Außenwände
- Fenster: Rollläden teilweise defekt, Fenster nicht zeitgemäß
- Dach: Ortgangziegel defekt, Schneefanggitter defekt
- Treppenhaus: Rissbildung (Wand-/Deckenanschluss), eingedrungenes Wasser unterhalb des Treppenhausfensters, verschmutzt
- Haustechnik: Heizungs- und Warmwasseranlagen, teilweise fehlende Leitungsdämmung, Leitungsdämmung teilweise nicht zeitgemäß
- Sonstiges: straßenseitige Kellerlichtschächte sind ein Überbau auf den angrenzenden öffentlichen Gehwegbereich

Allgemeinbeurteilung
des Gebäudes:

Soweit ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, nicht bzw. nicht wesentlich modernisiertem, unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand mit Bauschäden in Teilbereichen sowie kurz bis mittelfristigem Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf in Teilbereichen.

3.5 Nebengebäude

Nebengebäude:
(laut Bauakte)

1-geschossiges Garagengebäude mit Unterkellerung
Baujahr ca. 1959
Massivbauweise
Außenwände Mauerwerk d=ca. 11,5 bzw. 24 cm
Flachdach mit Bitumenbahndeckung

Baumängel /
Bauschäden /
Zustand:

Ein ausgebildetes Garagentor und damit eine Zufahrtsmöglichkeit sind nicht vorhanden.
Die Garage ist derzeit nicht als solche nutzbar.

3.6 Außenanlagen

Grundstückseinfriedun-
gen:

Grenzbebauung
Stabgitterzaun zur Straße
Garage und Mauer zum südlichen Nachbargrundstück
Mauer zum westlichen Nachbargrundstück

Befestigte
Grundstücksflächen:

Waschbetonplatten
Asphaltbelag

Unbefestigte
Grundstücksflächen:

Nicht vorhanden

⁴ Siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen



Bepflanzungen:	Nicht vorhanden
Sonstiges:	Teilweise Hofüberdachung in leichter Konstruktion
Sondernutzungsrecht:	Sondernutzungsrecht Grundstücksfläche (zu Wohnung Nr. 3): Asphaltbelag über Keller an der Straßenecke Altkleidercontainer Verteilerkasten
Baumängel und Bauschäden / Zustand:	Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in baujahresadäquatem, leicht unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand.

3.7 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: Laut Teilungserklärung besteht eine Sondernutzungsregelung. **Dem bewertungsgegenständlichen Sondereigentum ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.**

Dem Sondereigentum Nr. 3 sind zur ausschließlichen Nutzung unter Ausschluss der übrigen Eigentümer eine Grundstücksfreifläche zur Straße „Am Brennhaus“ Ecke Hartmannsweiler Straße sowie die Garage Nr. 3 zugeordnet.

Hausgeld: Nach Angaben des Zwangsverwalters betragen die monatlich zu zahlenden Hausgeldzahlungen für das gegenständliche Sondereigentum **343,78 €**.

Instandhaltungsrücklage: Keine Angabe

Sonstiges: Nach Angaben der Hausverwaltung WEG ist für 2026 eine **Sonderumlage von 20.000 €** für das Gesamtobjekt geplant. Hiernach ist ein „Sanierungsfahrplan“ beauftragt.

3.8 Beurteilung der Gesamtanlage

Gesamtanlage: Soweit ersichtlich, besitzt die Gesamtanlage ein baujahresadäquates und unterdurchschnittlich gepflegtes Erscheinungsbild.



3.9 Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 4

3.9.1 Lage und Grundrissgestaltung

Lage der Wohnung im Gebäude / Orientierung: Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist im **1. Obergeschoss**, vom Treppenhaus gesehen links gelegen. Sie wird über das 2-Spanner-Treppenhaus erschlossen und ist 2-seitig nach Süden (Eingangsseite) und Norden (Straßenseite) orientiert.

Grundrissgestaltung: **2-Zimmer-Wohnung**
Das Sondereigentum besteht aus einem Wohnraum, einem Schlafraum, einer Küche und einem Badezimmer. Die Räume werden von der zentralen Diele erschlossen.

Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Kellergeschoss.

Besonnung / Belichtung / Belüftung: Es besteht mittlere Besonnung (Geschosslage, Orientierung), mittlere Belichtung (Geschosslage, Fenstergröße, Raumtiefe) sowie mittlere natürliche Belüftung und Entlüftung (2-seitige Ausrichtung).

3.9.2 Wohnfläche

Wohnfläche: Ein örtliches Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Für diese Wertermittlung wird die Wohnfläche auf der Grundlage der Flächenberechnung in der Teilungserklärung wie folgt angesetzt:

41,99 m² lt. Teilungserklärung

WOHNUNG 4

Wohnen / Kochen	6,22 x 3,80 m =	23,64 qm	
	+ 1,925 x 1,235 m =	2,38 qm	
	./ 1,83 x 0,765 m =	1,40 qm	
	./ 0,43 x 0,26 m =	<u>0,11 qm</u>	24,51 qm
Schlafen	4,00 x 3,76 m =		15,04 qm
Dusche	1,85 x 1,32 m =		<u>2,44 qm</u>
			41,99 qm
			=====

Lichte Raumhöhe: Ca. 2,50 m
(gem. Bauakte)

3.9.3 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Zimmer

Bodenbelag: Teppich, PVC-Böden einfacher Art und Ausführung



Wandbekleidung: Putz, Tapete

Deckenbekleidung: Putz bzw. Tapete, Anstrich

Flur:

Bodenbelag: Teppich-, PVC-Böden einfacher Art und Ausführung

Wandbekleidung: Putz, Tapete

Deckenbekleidung: Putz bzw. Tapete, Anstrich

Küche:

Bodenbelag: PVC

Wandbekleidung: Fliesenspiegel
Putz, Tapete und Anstrich

Deckenbekleidung: Putz bzw. Tapete, Anstrich

Bad / WC:

Bodenbelag: Fliesen

Wandbekleidung: Fliesen 4-seitig bis ca. 2,00 m
Putz bzw. Tapete, Anstrich

Deckenbekleidung: Putz bzw. Tapete, Anstrich

3.9.4 Fenster und Türen

Fenster: 1- bis mehrflügelige, isolierverglaste Kunststofffenster
Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge
Rollläden

Wohnungs-Eingangstür: Furniertes Röhrenspan-Türblatt, Metallbeschläge, Sicherungsriegel

Zimmertüren/Innentüren: Metallzagen
Furnierte Röhrenspan-Türblätter mit Metallbeschlägen

3.9.5 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: Klingel
separat abgesicherte Unterverteilung (offen)
Je Raum ein bis mehrere Lichtauslässe und mehrere Steckdosen,
Installation unter Putz



Heizung:	Zentralheizung Rippenradiatoren bzw. Flächenradiatoren
Warmwasser- versorgung:	Untertischboiler (Küche) Warmwasserboiler (Bad)
Sanitäre Installation: (lt. Aufteilungsplan und Annahme)	Bad: Dusche, Waschbecken, WC Küche: mit Spülen-Anschluss Wasser- und Abwasserinstallation überwiegend auf Putz
Klimatechnik:	---

3.9.6 Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung

Zubehör:	Nicht vorhanden
Einbaumöbel:	Nicht vorhanden
Küchenausstattung:	Sehr einfache Küchenausstattung
Anmerkung:	<i>Ein Wertanteil für Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung ist im Verkehrswert nicht enthalten.</i>

3.9.7 Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum

Baumängel und Bauschäden ⁵ / Zustand des Sondereigentums:	• Bad / WC: teilweise fehlender Fliesenbelag, defekte Leitungsabkofferung im Deckenbereich, teilweise defekter Putz, überalterter Zustand • Zimmer: überalterte Oberflächen (Boden-, Wand-, Deckenbeläge) mit Farb- und Putzabplatzungen und Verfärbungen • Elektro-Installation: veralteter Zustand • Fenster: Rollladen straßenseitig defekt, Fensterbank Küche defekt • Türen: defekte Türblätter und Beschläge • Sanitär-Installation: defekte Leitungsrohre mit Tropfstellen • Heizkörper: nicht zeitgemäß • Kellerraum: Feuchtigkeit und Geruchsbildung • Sonstiges: Türöffner nicht funktionstüchtig nach Angaben der Mieter
--	---

Allgemeine Beurteilung	Die Wohnung befindet sich in einem nicht bzw. nicht wesentlich
------------------------	--

⁵ Siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen



der modernisiertem, stark unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand mit
Sondereigentumseinheit: kurzfristigem Renovierungs-, Instandsetzungs- und
Modernisierungsbedarf.



4 Marktsituation

Stärken / Chancen: Folgende Umstände bezüglich des Wohnungseigentums können als **Stärken** bzw. **Chancen** identifiziert werden:

- Frankfurt am Main als eine der hochpreisigen Metropolen Deutschlands (+)
- Demografische Entwicklung des Gebiets (Ø +)
- Standortattraktivität: Lage des Grundstücks in Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Wohnraum (Ø +)
- Frankfurt am Main als „Großstadt und Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ laut Demografie-Bericht (Ø)
- Frankfurt am Main als Stadt mit überdurchschnittlichem Kaufkraftindex, bezogen auf den Bundesdurchschnitt (Ø +)
- Überdurchschnittliche Einzelhandelszentralität (Ø +)
- Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung: durchschnittliche Arbeitslosenquote (Ø)
- Verfügbares Einkommen: Überdurchschnittlich hohes Einkommen je Einwohner (Ø +)
- Infrastrukturelle Erschließung: Gute Erreichbarkeit und Erschließung durch öffentlichen Personennahverkehr, motorisierten Individualverkehr, Schiffs- und Flugverkehr (+)
- Stabil hohes und kontinuierlich gestiegenes Mietniveau im Bereich Wohnen in Frankfurt (+)
- Infrastrukturangebot in der näheren Umgebung (Ø)
- Nachfrage nach Wohnungseigentum zum Kauf in Frankfurt (+)
- Begrenztes Kaufangebot an Eigentumswohnungen in 1 km Umkreis vorhanden (Ø +)
- Nachfrage nach Mietwohnungen in Frankfurt, mittlere bis gute Vermietungsaussichten (Ø +)
- Begrenztes Angebot an Mietwohnungen in 1 km Umkreis vorhanden (Ø +)
- Grundstückslage innerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplans (Ø)
- Keine Baulasteintragung (Ø)
- Kein Denkmalschutz (Ø)
- Kellerraum zugeordnet (Ø)
- Kleinere Wohnanlage und Eigentümergemeinschaft (Ø+)
- 2-Spanner-Erschließung (Ø)
- 2-Zimmer-Wohnung als nachgefragte Wohnungsgröße (+)
- Lage der Wohnung im 1. Obergeschoss (Ø)



- 2-seitige Orientierung der Wohnung (Ø)
- Aktuelle Nettokaltmiete der Wohnung (Ø+)

Schwächen /
Risiken:

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

- Aktuelle geopolitische Situation und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)
- Abgeschwächte Konjunktur (-)
- Kaufkraftschwund, Hypothekenzinsen auf hohem Niveau, gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)
- Restriktivere Kreditbedingungen (-)
- Einfache Wohnlage bezogen auf den Frankfurter Durchschnitt (Ø-)
- Anthropogene Veränderungen des oberflächennahen Untergrundes (Ø-)
- Einfaches Erscheinungsbild des Mehrfamilienhauses (Ø-)
- Gebäudestandard (-)
- Kein Stellplatz zugeordnet bei Parkplatzknappheit im öffentlichen Raum (-)
- Kein Balkon oder Terrasse vorhanden (-)
- Erschließung der Wohnung mit Überwindung von Stufen (-)
- Grundrissgestaltung der Wohnung mit innenliegendem Bad (Ø)
- Energetische Eigenschaften (-)
- Erschließung der Wohnung ohne Aufzug (Ø-)
- Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf des gemeinschaftlichen Eigentums in Teilbereichen (-)
- Geplante Sonderumlage (-)
- Kurzfristiger Renovierungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf der Wohnung (-)
- Stark unterdurchschnittlich gepflegter Zustand der Wohnung (--)
- Vermietungszustand der Wohnung (Ø-)

Legende:

(++)	= stark überdurchschnittlich Stärken/Chancen
(+)	= überdurchschnittliche Stärken/Chancen
(Ø+)	= etwas überdurchschnittliche Stärken/Chancen
(Ø)	= durchschnittliche Stärken/Chancen bzw. Schwächen/Risiken
(Ø-)	= etwas überdurchschnittliche Schwächen/Risiken
(-)	= überdurchschnittliche Schwächen/Risiken
(--)	= stark überdurchschnittliche Schwächen/Risiken



5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 164,380/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 65933 Frankfurt, Hartmannsweilerstraße 31 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet dem Kellerraum Nr. 4 zum Wertermittlungstichtag 21.10.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Griesheim	[..]	1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Griesheim	9	761/26	194 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

Der Vergleichswert wird mit der Nettoanfangsrendite, der Ertragsfaktor und der Gebädefaktor plausibilisiert.



5.3 Vergleichswertermittlung

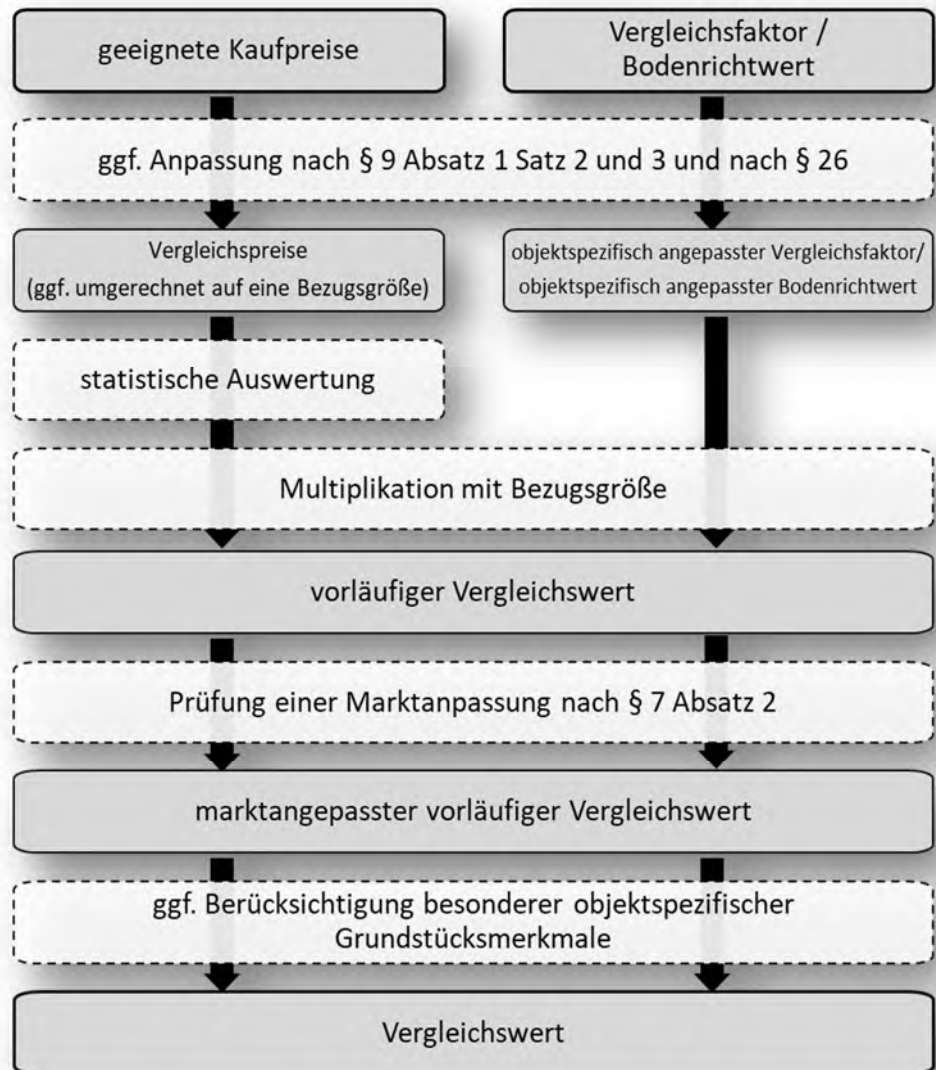
5.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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



Vergleichswertverfahren – Ablaufschema

(Quelle: ImmoWertA)

5.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

5.3.2.1 Vergleichskaufpreise (§ 26 ImmoWertV 21)

Vergleichskaufpreise: Für die Vergleichswernermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswernermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst.



Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt.

5.3.2.2 Richtwert/Vergleichsfaktor (§ 26 ImmoWertV 21)

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

5.3.2.3 Zu-/Abschläge

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere



Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

Baumängel /
Bauschäden:

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Die Bewertungssachverständige kann i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

5.3.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Grundlage:

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

Die Vergleichskaufpreise wurden aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Frankfurt am Main aus dem örtlichen Grundstücksmarkt selektiert und stammen aus einem Auszug vom 18.11.2025.

Die Kaufpreise für Wohnungseigentum wurden

- im Kaufzeitraum 2023 bis 21.10.2025



- im Teilmarkt Weiterverkauf und Erstverkauf nach Umwandlung
- in Frankfurt am Main, Stadtteil Griesheim
- in vergleichbarer, einfacher, dezentraler Lage
- in der näheren und mittleren Umgebung der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung
- in Mehrfamilienhäusern des Baujahrs Ø 1968 (Bandbreite: 1961 - 1971)
- für Wohnungen der Größe Ø 39 m² (Bandbreite: 22 – 52 m²)

realisiert.

Aus Gründen des Datenschutzes ist die genaue Lage anonymisiert.

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

Die im Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2025 veröffentlichte, lage- und baujahresgegliederte Indexreihe (Basis 2006 = 100), Datenfrequenz jährlich bzw. halbjährlich, für die Objektart Eigentumswohnungen, wurde nicht verwendet, da er zum Wertermittlungstichtag nicht aktuell genug ist.

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

- für die vollzogene Marktentwicklung
- auf der Grundlage der im Online-Portal German Real Estate Index veröffentlichten Indexreihe (Basis 2000 = 100, lange Indexreihe, Datenfrequenz quartalsweise, Objektart Eigentumswohnungen, stadtweiter Index für Frankfurt am Main)
- Anpassung der Daten hier: quartalsweise Veränderungen im Bereich IV. Quartal 2022 bis III. Quartal 2025).



PREISENTWICKLUNG EIGENTUMSWOHNUNGEN FRANKFURT A. M. / GREIX



Datenquelle: www.greix.de

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

- aufgrund einer gutachterlichen Einschätzung
- in Anlehnung an die Fachliteratur (Sprengnetter).

Die **Anpassung des Vermietungszustands** der Vergleichskaufpreise erfolgt

- aufgrund einer gutachterlichen Einschätzung
- in Anlehnung an die „Faktoren nach dem Bewertungsgesetz“ Frankfurt 2025.

Die **Anpassung des Baujahres** der Vergleichskaufpreise ist nicht erforderlich, da die zugrunde gelegten Kaufpreise für Wohnungseigentum in der Baujahresklasse des bewertungsgegenständlichen Objekts realisiert wurden.



5.3.3.1 Vergleichskaufpreise

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungs-Grundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungs-objekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----				
Wohnfläche [m²]	41,99	52,00	41,00	27,00	27,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----				
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 21.10.2025					
Kaufdatum/Stichtag	21.10.2025	30.03.2023	12.03.2023	12.05.2023	23.05.2023
zeitliche Anpassung		× 0,970	× 0,970	× 1,030	× 1,030
Vergleichskaufpreis Wertermittlungstichtag [€/m²]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	41,99	52,00	41,00	27,00	27,00
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Lage	einfache Lage	einfache Lage	einfache Lage	einfache Lage	einfache Lage
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Geschosslage	1. OG	2. OG	EG	1. OG	2. OG
Anpassungsfaktor		× 0,990	× 1,020	× 1,000	× 0,990
Vermietung	vermietet	vermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 0,900	× 0,900	× 0,900
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Erstverkauf (U)	Erstverkauf (U)	Erstverkauf (U)
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Baujahr	1959	1971	1961	1961	1961
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Wohneinheiten	8	34	8	8	8
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]					
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00



angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]				
---	--	--	--	--

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

E159 Lage: Frankfurt / Griesheim

E259 Lage: Frankfurt / Griesheim

E359 Lage: Frankfurt / Griesheim

E459 Lage: Frankfurt / Griesheim



I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungs- grundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungs- objekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6	7	8
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----				
Wohnfläche [m²]	41,99	22,00	31,00	50,00	52,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----				
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 21.10.2025					
Kaufdatum/Stichtag	21.10.2025	23.05.2023	11.07.2023	20.10.2023	01.03.2024
zeitliche Anpassung		× 1,030	× 1,010	× 1,040	× 1,040
Vergleichskaufpreis Wertermittlungstichtag [€/m²]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	41,99	22,00	31,00	50,00	52,00
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Lage	einfache Lage	einfache Lage	einfache Lage	einfache Lage	einfache Lage
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Geschosslage	1. OG	DG	4. OG	2. OG	3. OG
Anpassungsfaktor		× 1,050	× 0,970	× 0,990	× 0,980
Vermietung	vermietet	unvermietet	vermietet	vermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 0,900	× 1,000	× 1,000	× 0,900
Teilmarkt	Weiterverkauf	Erstverkauf (U)	Weiterverkauf f	Weiterverkauf f	Weiterverkauf f
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Baujahr	1959	1961	1971	1971	1971
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Wohneinheiten	8	8	34	34	34
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]					
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x					



Gewicht [€/m²]				
-------------------	--	--	--	--

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

E159 Lage: Frankfurt / Griesheim

E259 Lage: Frankfurt / Griesheim

E359 Lage: Frankfurt / Griesheim

E459 Lage: Frankfurt / Griesheim



I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungs-Grundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungs-objekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		9	10	11	12
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----				
Wohnfläche [m²]	41,99	31,00	52,00	36,00	31,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----				
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 21.10.2025					
Kaufdatum/Stichtag	21.10.2025	16.04.2024	13.02.2025	25.07.2025	25.07.2025
zeitliche Anpassung		× 1,040	× 1,010	× 1,000	× 1,000
Vergleichskaufpreis Wertermittlungstichtag [€/m²]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	41,99	31,00	52,00	36,00	31,00
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Lage	einfache Lage	einfache Lage	einfache Lage	einfache Lage	einfache Lage
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Geschosslage	1. OG	1. OG	2. OG	5. OG	1. OG
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 0,990	× 0,950	× 1,000
Vermietung	vermietet	unvermietet	vermietet	vermietet	vermietet
Anpassungsfaktor		× 0,900	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Erstverkauf (U)	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Baujahr	1959	1971	1969	1971	1971
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Wohneinheiten	8	34	18	34	15
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]					
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x					



Gewicht [€/m²]				
-------------------	--	--	--	--

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

E159 Lage: Frankfurt / Griesheim

E259 Lage: Frankfurt / Nied

E359 Lage: Frankfurt / Griesheim

E459 Lage: Frankfurt / Griesheim



I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungs-Grundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungs-objekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		13			
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----				
Wohnfläche [m²]	41,99	50,00			
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----				
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-----	0,00			
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 21.10.2025					
Kaufdatum/Stichtag	21.10.2025	30.06.2025			
zeitliche Anpassung		× 1,000	×	×	×
Vergleichskaufpreis Wertermittlungstichtag [€/m²]		am			
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	41,99	50,00			
Anpassungsfaktor		× 1,000	×	×	×
Lage	einfache Lage	einfache Lage			
Anpassungsfaktor		× 1,000	×	×	×
Geschosslage	1. OG	1. OG			
Anpassungsfaktor		× 1,000	×	×	×
Vermietung	vermietet	unvermietet			
Anpassungsfaktor		× 0,900	×	×	×
Teilmarkt	Weiterverkauf	Erstverkauf (U)			
Anpassungsfaktor		× 1,000	×	×	×
Baujahr	1959	1971			
Anpassungsfaktor		× 1,000	×	×	×
Wohneinheiten	8	50			
Anpassungsfaktor		× 1,000	×	×	×
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]					
Gewicht		1,00			
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x					



Gewicht [€/m²]				
-------------------	--	--	--	--

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

E159 Lage: Frankfurt / Griesheim



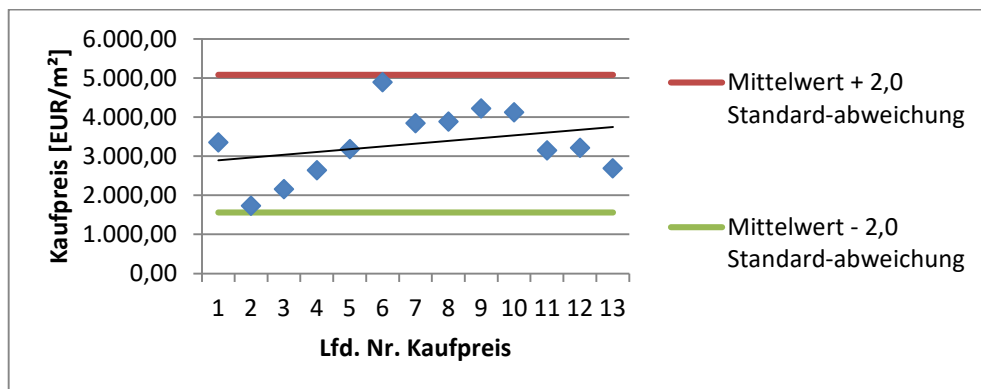
5.3.3.2 Ausschluss von Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

Mittelwertbildung: Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein Mittelwert gebildet. Der Mittelwert beträgt **3.322,12 €/m²** (Standardabweichung +/-881,23 €/m²).

Ausschluss von Ausreißern: Zum Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten wurde als Ausschlusskriterium das 2,0-fache zentrale Schwankungsintervall (2,0-fache Standardabweichung) gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 1.559,65 €/m² bis 5.084,58 €/m². Keiner der angepassten Vergleichswerte/-preise über- oder unterschreitet diese Ausschlussgrenzen und wird deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Nach Prüfen des Vorhandenseins von Ausreißern ergibt sich ein Mittelwert von **rd. 3.322,00 €/m²**.

Beurteilung der Datenqualität: Der Variationskoeffizient in Höhe von 0,27 lässt auf eine hohe Schwankungsbreite der Kaufpreise schließen. Zehn der dreizehn Kaufpreise sind innerhalb der Bandbreite 2.500 bis 4.500 €/m² gelegen.

Darstellung der Vergleichskaufpreise:



Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	43.187,53 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 13,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	3.322,00 €/m²



5.3.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	3.322,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 3.322,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 41,99 m ²	
Zwischenwert	= 139.490,78 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 139.490,78 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 139.490,78 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 26.538,16 €	
Vergleichswert	= 112.952,62 € rd. <u>113.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 21.10.2025 mit rd. **113.000,00 €** ermittelt.



5.3.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

5.3.5.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.3.5.2 Baumängel bzw. Bauschäden / Risiko-Abschlag wegen Sonderumlagen für das Gemeinschaftseigentum sowie Instandsetzungs- und Modernisierungserfordernis des Sondereigentums

Baumängel bzw. Bauschäden:	Betreffend Baumängel bzw. Bauschäden wird auf Ziff. 3.4.8, Ziff. 3.9.7 und Ziff. 5.3.2.5.1 verwiesen.
----------------------------	---

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

Nach dem besichtigten Gebäudezustand wird das Risiko für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen **des gemeinschaftlichen Eigentums** in der näheren und mittleren Zukunft als **mittel bis hoch** bewertet. Es ist nicht bekannt, ob und in welcher Höhe eine Instandhaltungsrücklage gebildet wurde.

Das Risiko für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen **des Sondereigentums** in der näheren Zukunft wird als **hoch** bewertet.

Der **Risiko-Abschlag** auf Grund des unterdurchschnittlichen baulichen und Modernisierungszustands des Gemeinschaftseigentums zum Zweck einer nachhaltigen Nutzbarkeit des Gebäudes im Zusammenhang mit der konkret geplanten Sonderumlage sowie des stark unterdurchschnittlichen baulichen Zustands des Sondereigentums wird auf Basis einer Sonderumlage für das Gemeinschaftseigentum sowie einer erforderlichen Investition zu Instandsetzungs- und Modernisierungszwecken für das Sondereigentum unter Berücksichtigung des Gebäudetyps (Mehrfamilienhaus der 1950er Jahre), der vorhandenen Nachfrage und dem zugleich begrenzten Angebot an vergleichbaren Immobilien mit pauschal rd. **-20 % des vorläufigen marktangepassten Vergleichswerts** bemessen, welche als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zum Ansatz gebracht werden.

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



5.3.5.3 Mietabweichungen

Mietabweichungen: Ausgehend von einer **vertraglichen Nettokaltmiete** von monatlich 500,00 EUR **weicht diese von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um 467,40 € ab.**

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

Die vertraglich erzielbare Miete in Höhe von 500,00 EUR p. M. (entspricht bei 41,99 m² einer relativen Miete von 11,91 EUR/m²) überschreitet die marktüblich erzielbare Miete (Mietspiegel Frankfurt am Main 2024) in Höhe von 461,05 EUR p. M. (entspricht einer relativen Miete von 10,98 EUR/m²) um + 8 %. In der Wertermittlung berücksichtigt wird die zulässigerweise erzielbare Mehrmiete in Höhe von + 8 % oberhalb der marktüblich erzielbaren Miete. Ausgehend von einem angenommenen Fortbestand des Mietverhältnisses von drei Jahren wird die Mehrmiete über diesen Zeitraum kapitalisiert. Der Barwert der Mehrmiete beträgt somit rd. 1.360 EUR (siehe nachfolgende Berechnung).

HAR31-04

Mietabweichungen

ETW WHG 1.OG 41,99 m ² (Nr. 4)								
	Wohnraummiete zum Stichtag M.	Wohnraummiete zum Stichtag a.	Marktüblich erzielbare Miete p. a.	Differenz p. a.	Barwertfaktor zur Kapitalisierung (3 J. 1,5 %)*	Kapitalisierte Differenz	Abzinsungs- faktor gem. Anl. (x J., 1,5 %)	Barwert
Vertragsmiete zum Stichtag	500,00	6.000,00	5.532,60	467,40	2,912	1.361,07	1,00	1.361,07
Mietsituation	WHG							1.361,07

* Annahme: Mietvertragsfortbestand 3 Jahre



5.3.5.4 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Risiko-Abschlag baulicher und Modernisierungszustand	-27.898,16 €
prozentuale Schätzung: 20,00 % von 139.490,78 €	
Summe	-27.898,16 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen	1.360,00 €
Wohnung 1. OG links 1.360,00 €	
Summe	1.360,00 €

Gesamt	-26.538,16 €
---------------	---------------------



5.4 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebädefaktor

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

HAR31-04

Nettoanfangsrendite (NAR)

Marktübl. erzielbarer Reinertrag [EUR]				
NAR	=	100	x	
Vergleichswert (EUR) zuzüglich Erwerbsnebenkosten				
Jahresreinertrag [EUR]				4.474,01
Vergleichswert [EUR]				113.000,00
Erwerbsnebenkosten				10,00%
4.474,01				
NAR	=	100	x	
124.300				
				= 3,6 %
NAR Wohnungseigentum, andere Stadtlagen, mittlere, einfache, sehr einfache Lage, Baujahr 1950-1977				
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2025)				2,7 % (1,7 - 3,8 %)

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)

Jahresrohertrag [EUR]				5.532,60
Vergleichswert [EUR]				
Ertragsfaktor	=			
Marktübl. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]				
113.000,00				
Ertragsfaktor	=			
5.532,60				
				= 20,4
Ertragsfaktor Wohnungseigentum, andere Stadtlagen, mittlere, einfache, sehr einfache Lage, Baujahr 1950-1977				
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2025)				= 27,2 (16,9 - 39,5)

Gebädefaktor (relativer Kaufpreis)

Vergleichswert [EUR]				
Gebädefaktor	=			
Wohnfläche [m²]				
Wohnfläche [m²]				41,99
113.000,00				
Gebädefaktor [EUR/m² WF]	=			
41,99				
				= 2.691
Vergleichsfaktor Wohnung unter 50 m², einfache u. sehr einfache Lage, Baujahr 1950 - 1977 [EUR/m²]				
(Faktoren nach dem BewG Frankfurt am Main 2025)				2.630



5.5 Verkehrswert

Für das gegenständliche, sowohl zur Vermietung als auch zur Eigennutzung prädestinierte Bewertungsobjekt in einer einfachen Lage in Frankfurt am Main Griesheim wird von einer Nachfrage durch Kaufinteressierte bei einem vorhandenen, jedoch begrenzten Angebot ausgegangen. Die Verfahren haben folgende Ergebnisse:

Bewertungs- gegenstand	Markt- angepasster vorläufiger Vergleichswert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücksmerkmale	Vergleichswert	Gebäudedefaktor	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Wohnung Nr. 4	139.491 €	-26.538 €	113.000 €	2691 €/m ²	-3.000 €	<u>110.000 €</u>

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **113.000,00 €** ermittelt. Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswertverfahren unter Berücksichtigung eines Abschlags zur Rundung mit **110.000,00 €** abgeleitet.

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiere ich mich an den ermittelten Werten und halte gerundet folgende Werte für die Bewertung zum **Stichtag, dem 21.10.2025**, für angemessen:

Der Verkehrswert für den 164,380/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in
65933 Frankfurt, Hartmannsweilerstraße 31,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet, und dem Kellerraum Nr. 4

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Griesheim	[...]	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Griesheim	9	761/26

wird zum Wertermittlungstichtag 21.10.2025 mit rd.

110.000 €

in Worten: einhundertzehntausend Euro
geschätzt.

Die Sachverständige



5.6 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungszweck

Gutachterlich ermittelte Verkehrswerte können nicht das Ergebnis mathematisch exakt berechneter Marktvorgänge sein. Auf Verkehrswerte und Kaufpreise wirken zahlreiche Imponderabilien ein, die aufgrund der Verschiedenheit der Teilmärkte, der Lagen, der Bebauung, des Zustandes etc. letztendlich die Gutachterin zu sachverständigen Annahmen, Vermutungen und Schätzungen veranlassen. Sollte eine der aufgestellten Bedingungen sich als ungültig erweisen, ist das Gutachten zu aktualisieren. Dieses Gutachten entspricht der Marktlage zum angegebenen Stichtag und kann ausschließlich von der Sachverständigen und ausschließlich für den Auftraggeber fortgeschrieben werden.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Außer für den Auftraggeber ist es nicht gestattet, die durch das Gutachten bekannt gewordenen Daten und Informationen zu erheben, zu erfassen, zu organisieren, zu ordnen, zu speichern, anzupassen oder zu verändern, auszulesen, abzufragen, zu verwenden, offenzulegen, zu übermitteln zu verbreiten, abzugleichen, zu verknüpfen, eingeschränkt weiter zu verwenden, zu verarbeiten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens oder einzelner Abschnitte oder Informationen, die dem Gutachten entnommen wurden bzw. durch das Gutachten bekannt geworden sind, durch Dritte ist nicht gestattet. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden. Das Gutachten für das Gericht eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung der gerichtlichen Sachverständigen.



6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

ImmoWertA:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:



Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

HBO:

Hessische Bauordnung



6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage 2023
- [2] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/25, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 25. Auflage, Essen, 2024
- [3] Simon, Thore; Gilich, Tobias: Wertermittlung von Grundstücken, Werner-Verlag Wolters Kluwer Deutschland GmbH Köln, 6. Auflage 2012
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

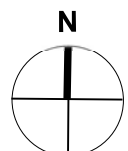


7 Anlagen

7.1 Bauzeichnungen

7.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Auftraggeber. Keine Veröffentlichung im Internet.)





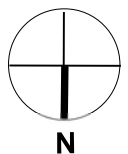
7.1.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Auftraggeber. Keine Veröffentlichung im Internet.)



7.1.3 Grundriss Kellergeschoss mit Darstellung der gegenständlichen Sondereigentumseinheit (Kellerraum 4)

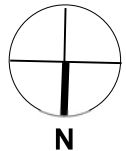
(Quelle: Teilungserklärung, Aufteilungspläne. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)





7.1.4 Grundriss der gegenständlichen Wohnung Nr. 4 im 1.Obergeschoss

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





7.1.5 Ansicht Norden

(Quelle: Teilungserklärung, Aufteilungspläne. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)

7.1.6 Ansicht Osten

(Quelle: Teilungserklärung, Aufteilungspläne. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)



7.1.7 Ansicht Süden

(Quelle: Teilungserklärung, Aufteilungspläne. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)

7.1.8 Schnitt

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



7.1.9 Hartmannsweiler Straße 31 -Anthropogene Veränderungen des oberflächennahen Untergrundes
(Quelle: Stadt Frankfurt am Main, Der Magistrat Stadtvermessungsamt. Keine Veröffentlichung im Internet.)

7.1.10 Anlage zur Karte - Anthropogene Veränderungen des oberflächennahen Untergrundes -
(Quelle: Stadt Frankfurt am Main, Der Magistrat Stadtvermessungsamt. Keine Veröffentlichung im Internet.)



7.2 Fotos



7.2.1 Straßenansicht Süd- und Ostfassade, Blick aus der Straße „Am Brennhaus“ Richtung Norden



7.2.2 Straßenansicht Ost- und Nordfassade, Blick aus der Straße „Am Brennhaus“ Richtung Südwesten



7.2.3 Straßenansicht Süd- und Ostfassade, Blick aus der Straße „Am Brennhaus“ Richtung Nordwesten



7.2.4 Nordfassade, Blick aus der Hartmannsweiler Straße Richtung Süden



7.2.5 Straßenansicht Nordfassade, Blick aus der Hartmannsweiler Straße Richtung Südosten



7.2.6 Straßenansicht Ostfassade und östliche Freifläche, Blick aus der Straße „Am Brennhaus“ Richtung Westen



7.2.7 Dachaufsicht Garage/ Abstellschuppen, Weg zum Hauseingang, Blick vom Treppenhaus



7.2.8 Südlicher Grundstücksbereich vor dem Hauseingang, Blick vom Treppenhaus



7.2.9 Weg zur Straße „Am Brennhaus“, Blick Richtung Osten



7.2.10 Weg zum Hauseingang, Blick von der Straße „Am Brennhaus“ Richtung Hauseingang



7.2.11 Hauseingangstür, Blick Richtung Norden



7.2.12 Östlicher Grundstücksbereich an der Hartmannsweiler Straße, Blick Richtung Südosten