

# Gutachten



Erbbaurecht  
60438 Frankfurt am Main  
Ortsteil Kalbach-Riedberg

Crutzenkirchweg 11

Az.: 841 K 25/23



## **WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN**

**Grund und Boden, Gebäude,  
Industrie-Gewerbeanlagen, Mieten und Pachten,  
Hotel- und Gaststättenbetriebe**

**Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider**

**öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,  
Mieten und Pachten, Hotel- und Gaststättenbetrieben**

**Sachverständigenbüro D. Schneider  
Friedrich-Ebert-Anlage 36  
60325 Frankfurt a. M.  
Tel.: (069) 2 44 33 30 85**

**Sachverständigenbüro D. Schneider  
Johannesstraße 39  
99084 Erfurt  
Tel.: (0361) 211 51 18  
Fax: (0361) 211 51 23**

**e-mail: [info@wertgutachten-schneider.de](mailto:info@wertgutachten-schneider.de)**

Dieses Gutachten enthält 42 Seiten und 8 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten. Es wurde in dreifacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen: GZ 179/2023

## Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: 841 K 25/23

Unser Zeichen: GZ 179/23

PLZ: 60438	Ort: Frankfurt am Main OT Kalbach-Riedberg	Gemarkung: Kalbach
	Straße: Crutzenkirchweg 11	Flur: 12
		Flurstück: 92
		Größe: 315 m <sup>2</sup>



### **Kurzbeschreibung: Erbbaurecht an Doppelhaushälfte mit Holzcarportanbau**

befindet sich im nördlichen Frankfurter Stadtteil Kalbach-Riedberg, unmittelbar am Bonifatiuspark gelegen, Erbbaurecht ist bebaut mit einer Doppelhaushälfte sowie einem überdachten Carportanbau

**Wohnhaus:** Baujahr ca. 2000 - 2003, Mauerwerksbau, unterkellert, zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, nicht ausgebauter Spitzboden

#### **Raumaufteilung:**

**KG:** Flur, HWR, HAR/Heizungsraum, Hobbyraum, zwei Vorratsräume

**EG:** Diele mit Treppenhaus, Gäste-WC, Abstellraum, Küche, ein Wohnraum, Balkon mit Treppe zum Garten

**1.OG:** Flur, zwei Zimmer (waren ursprünglich drei Zimmer), Bad

**DG:** Treppenhaus mit Vorraum, ein Wohnraum

**Wohnfläche:** ca. 195,00 m<sup>2</sup> gesamt

**Nutzfläche:** ca. 67,00 m<sup>2</sup> im Keller

**Zustand:** gut

aktueller Erbbauzins: 5.924,47 €/p.a.

Bewertungsstichtag: 24.01.2024

**Verkehrswert Erbbaurecht: 762.000,00 €**

- a) Das Gebäude ist nicht vermietet oder verpachtet.
- b) Zubehör ist nicht vorhanden.
- c) Verdacht auf Hausschwammbefall besteht nicht.
- d) Im Rahmen der Bebauung des Grundstückes wurde eine Baulast eingetragen. Danach gestatten die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 91 und 92 sich gegenseitig eine Bebauung auf der gemeinsamen Grenze nach dem jeweils geltenden Baurecht (Anlage).
- e) Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Es wird von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.
- f) Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.
- g) Ein Grenzüberbau ist nicht ersichtlich.
- h) Es befinden sich auf dem Grundstück vermutlich keine Anpflanzungen und Baulichkeiten, die Dritten gehören.
- i) Anschrift und Hausnummer lauten: 60438 Frankfurt am Main OT Kalbach/Riedberg  
Crutzenkirchweg 11
- j) Es handelt sich um ein Flurstück.
- k) Es liegt kein Energieausweis vor.

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>1</b>
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens	1
1.3	Besichtigung	1
<b>2.</b>	<b>Wertermittlungsgrundlagen</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b>	<b>4</b>
3.1	Makrostandort	4
3.2	Mikrostandort, öffentliche Anbindung	4
3.3.	Grundbuchrechtliche Angaben	5
3.4	Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand in Anlehnung an § 4 und § 6 ImmoWertV	6
3.4.1	Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete	6
3.4.2	Baurecht	6
3.4.3	Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten	7
3.5	Gebäudebeschreibung	8
3.5.1	Doppelhaushälfte	10
3.5.2	Überdachter Holzcarport	18
3.6	Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen	19
3.6.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	19
3.6.2	Ermittlung der Wohnfläche	19
3.7	Außenanlagen	20
3.8	Restnutzungsdauer	20
<b>4.</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>21</b>
4.1	Definition des Verkehrswertes	21
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	21
4.3	Bodenwert	21
4.3.1	Entwicklungszustand	21
4.3.2	Bodenwertermittlung	22
4.4	Sachwertverfahren in Anlehnung an §§ 35 – 39 ImmoWertV	23
4.4.1	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	23
4.4.2	Berechnung des vorläufigen Sachwertes	25
4.4.3	Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes	26
4.4.3.1	Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale	26
4.4.3.2	Ansatz von Sachwertfaktoren	27
4.4.3.3	Besondere objektspezifische Marktanpassung (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)	29
4.5	Berücksichtigung Erbbaurecht	30
4.5.1	Angaben zum Erbbaurechtsvertrag, aktueller Erbbauzins	30
4.5.2	Berechnung des Verkehrswertes des Erbbaurechtes nach der finanzmathematischen Methode	31
4.5.3	Berechnung des Verkehrswertes des Erbbaurechtes anhand des Münchner Verfahrens	32
4.6	Vergleichswertverfahren	34
<b>5.</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>36</b>

## **Anlagen**

Landkarte

Stadtplan

Flurkarte

Luftbild

Planungsrecht

Baulasten

Bodenrichtwertinformation

Bauunterlagen

## **GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN**

### **1. Vorbemerkungen**

#### **1.1 Auftraggeber**

Amtsgericht Frankfurt, Az.: 841 K 25/23  
- Abteilung Zwangsversteigerung -

#### **1.2 Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens**

Verkehrswerteinschätzung für das Erbbaurecht an dem Grundstück in 60438 Frankfurt Ortsteil Kalbach-Riedberg, Crutzenkirchweg 11, einschließlich der aufstehenden Gebäude und Außenanlagen im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Die Feststellung des Verkehrswertes dient zur Information und Entscheidungsfindung.

Ein Verkehrswert-/Marktwertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrs-/Marktwert des zu bewertenden Objektes.

Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Bewertungsobjekt erzielbaren Preises.

#### **Anmerkung:**

Entsprechend dem Qualitäts- bzw. Wertermittlungsstichtag, in Verbindung mit den Vorgaben der aktuellen ImmoWertV 2021 sowie den Übergangsregelungen dieser Verordnung (§§ 10 (1) und 53 ImmoWertV) und den bisherigen Auswertungen der zuständigen Gutachterausschüsse, erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes auch in Anlehnung an die ImmoWertV 2010.

#### **1.3 Besichtigung/ Wertermittlungsstichtag**

Die für das Gutachten grundlegenden, wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden am Bewertungstag anhand von Planunterlagen bei der Ortsbesichtigung ermittelt.

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der in der Kopfleiste angegebene Tag der Ortsbesichtigung.

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 15.01.2024 zur Ortsbesichtigung am 24.01.2024, 14.00 Uhr eingeladen. Die Besichtigung konnte zu diesem Termin stattfinden.

Zum Ortstermin waren anwesend: beide Eigentümer  
Frau Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider - Gutachterin

## 2. Wertermittlungsgrundlagen

Die Bewertung erfolgt nach den geltenden Bestimmungen zum Zwecke der Verkehrswertermittlung sowie auf der Grundlage folgender Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und maßgeblichen Veröffentlichungen.

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) v. 18.08.1896 in der jeweils geltenden Fassung
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, Stand 10/2022
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in allen 5 Fassungen:
  - BauNVO 62 vom 26.06.1962
  - BauNVO 68 vom 26.11.1968
  - BauNVO 77 vom 15.09.1977
  - BauNVO 86 vom 30.12.1986
  - BauNVO 90 vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021, rechtsverbindlich ab 01.01.2022
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010
- Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.01.2011
- Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012
- Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
- Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015
- der DIN 276 „Kosten im Hochbau“, Juni 1993 und DIN 277, in den aktuellen Fassungen
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Bundesministerium für Verkehr-, Bau und Stadtentwicklung, Sachwertrichtlinie (SW RL) vom 05.09.2012
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 01.04.2004
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis nach Zweiter Berechnungsverordnung) ab 01.03.2006, Aktualisierung vom 01.01.2023

**- Bewertungsliteratur/Sonstige Unterlagen**

- Kleiber  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken,  
Verlag: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln  
10. vollständig neu überarbeitete u. erweiterte Auflage  
2023
- Kleiber:  
Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9.  
neu bearbeitete Auflage 2022
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/  
Meisel  
Baukosten 2020/21 Instandsetzung/Sanierung  
Modernisierung/Umnutzung  
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung  
Hubert Wingen Essen
- Dröge  
Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und  
Gewerberaum, 3. Auflage, Verlag: Luchterhand 2005
- Pohnert/Ehrenberg/Haase/Joeris  
Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen,  
8. Auflage, IZ Immobilienzeitung 2015
- Kröll/Hausmann/Rolf  
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung,  
5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015,  
Werner Verlag 2015
- Gerichtsbeschluss vom 16.10.2023, Auftrag vom  
29.11.2023
- Grundbuchauszug von Frankfurt am Main/Kalbach/Blatt  
2475
- Grundstücksmarktbericht 2023 des  
Gutachterausschusses Frankfurt am Main
- Gutachterausschuss Frankfurt am Main Bodenrichtwert  
zum 01.01.2024
- qualifizierter Mietspiegel Frankfurt am Main 2022
- sonstige Unterlagen und Auskünfte durch:  
- Grundbuchamt Frankfurt vom 16.01.2024  
- Gutachterausschuss Frankfurt vom 29.01.2024  
- Angaben Grundstückseigentümer zum aktuellen  
Erbbauzins vom 18.03.2024

### 3. Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Makrostandort

- Frankfurt hat rd. 767.434 Einwohner (per 30.06.2023, lt. Internetseite der Stadt) und ist die größte Stadt Hessens
- ist das Zentrum des Rhein-Main-Gebietes sowie Metropole des Finanz- und Börsenmanagements
- Sitz der Europäischen Zentralbank, Frankfurter Wertpapierbörse und Frankfurter Messe
- sehr gute Verkehrsanbindungen (Verkehrsknotenpunkt Europas) durch ein dichtes Autobahn-, Eisenbahn- und Straßennetz sowie den internationalen Flughafen Frankfurt-Niederrad
- die nächstgelegenen größeren Städte sind Würzburg (ca. 120 km), Köln (ca. 190 km) und Stuttgart (ca. 200 km)

#### 3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

- das Bewertungsobjekt befindet sich im nördlichen Frankfurter Stadtteil Kalbach-Riedberg
- unmittelbar nordwestlich grenzt das Grundstück an den Bonifatiuspark, daran angrenzend wurde der neue Wohnpark Riedberg mit Geschosswohnungsbauten errichtet
- Grundstück befindet sich am westlichen Randbereich eines Einfamilienhausareals, das Ende der 90er/Anfang der 2000er Jahre neu errichtet wurde
- die Umgehungsbebauung ist geprägt von weiteren Doppelhaushälften und tlw. Reihenhäusern
  
- Anbindung an den ÖPNV bietet eine ca. 400 m entfernte Bushaltestelle
- nur wenige Gehminuten entfernt können verschiedene Schulen und Kindertagesstätten besucht werden
- Einkaufsmöglichkeiten (Supermarkt) stehen ebenfalls ca. 400 m entfernt zur Verfügung
- die ärztliche Versorgung ist im Stadtteil ausreichend gesichert
  
- Topographie  
tlw. eben, Gartenbereich leicht abfallend zur Straße Im Klausenstück
  
- verkehrstechnische Erschließung  
Anliegerstraßen am Rande des Wohngebietes  
als verkehrsberuhigte Zonen (5 km/h)
  
- innere Erschließung  
Zufahrt vorhanden vom Crutzenkirchweg  
zusätzliche Zuwegung durch Hausgarten zur Anliegerstraße Im Klausenstück
  
- Versorgung/Entsorgung  
voll erschlossen mit: Strom, Wasser, Gas, öffentliche Kanalisation (Anschlüsse danach nach Angaben der Eigentümer über die Straße Im Klausenstück)
  
- Nutzung  
Doppelhaushälfte mit überdachtem Carportanbau

### 3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Rechtliche Gegebenheiten: Erbbaugrundbuch

Gemarkung: Kalbach

Grundbuchband Blatt 2475

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m <sup>2</sup>
1	12	92	Crutzenkirchweg 11		315

Grundbuch:

Abteilung I

Eigentümer: ----

Abteilung II

Lasten und Beschränkungen: Erbbauzins, Reallast zur Erhöhung des Erbbauzinses, Vorkaufsrecht, Zwangsversteigerungsvermerk

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine Eintragungen bekannt

Es lag die Kopie eines beglaubigten Grundbuchauszuges vom 19.10.2023 vor.

### **3.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand (§§ 2, 5 und 11 der ImmoWertV)**

#### **3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete**

Gemäß Internetseite des Regionalverbandes Frankfurt ist das Grundstück im Flächennutzungsplan (Planstand 31.12.2022) als Wohnbaufläche dargestellt. Weiterhin befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Heddernheim – Nord B 537, der Stellplatzsatzung S002, Freiraum- und Vorgartensatzung (Anlage).

#### **3.4.2 Baurecht**

Lt. den vorliegenden Unterlagen des Bauaktenarchivs Frankfurt wurde die Baugenehmigung für den Bau einer Doppelhaushälfte mit Garage im Jahr 1999 erteilt.

Die Fertigstellungsbescheinigung erfolgte im Mai 2003.

Bei dieser Baugenehmigung wurde das Dachgeschoss als nicht ausgebaut angegeben. Das Dachgeschoss wurde zu einem Wohnraum mit Vorraum ausgebaut. Es wird unterstellt, dass der Dachgeschossausbau nachträglich genehmigungsfähig bzw. baugenehmigungsfrei ist. Weiterhin wurde im Erdgeschoss ein gartenseitiger Balkon (Bühne aus Stahlstützen) errichtet, der in der Baugenehmigung nicht angegeben ist. Demgegenüber wurde der in den Bauunterlagen angegebene Balkon im Obergeschoss nicht errichtet bzw. nach Aktenlage 2001 abgerissen.

Im Rahmen von gegenseitigen nachbarschaftlichen Anzeigen von nicht genehmigten Anbauten/Bauausführungen im Jahr 2002, wurde dieser Streit einvernehmlich beendet bzw. seitens der Bauverwaltung nicht weiter verfolgt.

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird daher die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen überwiegend unterstellt.

Im Rahmen der Bebauung des Grundstückes wurde eine Baulast eingetragen. Danach gestatten die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 91 und 92 sich gegenseitig eine Bebauung auf der gemeinsamen Grenze nach dem jeweils geltenden Baurecht (Anlage).

Stellplatzverpflichtungen bestehen nicht.

Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz (Internetseite des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen vom 18.03.2024).

### **3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten**

#### **Abgabenrechtliche Situation**

Das Grundstück ist erschlossen. Nach Angaben der Eigentümer bestehen keine sachlich rückständigen Erschließungskosten.

#### **Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.**

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigen Baugrund ausgegangen.

Altlastenverdachtsflächen sind aufgrund der bisherigen, ausschließlichen Wohnnutzung sowie den Angaben aus dem Bebauungsplan nicht gegeben. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

#### **Hausschwammbefall**

Verdacht auf Hausschwammbefall besteht nicht.

#### **Energieausweis**

liegt nicht vor, zum Bau des Gebäudes wurde dieses als Niedrigenergiehaus entsprechend den Vorgaben des Wärmeschutznachweises von 1995 angegeben

### 3.5 Gebäudebeschreibung

Das Erbbaurecht ist mit einem Reihendendhaus sowie einem Garagen-/Schuppenanbau bebaut.



Straßenansicht Crutzenkirchweg



rückwärtige Ansicht von der Straße Im Klausenstück



rückwärtiger Zugang zur Straße Im Klausenstück



**Ansicht von der Straße Im Klausenstück**



**rückwärtige Hausansicht**



**Ausblick von der Straße Crutzenkirchweg zum Bonifatiuspark und weiterer  
Bebauung mit Geschosswohnungsbauten**



Gartenansicht

### 3.5.1 Doppelhaushälfte

- Baujahr: 2000 - 2003
- Konstruktionsmerkmale: Kellerwände überwiegend 36,50er Mauerwerksbau, Porotonmauerwerk, Außenmauerwerk 30er Gasbetonplansteine, Innenwände 17,50er bzw. 10er Gasbetonplansteine (Angaben Eigentümer und Bauherr)
- Geschossigkeit: komplett unterkellert, zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, nicht ausgebauter Spitzboden
- Fassade: verputzt, WDVS von 2001 (Angaben Eigentümer)
- Decken: massiv
- Treppen: zweiläufiges, selbsttragendes Holztreppehaus mit Trittstufen, Außentreppeanlage Hauseingang, massiv, Natursteinfliesen, Metallgeländer
- Hausflur: PVC-Hauseingangstür, überdacht
- Dach: Holzkonstruktion, tlw. abgewalmtes Satteldach, Ziegeleindeckung, Spitzboden OSB Platten Verkleidung, Sparrendämmung (nach Angaben der Eigentümer 24er Dämmung), Firsthöhe ca. 1,60 m, Schornsteinkopf verkleidet



Ansicht Spitzboden

**- KG:**

Raumaufteilung: Flur, HWR, HAR/Heizungsraum, Hobbyraum, zwei Vorratsräume

**Ausstattung:**

Boden: überwiegend gefliest, HWR mit Bodeneinlauf, Hobbyraum Laminat

Wände: verputzt, gestrichen

Decken: abgehangene Decken, verputzt, Deckenhöhe ca. 2,30 m

Türen: Holz, Metall

Fenster: Holz, vergittert, verschließbar, zusätzlicher Einbruchsschutz über Alarmanlage (kabellose Steuerung), Angaben der Eigentümer

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter tlw. über Putz

Sanitär: HWR mit Waschmaschinenanschluss, Waschtisch, Boden gefliest, Wände halbhoch gefliest

Heizung: Gasheizungsanlage Baujahr 2000, WW-Boiler, tlw. Plattenheizkörper



Treppenhaus



Heizung



Hauswirtschaftsraum

**- EG:**

Raumaufteilung: Diele mit Treppenhaus, Gäste-WC, Abstellraum, Küche, ein Wohnraum, Balkon

**Ausstattung:**

- Boden:** Flur, Gäste-WC, Abstellraum und Küche gefliest, Wohnraum Massivholzparkett (22 mm nach Angaben Eigentümer)
- Wände:** verputzt, gestrichen, gespachtelt und geschliffen, Fliesenspiegel in Küche
- Decken:** verputzt, tapeziert, Deckenhöhe ca. 2,50 m
- Türen:** Holz, tlw. Glaseinsatz, Treppenhausabtrennung Glas
- Fenster:** Holz (Mahagoni), großer Wohnraum mit bodentiefen Fenstern, elektrische Rollläden, Gäste-WC mit mechanischem Rollladen
- Verglasung:** Isolierverglasung, WC blickdicht
- E-Installation:** unter Putz
- Sanitär:** Gäste-WC mit: WC, Waschtisch, Boden gefliest, Wände halbhoch gefliest
- Heizung:** Fußbodenheizung, lt. Angaben der Eigentümer großer Wohnraum mit zwei getrennten Kreisläufen (vorderer und hinterer Bereich), je Raum separat steuerbar (kabellos mit Fernsteuerung), Eckkamin mit Sitzbank, gefliest
- Balkon:** gartenseitiger Anbau Metallkonstruktion, Holzbohlenbelag, Holzgeländer, seitliche Holzterrasse mit Zugang zum Garten
- Bes. Ausst.** Einbauküche aus dem Einzugsjahr, nach Angaben der Beteiligten funktionsfähig



Diele Erdgeschoss



Diele Erdgeschoss



Küche Erdgeschoss



**Gäste-WC Erdgeschoss**



**Wohnraum Erdgeschoss**



**Kamineinbau Erdgeschoss**



Balkon Erdgeschoss

**- OG:**

Raumaufteilung: Flur, zwei Zimmer (waren ursprünglich drei Zimmer), Bad

**Ausstattung:**

**Boden:** massives Stabparkett, Bad gefliest

**Wände:** überwiegend gespachtelt und geschliffen

**Decken:** verputzt, tapeziert, Deckenhöhe ca. 2,50 m

**Türen:** Holz, ein Türblatt defekt

**Fenster:** Holz, Mahagoni, elektrische Rollläden, großer gartenseitiger Raum mit bodentiefen Fenstern mit Absturzsicherung

**Verglasung:** Isolierverglasung

**E-Installation:** unter Putz

**Sanitär:** Tageslichtbad mit: Dusche (relativ hohe Duschtasse), Wanne, WC, Bidet, Handtuchheizkörper, Waschtisch, Boden gefliest, Wände türhoch gefliest, bezogen auf das Baujahr 2003 höherwertigere Ausstattung

**Heizung:** Fußbodenheizung, nach Angaben der Eigentümer je Raum separat regelbar



Diele Obergeschoss



Wohnräume Obergeschoss



Badansichten Obergeschoss

**- DG:**

Raumaufteilung: Treppenhaus mit Vorraum, ein Wohnraum

**Ausstattung:**

Boden: massives Parkett

Wände: verputzt, gespachtelt und geschliffen, Abtrennung zum Treppenhaus mit einer Holz-/Glaswand in Leichtbauweise

Decken: verputzt, tapeziert, Deckenhöhe ca. 2,35 m

Türen: Holz

Fenster: liegende Dachflächenfenster, solarbetriebene elektrisch steuerbare Verschattung, tlw. Schäden an den Fenstern sichtbar, nach Angaben der Eigentümer wurden diese repariert

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz

Sanitär: ohne

Heizung: Fußbodenheizung



Treppenhaus/Eingangsbereich zum Wohnraum



Wohnraum Dachgeschoss

- Gesamtzustand: gut

### 3.5.2 Überdachter Holzcarport

- Baujahr: nach 2000
  - Konstruktionsmerkmale: Holzkonstruktion, tlw. Blechelemente, Länge ca. 2,85 m und Tiefe ca. 3,00 m, Anbau an die Doppelhaushälfte
  - Fassade: Holz
  - Decken: Holz
  - Dach: Holzkonstruktion, Flachdach
- Gesamtzustand: normal

#### Anmerkung:

Nach Angaben der Eigentümer ergab sich nach der Vermessung des Grundstückes der Umstand, dass die Breite um ca. 5 cm zu gering war um eine Fertiggarage aufstellen zu können.



rückwärtige Ansicht Holzcarport mit Ansicht seitliche Freifläche mit kleinem Teich

**Hinweis:** Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen die Angaben über sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

### 3.6 Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen

Die Bruttogrundflächen wurden nach DIN 277 (1987) ermittelt. Grundlage bildeten die vorliegenden baulichen Unterlagen zur Baugenehmigung.

#### 3.6.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

Doppelhaushälfte:

$$\text{ca. } 6,94 \text{ m} \quad \times \quad \text{ca. } 12,61 \text{ m} \quad = \quad 87,51 \text{ m}^2 \quad \times \quad 4 \quad = \quad 350,04 \text{ m}^2$$

#### 3.6.2 Ermittlung der Wohnfläche

Lt. den vorliegenden Bauunterlagen wurde eine Wohnfläche von rd. 128 m<sup>2</sup> angegeben (mit einem im Obergeschoss tatsächlich nicht vorhandenen Balkon, ohne den vorhandenen Balkon im Erdgeschoss und ohne Dachgeschossausbau).

Ohne die Balkonflächen wurde eine Wohnfläche im Erdgeschoss mit 60,71 m<sup>2</sup> und im Obergeschoss mit 64,30 m<sup>2</sup> durch den Bauherrn und Eigentümer angegeben. Das Dachgeschoss wurde bei dieser Berechnung (da nicht ausgebaut angegeben) nicht berücksichtigt.

Durch einen Eigentümer wurde im Jahr 2021 eine Wohn- und Nutzflächenberechnung durch einen Sachverständigen für Immobilien- und Bauwesen beauftragt.

Diese Berechnungen wurden der Gutachterin zum Ortstermin übergeben.

Danach wurden folgenden Wohnflächen ermittelt:

Erdgeschoss:	Diele:	14,12 m <sup>2</sup>
	WC:	1,88 m <sup>2</sup>
	Abstellraum:	1,49 m <sup>2</sup>
	Küche:	11,04 m <sup>2</sup>
	Zimmer:	41,95 m <sup>2</sup>
	Balkon:	6,56 m <sup>2</sup> (1/2 Anteil an der Grundfläche)
Obergeschoss:	Diele:	18,89 m <sup>2</sup>
	Bad:	10,90 m <sup>2</sup>
	Zimmer:	11,33 m <sup>2</sup>
	Zimmer:	30,06 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss:	Vorraum:	5,21 m <sup>2</sup>
	Zimmer:	41,43 m <sup>2</sup>

Die Wohnfläche beträgt ca. 195 m<sup>2</sup>.

Die Nutzfläche im Kellergeschoss beträgt nach diesen Aufmaßunterlagen inklusive des Heizungsraumes 66,89 m<sup>2</sup>.

Dabei wurde die geänderte Rechtslage in Bezug auf die Anrechenbarkeit der Grundflächen von Balkonen im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt. Nach einem Endurteil des BGB sind die Balkonflächen grundsätzlich mit einem Viertel der Grundfläche in der Wohnfläche zu berücksichtigen.

Da sich an diese Vorgabe die überwiegende Mehrheit der Marktteilnehmer nicht hält, ist in den nachfolgenden Angaben des Gutachterausschusses Frankfurt und insbesondere in den Vergleichskauffällen diese Berechnungsvorgabe in den Wohnflächen nicht berücksichtigt.

Um eine Modellkonformität und Vergleichbarkeit einhalten zu können, erfolgt daher der nicht mehr sachgerechte Ansatz des 50igen Ansatzes der Balkonfläche an der Wohnfläche.

Gegebenenfalls geringfügige Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Gebäudebestand beeinflussen das Endergebnis unwesentlich. Diese Flächenangaben gelten nur für diese Bewertung.

### **3.7 Außenanlagen**

**Einfriedung:** zum Crutzenkirchweg ohne, zur Straße Im Klausenstück massive Mauer mit Gartentor mit Metallzierstäben  
**Freiflächen:** angelegter Vorgartenbereich, befestigte Zufahrtsflächen  
Betonverbundpflaster, angelegte Wege Altstadt-pflaster,  
Holzkinderspielturm

### **3.8 Restnutzungsdauer (in Anlehnung an § 4 (3) ImmoWertV)**

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie entspricht dabei regelmäßig dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) und dem Alter der baulichen Anlagen. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen bzw. unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen.

Unter Berücksichtigung des Baujahres, wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 45 Jahren eingeschätzt.

Dabei wird von einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ausgegangen.

Insgesamt haben Berücksichtigung gefunden:

- Baujahr/Alter s. oben
- Bauweise, Konstruktionsmerkmale
- durchgeführte oder unterlassene Instandhaltungen
- Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen
- Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnissen
- wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser

## **4. Wertermittlung**

### **4.1 Definition des Verkehrswertes**

Der Verkehrswert wurde nach § 194 BauGB ermittelt.

Der 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 oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

### **4.2 Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

In Anlehnung an § 6 (1) ImmoWertV ist das Bewertungsverfahren nach der Art des Grundstückes und der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Verkehrswert ist im Bewertungsfalle auf der Basis des Sachwertes (in Anlehnung an §§ 35 bis 39 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und den objektspezifischen Besonderheiten abzuleiten, da hier eine auf Ertrag ausgerichtete Nutzung nicht im Vordergrund steht (Eigennutzung).

Ein- und Zweifamilienhäuser werden in den seltensten Fällen wegen einer zu erwartenden Rendite erworben. Bei der überwiegenden Mehrzahl der Interessenten steht die Schaffung eines Eigenheimes im Vordergrund. Auf eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals wird dabei weitgehend verzichtet. Der Verkaufswert solcher Häuser orientiert sich daher vornehmlich an dem aus den Herstellungskosten resultierenden Sachwert. Eine Ertragsberechnung wird deshalb nicht durchgeführt.

### **4.3 Bodenwert**

#### **4.3.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)**

Entscheidend für die "Qualität" eines Grundstückes ist die "von der Natur der Sache" her gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstückes bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet.

Aufgrund der Grundstücksbeschreibung, der Lage im städtebaulichen Umfeld und der tatsächlichen Nutzung, ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies ortsüblich erschlossenes Bauland (Wohnen) einzustufen.

Definition:

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstückes in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht.

#### 4.3.2 Bodenwertermittlung (§§ 13 bis 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26, 40 bis 41 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist vorbehaltlich erheblicher Abweichungen der zulässigen von der tatsächlichen Nutzung sowie Besonderheiten von Grundstücken im Außenbereich und Liquidationsobjekten und ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage von geeigneten Bodenrichtwerten ermittelt werden. Diese sind bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts entsprechend § 9 ImmoWertV anzupassen (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Im vorliegenden Fall liegen keine ausreichenden Vergleichspreise vor, es wird daher auf die Bodenrichtwerte Bezug genommen.

Der, lt. Internetangaben des zuständigen Gutachterausschusses Frankfurt ausgewiesene zonale Bodenrichtwert weist dabei folgende Angaben aus (Anlage):

Bodenrichtwertnummer:	4130
Bodenrichtwert:	980,00 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
ergänzende Nutzungsangabe:	Einfamilienhäuser
Stichtag:	01.01.2024

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfront: ca. 9,50 m

Tiefe: ca. 30 m

Zu- oder Abschläge auf den Bodenrichtwert erfolgen aufgrund des zeitnahen Stichtages nicht.

315 m<sup>2</sup>                    x                    980,00 €/m<sup>2</sup>                    =                    308.700,00 €

#### **4.4 Sachwertverfahren in Anlehnung an (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)**

##### **4.4.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen**

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale mit anschließender Bezugnahme auf Marktgegebenheiten. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Herstellungskosten der baulichen Anlagen (vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen) sowie die nach Erfahrungswerten oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten abgeleiteten Außenanlagen bzw. sonstige Anlagen zusammen (vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen).

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen- Raum oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen sowie mit dem Regionalfaktor und Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren,

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer vergleichbaren baulichen Anlage aufzuwenden wären.

##### **Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)**

Grundlage bilden die Normalherstellungskosten 2010 entsprechend der Anlage 4 in der ImmoWertV 2021 in Verbindung mit § 12 Abs. 5; Satz 3, gültig ab 01.01.2022.

Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

Dabei ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Hat ein Gebäude dabei in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in €/m<sup>2</sup> Bruttogrundflächen angegeben und berücksichtigen keine regionalen Baupreisunterschiede.

Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In Ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstandard des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen.

Berechnungsschema zur Ermittlung eines gewichteten Standards und gewichteten Normalherstellungskosten								
Ausstattungsmerkmal	Standardeinstufungen					Wägungsanteil	Standard gewichtet	gewogene anteilige NHK
	1	2	3	4	5			
Außenwände			1,00			0,23	0,69	180,55
Dächer			1,00			0,15	0,45	117,75
Außentüren und Fenster			0,80	0,20		0,11	0,35	89,87
Innenwände			1,00			0,11	0,33	86,35
Deckenkonstr./Treppen			1,00			0,11	0,33	86,35
Fußböden				1,00		0,07	0,28	66,15
Sanitäreinrichtungen			1,00			0,07	0,21	54,95
Heizung			0,30	0,70		0,09	0,33	80,73
sonstige technische Einrichtungen			1,00			0,06	0,18	47,10
Summe						1,00	3,16	809,80
Typ bewertenden Gebäudes								
Typ 2.11	615,00	685,00	785,00	945,00	1.180,00			
(zweigeschossig, ausgebautes DG, unterkellert)								

### Anpassung der NHK anhand Baukostenindexveränderung

Baukostenindexveränderung (Stand IV/2023) 2015 = 100 1,613 für Wohngebäude

Durchschnitt 2010/2015: 0,90

Baupreisindex :  $1,613/0,90 = 1,79$

angepasste Herstellungskosten:  $810,00 \text{ €/m}^2 \times 1,79 = 1.450,00 \text{ €/m}^2$

Für den Kamineinbau und den Balkonanbau wird ein Herstellungsansatz von 15.000,00 € berücksichtigt.

### Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (siehe 3.8) zur Gesamtnutzungsdauer (gemäß Anlage 1 zur ImmoWertV).

Die Alterswertminderung wurde linear angesetzt.

#### 4.4.2 Berechnung des vorläufigen Sachwertes des Grundstücks

Gebäude	BGF m <sup>2</sup>	NHK €/m <sup>2</sup>	Herstellungskosten BGF x NHK
Doppelhaushälfte besondere Bauteile Kamin, Balkon	350,04	1.450,00	507.558,00 € 15.000,00 €
Alterswertminderungsfaktor	35,71 %		-186.605,46 €
Gebäudesachwert			335.952,54 €

#### Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören vor allem Einfriedungen, Tore, Stützmauern, Wege- und Platzbefestigungen und besondere Gartenanlagen, aber auch die außerhalb des Gebäudes gelegenen Versorgungs- und Abwasseranlagen innerhalb der Grundstücksgrenzen.

Ihr Zeitwert wird unter angemessener Berücksichtigung der Sätze der Bewertungsliteratur (Vogels) gestützt auf die Erfahrungssätze bei gleichartigen Objekten mit einem bestimmten Prozentsatz des Gebäudewertes geschätzt.

#### vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der Sachwert ergibt sich aus der Summe des Bodenwertes und dem Wert der baulichen Anlagen.

Gebäudesachwert		335.952,54 €
Außenanlagen	3,00 %	10.078,58 €
Wert der baulichen Anlagen		346.031,11 €
Bodenwert		308.700,00 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>rd.</b>	<b>654.731,11 € 655.000,00 €</b>

### 4.4.3 Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes

#### 4.4.3.1 Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale

Die allgemeinen preisbildenden Faktoren für das unmittelbare immobilienwirtschaftliche Umfeld sind als insgesamt gut einzuschätzen.

Die strukturellen Prognosen für den Bereich Kaufkraft, Arbeitsmarkt und Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Frankfurt am Main sind positiv.

Die Arbeitslosenquote im Arbeitsagentur Frankfurt am Main betrug im Februar 2024 ca. 6,4 %, der einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennzifferindex liegt bei ca. 110,8 % je Einwohner 2023.

Gemäß Internetseite der Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune vom 19.03.2024, entwickelt sich die Bevölkerung der Stadt Frankfurt am Main wie folgt:

- eingestuft als Demographietyp 7: Großstadt und Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik

Gemäß Zukunftsatlas 2022 für Deutschland, herausgegeben durch das Schweizer Forschungsinstitut Prognos im September 2022 wird die Stadt Frankfurt am Main wie folgt eingestuft:

- sehr hohe Zukunftschancen hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung
- die meisten Indikatoren befinden sich in den vorderen Bereichen (Plätze 5 bis 29), lediglich der Indikator Wohlstand & Soziale Lage befindet sich auf dem Platz 376

#### Stadtteilangaben

Stadtteilprofil Kalbach-Riedberg, Internetseite der Stadt vom 18.03.2024:

Einwohner:	22.706
Durchschnittsalter:	37,1 Jahre
Ausländer:	23,9 %
Deutsche mit Migrationshintergrund:	31,2 %
Einwohnerentwicklung (5 Jahresvergleich)	+ 14,2 %
Wohnfläche in m <sup>2</sup> je Wohnung:	93,8 m <sup>2</sup>

#### 4.4.3.2 Ansatz von Sachwertfaktoren

Entsprechend den Vorgaben des § 35 (3) der ImmoWertV erfolgt eine Anpassung an die allgemeine Marktlage durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV.

Die Sachwertfaktoren sind von den örtlichen Gutachterausschüssen zu ermitteln (Grundlage § 193 Abs.5 Satz 2, Nr.2 im BauGB) und werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet. Der so ermittelte Sachwertfaktor ist 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 (objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor).

Die Sachwertfaktoren sind im Wesentlichen abhängig von:

- der Gebäudeart
- dem Gebäudealter
- der absoluten Höhe des Sachwertes
- der Lage und dem Einzugsbereich der Immobilie
- den Besonderheiten des Gebäudes

Damit sind für den Ansatz der Marktanpassungsfaktoren insbesondere die absolute Höhe des vorläufigen Sachwertes, in Verbindung mit der Lage und dem Einzugsbereich der Immobilie, maßgebend.

Der Sachwert mit dem Marktanpassungsfaktor 1,00 ist der Sachwert, bei dem der Sachwert dem Verkehrswert entspricht. Je höher bzw. niedriger die Wirtschafts- und Kaufkraft innerhalb einer Region ist bzw. welche Prognosen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung gestellt werden, desto höher bzw. niedriger ist der Abschlag bzw. Zuschlag auf den Sachwert.

Durch den Gutachterausschuss Frankfurt wurden 2023 für das Berichtsjahr 2022 Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser veröffentlicht.

Danach wurde bei einem vorläufigen Sachwert von 650.000,00 € und einer mittleren Lage, ein Sachwertfaktor von 1,38 bezogen auf Doppelhaushälften und Reihenendhäuser angegeben.

Dieser Bereich der mittleren Lage weist dabei folgende Mittelwerte in der Stichprobe aus:

Anzahl der Kauffälle:	28
Grundstücksgröße:	320 m <sup>2</sup>
vorläufiger Sachwert:	470.000,00 €
Bodenrichtwert:	926,00 €/m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer:	40 Jahre
Bruttogrundfläche:	234 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	126 m <sup>2</sup>
Prozent der Außenanlagen:	3,80 %
absoluter Anteil Außenanlagen:	10.950,00 €

Bei dieser Auswertung wurde weiterhin angegeben, dass es bei der Auswertung eine Zweiteilung der im Jahr 2022 abgeschlossenen Kaufverträge gegeben hat.

Im 1. Halbjahr 2022 wurden noch mittelbar vergleichbare Kaufpreise mit geringfügigen Kaufpreisrückgängen abgeschlossen. Dies änderte sich ab 2. Halbjahr 2022 und bis aktuell.

Durch die starke Anhebung der Finanzierungskosten, in Verbindung mit der hohen Kerninflation, ist das Transaktionsvolumen stark eingebrochen. Sinkende Transaktionskosten sind immer ein Zeichen für eine Kaufpreisreduzierung. Dies zeigt sich auch in der Auswertung des Gutachterausschusses Frankfurt. Danach reduzierte sich der durchschnittliche Sachwertfaktoren für diesen Gebäudetyp im 2. Halbjahr 2022 um rd. 12 %.

In dem aktuellen vdp (Verband deutscher Pfandbriefbanken) Index 2023 wurde für die Top 7 Städte in Deutschland, u.a. Frankfurt) ein Rückgang von rd. 4 % von 2023 gegenüber 2022 verzeichnet (bezogen auf Ein- und Zweifamilienhäuser).

Durch den Gutachterausschuss Frankfurt wurde am 23.01.2024 eine Pressemitteilung über den Grundstücksmarkt Frankfurt bezogen auf das Berichtsjahr 2023 veröffentlicht.

Danach wurde angegeben, dass der Einfamilienhausmarkt sich relativ stabil darstellt, da die Nachfrage nach Eigenheimen ungebrochen hoch ist und oft ein beachtlicher Eigenkapitalanteil bei den Käufern vorhanden ist.

Unter Berücksichtigung dieser tlw. gegensätzlichen Gemengelage von positiven wie negativen Nachfragefaktoren, wird ein Sachwertfaktor von 1,30 für angemessen eingeschätzt.

$$655.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 1,30 \quad = \quad \text{rd.} \quad 852.000,00 \text{ €}$$

#### 4.4.3.3 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)

Nachfolgend aufgeführte Grundstücksmerkmale sind, soweit diese dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen:

- wirtschaftliche Überalterung
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Baumängel/Bauschäden
- abweichende Erträge von den marktüblich erzielbaren Erträgen
- erhebliche Abweichung der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung

Um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu gewährleisten, sind notwendige Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten durchzuführen. In Anlehnung an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020/21 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung erfolgt daher der grob überschlägliche Ansatz der Sanierungs- und Instandsetzungskosten.

Entsprechend der ImmoWertV, in Verbindung mit aktuellen Rechtsprechungen, führt der Ansatz von vollen Schadensbeseitigungskosten/Fertigstellungskosten zu unplausiblen Verkehrswerten.

Der Ansatz von Fertigstellungs-/Schadensbeseitigungsaufwendungen/Sanierungskosten ist immer im Kontext an die Immobiliennachfragen zu betrachten.

Eine aktuelle bundesweite Expertenbefragung hat diesen Zusammenhang empirisch bewiesen.

Mit steigender bzw. sinkender Immobiliennachfrage reagiert der Markt entsprechend unterschiedlich auf Bauschäden bzw. Aufwendungen zur Fertigstellung/Sanierung/rückständigen Instandhaltung einer Immobilie.

Bei geringer Nachfrage wird ein höherer Prozentsatz von tatsächlichen Aufwendungen vom Markt berücksichtigt, bei höherer oder sehr hoher Nachfrage weniger bzw. überhaupt nicht.

Somit sind die angesetzten Aufwendungen nicht identisch mit tatsächlich zu erwartenden Kosten bei grundhafter Behebung v.g. Schäden/Mängel/Sanierung/Instandhaltung.

Diese Aufwendungen sind ebenfalls bereits um die fiktive Alterswertminderung bereinigt und entsprechen daher nicht den tatsächlichen notwendigen Aufwendungen.

Unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes, in Verbindung mit dem Alter des Gebäudes, wird eine Ersatzinvestition mittelfristig für eine neue Heizung als notwendig erachtet.

Im vorliegenden Fall wird daher ein anteiliger Ansatz von 10.000,00 € berücksichtigt.

Somit ergibt sich ein marktangepasster, objektbezogener Sachwert von:

marktangepasster Sachwert:		852.000,00 €
anteilige Ersatzinvestition Heizung:	-	10.000,00 €
marktangepasster, objektbezogener Sachwert:		842.000,00 €

## 4.5 Berücksichtigung Erbbaurecht

### 4.5.1 Angaben zum Erbbaurechtsvertrag, aktueller Erbbauzins

Bisher erfolgte die Bewertung entsprechend der Fiktion eines Volleigentums auf dem Grundstück.

Es ist aber das Erbbaurecht auf dem Grundstück Crutzenkirchweg 11 zu bewerten.

Entsprechend der vorliegenden Bewilligungsurkunde vom 21.08.1997 zum Erbbaurechtsvertrag, wurden u.a. folgende Prämissen vereinbart:

- Laufzeit: 20.08.2096
- Auflagen in Bezug auf Nutzung, Errichtung eines Eigenheimes wurden erfüllt bzw. sind verfristet
- für sämtliche Belastungen des Erbbaurechtes in Abt. III und Eintragungen in Abt. II bedarf es die Zustimmung des Grundstückseigentümers
- zwangsversteigerungsfeste Vereinbarung zur Sicherung des Anspruchs zur Zahlung und zur Erhöhung des Erbbauzinses
- jede Veräußerung des Erbbaurechts bedarf der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers
- anstelle der Geltendmachung des Heimfallanspruchs ist die Zahlung einer Vertragsstrafe vereinbart, diese beträgt 50 % der Erbbauzinsen bezogen auf die Dauer des Vertragsverstoßes, dabei wird bei Zahlung der Strafzinsen der Erbbauberechtigte von der Erfüllung der Verbindlichkeiten nicht befreit,
- weiterhin kann der Grundstückseigentümer bei Verzug der Zahlung der Erbbauzinsen Verzugsschaden verlangen
- bei Anwendung des Heimfallrechtes kann nach Wahl des Erbbauberechtigten entweder eine Vergütung von 66,67 % des durch Schätzung ermittelten Verkehrswertes des Bauwerkes oder von 80 % des durch die Veräußerung des Erbbaurechts durch die Grundstückseigentümer tatsächlichen Erlös gewährt werden
- erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf so besteht nur die Entschädigung des geschätzten Verkehrswertes von 66,67 %
- der Grundstückseigentümer kann diese Verpflichtung zur Entschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts dadurch abwenden, dass er dem Erbbauberechtigten das Erbbaurecht vor Ablauf für die voraussichtliche Lebensdauer des Bauwerkes verlängert. Hiernach hat der Erbbauberechtigte das Bauwerk auf Verlangen des Grundstückseigentümers abzureißen und das Grundstück zu räumen. Lehnt der Erbbauberechtigte eine Verlängerung ab, so erlischt sein Anspruch auf Entschädigung und er ist verpflichtet, das Bauwerk abzureißen und das Grundstück zu räumen
- der Erbbauberechtigte hat einen Erbbauzins in Höhe von 32,50 DM/m<sup>2</sup> bzw. 16,62 €/m<sup>2</sup> jährlich zu entrichten, das entspricht 5 % des Verkehrswertes des Grundstückes
- solange der Erbbauberechtigte nachweist, dass er das Bauwerk überwiegend zu eigenen Wohnzwecken nutzt, hat er nur 4/5 des vereinbarten Erbbauzinses, also 4 % des Verkehrswertes zu zahlen
- es besteht eine automatische Wertsicherungsklausel, dabei bleibt der jeweils angepasste Erbbauzins für drei Jahre verbindlich
- es besteht ein dingliches Vorkaufsrecht für den Fall der Veräußerung des Grundstückes für den jeweiligen Erbbauberechtigten bzw. ein dingliches Vorkaufsrecht für den Fall der Veräußerung des Erbbaurechtes

Der Erbbauzins wurde entsprechend der schriftlichen Auskunft des Erbbaurechtsgebers vom 18.03.2024 ab 01.01.2024 mit 5.924,47 €/p.a. festgesetzt. Lt. der vertraglichen Vereinbarung bleibt dieser Erbbauzins für drei Jahre fest vereinbart.

#### 4.5.2 Berechnung des Verkehrswertes des Erbbaurechtes nach der finanzmathematischen Methode

Nachfolgend werden zunächst, entsprechend den Angaben des Gutachterausschusses Frankfurt im Grundstücksmarktbericht 2023, die ausgewiesenen Erbbaurechtsfaktoren im Rahmen des finanzmathematischen Wertes berücksichtigt und das Erbbaurecht berechnet:

Danach wurden folgende Marktfaktoren vorgegeben:

angemessene Verzinsung des Bodenwertes mit 3,50 %  
 tatsächliche Verzinsung des Bodenwertes entsprechend Erbbauzinszahlung  
 von 5.924,47 €/p.a., entspricht 1,92 % (von 308.700,00 €)  
 Differenz 1,58 %  
 angemessene Verzinsung des Bodenwertes (3,50 % von 308.700,00 €) = 10.804,50 €  
 tatsächliche Verzinsung des Bodenwertes (seit 01.01.2024) = 5.924,47 €  
 Differenz: 4.880,00 €  
 Vervielfältiger bei einer Laufzeit des Erbbaurechtes bis 2096 bzw. 72  
 Jahren und 3,50 % = 26,17  
 somit ergibt sich folgender mathematischer Wert:  
 $(4.880,00 \text{ €} \times 26,17) + 346.031,00 \text{ €}$  (Zeitwert Sachwert und Außenanlagen)  
 = 473.741,00 €

die Berechnungsformel für die Erbbaurechtsfaktoren bei Einfamilienhausgebieten außerhalb von Siedlungsgebieten wurden vom Gutachterausschuss Frankfurt im Grundstücksmarktbericht 2023 wie folgt angegeben:

$$y = 1,4568 \times \text{finanzmathematischer Wert} + 131.700$$

Dieser Formel lagen folgende Eck- und Durchschnittsdaten zu Grunde:

72 Datensätze, davon 42 % aus dem Jahr 2022  
 Grundstücksgröße: 130 m<sup>2</sup> bis 887 m<sup>2</sup>  
 Restlaufzeit des Erbbaurechtes: 76 Jahre  
 Baujahre: 1918 bis 2022  
 Grundlage: Bodenrichtwerte 2022

Es ergibt sich bei Anwendung des Erbbaurechtsfaktors und dem berechneten finanzmathematischen Wert folgender Verkehrswert:

$$1,4568 \times 473.741,00 \text{ €} + 131.700,00 \text{ €} = 821.846,00 \text{ €}$$

rd. 822.000,00 €

Es zeigt sich, dass dieses Verfahren die spezifischen Besonderheiten des jeweiligen Erbbaugrundstückes nur unzureichend abbildet, da es sich tlw. um eine theoretische Betrachtung handelt, die die Marktnachfrage zu wenig berücksichtigt.



**Abschlag 4: Kapitalisierung des Erbbauzinses**

Bezogen auf eine Verzinsung des Bodenwertes von 3,50 % und einer Laufzeit von 72 Jahren, beträgt der Barwertfaktor 26,17.

Unter Berücksichtigung der Vereinbarungen im Erbbaurechtsvertrages ist der Erbbauzins zwangsversteigerungsfest.

Somit erfolgt im Marktwert kein Abzug des kapitalisierten Erbbauzinses.

Es ergeben sich folgende Abschläge in Bezug auf das Volleigentum:

Verkehrswert Volleigentum anhand des Sachwertverfahrens:		842.000,00 €
Abschlag Bodenwert:	-	26.000,00 €
Nachteile Erbbaurechtes:	-	84.000,00 €
Verkehrswert Erbbaurecht:		732.000,00 €

#### 4.6 Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt.

Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

Im Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses Frankfurt wurde eine Übersicht über Eigenheime in der Rechtsform Erbbaurecht veröffentlicht. Danach wurde, bezogen auf das Baujahr ab 1991 und ohne Neubauten, für das Jahr 2022 ein durchschnittlicher Kaufpreis von 719.000,00 € (Bandbreite von 630.000,00 € bis 825.000,00 €) ausgewiesen. Dieser Angabe lagen lediglich fünf Kauffälle zu Grunde. Angaben über die Art der Gebäude, in Verbindung mit einem Bodenwertanteil, Wohnflächen, Baujahr, etc. fehlten.

Beim Gutachterausschuss Frankfurt wurde daher ein Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung gestellt. Dabei wurden folgende Prämissen vorgegeben:

- gewöhnlicher Geschäftsverkehr
- Weiterverkauf
- Erbbaurecht
- Reihenhäuser
- Baujahre nach 1990
- Wohnfläche zwischen 100 m<sup>2</sup> bis 200 m<sup>2</sup>
- Kauffälle ab 2021 bis aktuell

Der Gutachterausschuss Frankfurt konnte 10 mittelbar und unmittelbar vergleichbare Kauffälle übermitteln.

Diese werden nachfolgend aufgeführt und an das zu bewertenden Grundstück angepasst.

Dabei erfolgt eine Anpassung in Bezug auf die tlw. zurückliegenden Zeiträume der Verkäufe, der tlw. abweichenden Gebäudeart (Reihenendhäuser, Reihemittelhäuser und Doppelhaushälften), den abweichenden Lagefaktoren (Bodenwertniveau), den unterschiedlichen Wohnflächen, Grundstücksgrößen, der Ausstattung (über Standardfaktoren sowie der Höhe des Erbbauzinses (unter Berücksichtigung des zurückliegenden Zeitraumes der Kaufpreise).

Auszug aus der Kaufpreissammlung										
lfd. Nr.	Lage	Datum Kauf	Art des Gebäudes	Baujahr	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Grundstücks fläche	Restlaufzeit Erbbaurecht	Standard Stufe (ASS)	Erbbauzins p.a.	Kaufpreis in gesamt
1	unmittelbar vergleichbar	2021	DHH	2000	152,00	259,00	76,00	3,20	4662,00	700.000,00
2	unmittelbar vergleichbar	2021	DHH	1999	145,00	344,00	76,00	3,00	5416,00	580.000,00
3	mittelbar vergleichbar	2021	REH	2000	149,00	340,00	78,00	3,30	4172,00	585.000,00
4	unmittelbar vergleichbar	2022	RMH	2002	126,00	141,00	77,00	3,00	2204,00	760.000,00
5	mittelbar vergleichbar	2022	RMH	1990	109,00	196,00	67,00	3,00	2401,00	525.000,00
6	mittelbar vergleichbar	2022	RMH	1998	132,00	215,00	67,00	3,00	2664,00	630.000,00
7	mittelbar vergleichbar	2023	RMH	2002	116,00	182,00	76,00	3,20	3163,00	470.000,00
8	mittelbar vergleichbar	2023	RMH	2001	149,00	211,00	76,00	3,10	3669,00	580.000,00
9	mittelbar vergleichbar	2023	RMH	1998	120,00	216,00	66,00	2,90	2664,00	480.000,00
10	mittelbar vergleichbar	2023	RMH	1997	127,00	195,00	66,00	2,90	2532,00	505.000,00
ungewogenes arithmetisches Mittel										581.500,00 €
Anpassung an das Bewertungsobjekt										
d. N	Lageanpassung	Datum Kauf	Art des Gebäudes	Baujahr	Wohnfl.	Grundstücks fläche	Restlaufzeit Erbbaurecht	ASS	Erbbauzins	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
1	1,00	0,90	1,00	1,00	1,15	1,05	1,00	1,00	1,00	760.725,00 €
2	1,00	0,90	1,00	1,00	1,15	1,00	1,00	1,05	0,95	598.799,25 €
3	1,02	0,90	1,00	1,00	1,15	1,00	1,00	0,95	1,00	586.705,28 €
4	1,00	0,95	1,15	1,00	1,20	1,20	1,00	1,05	0,80	1.004.330,88 €
5	1,03	0,95	1,15	1,05	1,25	1,15	1,00	1,05	0,80	749.021,72 €
6	1,03	0,95	1,15	1,00	1,20	1,15	1,00	1,05	0,85	873.145,32 €
7	1,00	1,00	1,15	1,00	1,20	1,15	1,00	1,00	0,90	671.301,00 €
8	1,05	1,00	1,15	1,00	1,15	1,15	1,00	1,03	0,95	906.299,30 €
9	1,02	1,00	1,15	1,00	1,20	1,15	1,00	1,15	0,80	714.835,58 €
10	1,03	1,00	1,15	1,00	1,20	1,15	1,00	1,15	0,80	759.439,81 €
ungewogenes arithmetisches Mittel										762.460,31 €
alle Datensätze befinden sich im Bereich der doppelten Standardabweichung										

Somit ergibt sich folgender, marktangepasster, objektbezogener Vergleichswert:

Vergleichswert:

rd. 762.000,00 €

## 5. Verkehrswert

Der Verkehrswert des Erbbaurechtes ist im Bewertungsfalle auf der Basis des Vergleichswertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln.

Der Verkehrswert des Erbbaurechtes am Grundstück in 60438 Frankfurt am Main Ortsteil Kalbach-Riedberg, Crutzenkirchweg 11 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände mit:

**762.000,00 €**

### Anmerkung:

Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der ImmoWertV vom 14.07.2021 durchgeführt. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z. B. Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen, Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz) wird eine Haftung unsererseits ausgeschlossen. Es wurde sich nur auf die wesentlichen, wertrelevanten Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale bezogen. Der Verkehrswert in diesem Gutachten wurde überschlägig ermittelt. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung wichtig sind.

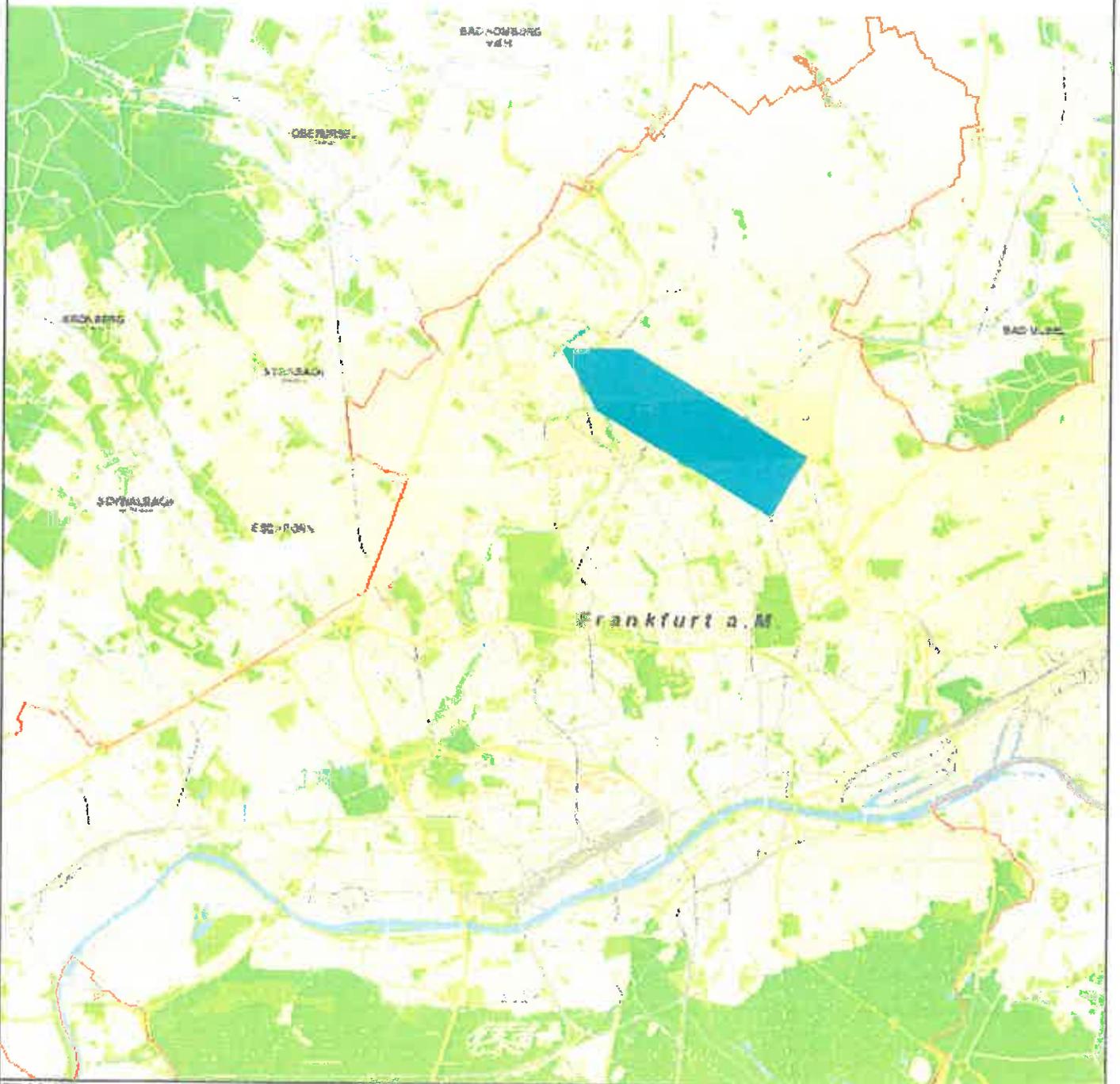
Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

  
Dorothea Schneider

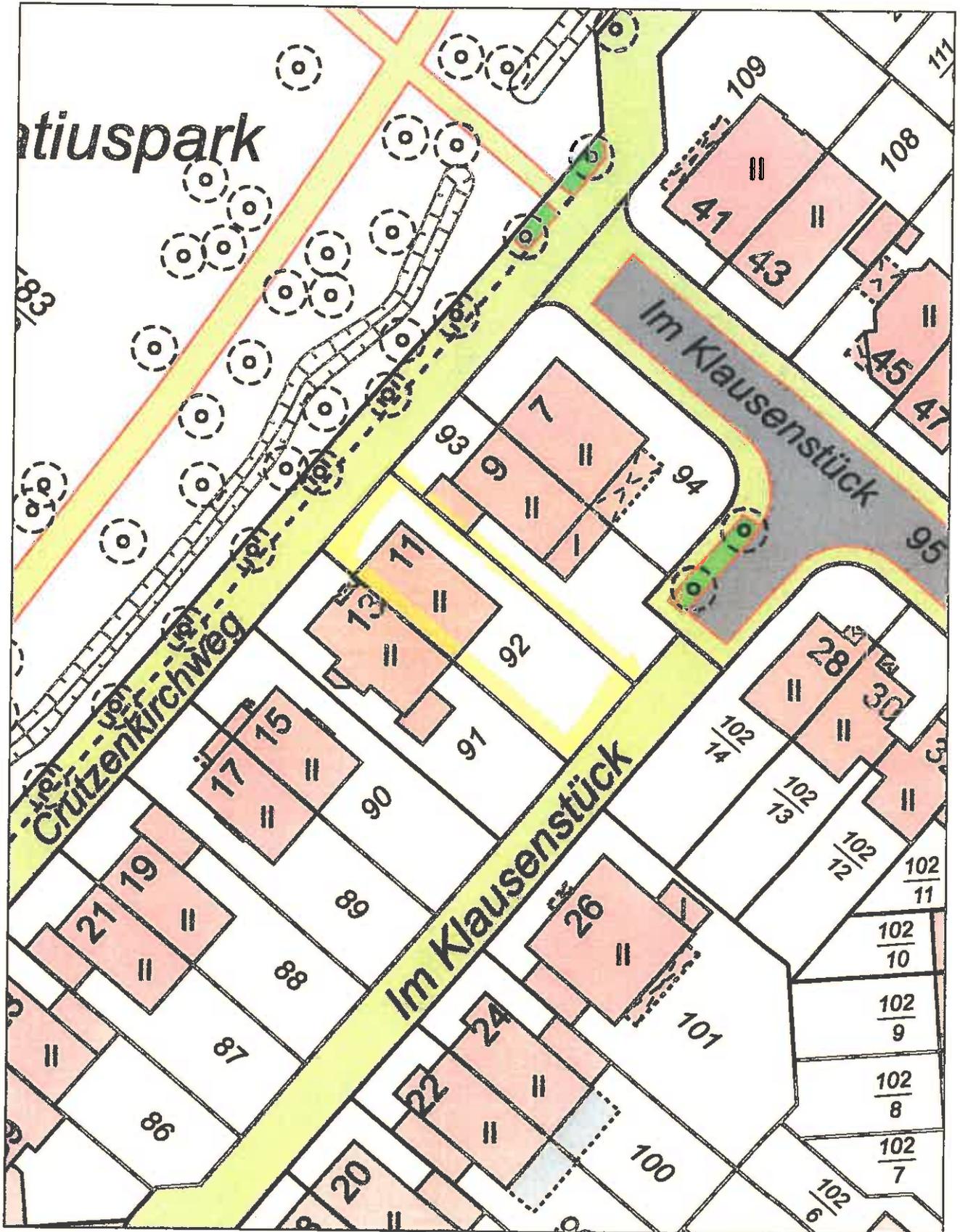
Öffentlich bestellt und vereidigt von  
der Industrie- und Handelskammer Erfurt  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken,  
Mieten und Pachten,  
Hotel- und Gaststättenbetriebe

Frankfurt, 21.03.2024











---

**Bau- und Planungsrecht: Abfrageergebnis**

---

**Adresse:** Crutzenkirchweg 11, 60438 Frankfurt am Main  
**Lagekoordinaten:** R: 474111.8 / H: 5558217.6  
**Ortsbez.:** 12  
**Stadtteil:** Kalbach-Riedberg  
**Flurstück:** Kalbach Bez 65 499, Flur 12, Flurstücknr. 92

---

**Bebauungspläne**

---

B537 - rechtsverbindlich

---

**Stellplatzsatzung**

---

S002 - rechtsverbindlich (Herstellungspflicht wird beschränkt auf 70 %)

---

**Freiraumsatzung**

---

FR001 - rechtsverbindlich

---

**Vorgartensatzung**

---

VG002 - rechtsverbindlich

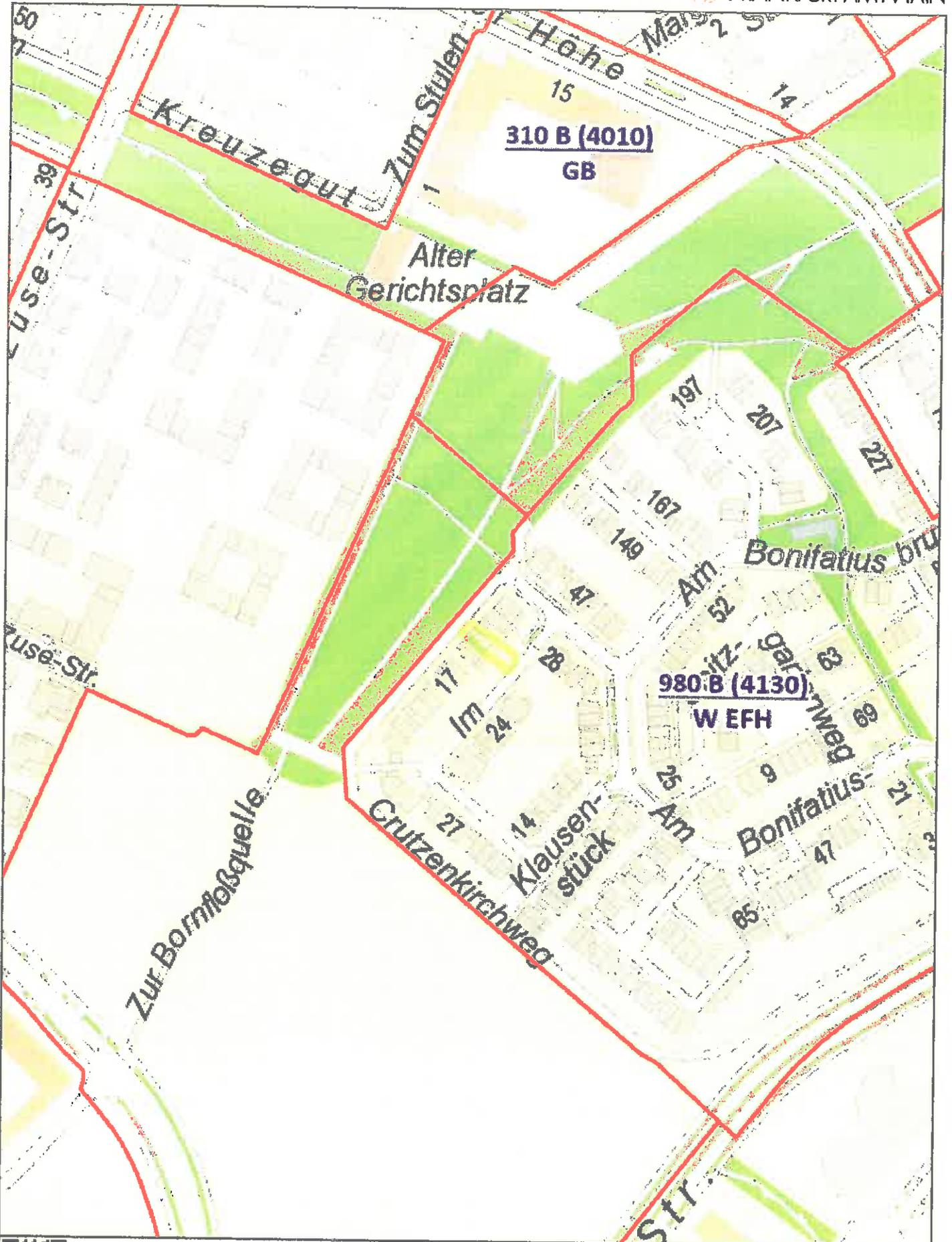
---

**PLANUNGSRECHTLICHE BERATUNG**

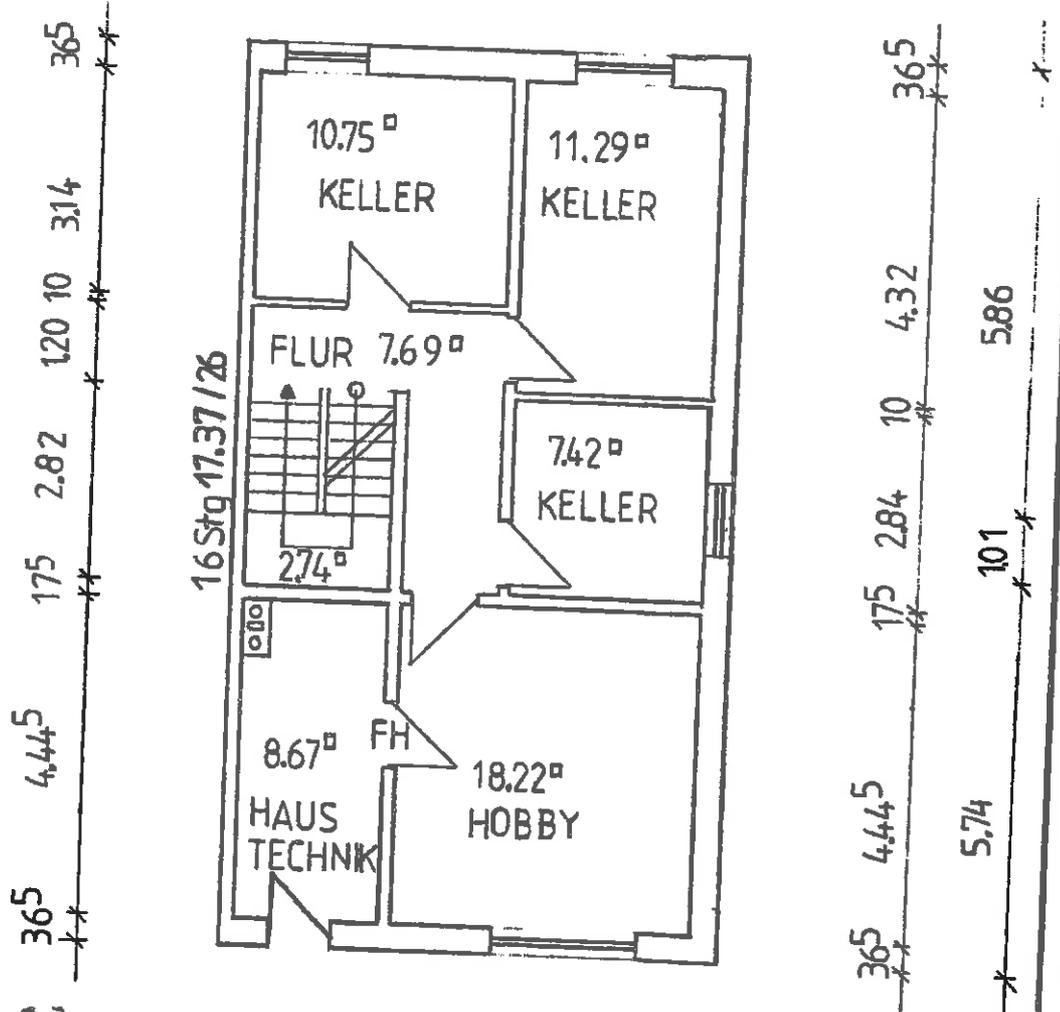
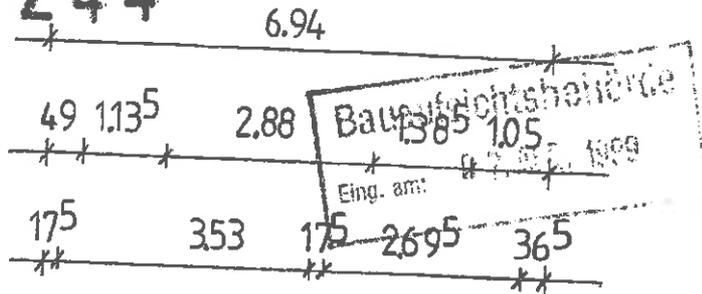
---

63.42 Rolf Dix, B 414, (069) 212-35605

1	BAULASTENBLATT		BAULASTENVERZEICHNIS		
			Band 65	Blatt 87	Seite 1
2	Belastete/s Grundstück/e	Ortsteil Frankfurt, Bezirk 65			
		Straße, Hausnummer Im Klausenstück			
		Gemarkung Kalbach			
		Flur, Flurstück(e) 12; 91 und 92			
3	Begünstigte/s Grundstück/e	Ortsteil Frankfurt, Bezirk 65			
		Straße, Hausnummer wie 2			
		Gemarkung wie 2			
		Flur, Flurstück(e) wie 2 wie 2			
4	Lfd. Nr.  1	Inhalt der Eintragung  Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Kalbach ( 65 ) Flur 12, Flurstücke 91 und 92, gestatten sich gegenseitig eine Bebauung auf der gemeinsamen Grenze nach dem jeweils geltenden Baurecht.	Bemerkungen  eingetragen von Amts wegen gemäß Hessischer Bauordnung § 81 (4) am: 16. JUNI 1997  		
			Fortsetzung Seite:		



# B99-0244

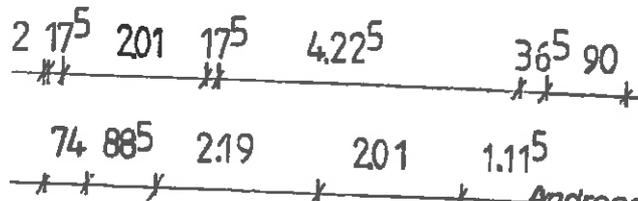


## Geprüft

STADT FRANKFURT AM MAIN  
 DER REGISTRIERTEN  
 BAUAUFSICHTSBEHÖRDE

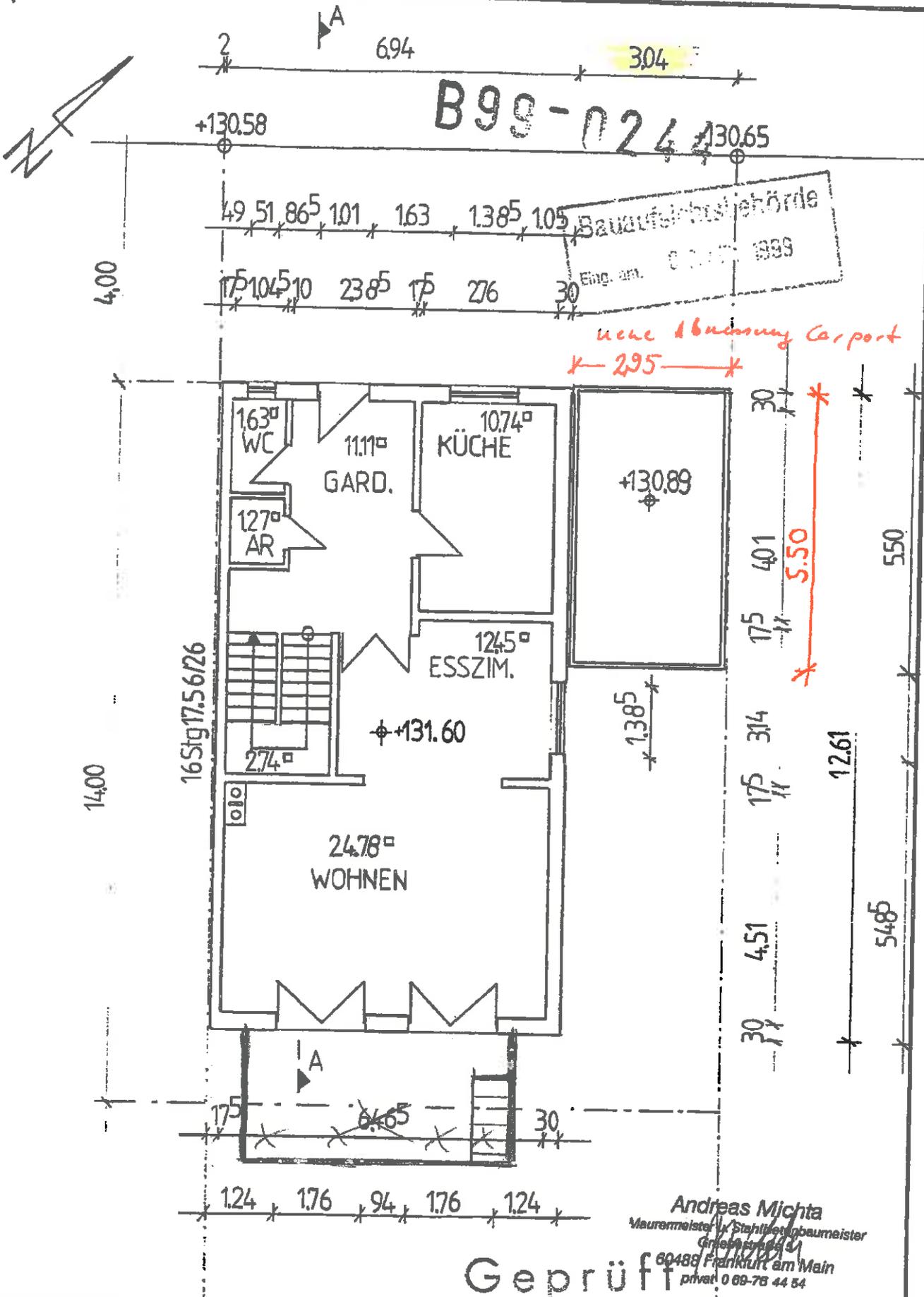
Frankfurt a.M.

*12.4.99*  
 im Auftrag: *110000*



**Andreas Michta**  
 Mauermeister / Stahlbetonbaumeister  
 Großschloßstraße 11  
 60488 Frankfurt am Main  
 privat 0 69-78 44 54

	Datum	Name	KG. GRUNDRIß	KI.
gezeichnet	28.03.1999	A. MICHTA		
geprüft				
Maßstab	Ffm. FL12 FLURST. 92			Bl. 4
1:100				



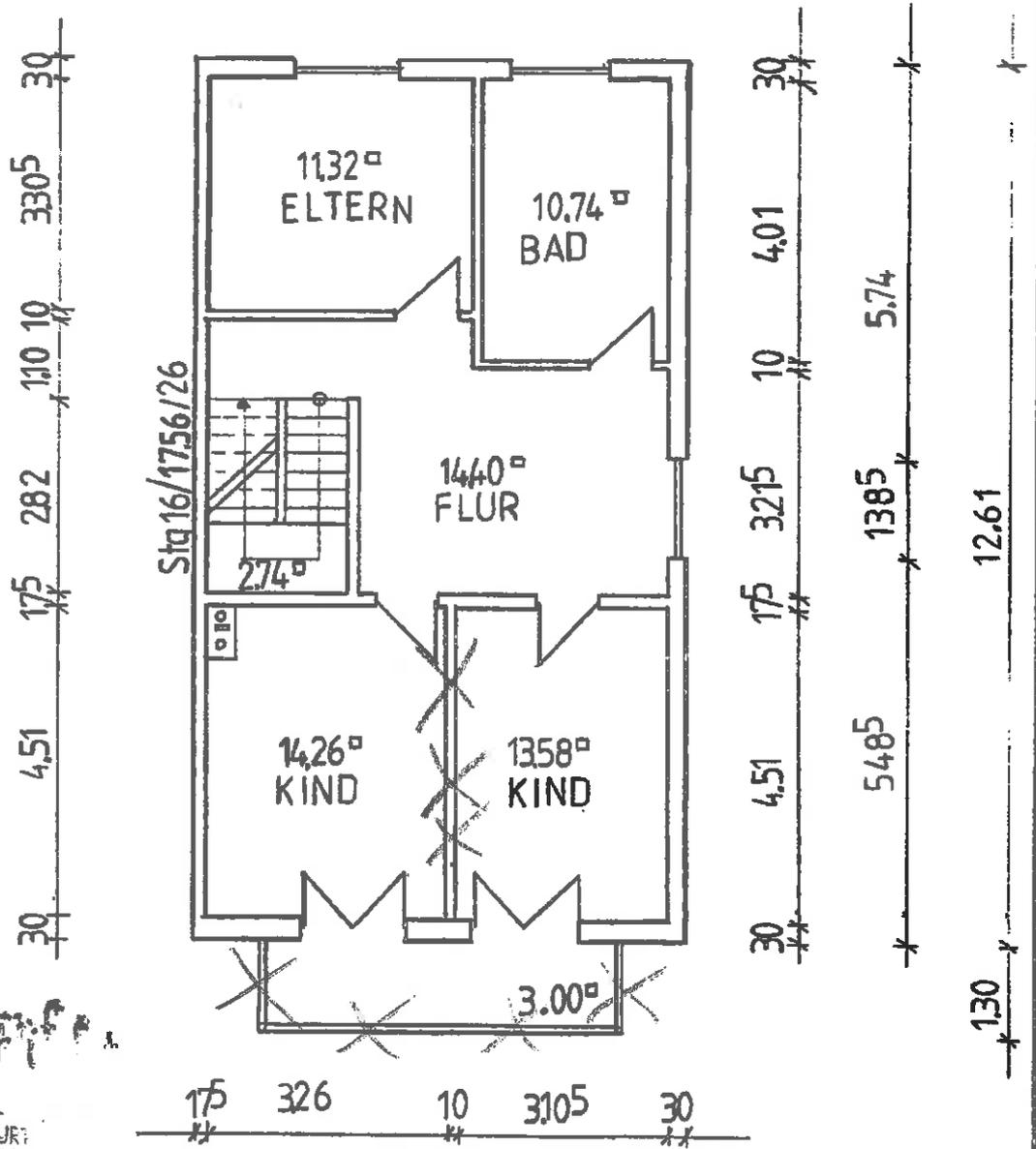
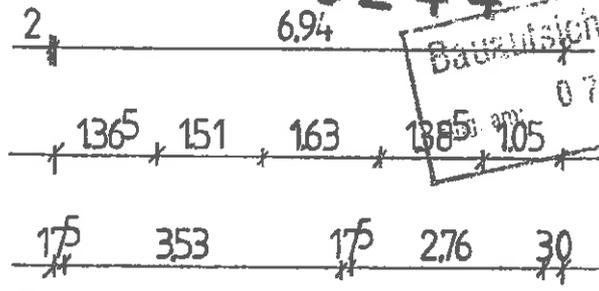
Andreas Michta  
 Mauermeister / Stahlbetonbaumeister  
 Grödenstraße 41  
 60488 Frankfurt am Main  
 privat 0 69-78 44 54

Geprüft

gezeichnet	Datum	Name	SEG. GRUNDRISS IM MAIN DER FÜRSTENTUM	Frankfurt a.M.	KI.
geprüft	28.03.1999	A.MICHTA			
Maßstab	Ffm. FL12 FLURST. 92			im Auftrag:	Bl. 1
1:100				<i>Wick</i>	

B99-0244

Bauaufsichtsbehörde  
07.03.1999



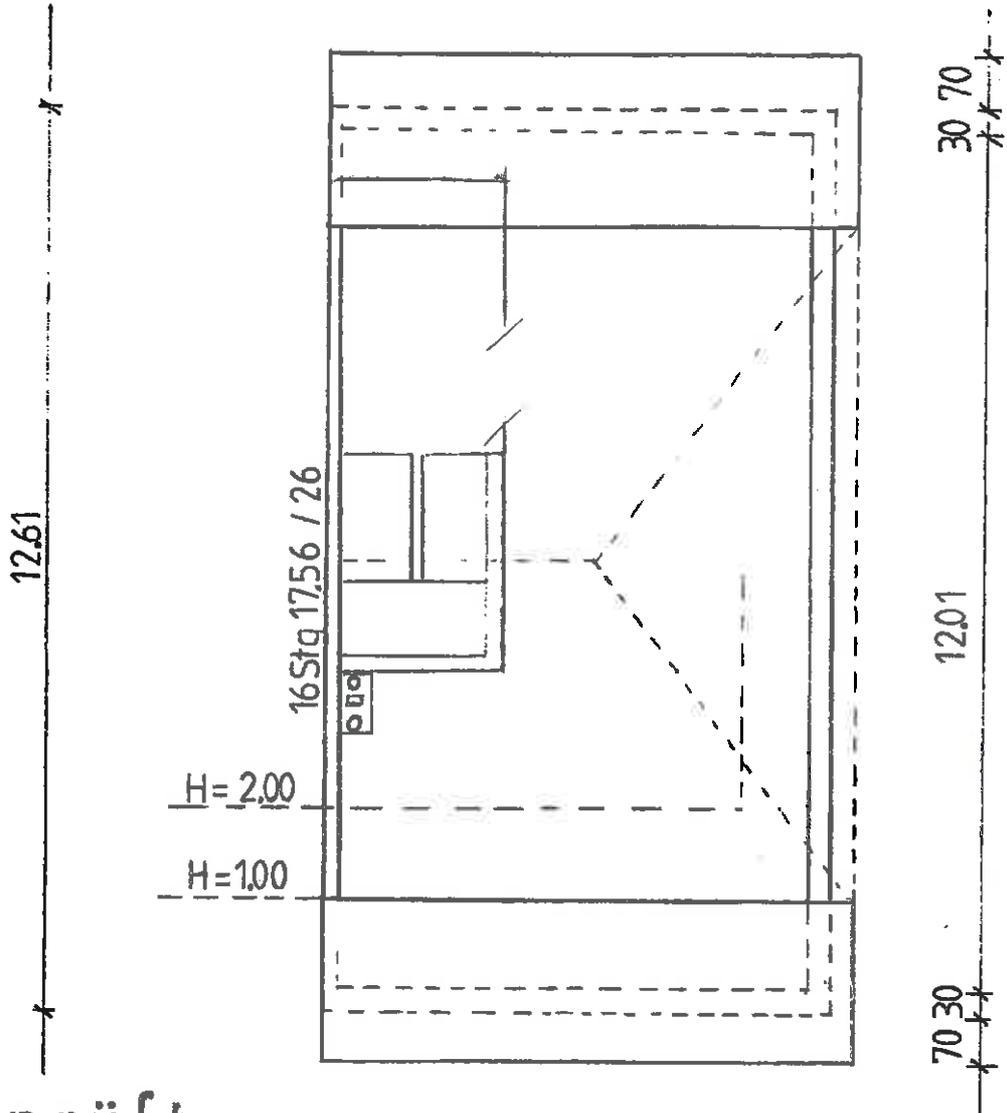
*Handwritten notes and stamps:*  
S-Sti  
DANKS  
FRANKFURT  
IM AUFGTRAG  
VON  
12.8.99  
Im Auftrag  
im Auftrag

Andreas Michta  
Maurenmeister / Steinsetzmeister  
Gründerstraße  
60488 Frankfurt am Main  
privat 0 69-76 44 64

	Datum	Name	OG. GRUNDRIß
gezeichnet	28.03.1999	A. MICTHA	
geprüft			
Maßstab 1:100	Ffm. FL12 FLURST. 92		Kl.
			Bl. 2

B 99-0244

Baubehörbehörde  
Eing.-amt: 03.03.1999



Geprüft

STADT FRANKFURT AM MAIN

BÜRO DER VEREINIGTEN  
BAUVERWALTUNGSBEHÖRDE

Frankfurt a.M.

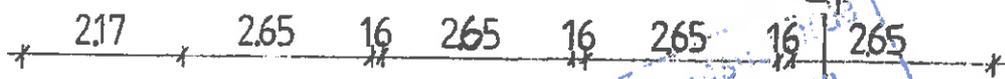
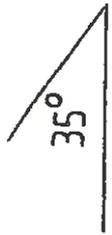
Im Auftrag:

*M. J. M. M.*  
*10.000*

Andreas Michta  
Maurermeister / Stahlbetonbaumeister  
Gießstraße 5  
60488 Frankfurt am Main  
privat 0 69-78 44 64

	Datum	Name	DACHGESCHOß GRUNDRIß
gezeichnet geprüft	28.03.1999	A. MICHTA	
Maßstab	Ffm. FL.12 FLURST. 92		Kl.
1:100			Bl. 3

# B99-0244



Baurevisionsamt  
Eing am: 07.03.1999

O.K. Straße



Geprüft

STADT FRANKFURT AM MAIN  
DEPT. BAUWESEN  
Bauaufsichtsbehörde

Frankfurt a.M.

12.4.99  
Im Auftrag:  
*Woop*

Andreas Michta

Maurermeister / Stahlkonstruktionsbaumeister  
Gleis 5  
60488 Frankfurt am Main  
privat 0 69-78 44 54

	Datum	Name	SCHNITT A-A
gezeichnet	28.03.1999	A. MICHTA	
geprüft			
Maßstab	Ffm FL.12 FLURST.92		Kl.
1:100			Bl. 5