

CHRISTIAN ANGERSBACH
Dipl.-Ing. Architekt und Dipl.-Ing. Bauwesen
Mitglied der Architektenkammer Hessen

Von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
und Schäden an Gebäuden

61348 Bad Homburg, Heuchelheimer Straße 14
Tel. (06172) 303424 Fax (06172) 935695
Info@Angersbach.online www.Angersbach.online

WERTGUTACHTEN

zur Feststellung des derzeitigen Markt- /Verkehrswertes
für das Objekt: **Eigentumswohnung-Nr. 59**
im 7. OG

Straße und Hausnummer: **Julius-Brecht-Straße 2**

Ort: **60433 Frankfurt am Main -**
Bonames



Auftraggeber: Amtsgericht Frankfurt am Main,
842 K 18/26, Zwangsversteigerungssache betr. den im Wohnungsgrundbuch
von Bonames Blatt 3774 unter lfd. Nr. 1 eingetragenen Miteigen-
tumsanteil

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 16.06.2026 (Besichtigung)

Qualitätsstichtag: 16.06.2026

Derzeitiger MARKT- /VERKEHRSWERT: € 240.000,-

1. Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Allgemeine Angaben	1
2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen	2
3. Grundbuchdaten	2+3
4. Grundstücksbeschreibung	4
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	5-8
6. Wertermittlung	9-16
7. Besondere Bemerkungen	17

Anlagen:

1. Brutto-Grundfläche, Grund- und wertrelevante Geschossflächenzahl
2. Wohn- und Nutzfläche
3. Bewilligung zum Kabelrecht
4. Bewilligung zum Trinkwasserleitungsrecht
5. Bewilligung zum Fernwärmeleitungsrecht
6. Baulastenblätter
7. Energieausweis
8. Straßenkartenausschnitt
9. Flurkartenausschnitt
10. Aufteilungspläne / Baupläne
11. Fotos

2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

- Auftragschreiben vom 27.05.2026 nebst Anlagen;
- Notizen und Kopien aus den Grundbuchakten beim Amtsgericht Frankfurt am Main;
- Angaben und Unterlagen der WE-Verwaltung;
- Baulastauskunft des Bauaufsichtsamtes der Stadt Frankfurt am Main;
- Notizen, Aufmaß und Fotos des Unterzeichners vom Ortstermin.

3. Grundbuchdaten:

Wohnungseigentümer:

Herr Stephan Serge POUNGON, geb. am 11.05.1987

Wohnungsgrundbuch von Bonames (beim Amtsgericht Frankfurt am Main)

Blatt 3774 Gemarkung Bezirk 49 Flur 12

Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Größe
23/25	- Gebäude- und Freifläche, Berkersheimer Weg 4 und Julius-Brecht-Straße 2 -	6.543 m ²

134,63/10.000 - Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung-Nr. 59

Grundstücksgröße, insgesamt =	<u><u>6.543 m²</u></u>
--------------------------------------	-----------------------------------

Eintragungen in Abt. II:

- Lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Unterhaltung einer Umspannanlage nebst Kabelrecht) für die Stadt Frankfurt am Main - Stadtwerke Frankfurt am Main -. Es besteht eine Aufwuchs- und Bebauungsbeschränkung. Die Ausübung des Rechts kann Dritten überlassen werden; gemäß Bewilligung vom 27.06.1974 (vgl. Anl. 3);
- lfd. Nr. 2: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht einschließlich Betretungsrecht, Überbauungs- und Bepflanzungsverbot) für die Stadt Frankfurt am Main - Stadtwerke Frankfurt am Main; gemäß Bewilligung vom 20.06.1980 (vgl. Anl. 4);
- lfd. Nr. 3: ist gelöscht;
- lfd. Nr. 4: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzung von Fernwärmeleitung sowie verlegen und nutzen von Fernmeldekabel einschließlich Betretungsrecht, Überbauungs- und Bepflanzungsverbot) für die Maingaz AG, Frankfurt am Main; gemäß Bewilligung vom 04.02.1998 (vgl. Anl. 5).

Anmerkungen:

Die Trafo- und Leitungsrechte in Abt., lfd. Nrn. 1, 2, 4 werden als nicht den Verkehrswert beeinflussend angesehen.

4. Beschreibung des Grundstücks:

4.1 Lage (Ortsangaben, Wohn- und Geschäftslage, Verkehrslage, Entfernungen):

Das Grundstück liegt im nördlichen Stadtgebiet, von Frankfurt am Main, im Stadtteil „Bonames“, dort in der Wohnsiedlung „Frankfurter Berg“, in allg. einfacher Wohnlage, am Bebauungsrand.

In der Umgebung befinden sich freistehende Wohnhäuser zu 8 bis 24 Vollgeschossen in Grünanlagen-Grundstücken, eine Bahnlinie, Schrebergärten und Felder.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in ca. 2 - 5 Gehminuten zu erreichen. Omnibushaltestellen in ca. 5 Gehminuten und die S-Bahn-Station „Frankfurter Berg“ in ca. 10 Gehminuten erreichbar.

Fahrtzeit zum nächsten Autobahnanschluss ca. 5 Minuten, in die Innenstadt von Frankfurt am Main ca. 15 Minuten und zum Flughafen ca. 25 Minuten.

Kindergärten und Grundschule sind in der Siedlung „Frankfurter Berg“ bzw. in Bonames vorhanden, weiterführende Schulen gibt es in benachbarten Stadtteilen.

Spaziergelmöglichkeiten in der angrenzenden Wiesenlandschaft und an der unweit entfernten Ufer der Nidda.

Wirtschaftliche Daten von Frankfurt am Main (Internetrecherche):

Einwohnerzahl: ca. 780.000;

Arbeitslosenquote: ca. 7,0 %;

Kaufkraftindex: ca. 109,6 (rd. 10 % über dem Bundesdurchschnitt);

Bevölkerungsentwicklungsprognose bis zum Jahr 2045: + 9 %.

4.2 Grundstück (Zuschnitt, Nivellement, Boden, Oberfläche, Straßenausbau, Leitungen, Erschließungskosten):

Ein Flurkartenausschnitt im Maßstab 1:1.000 ist dem Gutachten beigelegt.

Das Eckgrundstück ist vieleckig geschnitten und grenzt im Süden mit ca. 75 m an die Straße „Berkersheimer Weg“ und im Westen mit ca. 80 m an die „Julius-Brecht-Straße“ und im Norden mit ca. 75 m an einem Feldweg.

Im Mittel ist das Grundstück ca. 67 m breit und ca. 98 m tief. Vorgartentiefe ca. 35 m.

Höhenlage des Grundstücks zur Straße normal. Das Gelände fällt leicht nach Norden.

Die angrenzenden Straßen sind jeweils mit beidseitigen Bürgersteigen und Parkplatzbuchten ausgebaut und endgültig fertiggestellt. Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in der Straße.

Für die Liegenschaft lag dem Unterzeichner keine Erschließungsbeitragsbescheinigung vor. Es wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass die Straßen im Sinne der §§ 127 ff. BauGB endgültig hergestellt sind. Somit wird das Grundstück zum Wertermittlungstichtag als erschließungsbeitragsfrei angesehen. Die Rechte der Stadt aufgrund der Vorschriften der §§ 123 ff. BauGB hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen bleiben dabei unberührt.

4.3 Bauliche Nutzung (vorh./zul. Bebauung, ggf. Baulasten, ggf. Denkmalschutz, ggf. Stellplatzverpflichtungen):

Nach Angaben des Stadtplanungsamtes der Stadt Frankfurt am Main liegt das Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „NW101b - Nr. 1“ vom 21.06.1977.

Der B-Plan gibt für das Grundstück folgendes Planungsrecht vor:

WA = Allgemeines Wohngebiet;

o = offene Bauweise;

GRZ = 0,2 (Grundflächenzahl);

GFZ = 1,0 (Geschossflächenzahl);

VIII = 8 Vollgeschosse.

Im Baulastenverzeichnis bestehe nach schriftlicher Auskunft des Bauaufsichtsamtes der Stadt Frankfurt am Main vom 16.06.2026 keine Baulast für das Grundstück (vgl. Anl. 6).

5. Beschreibung der baulichen Anlagen:

5.1 Übersicht über die vorhandenen Gebäude aus beigefügter Flurkarte:

Gebäude	Grundfläche	Baujahr
	ca.	ca.
Mehrfamilien-Wohnhaus	463 m ²	1968

5.2 Einteilung des Gebäudes:

Freistehendes Mehrfamilien-Wohnhaus mit 32 Wohneinheiten, bestehend aus:

EG: Hauseingang; 32 Abstellräume, Technikräume, Waschküche, Trockenraum, Fahrradraum, 2 allgemeine Abstellräume, Kinderwagenraum, Geräteraum, Flure, Foyer mit Briefkastenanlage;

Hier: Abstellraum-Nr. 59 (die Mieter nutzen die Abstellräume-Nr. 61 + 62);

1.-6. OG: je 2 Wohnungen zu 3 Zimmern und 2 Wohnungen zu 4 Zimmern, jeweils mit Zubehör;

7. OG: 2 Wohnungen zu 3 Zimmern und 2 Wohnungen zu 4 Zimmern, jeweils mit Zubehör;

Hier: ETW-Nr. 59 zu Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad/WC (innenliegend), Diele, Flur, Loggia, Abstellraum-Nr. 59 (außerhalb der Wohnung);

8. OG: 2 Wohnungen zu 3 Zimmern und 2 Wohnungen zu 4 Zimmern, jeweils mit Zubehör; darüber Dachaufbauten und Flachdach.

5.3 Bauliche Beschaffenheit:

5.3.1 Konstruktion / Fassade:

Fundamente:	Stahlbeton, Einzel- und Streifenfundamente;
Ansichtsflächen:	Sichtbeton, Waschbetonflächen;
Verkleidung:	Eternitplattenverkleidung an der N/W- und S/O-Fassade mit Mineralwollgedämmung darunter;
Decke über Keller und übrige Geschoßdecken:	Stahlbetondecken mit schwimmendem Estrich;
Umfassungswände:	Stahlbeton-Sandwichelemente, Kalksandmauerwerk, Stahlbetonwände;
Zwischenwände:	Mauerwerkswände, Stahlbetonwände;
Dachstuhl:	Stahlbetondecke, Flachdach, Mineralwollgedämmung;
Dacheindeckung:	bekieste Flachdachabdichtung, innere Dachentwässerung mit Deckeneinläufen und innenliegenden Fallrohren.

5.3.2 Innere Ausstattung:

Geschoßtreppe:	Stahlbetontreppe mit Betonwerksteinplattenbelag, Stabstahl-Brüstungsgeländer;
Fußböden in Wohnräumen:	Laminatboden;
Fußböden im Keller:	Zementestrich;
Fußböden in Küche und Bad/WC:	Fliesenbodenbelag;

Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierglas (Baujahr ca. 1998), kunststofffurnierte Pressspan-Innenfensterbank;
Innentüren:	lackierte Holztüren in Stahlzargen;
Außentür/Hauseingang:	Alu-/Glaskonstruktion (Baujahr 2006);
Rollläden:	keine Rollläden vorhanden;
Küche:	Anschlüsse für Wasser / Abwasser / Elektroherd;
Bad/WC:	eingebaute emaillierte Stahlblech-Badewanne, Waschbecken, wandhängendes Tiefspül-Stand-WC mit Unter-Putz-Spülkasten;
Wandbekleidung:	Vinyltapeten;
Deckenbekleidung:	Raufasertapeten;
Platten im Bad/WC:	Wände ringsum raumhoch gefliest, mit Bordüre;
Sonstige Anstriche:	Lackierung auf Holzwerk und Metall;
Elektro:	normale Ausstattung, Klingel- und Sprechanlage, elektr. Türöffner, Außenbeleuchtung am Gebäude;
Heizung:	Fernwärmeheizung, Radiatoren-Heizkörper mit Thermostatventilen, Brauchwassererwärmung in Verbindung mit der Heizzentrale.

5.3.3 Sonstige Einrichtungen:

- Loggia mit massiver Brüstung, Betonboden;
- Vordach am Hauseingang;
- Aufzugsanlage (Baujahr 1966, 9 Haltestationen, zul. Traglast 800 kg bzw. 10 Personen);
- Dachaufbauten (Attika, Aufzugsüberfahrt);
- Holzlattenverschläge (Abstellräume KG).

Belichtung und Belüftung: Gut, innenliegendes Bad/WC mit elektromechanischer Entlüftung.

5.3.4 Außenanlagen:

Hausanschlüsse:	Wasser, Kanal (Trennentwässerung), Fernwärme, elektrischer Strom/ Starkstrom, Telefon, TV-Kabel;
Straßeneinfriedung:	Betonkantensteine, offene Grünanlage;
Grenzeinfriedung:	bereichsweise Maschendrahtzäune, sonst offene Grenzen;
Hof- und Wegebefestigungen:	Betonsteinplatten, Differenztreppen, Vorplatz am Hauseingang;
Sonstiges:	Grünanlage, Außenlampen, Mülltonnenstandplatz.

5.4 Bauzustand (Schäden, Reparatur- und Fertigstellungskosten):

Die Wohnanlage ist ca. 60 Jahre alt und befindet sich in allgemein gepflegtem Zustand. Nach Angabe der WE-Verwaltung betrage die Instandhaltungsrücklage der WEG (Wohnungseigentümergeinschaft) derzeit rd. € 275.000,- (Abrechnung 2025). Mittelfristig wären gegebenenfalls Sanierungsarbeiten an den Steigleitungen erforderlich, erklärte die WE-Verwaltung. Besprechungen / Beschlüsse gebe es hierzu bisher nicht. Vor ca. 10 Jahren sei die Dachabdichtung erneuert worden, ohne energetische Sanierung, gab die WE-Verwaltung an.

Folgender Reparaturbedarf wurde festgestellt:

Maßnahmen	Geschätzte Kosten bzw. angemessene Rücklagen für mittelfristige Maßnahmen (€)	Geschätzte Werterhöhung (Abschlag „NEU für ALT“) bei Durchführung der Maßnahmen (€)
- Schönheitsreparaturen für einen Neubezug (Maler- und Tapezierarbeiten)	10.000,-	10.000,-
- sonstige Kleinreparaturen, Wartungs- und Pflegearbeiten für einen Neubezug	5.000,-	2.500,-
Zwischensumme	15.000,-	12.500,-
<u>Zuschlag für:</u> Bauregie, Mietausfall, Reinigungsarbeiten in Verbindung mit der Durchführung der Arbeiten: 10 %	1.500,-	1.250,-
Instandsetzungsabschlag bzw. Wertverbesserungszuschlag bei Durchführung der Maßnahmen, jeweils geschätzt:	16.500,-	13.750,-
Wertminderung durch Instandhaltungsstau	€ (16.500,- ./ 13.750,-) = € 2.750,-	

Anmerkungen:

- Vorstehend angegebene Instandsetzungskosten wurden überschlägig geschätzt und sind als grober Anhaltswert anzusehen. Genauere Kosten wären erst nach konkreten Mengenermittlungen, weiteren Untersuchungen (wie Bauteilöffnungen), Ausschreibungen, Verhandlungen mit Firmen, Vergabe und Abrechnung zu ermitteln. Zudem hängen die Kosten von der Wahl der Materialien, der Art der Durchführung, der gewählten Firmen, dem Geschick der Handwerker u.a. ab, so dass die tatsächlich anfallenden Kosten höher oder niedriger als vorgenannte Kosten ausfallen können.
- Die angegebenen Werterhöhungen stellen eine Verbesserung im Vergleich zu einem normal instandgehaltenen Objekt dar.
- Die Übereinstimmung der Bauausführung mit den erhaltenen Bauplänen, der Baugenehmigung und der Bauleitplanung wurde nicht eingehend überprüft. Bei der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.
- Die Standsicherheit wurde nicht überprüft, ebenso nicht die Funktionsfähigkeit technischer Anlagen (Heizung, Sanitär, Elektrik), auch nicht bewegliche Bauteile (wie Fenster, Türen, Rollläden), sowie der Wärme-, Schall- und Brandschutz nicht.

5.5 Gesamteindruck (Beurteilung d. Gebäude/Grundrisse/Ausstattung/Baustoffe), Vermietbarkeit und Verkäuflichkeit:

Nach Durchführung der unter Ziff. 5.4 aufgeführten Reparaturen leicht überdurchschnittlicher Gesamtzustand.

Allgemein zweckmäßig geschnittener Grundriss. Das Wohn- und Esszimmer hat Fenster nach Nordosten, ebenso das Schlafzimmer und das Kinderzimmer. Das Küchenfenster ist nach Nordwesten gelegen. Das Bad/WC ist innenliegend. Die Loggia ist nach Nordosten ausgerichtet. Es besteht Fernsicht.

Allgemein einfache Gesamtausstattung.

Allgemein solide Bauweise (Stahlbeton-Fertigteile als Fassadenelemente, Stahlbetondecken, Stahlbetontreppe, Stahlbeton-Flachdach).

Wärmedämmende Baustoffe (Isolierglasfenster, Mineralwolldämmung an den Fassaden, schwimmender Estrich, Wärmedämmung im Dach).

Energieausweis mit mittleren Verbrauchswerten ist als Anl. 7 beigelegt.

Die Vermietbar- und Verkäuflichkeit zu angemessenen Preisen wird als gegeben angesehen.

5.6 Zusammenstellung der Ergebnisse aus Berechnungen der Anlagen 1 und 2:

Wohnflächen (Wohnflächenverordnung)	- ETW-Nr. 59 -	72,79 m ²
Nutzflächen (DIN 283/62)	- Abstellraum-Nr. 59 -	3,13 m ²
GRZ – Grundflächenzahl (§ 19 Bau NVO/90)		0,1
WGFZ – wertrelevante Geschossflächenzahl (ImmoWertA 2023)		1,1
Anzahl vorhandener Pkw-Stellplätze	- keine Stellplätze zugeordnet -	

6. Wertermittlung:

6.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren:

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung, deren Verkehrswert sich maßgeblich am Vergleichswert orientiert.

Als weiterer Anhaltswert wird der Ertragswert ermittelt.

6.2 Beschreibung der allgemeinen Marktsituation:

Derzeit werden vergleichbare Wohnungen in vergleichbaren Lagen von Frankfurt am Main zu Preisen zwischen € 2.850,-/m² bis € 4.750,-/m², bezogen auf die Wohnfläche, angeboten, im Mittel um € 3.750,-/m² (ohne Zubehör, wie Pkw-Stellplätze, Einbauküchen).

Nach Marktbeobachtungen des Unterzeichners werden die Angebotspreise noch leicht heruntergehandelt.

Für Eigentumswohnungen im Bonames mit Baujahr 1950 - 1977 gibt der Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt am Main einen durchschnittlichen Kaufpreis von € 3.240,-/m² an, bezogen auf das Jahr 2025.

6.3 Bodenwert:

Der Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt am Main gibt für die Richtwertzone, in der das Grundstück liegt, einen Bodenrichtwert von € 850,-/m² an, für den unbebauten Zustand, bezogen auf eine WGFZ von 1,0, inkl. Erschließungskosten (Stand 01.01.2026).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens, einer Zone, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Die Bodenrichtwerte werden alle 2 Jahre durch Gutachterausschüsse neu ermittelt. Individuelle Eigenschaften des Grundstücks werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Ausgangswert ist der Richtwert, mit	=	€	850,-/m ²
-------------------------------------	---	---	----------------------

Zuschläge für:

- die Ausnutzung des Grundstücks mit einer WGFZ von 1,1 (anstatt 1,0), Zuschlag hierfür, gemäß den Umrechnungskoeffizienten für wertrelevante Geschossflächenzahlen bei Mehrfamilien-Wohnhäusern des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main:

5,5 % aus € 850,-/m ²	=	+	€	47,-/m ²
----------------------------------	---	---	---	---------------------

- die Fernsicht, geschätzter Marktzuschlag hierfür:

5,0 % aus € 897,-/m ²	=	+	€	45,-/m ²
----------------------------------	---	---	---	---------------------

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	=	€	942,-/m ²
---	---	---	----------------------

Bebautes Grundstück

6.543 m ² netto fertig erschlossen zu € 942,-/m ²	=	€	6.163.500,-
---	---	---	-------------

134,63/10.000 - Miteigentumsanteil am Bodenwert insgesamt, fertig erschlossen, für die ETW-Nr. 59

=	€	83.000,-
---	---	----------

6.4 Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer:

Ermittlung des Modernisierungsgrades:

Modernisierungselemente	Punkte	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	2	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	1	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	0	2
Modernisierung der Heizungsanlage	1	2
Wärmedämmung der Außenwände	0	4
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	1	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0	2
Gesamt	7	20

Modernisierungspunkte: 7 (mittlerer Modernisierungsgrad)

Übliche wirtschaftliche

Gesamtnutzungsdauer (GND): **80 Jahre** (gemäß Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt am Main)

Tatsächliches Baujahr: **ca. 1968**

Tatsächliches Alter: **58 Jahre** (2026 ./ 1968)

Relatives Alter: 58 Jahre (Alter) / 80 Jahre (GND) x 100 = **73 % > 25 %**

Voraussichtliche wirtschaftliche

Restnutzungsdauer (RND):
$$RND = 0,5575 \times \frac{58^2}{80} - 1,2193 \times 58 + 1,0283 \times 80 = \mathbf{35 \text{ Jahre}}$$

Fiktives Alter: 80 Jahre (GND) ./ 35 Jahre (RND) = **45 Jahre**

Fiktives Baujahr: 2026 ./ 45 Jahre (fiktives Alter) = **1981**

6.5 Ermittlung des Ertragswertes:

6.5.1 Ermittlung der marktüblich erzielbaren Nettomiete und ggf. der Differenz zu derzeitigen Mieterträgen:

Zur Ertragswertermittlung wird die marktüblich erzielbare Nettomiete ermittelt und der derzeitigen Nettomiete gegenübergestellt.

Die marktübliche Nettomiete wird basierend auf den vom Unterzeichner im Wohnungsmarktbericht 2025 / 2026 der IHK Frankfurt am Main, in der Mietpreissammlung des Unterzeichners und im Internet unter „www.Immobilienscout24.de“ recherchierten Mieten für ähnliche Objekte ermittelt.

Diese betragen zwischen € 10,-/m²/Mon. bis € 13,-/m²/Mon., im Mittel um € 11,50/m²/Mon. für vergleichbare Wohnungen.

Etwaige Mehr- oder Mindereinnahmen aus bestehenden Mietverträgen werden durch entsprechende Zu- und Abschläge am Verkehrswert (Ziff. 6.6) berücksichtigt.

Das Objekt sei seit 01.05.2022 an Frau Stefanie Wasem und Herrn André Rainey vermietet. Die Nettomiete betrage € 840,-/Mon..

Mieteinheit	Bj. *) ca.	Wohn-/Nutz- fläche m ²	derzeitige Nettomiete		marktübliche Nettomiete	
			pro m ²	€	pro m ²	€
- ETW-Nr. 59 im 7.OG: - Abstellraum-Nr. 59 im 7.OG:	1981	72,79	11,54	840,-	11,40	830,-
	1981	(3,13)	-	-	psch	20,-
Gesamt:		72,79	-	840,-	-	850,-

marktübliche Jahresnettomiete
(im Normalzustand) = € 10.200,-

Anmerkung:

*) Fiktives Baujahr.

6.5.2 Ermittlung der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten:

Die unter Ziffer 6.5.1 angegebene marktübliche Nettomiete beinhaltet kein Entgelt für Betriebskosten (im Sinne der Betriebskostenverordnung), da diese derzeit und im Rahmen einer ordnungsgem. Bewirtschaftung, die dem Ertragswertverfahren zugrunde liegt, der/die Mieter als Umlagen trägt/tragen.

Zu den Betriebskosten gehören insbesondere die Kosten für:

Heizung, Warmwasserversorgung, Müllabfuhr, Grundsteuer, Straßenreinigung, Gebäudeversicherung, Haftpflichtversicherung, Schornsteinfeger, Aufzug (ohne Reparaturkosten), Gemeinschaftsantenne, Strom für Gemeinschaftsanlagen, Hauswart, Hausreinigung, Gartenpflege, Wasserversorgung und Entwässerung, Gebühren für Kabelfernsehen.

Vorstehende marktübliche Nettomiete und nachstehende Instandhaltungspauschale beinhalten weiter, dass der/die Mieter - ebenso im Rahmen einer ordnungsgem. Bewirtschaftung - vertraglich verpflichtet ist/sind, die Kosten für Schönheitsreparaturen und kleine Instandhaltungen in den Mieträumen zu tragen.

Im nachstehenden werden die Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die „ImmoWertV 2021“ und den „GuG-Sachverständigenkalender 2025“ ermittelt.

Derzeitiger Verbraucherpreisindex: 1,250 (2020 = 1,0)

* Verwaltung psch	=	€	448,-
* Instandhaltung und Rücklagen 10,9 % aus € 10.200,- (d.s. rd. € 14,63/m ² Wohn- und wohnraumartige Nutzfl./Jahr)	= +	€	1.112,-
* Sonstige nicht umlegbare Kosten (Betriebskosten) 0,5 % aus € 10.200,-	= +	€	51,-
* Mietausfallwagnis 2,0 % aus € 10.200,-	= +	€	204,-
Summe der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten pro Jahr	=	€	<u>1.815,-</u>

(Das sind 17,8 % der marktüblichen Jahresnettomiete)

6.5.3 Ermittlung des maßgebenden Liegenschaftszinssatzes:

Im Immobilienmarktbericht 2026 der Stadt Frankfurt am Main ist für Eigentumswohnungen in einfachen Lagen, mit tatsächlichem Baujahr 1950 - 1977 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,0 % angegeben.

Hier für die zu bewertende Wohnung wird der maßgebende Liegenschaftszinssatz aufgrund ihrer wertbildenden Merkmale (Art, Lage, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit) wie folgt geschätzt:

Ausgangswert ist o. g. Liegenschaftszinssatz des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main, mit

= 2,0 %

Marktanpassung für:

./.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

= 2,0 %

6.5.4 Berechnung des Ertragswertes:

marktübliche Jahresnettomiete aus Ziff. 6.5.1	=	€	10.200,-
abzgl. der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten aus Ziff. 6.5.2	= -	€	1.815,-
marktüblicher Jahresreinertrag des bebauten Grundstücks	=	€	8.385,-
abzgl. der Bodenwertverzinsung € 83.000,- x 2,0 % Liegenschaftszinssatz	= -	€	1.660,-
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	€	6.725,-
Der Kapitalisierungsfaktor bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 35 Jahren und 2,0 % Liegenschaftszins beträgt: 25,00			
Ertragswert der baulichen Anlagen (Kapitalisierungsfaktor x Reinertragsanteil der baul. Anlagen) 25,00 x € 6.725,-	=	€	168.150,-
zuzüglich Bodenwert aus Ziff. 6.3	= +	€	83.000,-
Vorläufiger Ertragswert	=	€	251.150,-
<u>Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) berücksichtigt:</u>			
<u>Abschlag für:</u>			
- notwendige Reparaturen, Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch	= -	€	2.750,-
Ertragswert	=	€	248.400,-

6.6 Vergleichswertverfahren:

6.6.1 Direktes Vergleichswertverfahren:

Nachstehend werden 10 Vergleichspreise der letzten 2 Jahre aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main aufgeführt und die wertbildenden Merkmale der Vergleichsobjekte mittels Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen aus dem GuG-Sachverständigenkalender 2026 auf die zu bewertende Wohnung umgerechnet.

Die allgemeinen Kaufpreissteigerungen seit Erwerb werden mittels der Angaben für den Preistrend von Bestandswohnungen in Frankfurt am Main - Bonames im Internetportal „www.Immobilienscout24.de“ berücksichtigt.

Datum Kauf	Adresse	Lage	Ge-schoss	vermietet	Wohnfl. (m²)	Bau-jahr	Aus-stattung	Anzahl WE pro Gebäude
08/2024	Julius-Brecht-Straße	einfach	3.OG	nein	76	1965	einfach	32
01/2025	Julius-Brecht-Straße	einfach	1.OG	nein	63	1968	einfach	186
02/2025	Julius-Brecht-Straße	einfach	5.OG	nein	76	1965	einfach	32
06/2025	Julius-Brecht-Straße	einfach	3.OG	nein	75	1968	einfach	186
06/2025	Berkersheimer Weg	einfach	7.OG	nein	76	1966	einfach	32
11/2025	Julius-Brecht-Straße	einfach	1.OG	nein	63	1968	einfach	186
01/2026	Julius-Brecht-Straße	einfach	23.OG	nein	62	1966	einfach	240
03/2026	Julius-Brecht-Straße	einfach	17.OG	nein	66	1968	einfach	186
05/2026	Julius-Brecht-Straße	einfach	18.OG	nein	63	1968	einfach	186
06/2026	Julius-Brecht-Straße	einfach	23.OG	nein	62	1966	einfach	240

Kaufpreis (€/m²)	UK-Lage	UK-Ge-schoss	UK-ver-mietet	UK-Wohnfl.	UK-Bau-jahr	UK-Aus-stattung	UK-An-zahl WE	UK-Preis-veränderung seit Kauf	Vergleichs-preis (€ / m²)
1.599,-	-	1,02	-	0,99	-	-	-	1,03	1.663,-
2.548,-	-	1,06	-	0,98	-	-	1,06	1,03	2.890,-
3.803,-	-	-	-	0,99	-	-	-	1,03	3.878,-
3.067,-	-	1,02	-	-	-	-	1,06	1,02	3.382,-
3.684,-	-	-	-	0,99	-	-	-	1,02	3.720,-
5.754,-	-	1,06	-	0,98	-	-	1,06	1,01	6.399,-
2.145,-	-	-	-	0,98	-	-	1,06	1,01	2.251,-
1.970,-	-	-	-	0,99	-	-	1,06	-	2.067,-
2.111,-	-	-	-	0,98	-	-	1,06	-	2.193,-
3.145,-	-	-	-	0,98	-	-	1,06	-	3.267,-
Mittelwert									3.171,-

Zusammenstellung:

72,79 m ² Wohnfläche x € 3.171,-/m ²	=	€	230.800,-
+ 1 Abstellraum im 7.OG, psch	= +	€	<u>7.500,-</u>
Vorläufiger Vergleichswert	=	€	238.300,-

Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen
Grundstücksmerkmale (BOG) berücksichtigt:

Abschlag für:

- notwendige Reparaturen, Marktabschlag hierfür, gem. Ziff.
5.4, psch

= - € 2.750,-

Vergleichswert

= € 235.550,-

6.7 Verkehrswert:

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung.

Objekte dieser Art werden von Personen zur Eigennutzung, als auch von Kapitalanlegern zur Vermietung erworben.

Nach den Gepflogenheiten am Immobilienmarkt wird der Verkehrswert von Eigentumswohnungen maßgeblich vom Vergleichswert abgeleitet.

Grundlage für die Verkehrswertermittlung ist daher der direkte Vergleichswert aus Ziff. 6.6.1, mit = € 235.550,-

Abschlag, wegen

- des Ergebnisses aus dem Ertragswertverfahren, weshalb eine weitere Marktanpassung als gerechtfertigt angesehen wird, geschätzte Marktanpassung hierfür:

2,7 % aus € 235.550,- = + € 6.350,-

Summe = € 241.900,-

Abrundung = - € 1.900,-

Markt- /Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag = € 240.000,-

(in Worten: zweihundertvierzigtausend EURO)

Dies entspricht der 23,5-fachen marktüblichen Jahresnettomiete (€ 10.200,-), und bezogen auf die Wohnfläche von 72,79 m² sind das € 3.297,-/m².

7. Besondere Bemerkungen:

7.1 Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- Frau Stefanie Wasem, Mitmieterin des Objektes;
- Herr Dipl.-Ing. Christian Angersbach, unterzeichnender Sachverständiger.

7.2 Literaturverzeichnis:

- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Kleiber, Bundesanzeigerverlag, 2023;
- ImmoWertV 2021, Bundesanzeigerverlag, 2021;
- ImmoWertA 2023;
- Immobilienmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main.

7.3 Verkehrswertdefinition (§ 194 BauGB):

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

7.4 Belastungen in Abt. III des Grundbuches:

Etwaige auf dem Grundstück lastende Hypotheken, Grund- und Rentenschulden sind nicht Gegenstand vorstehender Wertermittlung.

7.5 Sonstige Anmerkungen:

- Der Qualitätsstichtag bezieht sich auf den baulichen Zustand, der bei Besichtigung vorlag.
- Untersuchungen hinsichtlich Altlasten sind nicht Gegenstand vorstehender Verkehrswertermittlung. Ein Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten besteht nicht. Kosten für das Entfernen etwaiger Altlasten, sonstiger Schadstoffe sind vorstehend nicht enthalten und wären gesondert zu berücksichtigen.
- Bei der Besichtigung der baulichen Anlagen wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt; insofern beruhen die Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.
- **WE-Verwaltung:**
Immobilienervice Krone GmbH,
Buchenweg 4, 63110 Rodgau.
- Die vorstehende Verkehrswertermittlung erfolgt in Anlehnung an die „ImmoWertV 2021“ und die „ImmoWertR 2023“.

Bad Homburg,
den 01.07.2026

Der Sachverständige:



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'C. Angersbach', written over a circular professional stamp. The stamp is also in blue ink and contains the following text: 'Dipl.-Ing. Architekt Christian Angersbach', 'Berufungsjahr: 1998', 'Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Schäden an Gebäuden', and 'Mitgliedsnummer: 123456789'. The stamp is partially obscured by the signature.

**Anlage 1 zum Gutachten Eigentumswohnung-Nr. 59 im 7.OG,
Julius-Brecht-Straße 2, 60433 Frankfurt am Main - Bonames**

**1. Ermittlung der GRZ (Grundflächenzahl) und
der WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl):**

Grundfläche MFH Berkersheimer Weg 4:

$$19,70 \times 23,50 = 462,95 \text{ m}^2$$

Grundfläche MFH Julius-Brecht-Straße 2:

$$19,70 \times 23,50 = 462,95 \text{ m}^2$$

$$\text{GRZ} = 2 \times 462,95 / 6.543 = \underline{0,1}$$

$$\text{WGFZ} = 8 \times 2 \times 462,95 / 6.543 = \underline{\underline{1,1}}$$

**Anlage 2 zum Gutachten Eigentumswohnung-Nr. 59 im 7.OG,
Julius-Brecht-Straße 2, 60433 Frankfurt am Main - Bonames**

1. Wohn- und Nutzflächenermittlung:

Nachstehend werden die Wohn- und Nutzflächen anhand des örtlichen Aufmaßes des Unterzeichners vom 16.06.2026 ermittelt.

1.1 Wohnfläche ETW-Nr. 59:

Wohn- und	3,84 x 5,14	=	19,74 m ²
Esszimmer	+ 0,63 x 1,54	=	0,97 m ²
Küche	2,20 x 2,88	=	6,34 m ²
	+ 1,64 x 2,15	=	3,53 m ²
	./. 0,40 x 0,60	= -	0,24 m ²
Schlafzimmer	2,81 x 5,79	=	16,27 m ²
Kinderzimmer	2,54 x 4,07	=	10,34 m ²
Bad/WC	2,15 x 2,18	=	4,69 m ²
	./. 0,48 x 0,72	= -	0,35 m ²
	./. 0,29 x 0,72	= -	0,21 m ²
Diele	1,51 x 3,77	=	5,69 m ²
	+ 0,48 x 0,61	=	0,29 m ²
	+ 0,88 x 1,02	=	0,90 m ²
	+ 0,62 x 0,93	=	0,58 m ²
Loggia	0,90 x 9,45 x ½	=	4,25 m ²
			<u>72,79 m²</u>

1.2 Nutzfläche Abstellraum 7.OG:

Abstellraum	1,53 x 2,18	=	3,34 m ²
	./. 0,45 x 0,46	= -	0,21 m ²
			<u>3,13 m²</u>

1.3 Nutzfläche Abstellraum EG:

Abstellraum	2,15 x 2,47	=	<u>5,31 m²</u>
-------------	-------------	---	---------------------------

Anmerkungen:

Der Abstellraum-Nr. 59, der dem Objekt zugeordnet ist, wäre nur ½ so groß (2,66 m²) als die beiden benutzten Abstellräume im Aufteilungsplan.

Die Mieter nutzen die Abstellräume-Nr. 61 + 62 des Aufteilungsplans. Der Umstand hierfür ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

51

Eintragungsbewilligung und Antrag

unterzeichnete Eigentümerin der im Grundbuch von Frankfurt am Main, Bezirk 49 Band 51 Blatt 1700 eingetragenen Grundstücke

Gemarkung Bonames

d.Nr.	16	Flur	12	Flurstück	22/35,	HF Julius-Brecht-Straße 5	=	5.244 qm
"	4	"	12	"	23/3	HF Julius-Brecht-Straße 4	=	575 qm
"	5	"	12	"	23/8	HF, daselbst	=	911 qm
"	6	"	12	"	23/13	HF, daselbst	=	708 qm
"	15	"	12	"	23/25	Berkersheimer Weg 4 u. Julius-Brecht-Straße 2	=	6.543 qm

bewilligt und beantragt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit auf den vorgenannten Grundstücken im Grundbuch zugunsten der Stadt Frankfurt am Main - Stadtwerke Frankfurt am Main - mit folgendem Inhalt:

"Die Stadt Frankfurt am Main - Stadtwerke Frankfurt am Main - ist berechtigt, auf den Grundstücken dauernd eine Umspannanlage zur Stromversorgung zu unterhalten einschließlich der erforderlichen Kabel für die Zu- und Fortleitung des elektrischen Stromes. Die Beauftragten der Stadtwerke Frankfurt am Main sind zur Ausführung von Unterhaltungs-, Erneuerungs- und Überwachungsarbeiten berechtigt, die Grundstücke jederzeit zu betreten. (Die Umspannanlagen Nr. 1392 und 1397 nebst Verlauf der Kabel sind in dem beigefügten Plan rot eingefärbt).

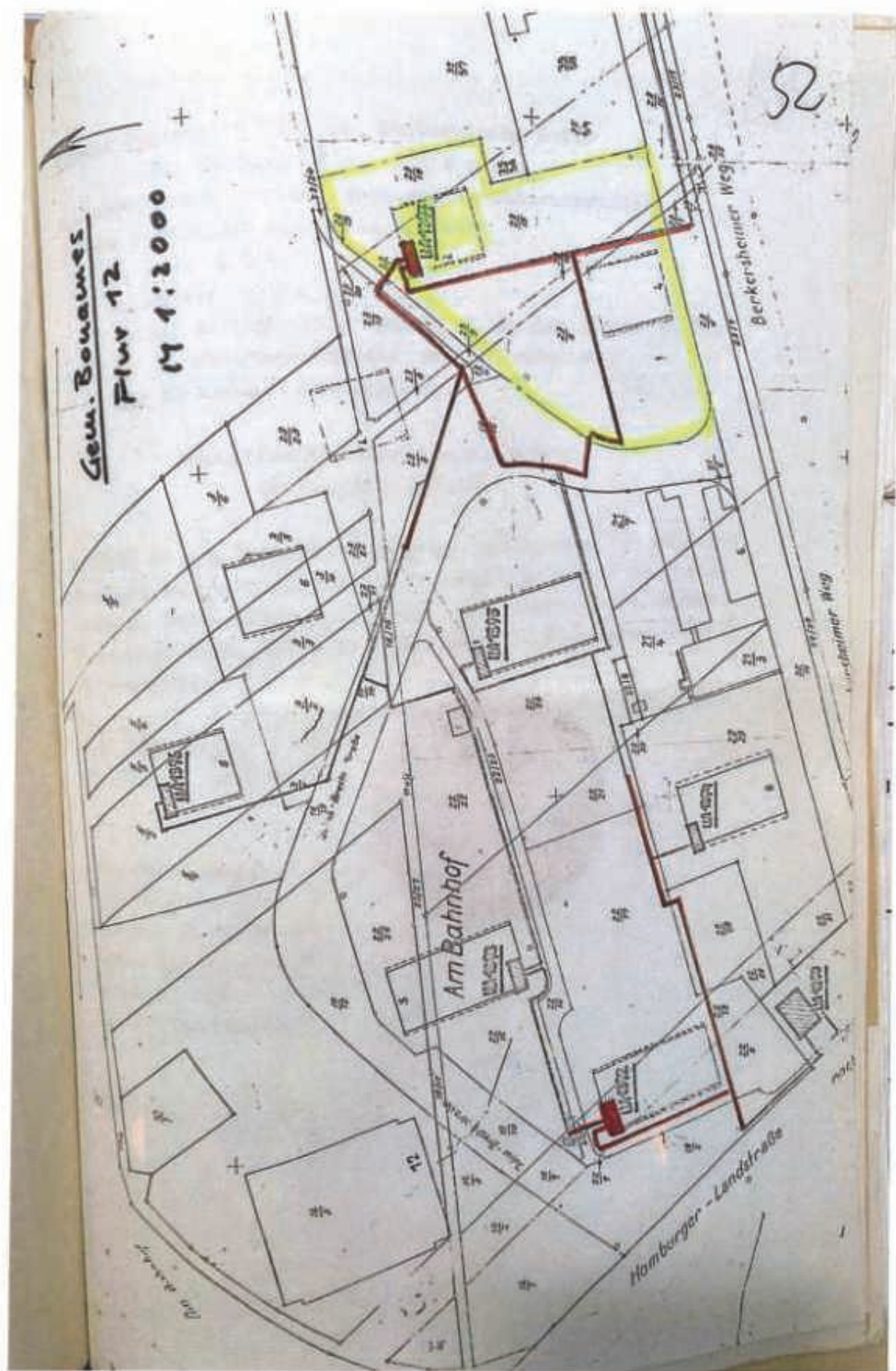
Eine Überbauung der Kabeltrasse sowie das Bepflanzen mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern ist nicht gestattet.

Die Ausübung dieses Rechtes kann einem Dritten überlassen werden.

Hamburg, den 27. Juni 1974

Volkeförsorge
Lebensversicherung - Vermögensschutz

[Handwritten signature]



58

Eintragungsbewilligung und Antrag

die

Volksfürsorge Lebensversicherung AG,
An der Alster 57-63, 2000 Hamburg 1,

ist Eigentümerin des im Grundbuch von Frankfurt/Main Bezirk 49/
Band 51 Blatt 1700 (eingetragenen Grundbesitzes der Flur 12/
Flurstücke 23/23 und 23/25.

10

15

Durch die vorgenannten Grundstücke ist eine Trinkwasserleitung
der Stadt Frankfurt/Main - Stadtwerke Frankfurt/Main - unter-
irdisch verlegt worden.

Zur Sicherung des Rechts der Stadt Frankfurt/Main auf Betrieb und
Unterhaltung dieser Trinkwasserleitung bewilligen und beantragen
wir die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit
zugunsten der Stadt Frankfurt/Main - Stadtwerke Frankfurt/Main -
mit folgendem Inhalt:

Der jeweilige Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die
in den Grundstücken liegende Trinkwasserleitung nebst
Zubehör dauernd und unentgeltlich zu dulden und über der
Leitung keine Bauwerke zu errichten sowie keine tiefwurzelnden
Bäume und Sträucher anzupflanzen.

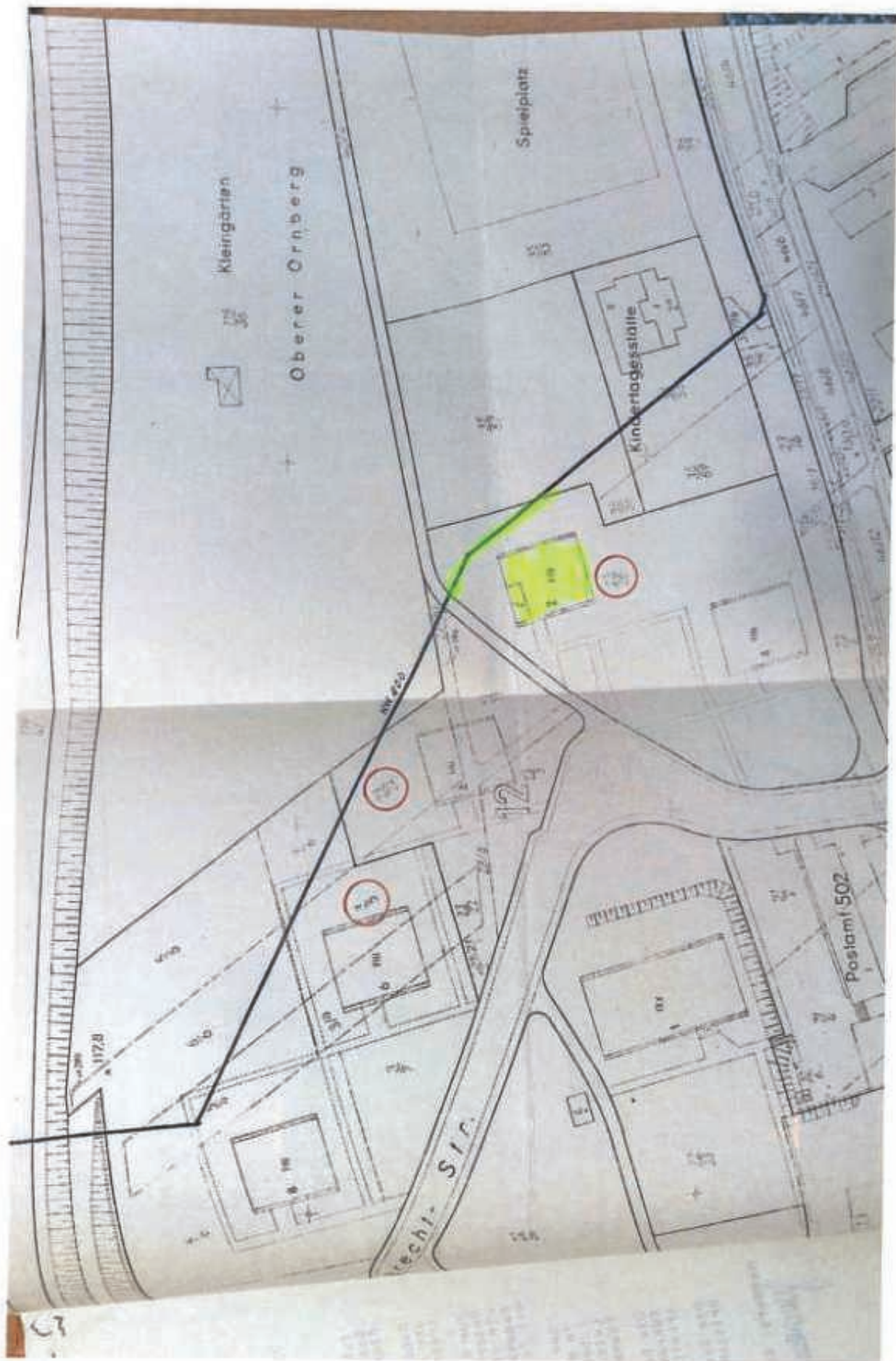
Die Beauftragten der Stadtwerke Frankfurt/Main sind zur Aus-
führung von Unterhaltungs-, Erneuerungs- und Überwachungs-
arbeiten berechtigt, die Grundstücke jederzeit zu betreten.

Die Berechtigte kann die Ausübung ihres Rechts auch einem
Dritten überlassen.

Hamburg, den 20. Juni 1980

J. J. J. J.

J. J. J. J.



g

Eintragungsbewilligung

An das
Amtsgericht
-Grundbuchamt-
Postfach 10 01 01

60256 Frankfurt am Main

Ich bewillige und beantrage als Eigentümer unwiderruflich zu Lasten der Grundstücke

Gemarkung Bonames (Bezirk 49)

Band	112 - 118	Blätter	3530 - 3715	Flur	12	Flurstücke	22/35	lfd.-Nm.	1
	118 - 120		3716 - 3779		12		23/25		1
	111 - 112		3498 - 3529		12		23/3,23/8, 23/13,23/22		1

Eigentümer: Werner Schleich

eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit

zu Gunsten der

Maingas Aktiengesellschaft
Frankfurt am Main
-Maingas-

mit folgendem Inhalt in das Grundbuch einzutragen:

1. Maingas ist berechtigt, die in den oben bezeichneten Grundstücken bereits vorhandenen Fernwärme-Leitungen (bestehend aus Vor- und Rücklaufleitung nebst Zubehör), sowie Fernmeldekabel zu verlegen und auf Dauer bestimmungsgemäß zu nutzen sowie alle dem Betrieb, der Instandhaltung, der notwendigen Änderung oder Erneuerung der Leitungen dienenden Arbeiten durchzuführen und die Grundstücke zu diesem Zweck zu betreten.

2. Der Eigentümer wird alle Handlungen unterlassen, die den Bestand oder den Betrieb der Anlagen nebst Zubehör gefährden oder die in Ziffer 1 genannten Nutzungsrechte behindern oder einträchtigen würden.

Nr.

Der Eigentümer wird einen Geländestreifen in einer Breite von 1,00 m beiderseits der Fernwärmeeinigungsachsen (Mittelachse zwischen Vor- und Rücklaufleitung) freihalten und dort insbesondere keine Bäume anpflanzen oder Bauwerke errichten (Schutzstreifen).

Um
bek

3. Der Eigentümer wird es unterlassen, auf den Grundstücken Anlagen zu errichten oder zu betreiben oder errichten oder betreiben zu lassen, die der Erzeugung von Wärme für Raumheizung von Wärme zur Bereitung von Brauchwarmwasser dienen.

bei

Der Eigentümer wird es unterlassen, die Wohn- und Nutzräume der auf den Grundstücken errichteten Gebäude mit Wärme für Raumheizung und Brauchwarmwasser zu versorgen, die in Wärmeverzeugungsanlagen durch den Einsatz von Atomenergie, Wasserstoff, Holz, Kohle, Heizöl, elektrischem Strom, Flüssiggas sowie regenerativen Energiequellen erzeugt wurde.

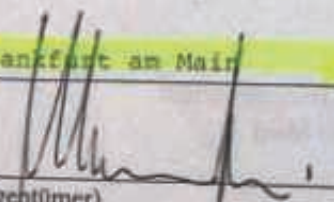
Fr

4. Maingas ist berechtigt, die Ausübung dieser Dienstbarkeit Dritten zu überlassen.

5. Der Wert der Dienstbarkeit beträgt 2.200,00 DM.

6. Die Kosten der Eintragung trägt Maingas.

Frankfurt am Main, den 04.02.1998


(Eigentümer)

Unterschriftsbeglaubigung

folgt auf Blatt 21

105

Stadtverwaltung (Amt 63), 60275 Frankfurt am Main

Auskunft erteilt Sachrate Baulasten	Zimmer
Telefon Durchwahl (069) 212-37069	Telefax - 32636
E-Mail baulasten.amt63@stadt-frankfurt.de	
Ihre Nachricht / Ihre Zeichen	
Unsere Zeichen 63. 222	26.0085907
Datum 16.06.2026	

Für die folgenden Grundstücke

Bonames Bezirk 49 (489), 12, 23/25

gibt es **keine** Baulasten.

Im Geschäftsgang befindliche Baulasten sind in dieser Auskunft noch nicht enthalten.

Im Auftrag

Ihre Bauaufsicht Frankfurt

Die Auskunft wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Die Auskunft basiert ausschließlich auf den oben genannten Grundstücksdaten. Bitte überprüfen Sie, ob diese Daten jeweils korrekt sind.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Gültig bis: 17.02.2030

Registriernummer² HE-2020-003083085

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Julius-Brecht-Str. 2, 60433 Frankfurt		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1968		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1968		
Anzahl Wohnungen	32		
Gebäudenutzfläche (A _n)	3.365,0 m² ☐ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ⁵	Mainova Fernwärme		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	☒ Fensterlüftung ☒ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	☐ Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung / Verkauf	☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	☐ Sonstiges (freiwillig)



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Gramlich-Hochbauplanung
Dipl. Ing. Claus Gramlich
Bleiweißstraße 45a
60599 Frankfurt

18.02.2020
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers



¹ Datum der angewendeten EnEV; gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

² Mehrfachangaben möglich

³ Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung
der Registriernummer ist nach deren
Zuteilung bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer²

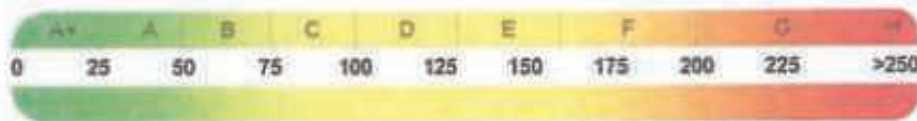
HE-2020-003083085

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³

kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t⁵

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

Angaben zum EEWärmeG⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %

Ersatzmaßnahmen⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- ☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert
Primärenergiebedarf kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert
für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁴ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁵ nur bei Neubau

⁶ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁷ freiwillige Angabe

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

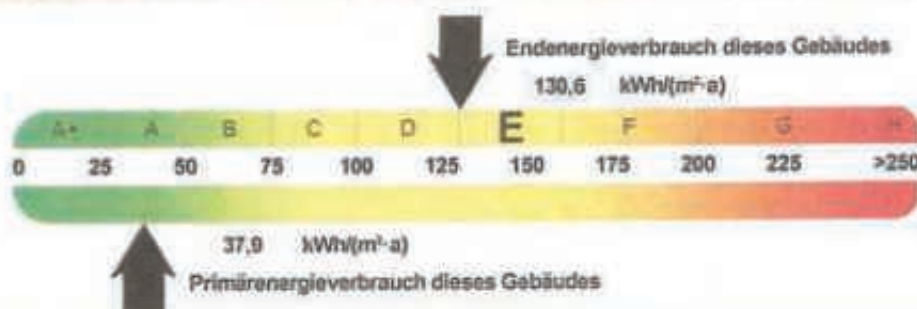
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

HE-2020-003083085

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

130,6 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ¹	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2016	31.12.2016	Mainova Fernwärme	0,29	1133494	239290	894204	1,21

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,1}$) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kälteumschläge in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer²

HE-2020-003083085

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Kellerdecke / Bodenplatte	Dämmung 8 cm WLK 040	☐	☒		
2	Fenster	Wärmeschutzverglasung	☐	☒		
3	Heizungsanlage	Hydraulisch Abgleichen	☒	☐		
4	Wärmeübergabe	Einbau von Thermostatventilen	☒	☐		

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Gramlich-Hochbauplanung, Dipl. Ing. Claus Gramlich
Bleiwiesstraße 45a, 60599 Frankfurt

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegevinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen, insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitungen. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs
gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)

Übersicht Eingabedaten**Objekt**

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus
 Straße: Julius-Brecht-Str. 2
 PLZ / Ort: 60433 Frankfurt
 Gebäudeteil: Gesamtes Gebäude
 Nutzfläche: 3365,00 m²
 Anzahl Wohneinheiten: 32

Energieverbrauch

Energieträger: Mainova Fernwärme
 Einheit: kWh
 Energieinhalt: 1,00 kWh / kWh

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh	kWh	kWh	%	kWh	%
01.01.2016	31.12.2016	407390	407390	327627	80,4	79763	19,6
01.01.2017	31.12.2017	371331	371331	291568	78,5	79763	21,5
01.01.2018	31.12.2018	354773	354773	275010	77,5	79763	22,5

Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes
 Postleitzahl für Klimakorrekturen: 60433
 Ort: Frankfurt

Leerstände

- keine -

Ergebnisse**Energieverbrauchskennwert**

Abrechnungszeitraum: 01.01.2016 - 31.12.2018
 Kennwert: 130,6 kWh/(m² a)

Aufgabe 8

**Stadtteil
Harheim**
(zu Frankfurt)

Stadtteil
Berkersheim

Sied
Heil:
(2) 5

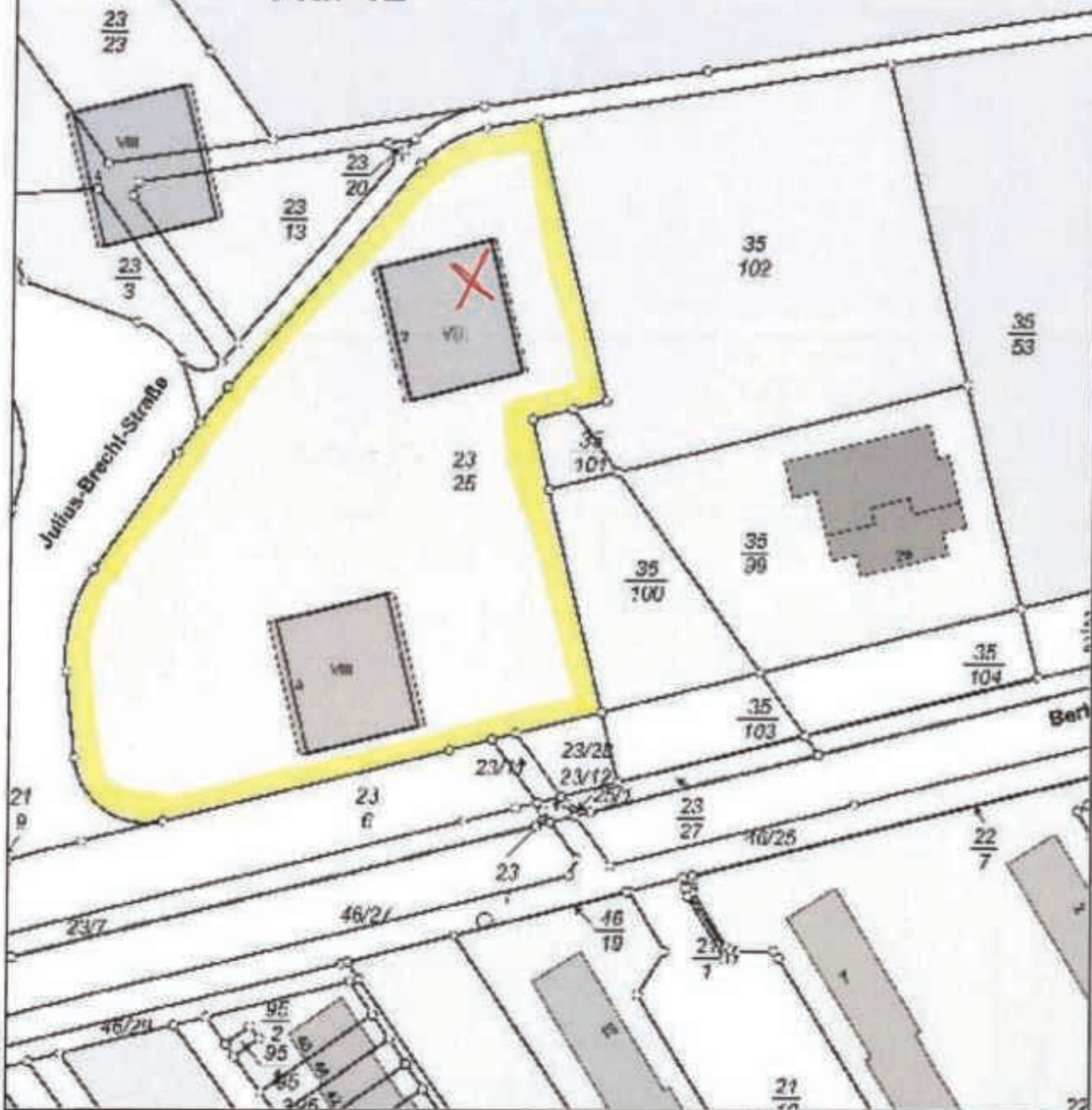
Stadtteil
Eschersheim

Stadtteilenheim
Eckenheim (zu Frankfurt)

Sta
Preur

**Stadtteil
Bornheim**
(zu Frankfurt)

Flur 12



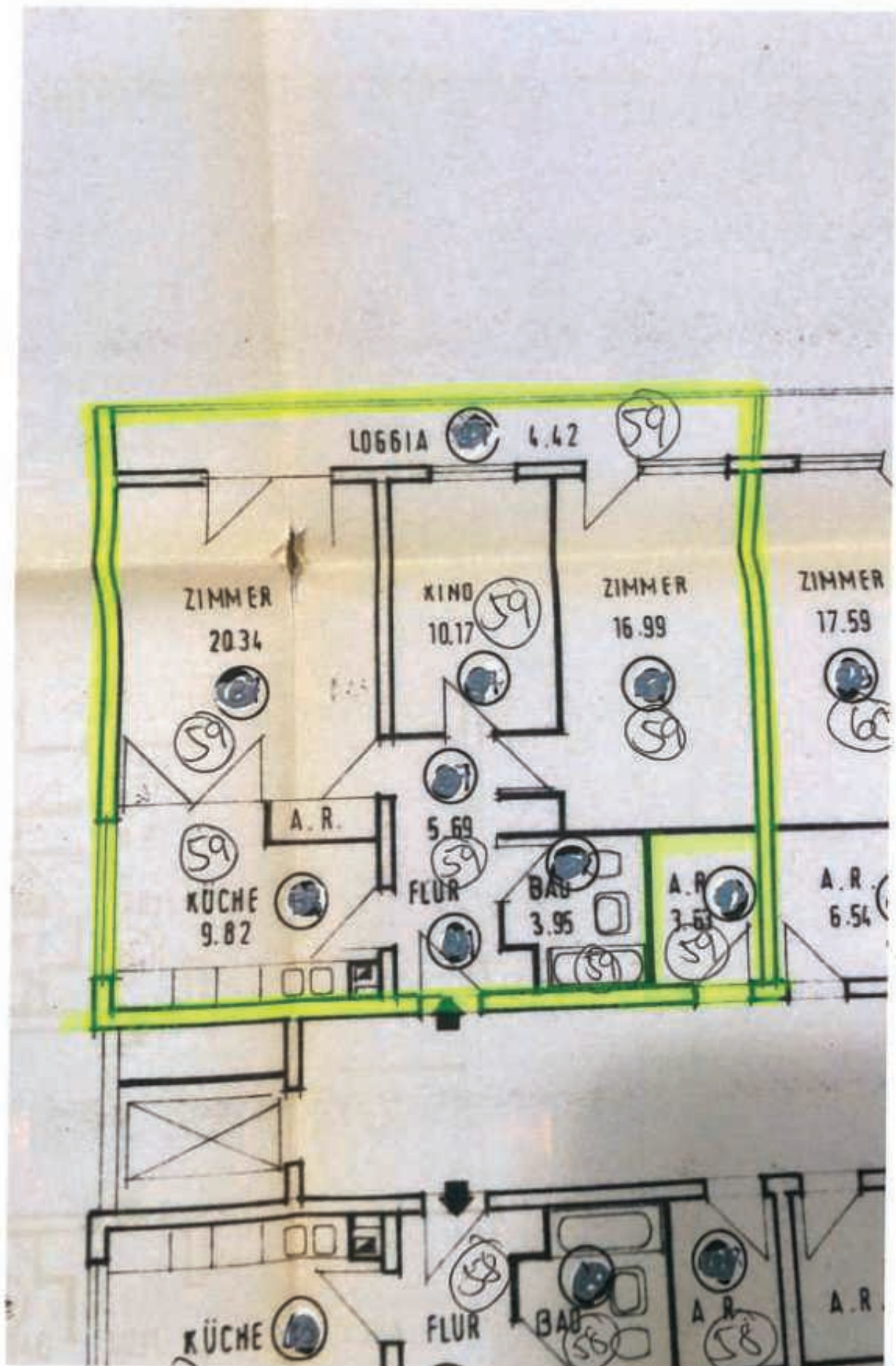
R 477229

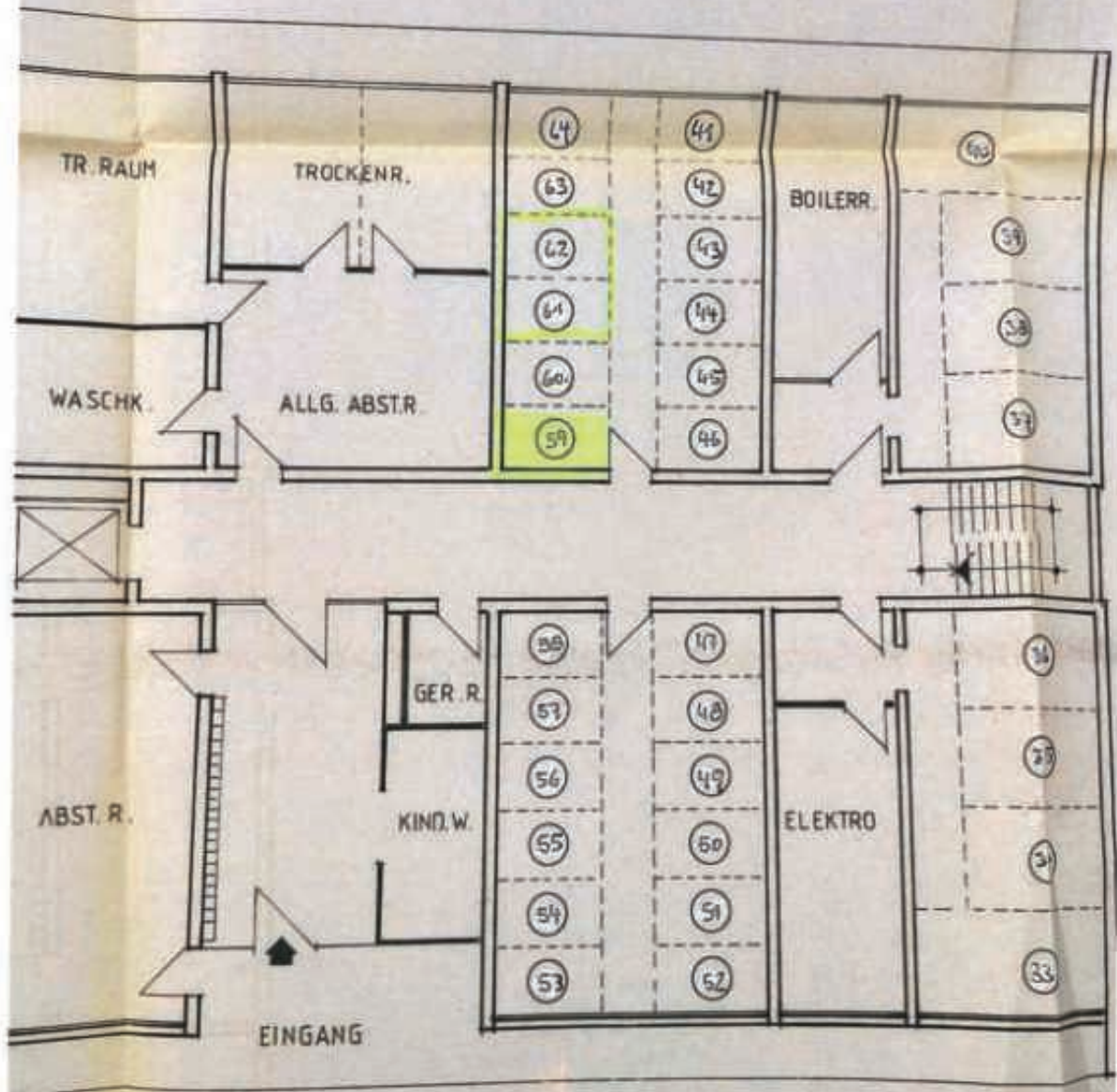
Datum: 1.6.2026

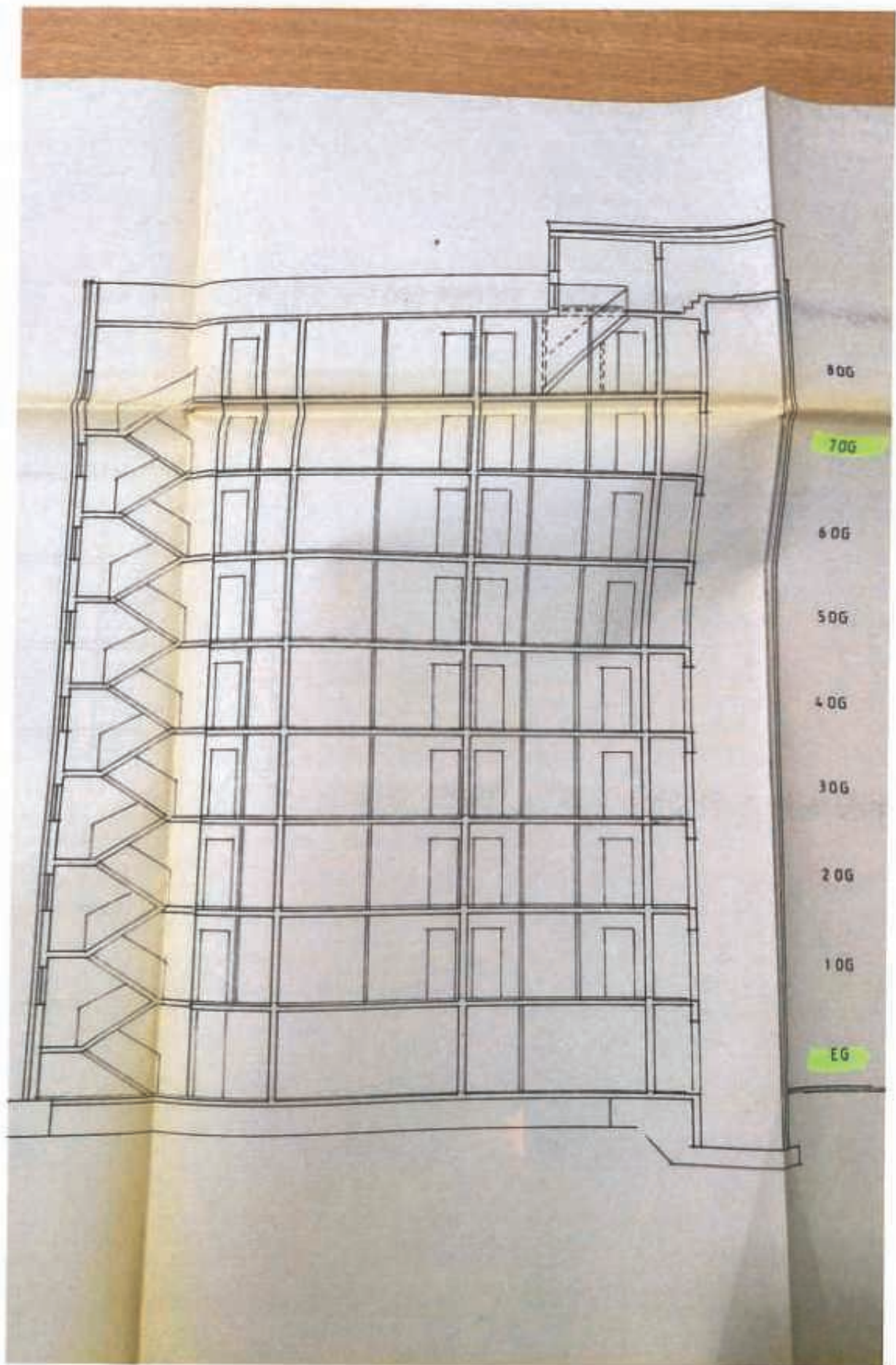
Maßstab: 1:1000

Notiz:

Die Erstellung, die Nutzung sowie die Vervielfältigung des Ausdrucks ist nur unter Beachtung der Nutzungsbedingungen des/der jeweiligen Geodateninhaber/s erlaubt. Die Bedingungen sind den Eigenschaften der Geodatendienste (Metadaten) zu entnehmen.







ETW-Nr. 59 im 7.OG, Julius-Brecht-Straße 2,
60433 Frankfurt am Main - Bonames



Bild 001 16.06.2026 11:02:51



Bild 002 16.06.2026 11:02:26

ETW-Nr. 59 im 7.OG, Julius-Brecht-Straße 2,
60433 Frankfurt am Main - Bonames



Bild 003 16.06.2026 11:03:46



Bild 004 16.06.2026 11:04:04

ETW-Nr. 59 im 7.OG, Julius-Brecht-Straße 2,
60433 Frankfurt am Main - Bonames



Bild 005 16.06.2026 10:56:50



Bild 006 16.06.2026 10:56:58

ETW-Nr. 59 im 7.OG, Julius-Brecht-Straße 2,
60433 Frankfurt am Main - Bonames



Bild 007 16.06.2026 11:00:56



Bild 008 16.06.2026 10:58:45

ETW-Nr. 59 im 7.OG, Julius-Brecht-Straße 2,
60433 Frankfurt am Main - Bonames



Bild 009 16.06.2026 10:59:49



Bild 010 16.06.2026 10:31:13