

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

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



ROST_WOLF PartG mbB

Gluckstraße 27 H, 60318 Frankfurt am Main

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

GUTACHTEN

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

Zweck

Feststellung des Verkehrswerts in der
Zwangsversteigerungssache



Objektart

Eigentumswohnung (4-Zimmer-Wohnung)

Adresse

Theodor-Thomas-Straße 7
60437 Frankfurt am Main

Auftraggeber

Amtsgericht Frankfurt am Main, 841 K 26/24

Projektnummer /
Stichtag

25038_THE01

16.12.2025

Verkehrswert

240.000, -- EUR

Ausfertigung Nr.: **Onlineversion**

Dieses Gutachten besteht aus 64 Seiten inkl. 27 Anlagen mit insg.
Seiten. Das Gutachten wurde in einer Ausfertigung erstellt.

Dokument
unterschieden
von: Franziska Rost-
Wolf
am: 04.02.2026 11:51
Ort: Frankfurt am





Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main
Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
Stichtag der Wertermittlung	16.12.2025 (Ortsbesichtigung)
Liegenschaft	60437 Frankfurt am Main Theodor-Thomas-Straße 1-7 und Friedrich-Stampfer-Straße 2-8 und 12-18; hier: Theodor-Thomas-Straße 7
Bewertungs- Gegenstand	96/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 28 des Aufteilungsplanes
Objektart	Eigentumswohnung (4-Zimmer-Wohnung)
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Bonames, Flur 3, Flurstück 1/35; 11.432 m ²
Baulasten	Keine Eintragungen
Denkmalschutz	Keine Eintragungen
Altflächenkataster	Keine Eintragungen
Baujahr	1959 (laut Bauakte)
Modernisierungs- Zustand des Sondereigentums	Nicht bzw. nicht wesentlich modernisiert
Endenergie- verbrauchskennwert	Kein Energieausweis vorliegend
Wohnfläche des Wohnungseigentums	70,96 m ² (laut Teilungserklärung)
Hausgeld	Nicht bekannt



Nutzungssituation
des
Sondereigentums

Eigengenutzt

Werte

Siehe nachfolgende Tabelle

Bewertungs- gegenstand	Markt- angepasster vorläufiger Vergleichswert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücksmerkmale	Vergleichswert	Gebäundefaktor	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Wohnung Nr. 28	242.399 €	0 €	242.000 €	3410 €/m ²	-2.000 €	<u>240.000 €</u>



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	7
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	7
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	8
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	10
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	10
2	Grund- und Bodenbeschreibung	12
2.1	Lage	12
2.1.1	Großräumige Lage	12
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	12
2.2	Gestalt und Form.....	14
2.3	Erschließung	14
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten	15
2.5	Zivilrechtliche Situation	15
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen	15
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	15
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	15
2.6.2	Bauplanungsrecht	16
2.6.3	Bauordnungsrecht.....	17
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	17
2.8	Vermietungssituation / Mieteinnahmen	17
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	18
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	18
3.2	Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung	19
3.3	Gebäude.....	20
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	20
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach) (Haus Nr. 7).....	20
3.3.3	Grundrissgestaltung (Haus Nr. 7).....	21
3.3.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (Haus Nr. 7).....	22
3.3.5	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen (Haus Nr. 7).....	22
3.3.6	Fenster und Türen (Haus Nr. 7)	23
3.3.7	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung (Haus Nr. 7).....	23
3.3.8	Energetische Eigenschaften (Haus Nr. 7)	23
3.3.9	Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum) (Haus Nr. 7).....	24
3.4	Außenanlagen	25
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	25
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage.....	26
3.7	Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 28	27
3.7.1	Lage und Grundrissgestaltung	27
3.7.2	Wohnfläche	27
3.7.3	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	28
3.7.4	Fenster und Türen	29



3.7.5	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung, Lüftung	29
3.7.6	Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung	29
3.7.7	Baumängel / Bauschäden / Zustand des Sondereigentums.....	30
4	Marktsituation	31
5	Wertermittlung für die Wohnung Nr. 28	33
5.1	Grundstücksdaten.....	33
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	33
5.3	Vergleichswertermittlung	34
5.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	34
5.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	35
5.3.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	37
5.3.4	Vergleichswert	47
5.3.5	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung.....	48
5.4	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebädefaktor.....	49
6	Verkehrswert.....	50
6.1	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberrecht und zum Verwendungsweck	51
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	52
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	52
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	53
8	Anlagen	54
8.1	Liegenschaftskarten	54
8.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	54
8.1.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	55
8.1.3	Luftbild 2024	56
8.2	Bauzeichnungen	57
8.2.1	Grundriss Untergeschoss (Kellergeschoss) mit Kellerraum Nr. 28	57
8.2.2	Grundriss Erdgeschoss mit Wohnung Nr. 28	58
8.2.3	Grundriss Dachgeschoss mit Dachbodenraum Nr. 28	59
8.2.4	Ansichten.....	60
8.2.5	Ansichten.....	61
8.2.6	Schnitt	61
8.3	Fotos	62
8.3.1	Straßenansicht, Blick von der Ecke Hugo-Sinzheimer Straße Richtung Nordwesten.....	62
8.3.2	Straßenansicht, Blick von der Theodor-Thomas-Straße Richtung Süden.....	62
8.3.3	Straßenansicht, Blick von der Ecke Hugo-Sinzheimer Straße Richtung Westen.....	62
8.3.4	Straßenansicht, Blick von der Ecke Hugo-Sinzheimer Straße Richtung Nordwesten.....	62
8.3.5	Straßenansicht, Blick von der Ecke Friedrich-Stampfer-Straße / Hugo-Sinzheimer-Straße Richtung Norden	62
8.3.6	Straßenansicht, Blick von der Friedrich-Stampfer-Straße Richtung Osten	62
8.3.7	Straßenansicht, Blick von der Friedrich-Stampfer-Straße Richtung Nordosten	63
8.3.8	Nordfassade, nordwestliche Grundstücks-grenze, Blick vom Flurstück 60/5 Richtung	



	Südosten	63
8.3.9	Ost- und Westfassade, Blick vom Gehweg Garten Richtung Südwesten.....	63
8.3.10	Westfassade, Blick vom Garten Richtung Osten	63
8.3.11	Theodor-Thomas-Straße 7, Südfassade, Blick vom Garten Richtung Nordosten	63
8.3.12	Theodor-Thomas-Straße 7, Südfassade, Blick vom Garten Richtung Nordwesten.....	63
8.3.13	Theodor-Thomas-Straße 7, Nordfassade, Blick vom Flurstück 1/29 Richtung Süden.....	64
8.3.14	Theodor-Thomas-Straße 7, Südfassade, Blick vom Garten Richtung Norden.....	64
8.3.15	Erschließungsweg zum Hauseingang, Theodor-Thomas-Straße 7, Blick Richtung Osten.	64
8.3.16	Hauseingang mit Vordach, Blick vom Erschließungsweg.....	64
8.3.17	Östliche Grundstücksgrenze, Gartenfläche, Blick vom Balkon der gegenständlichen Einheit Richtung Südosten	64
8.3.18	Gartenfläche, Blick vom Balkon der gegenständlichen Einheit Richtung Südwesten.....	64



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des **Eigentumswohnung (4-Zimmer-Wohnung)**
Bewertungsobjekts:

Objektadresse: **60437 Frankfurt am Main, Theodor-Thomas-Straße 7**

Grundbuchangaben: **Wohnungsgrundbuch von Bonames Blatt [...]
Bestandsverzeichnis (auszugsweise)**

Lfd. Nr. 1:

96/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung 49 (Bonames), Flur 3, Flurstück 1/35, Gebäude- und Freifläche,
Theodor-Thomas-Straße 1- 7 und Friedrich-Stampfer- Straße 2- 8 und 12- 18,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 28 des
Aufteilungsplans.

Abteilung I:

Eigentümer:

- *Hier anonymisiert* -

Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen:

- *Eintragungen nicht erhoben, hier nicht bewertet.* -

Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

- *Eintragungen nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend.* -



1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
Auftraggeber:	Amtsgericht Frankfurt am Main 60256 Frankfurt am Main
Aktenzeichen:	841 K 26/24
Grundlage:	Auftrag vom 24.09.2025, Beschluss vom 13.08.2025
Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag:	16.12.2025
Ortsbesichtigung:	16.12.2025
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Wohnungsgrundbuch von Bonames Blatt [...] vom 15.08.2025 (Quelle: Auftraggeber) Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 26.09.2025 (Quelle: www.gds.hessen.de) Luftbild (Quelle: Geoportal Frankfurt) Akteneinsicht beim Grundbuchamt Frankfurt am Main vom 25.11.2025 in die Grundakte (Teilungserklärung) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Frankfurt am Main vom 22.11.2025 (Quelle: https://www.bauaufsicht-frankfurt.de) Bodenrichtwertkarte der Stadt Frankfurt am Main (Quelle: www.geoportal.frankfurt.de) Stand 01.01.2024 Akteneinsicht in die Bauakten der Bauaufsicht Frankfurt am Main vom 26.11.2025 Bescheinigung des Amts für Straßenbau und Erschließung Frankfurt am Main über Erschließungsbeiträge vom 04.12.2025 Schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts der Stadt Frankfurt am Main vom 28.11.2025



Internet-Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des Stadtplanungsamts Frankfurt (Quelle: www.PlanAs-frankfurt.de) vom 22.11.2025

Internet-Auskunft der Landesdenkmalbehörde über Denkmalschutz (Quelle: www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de) vom 22.11.2025

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

Wohnraummieten und Stellplatzmieten: Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2024;
(Quelle: <https://frankfurt.de/>)

Wohnungsmarktbericht Frankfurt 2024/25 – Wohnen im IHK-Bezirk Frankfurt am Main (Quelle: <https://www.frankfurtmain.ihk.de/>)

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

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

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

Gewerbemarktbericht 2025 IHK Frankfurt am Main
(Quelle: <https://www.frankfurt-main.ihk.de/>)

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

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

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

Vergleichskaufpreise: Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 28.01.2025
(Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Frankfurt am Main)

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



Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt am Main

Auskünfte der Teilnehmenden am Ortstermin vom 16.12.2025

Eigene Erhebungen

Von der
Gläubigerseite
übergebene
Unterlagen:

Von der
Schuldnerseite
übergebene
Unterlagen:

1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Beteiligte: Hier anonymisiert

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

Zutritt: Der Zutritt zum Gebäude (Treppenhaus, Allgemeinflure des Kellergeschosses, Allgemeinbereiche des nicht ausgebauten Dachgeschosses) des Hauses Theodor-Thomas-Straße Nr. 7 und zur gegenständlichen Wohnung Nr. 28 wurde zum Ortstermin ermöglicht. Kein Zutritt bestand zum gegenständlichen Kellerraum im KG und zum gegenständlichen Dachraum im DG.

Die eigentümerseits angefragten Unterlagen (WEG-relevante Daten wie Protokolle der Eigentümerversammlung, Instandhaltungsrücklage, Energieausweis etc.) wurden nicht übergeben.

Hieraus möglicherweise resultierende Ungenauigkeiten gehen nicht zu Lasten der Sachverständigen.

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



Fiktiv unbelasteter
Verkehrswert:

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

Der ermittelte Wert ist der fiktiv unbelastete Verkehrswert.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Ort:	Frankfurt am Main
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Einwohnerzahl:	Frankfurt: rd. 776.843 (Stand: 12-2024, www.frankfurt.de) Einwohner im Stadtteil „Bergen- Enkheim“ rd. 6.331 (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 Bonames Rd. 16,0 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 9,0 km (Luftlinie) nördlich vom Frankfurter Hauptbahnhof Rd. 8,0 km (Luftlinie) nördlich vom Stadtzentrum Frankfurt am Main Rd. 1,0 km (Luftlinie) nördlich vom Fluss „Nidda“ Rd. 400 m (Luftlinie) östlich von der BAB 661 Straßenlage Theodor-Thomas-Straße / Hugo-Sinzheimer-Straße / Friedrich- Stampfer-Straße
---------------------	---



Lageklassifikation:	Mittlere Wohnlage laut Geoportal Frankfurt 2025		
Infrastruktur:	Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Gastronomie, Kindertagesstätten, Grundschule, Kirche, Moscheen, Veranstaltungsraum, Tankstelle, Weiterbildungszentrum, Hotel, Bank,		
	Umkreis von ca. 1.000 m (Luftlinie): Sozialeinrichtungen, Friedhof, Sport- und Freizeitzentrum		
Verkehrsanbindung:	KFZ:	Rd. 1,2 km (Luftlinie) zur A 661 (Egelsbach – Bad Homburg), Anschlussstelle Frankfurt / Nieder-Eschbach, von hier ca. 0,8 km zum Bad Homburger Kreuz (A 661 / A 5)	
	ÖPNV:	Ca. 330 m (6 Min.) Fußweg zur U-Bahn-Haltestelle „Frankfurt (Main) Bonames Mitte“, von hier rd. 20 Minuten Fahrzeit zum Umsteigehalt 4 Minuten in „Frankfurt (Main) Hauptwache “ zur S-Bahn weiter zum Hauptbahnhof in 3 Minuten, im 10 Minuten-Takt zu den Hauptverkehrszeiten Dauer: 33 Minuten	
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend offene, vorwiegend 2- 4-geschossige Bebauung und bis zu 9- bis 10-geschossige Gebäude der Entstehungszeit Mitte bis Ende des 20. Jahrhunderts, teilweise Anfang des 20. Jahrhunderts		
	Vorwiegend Wohnnutzungen, teilweise soziale Nutzungen		
Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen)	Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN:	(Tag):	
	Gartenseitig:	55-59 [dB(A)]	
	Straßenseitig:	60-64 [dB(A)]	
	Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN:	(Nacht):	
	Gartenseitig:	45-49 [dB(A)]	
	Straßenseitig:	50-54 [dB(A)]	
	Vergleichswerte für Reine Wohngebiete	(Tag / Nacht):	
	Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm ¹ :	50 / 35	
	[dB(A)]		
	Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung:	59 / 49	

¹ TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



[dB(A)]

Topografie: Nord-Süd-Gefälle ca. 6 %

2.2 Gestalt und Form

Grundstücks- Unregelmäßig, polygonal

zuschnitt:

Oberfläche: Annähernd eben
Leichte Hanglage

Mittlere Laut Liegenschaftskarte ca. 80 m
Grundstücksbreite:

Mittlere Laut Liegenschaftskarte ca. 140 m
Grundstückstiefe:

Straßenfront: Theodor-Thomas-Straße: Laut Liegenschaftskarte ca. 125 m
Friedrich-Stampfer-Straße: Laut Liegenschaftskarte ca. 111 m
Hugo-Sinzheimer-Straße: Laut Liegenschaftskarte ca. 91 m

Grundstücksfläche: Laut Grundbucheintrag **11.432 m²**

2.3 Erschließung

Öffentliche Das Grundstück ist an den öffentlichen Erschließungsanlagen
Erschließung:

- Theodor-Thomas-Straße (Sackgasse mit Wendehammer)
- Friedrich-Stampfer-Straße (Sackgasse mit Wendehammer)
- Hugo-Sinzheimer-Straße

gelegen.

Straßenart: Nebenstraßen

Straßenausbau: Jeweils ausgebaut als Straße, asphaltiert, 2-seitig gepflasterter Gehweg,
Parkplätze 2-seitig

Anschlüsse an Angeschlossen an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen,
Versorgungsleitungen Telekommunikationsleitungen, Fernwärme (Annahme)
und Abwasser-
beseitigung:



2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten

Bodenverhältnisse: Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Es wird von normal tragfähigem Boden ausgegangen.

Altlasten: Die schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts hat folgenden Inhalt:

„die von Ihnen angefragte Liegenschaft Theodor-Thomas-Straße 1 – 7, Friedrich-Stampfer- Straße 2 – 8 und 12 – 18 in Frankfurt am Main ist weder als Altlast noch als Altlastenverdachtsfläche erfasst.

Altlastenrelevante gewerbliche Vornutzungen sind in unserer Altstandort-Datenbank nicht verzeichnet.

Hinweise auf Altablagerungen oder Verfüllungen ehemaliger Gruben liegen uns nicht vor. Es liegen uns keine Ergebnisse von Bodenuntersuchungen vor.

Wir hoffen, Ihnen mit dieser Auskunft behilflich gewesen zu sein und stehen zur Beantwortung von Rückfragen gerne zur Verfügung. (...)“

2.5 Zivilrechtliche Situation

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Grundbuchlich
gesicherte
Belastungen: Vorhanden

Nicht eingetragene
Rechte und Lasten: Nicht bekannt

Überbau: Soweit ersichtlich, besteht kein Überbau.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten: Laut der Internet-Auskunft der Bauaufsichtsbehörde besteht für das Bewertungsgrundstück **keine Baulasteintragung**.

Denkmalschutz: Laut der Internet-Auskunft der Denkmalbehörde 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 „**Wohnbaufläche, Bestand**“ dargestellt.

Qualifizierter Bebauungsplan: Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich der folgenden qualifizierten Bebauungspläne:

Bebauungsplan (Inselplan) **B250**

Titel: Bonames- Niedereschbach
Status: rechtsverbindlich
Ortsbezirk: 15
Stadtteil: Nieder-Eschbach
Genehmigung: 20.04.1976
Inkrafttreten: 21.06.1977
BauNVO: BauNVO 1968

Bebauungsplan (Inselplan) **B276**

Titel: Auf der Schanze
Status: rechtsverbindlich
Ortsbezirk: 15, 10
Stadtteil: Nieder-Eschbach, Bonames
Genehmigung: 07.02.1978
Inkrafttreten: 28.02.1978
BauNVO: BauNVO 1968

Bebauungsplan (Rahmenkartenplan) **NW 141c Nr 1**

Titel: Bonames
Status: rechtsverbindlich
Ortsbezirk: 10
Stadtteil: Bonames
Genehmigung: 08.06.1972
Inkrafttreten: 21.06.1977
BauNVO: BauNVO 1968

Festsetzungen: Für das Bewertungsgrundstück bestehen die folgenden Festsetzungen laut Bebauungsplan:
Art der baulichen Nutzung: **WR** (Reines Wohngebiet)



Maß der baulichen Nutzung:
GRZ (Geschossflächenzahl): **0,4**
GFZ (Grundflächenzahl): **1,1**
Zahl der Vollgeschosse: **III / IV**
Baulinie
Textteil zum Bebauungsplan

Stellplatzsatzung: **S002** Stellplatzsatzung 2020
Rechtsverbindlich, Inkrafttreten 20.02.2020
Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Frankfurt am Main

Freiraumsatzung: **FR001** Gestaltungssatzung Freiraum und Klima
Rechtsverbindlich, Inkrafttreten 10.05.2023
Für bauliche Anlagen und Grundstücksfreiflächen

Vorgartensatzung: **VG002**
Rechtsverbindlich, Inkrafttreten 04.04.1979
Für die gärtnerische Gestaltung von Vorgärten

2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand: Der folgende Genehmigungsstand wurde von der Bauaufsicht mitgeteilt:

B-1957-2230-3 Neubau von 3 Wohnhäuser sowie Herstellung der
dazugehörigen Entwässerungsanlagen

Stellplätze: Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich **keine Pkw-Stellplätze**.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand Baureifes Land
(Grundstücks-
qualität):

Beitragsrechtliche Beitragsfrei
Situation:

2.8 Vermietungssituation / Mieteinnahmen

Nutzungs-/ Nach Angaben des Vertreters des Zustellungsbevollmächtigten des
Vermietungssituation: Eigentümers sowie soweit ersichtlich ist die **Wohnung Nr. 28 eigengenutzt**.



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.

Zum gegenständlichen Kellerraum und Bodenraum bestand zum Ortstermin kein Zutritt. Besichtigt wurden das Treppenhaus des Hauses Nr. 7, die allgemein zugänglichen Bereiche im Kellergeschoss und Dachgeschoss des Hauses Nr. 7 und die bewertungsgegenständliche Wohnung Nr. 28 im Erdgeschoss links des Hauses Nr. 7. Weiterhin wurden die Außenanlagen und die übrigen Bereiche des gemeinschaftlichen Eigentums von außen besichtigt.

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



3.2 Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche: Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der Grundakte, der Bauakte und des Geoportal Frankfurt 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.

THE01

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

Grundlage: Grundakte / Bauakte

12 MEHR-FAMILIEN-GEBÄUDE	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	Länge	Breite	BGF- [m²]	Geschosse * Anzahl	Bruttogrundfläche (ohne Balkone + Loggien) [m²]	Bruttogrundfläche Balkone + Loggien [m²]
	KG	Grundakte	21,13	10,13	213,89	12,00	2.566,69	
	abzgl. Rückspr. Eingang		2,26	0,50	1,13	-12,00	-13,56	
	abzgl. Rückspr. Loggia		3,37	0,85	2,86	-7,00	-20,05	
	abzgl. Rückspr. Loggia		3,50	0,85	2,98	-12,00	-35,70	
	EG	Grundakte	21,13	10,13	213,89	12,00	2.566,69	
	abzgl. Rückspr. Eingang		2,26	0,50	1,13	-12,00	-13,56	
	abzgl. Rückspr. Loggia		3,37	0,85	2,86	-7,00	-20,05	
	abzgl. Rückspr. Loggia		3,50	0,85	2,98	-12,00	-35,70	
	Loggia / Balkon		3,37	1,35	4,55	7,00		31,85
	Loggia / Balkon		3,50	1,35	4,73	12,00		56,70
	Loggia 4, 8, 14, 18	Bauakte	3,64	2,24	8,15	4,00		32,61
	1.OG	Grundakte	21,13	10,13	213,89	12,00	2.566,69	
	abzgl. Rückspr. Eingang		2,26	0,50	1,13	-12,00	-13,56	
	abzgl. Rückspr. Loggia		3,37	0,85	2,86	-7,00	-20,05	
	abzgl. Rückspr. Loggia		3,50	0,85	2,98	-12,00	-35,70	
	Loggia / Balkon		3,37	1,35	4,55	7,00		31,85
	Loggia / Balkon		3,50	1,35	4,73	12,00		56,70
	Loggia 4, 8, 14, 18	Bauakte	3,64	2,24	8,15	4,00		32,61
	2.OG	Grundakte	21,13	10,13	213,89	12,00	2.566,69	
	abzgl. Rückspr. Eingang		2,26	0,50	1,13	-12,00	-13,56	
	abzgl. Rückspr. Loggia		3,37	0,85	2,86	-7,00	-20,05	
	abzgl. Rückspr. Loggia		3,50	0,85	2,98	-12,00	-35,70	
	Loggia / Balkon		3,37	1,35	4,55	7,00		31,85
	Loggia / Balkon		3,50	1,35	4,73	12,00		56,70
	Loggia 4, 8, 14, 18	Bauakte	3,64	2,24	8,15	4,00		32,61
	3.OG	Grundakte	21,13	10,13	213,89	8,00	1.711,13	
	abzgl. Rückspr. Eingang		2,26	0,50	1,13	-8,00	-9,04	
	abzgl. Rückspr. Loggia		3,37	0,85	2,86	-4,00	-11,46	
	abzgl. Rückspr. Loggia		3,50	0,85	2,98	-8,00	-23,80	
	Loggia / Balkon		3,37	1,35	4,55	4,00		18,20
	Loggia / Balkon		3,50	1,35	4,73	8,00		37,80
	Loggia 4, 8, 14, 18	Bauakte	3,64	2,24	8,15	4,00		32,61
	DG	Grundakte	21,13	10,13	213,89	12,00	2.566,69	
Bruttogrundfläche (BGF)							14.223,0	452,1
GRZ-relevante BGF		MFH: DG					2.566,7	
GFZ-relevante BGF		MFH: EG bis 3. OG abzgl. Rücksprünge					9.159,0	
WGfZ-relevante BGF		MFH: EG bis DG x 0,75 abzgl. Rücksprünge					11.336,2	
Grundstücksfläche		Flur 3; Flurstück 1/35					11.432,0	
GRZ		BauNVO 1968					0,2	
GFZ		BauNVO 1968					0,8	
WGfZ		ImmoWertV 2021					1,0	



3.3 Gebäude

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des / der Gebäude/s:	Das Grundstück ist mit 12 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 132 Eigentumswohnungen (laut Teilungserklärung) bebaut. 12 freistehende, jeweils 3- bzw. 4-geschossige Mehrfamiliengebäude mit jeweils nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie Kellergeschoss
Baujahr:	1959 (laut Bauakte, Schlussabnahme)
Modernisierungen (soweit ersichtlich):	Ca. 2000er Jahre: Teil-/Erneuerung der Elektroinstallation in Wohnung Nr. 28 Ca. 2010er Jahre: Einbau eines Elektroboilers zur Warmwasserbereitung in Wohnung Nr. 28 Zeitpunkt nicht bekannt: Erneuerung der Dachdeckung und Dämmung der Dachflächen Ca. 2012: Erneuerung der Dachflächenfenster Ca. 2012: Erneuerung der Treppenhausfenster Ca. 1970er Jahre: Einbau isolierverglaster Kunststofffenster
Außenansicht:	Dach: Satteldächer, Deckung Betondachsteine Fassade: Wärmedämmung, Strukturputz, pastellfarbene Anstriche Sockel: Glattputz, Anstrich Loggien: Metallgeländer mit Werkstoffplattenfüllungen Fenster: Kunststofffenster, weiß, Rollläden in Holz und Kunststoff Dachflächenfenster: Kunststoff Fensterbänke: Metall Vordächer über Hauseingängen: massiv Hauseingangstüren: 1-flügelige, Hauseingangstüren in Metall und Isolierverglasung und isolierverglasten feststehenden Seitenteilen Klingel- und Briefkasten sowie Sprechanlagen: integriert in die Eingangstüranlagen

3.3.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach) (Haus Nr. 7)

Geschosszahl:	3 Vollgeschosse
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente: (laut Bauakte)	Stampfbeton
Kellerwände: (laut Bauakte)	Außenwände: Mauerwerk (Vollsteine), d = ca. 24 cm bzw. ca. 36,5 cm Innenwände: Mauerwerk, d = ca. 10 cm



Umfassungswände: (laut Bauakte)	Außenwände: Mauerwerk (Hohlblocksteine), d = ca. 24 cm
Wohnungs- Trennwände: (laut Bauakte)	Mauerwerk (Vollsteine), d = ca. 24 cm
Sonstige tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Mauerwerk d = ca. 11,5 cm bzw. ca. 24 cm
Nicht tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Bimsdielenwände, d = ca. 5 cm
Decke über Kellergeschoss: (laut Bauakte)	Stahlbeton
Geschossdecken: (laut Bauakte)	Stahlbeton
Kellertreppe:	2-läufige Treppe mit Zwischenpodest in Stahlbeton
Geschosstreppen:	2-läufige Treppe mit Zwischenpodest in Stahlbeton
Aufzug:	Nicht vorhanden
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion (Pfettendach)
Dachform:	Satteldach, Neigung ca. 40°
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Kamine:	Massiv
Dachrinnen und Fallrohre:	Metall

3.3.3 Grundrissgestaltung (Haus Nr. 7)



Grundrissgestaltung: Ein Treppenhaus mit 3-Spanner-Erschließung

Belichtung und
Besonnung: 4-seitig

3.3.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (Haus Nr. 7)

Kellergeschoss: Kellerräume im Sondereigentums
(laut Grundakte) Abstellraum (Fahrräder) im gemeinschaftlichen Eigentum
Waschküche im gemeinschaftlichen Eigentum

Erdgeschoss: 3 Wohnungen – Hier bewertungsgegenständliche Wohnung Nr. 28 -
(laut Grundakte)

1. Obergeschoss: 3 Wohnungen
(laut Grundakte)

2. Obergeschoss: 3 Wohnungen
(laut Grundakte)

Dachgeschoss: Nicht ausgebauter Dachraum mit Dachbodenräumen im Sondereigentum
(laut Grundakte) Trockenraum im gemeinschaftlichen Eigentum

Anzahl der 9 Wohnungen
Wohnungen gesamt:
(laut Grundakte)

3.3.5 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen (Haus Nr. 7)

Keller/Technik:

Bodenbeläge: Fliesen im Treppenflur
(laut Bauakte) Zementestrich auf Unterbeton
Isolierung als 2-lagige Isolierpappe

Wandbekleidungen: Putz, gestrichen
Fliesensockel

Deckenbekleidung: Anstrich

Treppenhaus:



Bodenbeläge: Werksteinbelag

Wandbekleidungen: Putz, Tapete gestrichen

Deckenbekleidung: Putz gestrichen
(Annahme)

3.3.6 Fenster und Türen (Haus Nr. 7)

Fenster: Ein- und mehrflügelige Kunststofffenster und Kunststoffentertüren, weiß,
Isolierverglasung
Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge
Holz- und Kunststoffrollläden

Hauseingangstür: 1-flügelige, Hauseingangstür in Metall und Isolierverglasung und
isolierverglastem feststehendem Seitenteil

Kellertüren: Stahlblechtür bzw. Holztür
Holzverschlag -Türen

Wohnungseingangs- Sperrholztüren, Metallzargen, Metallbeschläge
türen:

3.3.7 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung (Haus Nr. 7)

Elektroinstallation: Sicherungen und einheitsweise Unterverteilungen
Rauchwarnmelder
Sprech- und Gegensprechanlagen
Kabelanschluss

Heizung und Zentralheizung / Annahme: Fernwärme
Warmwasser- Warmwasserversorgung dezentral
versorgung:

Sanitäre Installation: Je Wohnung Bad- und Küchenanschlüsse
(laut Grundakte)

3.3.8 Energetische Eigenschaften (Haus Nr. 7)

Dämmung der Decke Dachflächen gedämmt
über dem obersten



Aufenthaltsraum bzw.
des Daches:

Leitungsdämmung in unbeheizten Räumen: Leitungsdämmung im KG vorhanden

Dämmung der Außenwände: Wärmedämmverbundsystem (EG – 2. OG)

Baujahr der Fenster: Verschiedene Baujahre
Ca. 1970er Jahre
Ca. 2012 (Treppenhaus)

Baujahr der / des Wärmeerzeugers/s: Nicht bekannt

Befeuerungsart: (Annahme) Fernwärme

Anteil der erneuerbaren Energien am Wärmeenergiebedarf: Nicht bekannt

Endenergieverbrauchs-Kennwert: Energieverbrauch des Gebäudes: kWh / (m² * a), nicht bekannt
Kein Energieausweis vorliegend

Energieeffizienzklasse: Nicht bekannt

3.3.9 Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum) (Haus Nr. 7)

Bauschäden bzw. Baumängel² / Zustand: (soweit ersichtlich)

- Keller: Verfärbungen und Abplatzungen auf der Innenseite der Kelleraußenwände sowie im Fußpunkt von Innenwänden; Farbabplatzungen des Estrichs
- Fassade: ---
- Loggien: ---
- Dach: Dachdeckung punktuell bemoost
- Dachraum: Rissbildung im Estrich

² siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



- Haustechnik: Nicht besichtigt, kein Zutritt

Beurteilung des Gesamtzustands:	Soweit ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, teilweise modernisiertem, durchschnittlich gepflegtem Zustand.
---------------------------------	--

3.4 Außenanlagen

Einfriedungen:	Metallstabzäune und Tore Hecken
Befestigte Grundstücksbereiche:	Betonsteinpflaster, Bordsteine

Unbefestigte Grundstücksbereiche:	Rasenflächen
-----------------------------------	--------------

Bepflanzungen:	Bäume, Sträucher, Büsche, Pflanzbeete
----------------	---------------------------------------

Außenbeleuchtung:	Wegbeleuchtung
-------------------	----------------

Kinderspielplätze:	Sandkasten, Spielrutsche, Sitzbank, Mülleimer
--------------------	---

Mülltonnenstellplätze:	Mit Betonsteinpflaster befestigte Fläche/n
------------------------	--

Sonstiges:	Fahrradständer Wäschestangen Sitzbänke Metallgeländer
------------	--

Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand:	Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in baujahresadäquatem, durchschnittlichem Zustand.
--------------------------------------	---

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte / Besondere Regelungen:	Laut Grundbuch sind Sondernutzungsrechte nicht vereinbart.
--	--

Hausgeld / Instandhaltungs-	Die Höhe des Hausgelds und die Höhe einer Instandhaltungsrücklage wurden auf Anfrage nicht bekannt gegeben.
-----------------------------	---



rücklage:

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Gesamtanlage: Soweit ersichtlich, besitzt die Gesamtanlage ein baujahresadäquates, teilweise modernisiertes, einfaches und durchschnittlich gepflegtes Erscheinungsbild.



3.7 Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 28

3.7.1 Lage und Grundrissgestaltung

Lage der Wohnung im Gebäude / Orientierung: Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist laut Aufteilungsplan im **Haus Theodor-Thomas-Straße 7, im Erdgeschoss, vom Treppenhaus gesehen links**, gelegen. Sie wird über das 3-Spanner-Treppenhaus erschlossen und ist 3-seitig (Norden, Osten, Süden) orientiert.

Grundrissgestaltung: 4-Zimmer-Wohnung

Die Wohnung besteht aus einem Flur, einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, zwei Kinderzimmern, einem Badezimmer und einer Küche sowie einer Loggia. Die Räume sind vom zentralen Flur begehbar. Die Loggia schließt sich an das Wohnzimmer an.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum im KG und ein Bodenraum im DG.

Besonnung / Belichtung / Belüftung: Es besteht mittlere Besonnung (Geschosslage, Orientierung), mittlere Belichtung (Geschosslage, Fenstergröße, Raumtiefe) sowie gute natürliche Belüftung und Entlüftung (3-seitige Ausrichtung).

3.7.2 Wohnfläche

Vorbemerkung: Es wurde in Teilen zu Plausibilisierungszwecken ein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Wohnfläche wird auf Grundlage der Bauakte und der Teilungserklärung in der Bewertung angesetzt (siehe folgende Tabelle). Hiernach beträgt die Wohnfläche **ca. 70,96 m²**, welche auch als Wohnfläche in der Teilungserklärung ausgewiesen ist. Die Wohnfläche ist ausschließlich für diese Wertermittlung verwendbar.

Wohnfläche:

(Quelle: Bauakte)

Wohnfläche nach Din 283 vom März 1951

Haus 1 (57/2)

Erdgeschoss, links - 2 2/2 Zimmer, Küche, Bad, Balkon

Wohnzi.	5,01 x 3,71 - 0,75 x 0,32 = 3%	= 17,80 m ²	
E.Zi.	3,895 x 3,775 = 3%	= 14,26 "	
K.Zi.	4,305 x 2,26 = 3%	= 9,44 "	
K.Zi.	3,80 x 2,25 = 3%	= 8,29 "	
Küche	3,80 x 2,125 - 0,43 x 1,05 = 3%	= 7,40 "	
B. WC.	2,75 x 1,41 = 3%	= 3,76 "	
Flur	5,95 x 1,25 + 1,00 x 0,95 = 3%	= 8,14 "	
B.K.	1,00 x 0,90 - 0,43 x 0,38 = 3%	= 0,72 "	
Blk.	(3,52 x 1,35) : 4 = 3%	= 1,15 "	
			70,96 m²

Lichte Raumhöhe: Ca. 2,50 m
(lt. Aufmaß)



3.7.3 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbelag: Laminat

Wandbekleidung: Putz bzw. Tapete

Deckenbekleidung: Putz bzw. Tapete, Anstrich

Flur:

Bodenbelag: Laminat

Wandbekleidung: Putz bzw. Tapete

Deckenbekleidung: Putz bzw. Tapete, Anstrich

Küche:

Bodenbelag: PVC

Wandbekleidung: Putz bzw. Tapete
Fliesenspiegel im Bereich der Arbeitsplatte

Deckenbekleidung: Putz bzw. Tapete, Anstrich

Bad:

Bodenbelag: PVC

Wandbekleidung: Fliesen bis ca. 2,00 m Höhe
Putz bzw. Tapete, Anstrich

Deckenbekleidung: Putz bzw. Tapete, Anstrich

Loggia:

Bodenbelag: Estrich, Anstrich

Umwehrung: Metallgeländer mit Werkstoffplattenfüllung

Überdachung: Überdachung durch darüberliegende Loggia



3.7.4 Fenster und Türen

Fenster:	1- bis mehrflügelige Kunststofffenster bzw. Kunststoffentertüren, Isolierverglasung, weiß Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge Holz-Rollläden (manuell)
Wohnungs- Eingangstür:	Einfache Sperrholztür, Metallzarge, Metallbeschläge
Zimmertüren / Innentüren:	Einfache Sperrholztüren, teilweise mit Glasausschnitten, Metallzargen, Metallbeschläge

3.7.5 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung, Lüftung

Elektroinstallation:	Klingel mit Sprech-/Gegensprechanlage und Türöffner Separat abgesicherte Unterverteilung Je Raum ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz Rauchwarnmelder
Heizung:	Siehe Gemeinschaftseigentum (Ziff. 3.3.7) Rippenradiatoren Heizungsleitungen auf Putz Handtuchrockner-Heizkörper im Bad
Warmwasser- Versorgung:	Dezentral (Elektroboiler)
Sanitäre Installation:	Bad: Badewanne, Waschbecken, WC Küche: Spülen-Anschluss, Waschmaschinen-Anschluss Wasser- und Abwasserinstallation teilweise auf Putz
Klimatechnik/ Lüftung:	---

3.7.6 Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung

Zubehör:	Nicht vorhanden
Einbaumöbel:	Nicht vorhanden



Küchenausstattung: Ober- und Unterschränke, Arbeitsplatte, Spüle mit Unterschrank, Herd mit Dunstabzugshaube, Waschmaschine

Anmerkung: *Ein Wertanteil für Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung ist im Verkehrswert nicht enthalten.*

3.7.7 Baumängel / Bauschäden / Zustand des Sondereigentums

Baumängel bzw. Bauschäden ³ / Zustand des Sondereigentums: (soweit ersichtlich)	• Fenster: Küchenfenster defekt • Türen: Eingangstürblatt beschädigt • Innenräume: Verschmutzungen der Wand- und Deckenbeläge • Haustechnik: großflächige Farbabplatzungen im Bereich der Aufputz- Abwasserleitungen im Bad, Bad nicht zeitgemäß, Verschmutzungen der Sanitärobjekte • Dachraum: kein Zutritt • Kellerraum: kein Zutritt
--	--

Allgemeine Beurteilung der Sondereigentums- einheit:	Soweit ersichtlich, befindet sich die Wohnung Nr. 28 in nicht bzw. nicht wesentlich modernisiertem, unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand mit Renovierungsbedarf sowie punktuelltem Instandsetzungsbedarf.
---	---

³ Siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen



4 Marktsituation

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

- Frankfurt am Main als eine der hochpreisigen Metropolen Deutschlands (+)
- Demografische Entwicklung des Gebiets (Ø +)
- Standortattraktivität: Lage des Grundstücks in Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Wohnraum (Ø +)
- Frankfurt am Main als „Großstadt und Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ laut Demografie-Bericht (Ø)
- Frankfurt am Main als Stadt mit überdurchschnittlichem Kaufkraftindex, bezogen auf den Bundesdurchschnitt (Ø +)
- Überdurchschnittliche Einzelhandelszentralität (Ø +)
- 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, gute Vermietungsaussichten (Ø +)
- Begrenztes Angebot an Mietwohnungen in 1 km Umkreis vorhanden (Ø +)
- Mittlere Wohnlage bezogen auf den Frankfurter Durchschnitt (Ø)
- Grundstückslage innerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplans (Ø)
- Keine Baulasteintragung (Ø)
- Kein Denkmalschutz (Ø)
- Kein Altstandort (Ø)
- Kellerraum und Bodenraum zugeordnet (Ø+)
- Mittelgroße Wohnanlage und Eigentümergemeinschaft (Ø)



- 4-Zimmer-Wohnung als nachgefragte Wohnungsgröße (+)
- Grundrissgestaltung der Wohnung mit einem an der Fassade liegendem Bad (Ø)
- Balkon vorhanden (+)
- 3-seitige Orientierung der Wohnung (Ø+)
- Vermietungssituation 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 (-)
- Dezentrale Wohnlage (Ø)
- Einfaches Erscheinungsbild des Mehrfamilienhauses (Ø-)
- Gebäudestandard (Ø-)
- Kein Stellplatz zugeordnet bei Parkplatzknappheit im öffentlichen Raum (-)
- Lage der Wohnung im Erdgeschoss (Ø-)
- Erschließung der Wohnung mit Überwindung von Stufen (-)
- Energetische Eigenschaften (Ø-)
- Höhe des Hausgelds und Rücklagsituation der Eigentümergemeinschaft nicht bekannt (-)
- 3-Spanner-Erschließung (Ø-)
- Renovierungsbedarf sowie punktueller Instandsetzungsbedarf der Wohnung (Ø-)
- Unterdurchschnittlich gepflegter Zustand 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 Wertermittlung für die Wohnung Nr. 28

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 96/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit zwölf Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 60437 Frankfurt, Theodor-Thomas-Straße 1-7, Friedrich-Stampfer-Straße 2-8 und 12-18, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG links, gelegen im Haus Theodor-Thomas-Straße 7, im Aufteilungsplan mit Nr. 28 bezeichnet, dem Kellerraum und Bodenraum im Dachgeschoss Nr. 28, zum Wertermittlungstichtag 16.12.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

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

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bonames	3	1/35	11.432 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des
maßgeblichen
Verfahrens:

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

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

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

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



5.3 Vergleichswertermittlung

5.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

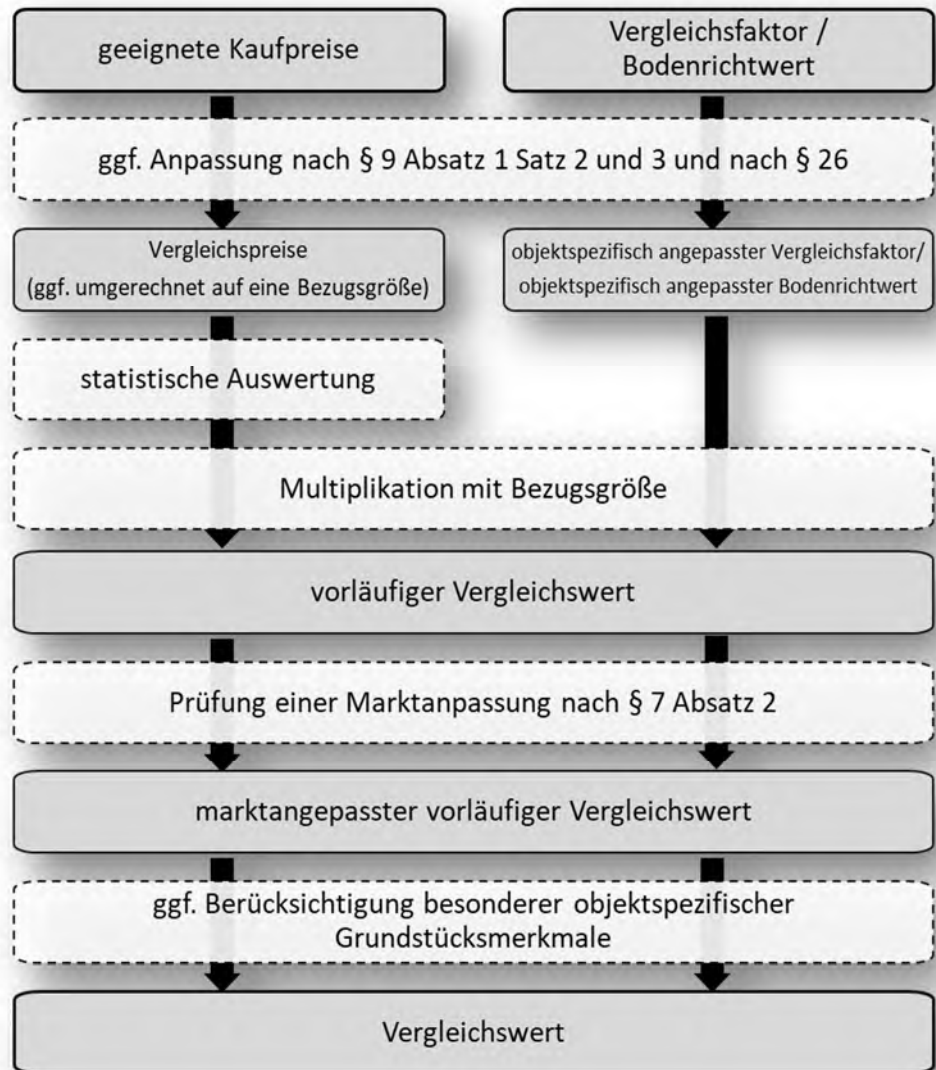
Modell:

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

Bei Anwendung des 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: Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden



Grundstücksmerkmal e (BOG): 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 30.01.2026.



Die Kaufpreise für Wohnungseigentum wurden

- im Kaufzeitraum 01.01.2024 bis 16.12.2025
- im Teilmarkt Weiterverkauf und Erstverkauf aus Umwandlung
- in Frankfurt am Main, Stadtteil Bonames
- in mittlerer Lage
- in der unmittelbaren und nahen Umgebung der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung
- in Mehrfamilienhäusern des Baujahrs Ø 1959 (Bandbreite: 1958 – 1959)
- für Wohnungen der Größe Ø 59 m² (Bandbreite: 43 – 71 m²)

realisiert.

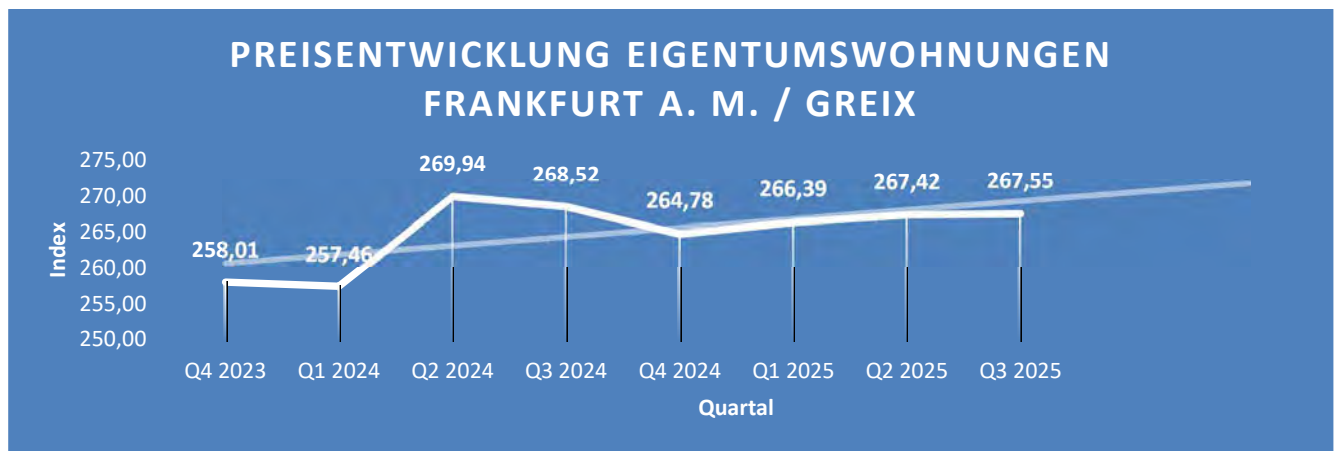
Aus Gründen des Datenschutzes ist die genaue Lage anonymisiert.

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 dieser 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 2023 bis III. Quartal 2025).



Datenquelle: www.greix.de

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

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

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

Die **Anpassung des Vermietungszustands** der Vergleichskaufpreise erfolgt

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



5.3.3.1 Vergleichskaufpreise

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlage n (Kurzbezeichnungen)	Bewertungs- objekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	4	5
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E 159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	Keine Veröffentlichung im Internet.			
Wohnfläche [m²]	70,96	49,00	57,00	60,00	59,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	Keine Veröffentlichung im Internet.			
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 16.12.2025					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung	16.12.2025	03.01.2024 × 1,040	04.04.2024 × 1,040	24.06.2024 × 1,040	24.06.2024 × 1,040
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m²]	am	Keine Veröffentlichung im Internet.			
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	70,96	49,00	57,00	60,00	59,00
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Lage Anpassungsfaktor	mittlere Lage	mittlere Lage × 1,000	mittlere Lage × 1,000	mittlere Lage × 1,000	mittlere Lage × 1,000
Geschosslage Anpassungsfaktor	EG	2. OG × 0,960	2. OG × 0,960	EG × 1,000	1. OG × 0,980
Vermietung Anpassungsfaktor	unvermietet	vermietet × 1,100	unvermietet × 1,000	vermietet × 1,100	unvermietet × 1,000
Teilmarkt Anpassungsfaktor	Weiterverkauf	Erstverkauf (U) × 1,000	Weiterverkauf f × 1,000	Weiterverkauf f × 1,000	Weiterverkauf f × 1,000
Baujahr Anpassungsfaktor	1959	1958 × 1,000	1959 × 1,000	1959 × 1,000	1958 × 1,000
Wohneinheiten im Gebäude Anpassungsfaktor	9	6 × 1,000	9 × 1,000	12 × 1,000	6 × 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis		Keine Veröffentlichung im Internet.			



[€/m²]				
Gewicht	1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]	Keine Veröffentlichung im Internet.			

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 5)

E159 Lage: Frankfurt / Bonames,

E259 Lage: Frankfurt / Bonames,

E359 Lage: Frankfurt / Bonames,

E459 Lage: Frankfurt / Bonames,



I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlage (Kurzbezeichnungen)	Bewertungs- objekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		6	10	11	12
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E 159	E 259	E 359	E 459
Vergleichswert [€]	-----	Keine Veröffentlichung im Internet.			
Wohnfläche [m²]	70,96	68,00	43,00	59,00	59,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	Keine Veröffentlichung im Internet.			
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 16.12.2025					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung	16.12.2025	10.09.2024 × 0,990	20.12.2024 × 1,000	06.02.2025 × 1,010	13.06.2025 × 1,000
Vergleichskaufpreis Wertermittlungstichtag [€/m²]	am	Keine Veröffentlichung im Internet.			
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	70,96	68,00	43,00	59,00	59,00
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Lage Anpassungsfaktor	mittlere Lage	mittlere Lage × 1,000	mittlere Lage × 1,000	mittlere Lage × 1,000	mittlere Lage × 1,000
Geschosslage Anpassungsfaktor	EG	1. OG × 0,980	2. OG × 0,960	3. OG × 0,950	2. OG × 0,960
Vermietung Anpassungsfaktor	unvermietet	unvermietet × 1,000	vermietet × 1,100	unvermietet × 1,000	vermietet × 1,100
Teilmarkt Anpassungsfaktor	Weiterverkauf	Weiterverkauf f × 1,000	Weiterverkauf f × 1,000	Weiterverkauf f × 1,000	Weiterverkauf f × 1,000
Baujahr Anpassungsfaktor	1959	1958 × 1,000	1959 × 1,000	1959 × 1,000	1959 × 1,000
Wohneinheiten im Gebäude Anpassungsfaktor	9	6 × 1,000	12 × 1,000	12 × 1,000	12 × 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		Keine Veröffentlichung im Internet.			
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00



angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]	Keine Veröffentlichung im Internet.			

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (6 - 12)

E159 Lage: Frankfurt / Bonames,

E259 Lage: Frankfurt / Bonames,

E359 Lage: Frankfurt / Bonames,

E459 Lage: Frankfurt / Bonames,



I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlage (Kurzbezeichnungen)	Bewertungs- objekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		13	17		
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E 159	E 259	E 359	E 459
Vergleichswert [€]	-----	Keine Veröffentlichung im Internet.			
Wohnfläche [m²]	70,96	71,00	69,00		
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	Keine Veröffentlichung im Internet.			
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-----	0,00	0,00		
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 16.12.2025					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung	16.12.2025	05.06.2025 × 1,000	24.10.2025 × 1,000	×	×
Vergleichskaufpreis Wertermittlungstichtag [€/m²]	am	Keine Veröffentlichung im Internet.			
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	70,96	71,00	69,00		
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	×	×
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage		
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	×	×
Geschosslage	EG	1. OG	3. OG		
Anpassungsfaktor		× 0,980	× 0,950	×	×
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet		
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	×	×
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf		
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	×	×
Baujahr	1959	1959	1959		
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	×	×
Wohneinheiten im Gebäude	9	9	12		
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	×	×
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		Keine Veröffentlichung im Internet.			
Gewicht		1,00	1,00		



angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]	Keine Veröffentlichung im Internet.			

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (13 - 17)

E159 Lage: Frankfurt / Bonames,

E259 Lage: Frankfurt / Bonames,



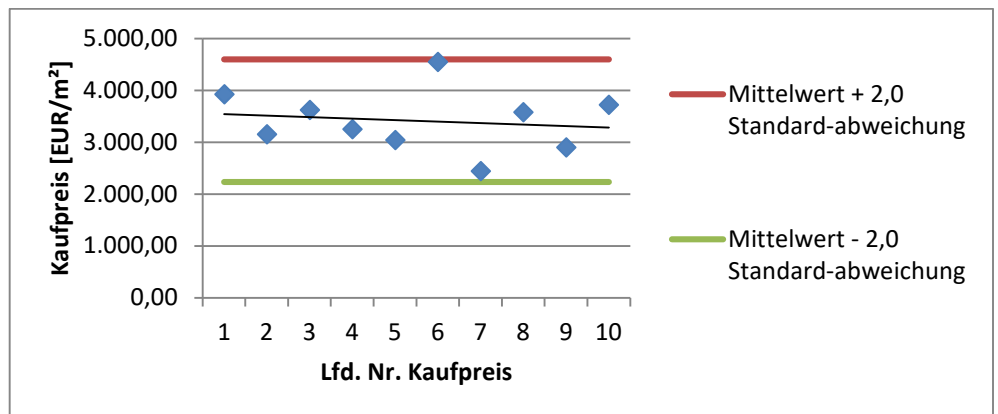
5.3.3.2 Ausschluss von Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

Mittelwertbildung: Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein Mittelwert gebildet. Der Mittelwert beträgt **3.416,30 €/m²** (Standardabweichung +/-591,50 €/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 2.233,30 €/m² bis 4.599,30 €/m². Keiner der angepassten Vergleichswerte/-preise über- oder unterschreiten diese Ausschlussgrenzen.

Beurteilung der Datenqualität: Der Variationskoeffizient in Höhe von 0,17 lässt auf eine mittlere Schwankungsbreite der Kaufpreise schließen. Sieben der zehn Kaufpreise sind innerhalb der Bandbreite 3.000 bis 4.000 €/m² gelegen.

Darstellung der Vergleichskaufpreise:



Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	34.163,02 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 10,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	rd. 3.416,00 €/m²



5.3.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	3.416,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 3.416,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 70,96 m ²	
Zwischenwert	= 242.399,36 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 242.399,36 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 242.399,36 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
Vergleichswert	= 242.399,36 € rd. <u>242.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 16.12.2025 mit rd. **242.000,00 €** ermittelt.



5.3.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

5.3.5.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere
objektspezifische
Grundstücksmerkmal
e (BOG):

Hier werden die Grundstücksmerkmale und Besonderheiten des Objekts berücksichtigt, die in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens nicht enthalten sind.

5.3.5.2 Baumängel bzw. Bauschäden

Baumängel bzw.
Bauschäden:

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

Die Höhe einer Instandhaltungsrücklage ist nicht bekannt. Nach dem ersichtlichen Gebäudezustand wird das Risiko für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, in der mittleren Zukunft, als niedrig bis mittel bewertet. Die Wohnung ist renovierungsbedürftig, jedoch wird der einfache bauliche Zustand als durchschnittlich bewertet.

Ein Wertabschlag wird nicht berücksichtigt.

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.

5.3.5.2.1 Zusätzlicher Abstellraum

Zusätzlicher
Abstellraum im DG:

Der Wert für den zugeordneten Kellerraum ist im Vergleichswert einer üblichen Wohnung bereits enthalten. Auch der zugeordnete, zusätzliche Abstellraum wird in Bezug auf die zugrunde gelegten Vergleichspreise als darin enthalten bewertet. Eine gesonderte Berücksichtigung ist nicht erforderlich.

5.3.5.2.2 Mietabweichungen

Mietabweichungen:

Bei dem eigengenutzten Zustand der Wohnung wird von der zeitnahen Möglichkeit des Abschlusses eines marktgerechten Mietvertrags ausgegangen. Mietabweichungen werden somit nicht berücksichtigt.



5.4 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebädefaktor

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

THE01

Nettoanfangsrendite (NAR)

		Marktübl. erzielbarer Reinertrag [EUR]			
NAR	=	100	x		
				Vergleichswert (EUR) zuzüglich Erwerbsnebenkosten	
Jahresreinertrag [EUR]				6.713,86	
Vergleichswert [EUR]				242.000,00	
Erwerbsnebenkosten				10,00%	
		6.713,86			
NAR	=	100	x		= 2,5 %
				266.200	
NAR Wohnungseigentum, andere Stadtlagen, mittlere, einfache, sehr einfache Lage, Baujahr 1950-1977					2,7 %
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2025)					(1,7 - 3,8 %)

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)

Jahresrohertrag [EUR]				8.344,92	
			Vergleichswert [EUR]		
Ertragsfaktor	=				
			Marktübl. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]		
Ertragsfaktor			242.000,00		
	=				= 29,0
			8.344,92		
Ertragsfaktor Wohnungseigentum, andere Stadtlagen, mittlere, einfache, sehr einfache Lage, Baujahr 1950-1977					= 27,2
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2025)					(16,9 - 39,5)

Gebädefaktor (relativer Kaufpreis)

		Vergleichswert [EUR]			
Gebäudedefaktor	=				
		Wohnfläche [m²]			
Wohnfläche [m²]				70,96	
		242.000,00			
Gebäudedefaktor [EUR/m² WF]	=			=	3.410
		70,96			
Vergleichsfaktor Wohnung 50 - 74 m², mittlere Lage, sonstiges Stadtgebiet, Baujahr 1950 - 1977 [EUR/m²]					3.620
(Faktoren nach dem BewG Frankfurt am Main 2025)					



6 Verkehrswert

Für das gegenständliche, sowohl zur Eigennutzung als auch zu Renditezwecken nachgefragte Wohnungseigentum in dezentraler, mittlerer Lage in Frankfurt am Main, Stadtteil Bonames, wird von einer vorhandenen Nachfrage durch Kaufinteressierte bei einem begrenzten Angebot ausgegangen. Der **Verkehrswert für die Sondereigentumseinheit** wird aus dem Vergleichswert abgeleitet.

Bewertungs- gegenstand	Markt- angepasster vorläufiger Vergleichswert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücksmerkmale	Vergleichswert	Gebäudedefaktor	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Wohnung Nr. 28	242.399 €	0 €	242.000 €	3410 €/m ²	-2.000 €	<u>240.000 €</u>

Der **Vergleichswert für das Wohnungseigentum Nr. 28 im Erdgeschoss** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **242.000,00 €** ermittelt. Der für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentum ermittelte Vergleichswert entspricht einem relativen Wert von **3.410 €/m²** (bei ca. 70,96 m² Wohnfläche laut Grundakte) und ist aus erzielten Kaufpreisen abgeleitet worden. Der **Verkehrswert** wird aus dem Vergleichswertverfahren unter Berücksichtigung eines Abschlags zur Rundung mit **240.000,00 €** 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 folgende Werte für die Bewertung zum Stichtag, dem 16.12.2025 für angemessen:

Der Verkehrswert für den 96/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit zwölf Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 60437 Frankfurt, Theodor-Thomas-Straße 1-7, Friedrich-Stampfer-Straße 2-8 und 12-18, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG des Hauses Theodor-Thomas-Straße 7, links, im Aufteilungsplan mit Nr. 28 bezeichnet, dem Kellerraum und Bodenraum im Dachgeschoss Nr. 28,

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

Gemarkung	Flur	Flurstück
Bonames	3	1/35

wird zum Wertermittlungsstichtag 16.12.2025 mit rd.

240.000 €

in Worten: zweihundertvierzigtausend Euro
geschätzt.

Die Sachverständige



6.1 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberrecht und zum Verwendungszweck

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

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



7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

7.1 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)

Erbbaurecht: Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

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

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

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

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG: Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG: Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

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

PfandBG: Pfandbriefgesetz



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

KWG: Gesetz über das Kreditwesen

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

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

BewG: Bewertungsgesetz

ErbStG: Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR: Erbschaftsteuer-Richtlinien

HBO: Hessische Bauordnung

7.2 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

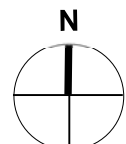


8 Anlagen

8.1 Liegenschaftskarten

8.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online, Keine Veröffentlichung im Internet.)





8.1.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online, Keine Veröffentlichung im Internet.)

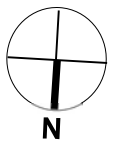


8.1.3 Luftbild 2024

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



8.2 Bauzeichnungen



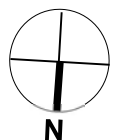
8.2.1 Grundriss Untergeschoss (Kellergeschoss) mit Kellerraum Nr. 28

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



8.2.2 Grundriss Erdgeschoss mit Wohnung Nr. 28

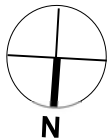
(Quelle: Grundakte. Darstellung weicht ggf. in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)





8.2.3 Grundriss Dachgeschoss mit Dachbodenraum Nr. 28

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





8.2.4 Ansichten

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



8.2.5 Ansichten

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

8.2.6 Schnitt

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

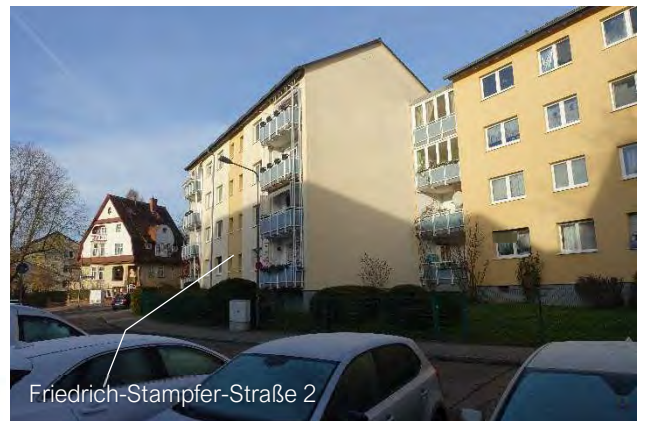


8.3 Fotos



8.3.1 Straßenansicht, Blick von der Ecke Hugo-Sinzheimer Straße Richtung Nordwesten

8.3.2 Straßenansicht, Blick von der Theodor-Thomas-Straße Richtung Süden



8.3.3 Straßenansicht, Blick von der Ecke Hugo-Sinzheimer Straße Richtung Westen

8.3.4 Straßenansicht, Blick von der Ecke Hugo-Sinzheimer Straße Richtung Nordwesten



8.3.5 Straßenansicht, Blick von der Ecke Friedrich-Stampfer-Straße / Hugo-Sinzheimer-Straße Richtung Norden

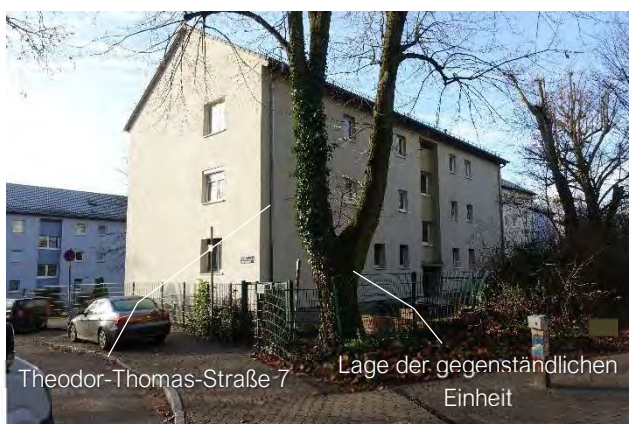
8.3.6 Straßenansicht, Blick von der Friedrich-Stampfer-Straße Richtung Osten



8.3.7 Straßenansicht, Blick von der Friedrich-Stampfer-Straße Richtung Nordosten



8.3.8 Nordfassade, nordwestliche Grundstücksgrenze, Blick vom Flurstück 60/5 Richtung Südosten



8.3.9 Ost- und Westfassade, Blick vom Gehweg Garten Richtung Südwesten



8.3.10 Westfassade, Blick vom Garten Richtung Osten



8.3.11 Theodor-Thomas-Straße 7, Südfassade, Blick vom Garten Richtung Nordosten



8.3.12 Theodor-Thomas-Straße 7, Südfassade, Blick vom Garten Richtung Nordwesten



8.3.13 Theodor-Thomas-Straße 7, Nordfassade, Blick vom Flurstück 1/29 Richtung Süden



8.3.14 Theodor-Thomas-Straße 7, Südfassade, Blick vom Garten Richtung Norden



8.3.15 Erschließungsweg zum Hauseingang, Theodor-Thomas-Straße 7, Blick Richtung Osten



8.3.16 Hauseingang mit Vordach, Blick vom Erschließungsweg



8.3.17 Östliche Grundstücksgrenze, Gartenfläche, Blick vom Balkon der gegenständlichen Einheit Richtung Südosten



8.3.18 Gartenfläche, Blick vom Balkon der gegenständlichen Einheit Richtung Südwesten

Prüfvermerk vom 04.02.2026, 14:22:04

Die unten aufgeführten Dokumente sind elektronisch eingegangen. Die technische Prüfung der elektronischen Dokumente hat folgendes Ergebnis erbracht:

Angaben zur Nachricht:

Sicherer Übermittlungsweg aus dem Postfach- und Versanddienst eines OZG-Nutzerkontos.

Eingangszeitpunkt:04.02.2026, 14:18:46
Absender:FRANZISKA ROST-WOLF
Nutzer-ID des Absenders:DE.Justiz.9230d981-c47d-4e38-ab45-f2513ddfc0ba.9d39
Aktenzeichen des Absenders:25038_THE01

Empfänger:Amtsgericht Frankfurt am Main
Aktenzeichen des Empfängers:841 K 26/24

Betreff der Nachricht:
Text der Nachricht:
Nachrichtenkennzeichen:hej_1770211125387eb34fd8e-45d8-44f1-a615-6bbec4b052d5

Angaben zu den Dokumenten:

Dateiname	Format	Informationen zu(r) qualifizierten elektronischen Signatur(en)				
		Qualifiziert signiert nach ERVB?	durch	Berufsbezogenes Attribut	am	Prüfergebnis
841_K_26_24_Gutachten_Onlineversion_signed.pdf	pdf	ja	Franziska Rost-Wolf (87596188328123721480261263348299281751)		04.02.2026, 11:51:20	✓ Gültigkeit ✓ Integrität
xjustiz_nachricht.xml	xml	nein				

Vertrauenswürdiger Herkunftsnachweis

Absender

FRANZISKA ROST-WOLF
NEUHOFSTRASSE 9
60318 FRANKFURT AM MAIN

Nachrichtenkanal

Sicherer Uebermittlungsweg (EGVP:ozg_postfach)

Dokumente

Dateiname	Hashwertprüfung
xjustiz_nachricht.xml	erfolgreich (Laut Hashwertprüfung inhaltsgleich)
841_K_26_24_Gutachten_Onlineversion_-signed.pdf	erfolgreich (Laut Hashwertprüfung inhaltsgleich)

Übermittlung eines oder mehrerer Schriftgutobjekte

Geschäftszeichen:

841 K 26/24

DE.Justiz.9230d981-c47d-4e38-ab45-f2513ddfc0ba.9d39

Empfänger:

Amtsgericht Frankfurt

Erstellungszeitpunkt:

04.02.2026

In Sachen

25038_THE01

--

sind die folgenden Schriftgutobjekte übermittelt worden:

Nr	Typ	Datum des Schreibens	Anzeigenname	EEB erforderlich
1	Andere / Sonstige	--	841_K_26_24_Gutachten_On lineversion_-signed.pdf	Nein