



öffentlich bestellt und vereidigt von der IHK Frankfurt am Main  
Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors  
Immobiliengutachter HypZert F für finanzwirtschaftliche Zwecke

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für das Grundstück



Anschrift: Willibrachtstraße 3 in  
60431 Frankfurt am Main

Objektart: Doppelhaushälfte

Aktenzeichen: 842 K 35/24

Verkehrswert: **605.000 €**  
**in Worten: sechshundertfünftausend Euro**

Auftraggeber: Amtsgericht Frankfurt am Main  
Vollstreckungsgericht

Wertermittlungsstichtag: 28.01.2025  
Qualitätsstichtag: 28.01.2025  
Tag der Ortsbesichtigung: 28.01.2025

Adresse: An der Hauptwache 2, 60313 Frankfurt am Main  
Telefon: +49 69 – 300 773 72  
E-Mail: [info@immobilienbewertung-reuter.de](mailto:info@immobilienbewertung-reuter.de)  
Homepage: [www.immobilienbewertung-reuter.de](http://www.immobilienbewertung-reuter.de)

Dieses Gutachten umfasst 41 Seiten und 6 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten.  
Es wird in 2-facher Ausfertigung erstellt.



<b>1. VORBEMERKUNGEN</b> .....	3
1.1 Auftraggeber .....	3
1.2 Objekt.....	3
1.3 Eigentümer/-in.....	3
1.4 Datum des Auftrages.....	3
1.5 Zweck und Art des Gutachtens.....	3
1.6 Ortsbesichtigung .....	3
1.7 Wertermittlungsstichtag .....	3
1.8 Qualitätsstichtag.....	4
1.9 Mitwirkende Hilfskräfte .....	4
1.10 Zubehör i.S.d. § 97 BGB.....	4
1.11 Sonstiges.....	4
1.12 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte.....	5
1.13 Allgemeine Hinweise .....	6
<b>2. ZUSAMMENFASSUNG</b> .....	7
<b>3. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN</b> .....	8
3.1 Grundbuchangaben.....	8
3.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße .....	8
3.3 Bestandsverzeichnis .....	8
3.4 Abteilung I Eigentümer/in .....	8
3.5 Abteilung II Rechte und Lasten .....	8
3.6 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch.....	10
<b>4. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG</b> .....	11
4.1 Makrolage .....	11
4.2 Mikrolage .....	12
4.3 Beurteilung der Wohnlage .....	13
<b>5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS</b> .....	14
5.1 Grundstücksmerkmale .....	14
5.2 Altlasten .....	14
5.3 Immissionen.....	14
5.4 Hochwasserrisiko .....	14
5.5 Außenanlagen.....	15
<b>6. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG</b> .....	16
6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV).....	16
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5, Abs. 1 ImmoWertV) .....	16
6.3 Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung (§ 46 ImmoWertV) .....	17
6.4 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 5, Abs. 2 ImmoWertV) .....	17
6.5 Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.) .....	17



<b>7. BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN</b> .....	19
7.1 Zusammenfassende Darstellung der Bebauung.....	19
7.2 Baubeschreibung Gebäude.....	19
7.3 Baubeschreibung Nebengebäude .....	21
7.4 Beurteilung der baulichen Anlagen.....	21
<b>8. ERMITTLUNG DER FLÄCHEN UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b> .....	23
<b>9. WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT</b> .....	27
<b>10. GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG</b> .....	29
<b>11. ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV)</b> .....	31
<b>12. BODENWERTERMITTLUNG (§ 40 ImmoWertV)</b> .....	32
12.1 Erläuterungen zum Bodenwert.....	32
12.2 Begründung der Bewertungsansätze .....	32
<b>13. Liquidationswertermittlung</b> .....	34
13.1 Freilegungskosten .....	34
13.2 Besondere objektspezifische Merkmale .....	36
13.3 Liquidationswert.....	36
<b>14. PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES</b> .....	37
14.1 Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses.....	37
14.2 Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit.....	38
14.3 Marktgängigkeit und Verwertbarkeit.....	38
<b>15. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)</b> .....	39
<b>16. LITERATURVERZEICHNIS</b> .....	40
16.1 Literatur .....	40
16.2 Rechtsgrundlagen.....	40
16.3 Sonstiges.....	40
<b>17. ANLAGEN</b> .....	41
Anhang I – Fotodokumentation.....	42
Anhang II – Makrolage, Mikrolage .....	47
Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte.....	48
Anhang IV – Grundrisse / Schnitt / Ansicht .....	49
Anhang V – Hochwasser- und Starkregengefährdung.....	54
Anhang VI – Exposé.....	56



## 1. VORBEMERKUNGEN

### 1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Frankfurt am Main  
Amtsgericht, Postfach -  
60256 Frankfurt am Main

### 1.2 Objekt

Doppelhaushälfte  
Willibrachtstr. 3 in  
60431 Frankfurt am Main

Interne Gutachtennummer - AGF-058-2024-60431

### 1.3 Eigentümer/-in

anonymisiert

### 1.4 Datum des Auftrages

04.12.2024, mit Beschluss vom 23.08.2024

### 1.5 Zweck und Art des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Frankfurt am Main (Geschäftsnummer 842 K 35/24) vom 23.08.2024 soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) des Grundbesitzes eingeholt werden.

Der Wert des mitzuversteigernden beweglichen Zubehörs (§§ 97, 98 BGB) ist zu schätzen.

### 1.6 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung 28.01.2025

Anwesende: Verfahrensbeteiligte Parteien  
Eric Reuter (Gutachter) Frau Störmer (Gutachterin)

Umfang der Besichtigung Der Bewertungsgegenstand wurde von innen und außen besichtigt. Es waren alle Räume im Gebäude zugänglich und wurden besichtigt. Es erfolgte eine Inaugenscheinnahme der Außenbereichsflächen sowie des Umfelds des Bewertungsobjekts.

Feststellungen im Ortstermin: Der Zutritt zum Grundstück wurde gewährt. Der Anfertigung von Innenfotos sowie der Veröffentlichung im Gutachten wurde zugestimmt.

### 1.7 Wertermittlungstichtag

28.01.2025



### **1.8 Qualitätsstichtag**

28.01.2025

### **1.9 Mitwirkende Hilfskräfte**

Keine.

### **1.10 Zubehör i.S.d. § 97 BGB**

Im Ortstermin wurde kein Zubehör vorgefunden. Im Rahmen der Wertermittlung wird der Wert des beweglichen Zubehörs mit **0 €** ausgewiesen.

### **1.11 Sonstiges**

Gemäß Auskunft im Ortstermin sind die Berechtigten der in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Wohnungsrechte zum Stichtag bereits aus dem Leben geschieden. Die Wohnungsrechte üben somit keinen Werteinfluss auf den Verkehrswert aus.



## 1.12 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Art der Unterlage	Datum
<b>Unterlagen vom Auftraggeber</b>	
Auftrag zur Immobilienwertermittlung, Amtsgericht Frankfurt, Vollstreckungsgericht	04.12.2024
Beschluss zur Zwangsversteigerung, Amtsgericht Frankfurt am Main, Vollstreckungsgericht	23.08.2024
Grundbuchauszug	04.09.2024
<b>Durch den Verfasser eingeholte schriftliche und mündliche Auskünfte</b>	
Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Gutachterausschuss Frankfurt am Main	06.02.2025
Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis, Umweltamt Stadt Frankfurt	09.01.2025
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Bauaufsicht Stadt Frankfurt	08.01.2025
Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn	08.01.2025
Bauaktenauskunft, Stadt Frankfurt <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planunterlagen, Frankfurt</li> </ul>	17.02.1950
Erschließungsbeitragsbescheinigung, Stadt Frankfurt am Main	08.01.2025
GREIX, German Real Estate Index (Q2 1981 bis Q3 2024)	03.01.2025 (Abrufdatum)
Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024, Gutachterausschuss Frankfurt am Main	30.04.2024 (Redaktionsschluss)
Online-Auskunft zum Bauplanungsrecht / Stadt Frankfurt (planAS)	09.01.2025
Online-Auskunft des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain zum Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010	16.01.2025
vdp Immobilienpreisindex Q3 2024	23.01.2025
Zürs Hochwasserrisiko/Starkregengefährdung	23.01.2025
<b>Sonstiges</b>	
Im Ortstermin erstellte Fotodokumentation	28.01.2025



### 1.13 Allgemeine Hinweise

Der Auftragnehmer übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und / oder die Vollständigkeit der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen. Sollten einzelne Sachverhalte nicht ausreichend mit Tatsachen belegt sein, so wurden angemessene Annahmen getroffen. Sollten sich im Nachhinein die Unterlagen und / oder Annahmen als falsch herausstellen, so sind die davon betroffenen Teile des Gutachtens zu korrigieren. Der Auftragnehmer behält sich das Recht vor, das Gutachten in einem solchen Fall nachträglich zu korrigieren.

Die in der Wertermittlung ausgewiesenen Herstellungskosten entsprechen im Allgemeinen nicht dem Versicherungswert (vgl. z.B. Simon/Cors/Halaczinsky/Teß: Handbuch der Grundstückswertermittlung, 5. Auflage, Vahlen 2003).

Diese Wertermittlung ist zum oben genannten Zweck für den Auftraggeber bestimmt. Eine etwaige Weitergabe an Dritte darf nur nach Zustimmung durch den Verfasser erfolgen. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit der dem Gutachten zugrundeliegenden Angaben und der vorgenommenen Bewertung sowie für die Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Auftraggeber sowie den das Gutachten erstellenden Sachverständigen gegenüber nicht gestellt werden.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Betriebserlaubnis etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grunds und Bodens erfolgt nicht. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und der Nutzung des Grundstückes wird unterstellt. Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften des Objektes erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung, der auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen sowie Auskünften der zuständigen Behörden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine Material zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen. Die im Gutachten aufgeführten Flächenangaben des Grundstückes wurden dem Grundbuch entnommen. Diese Angaben besitzen keinen öffentlichen Glauben und können keine Grundstücksvermessung ersetzen.

Diese Wertermittlung ist kein Boden- oder Altlastengutachten. Es wurden keine Untersuchungen des unbebauten Grundstückes bzw. Baugrundes durchgeführt. Für das Gutachten wird ein sofort bebaubares Grundstück unterstellt. Eine Untersuchung der Bausubstanz auf Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrlochfraß etc. wurde nicht vorgenommen.

Betriebsspezifische Einrichtungen, spezielle Einbauten, Maschinen, Anlagen sowie Ausrüstungen sind, soweit nicht anders vermerkt, nicht Gegenstand der Bewertung des Objektes.

Es wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag angemessen versichert ist.

Spezielle Ableitungen und Begründungen verbleiben in der Handakte des Sachverständigen und können bei Bedarf angefordert werden. Nachstehende Bewertung erfolgt ausdrücklich unter den vorgenannten Bedingungen bzw. Annahmen.



## 2. ZUSAMMENFASSUNG

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einer Doppelhaushälfte bebautes Grundstück mit der Adresse Willibrachtstraße 3 in 60431 Frankfurt am Main.

Das Bewertungsobjekt wurde ca. 1950/1951 in massiver Bauweise errichtet. Das Wohnhaus verfügt über drei Wohneinheiten (je eine Wohneinheit im Erd-, Ober- und Dachgeschoss). Das Gebäude ist vollständig unterkellert und weist keinen nutzbaren Spitzboden auf. Zum Gebäude gehört eine Garagenanlage mit 2 Doppelgaragen und einer Einzelgarage. Der Grundriss des Wohnhauses entspricht nicht mehr den heutigen Wohnanforderungen.

Die Wohn- und Nutzfläche wurde mit ca. 252 m<sup>2</sup> den Grundrissplänen entnommen und mittels Nutzflächenfaktoren plausibilisiert.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im nördlich gelegenen Stadtteil Eschersheim von Frankfurt am Main in einem Wohngebiet mit Doppel- und Reihenhäusern. Es handelt sich um ein Gebiet des inneren Ortsbereichs mit aufgelockerter Bebauung, normalem Straßenbild und Gebäudezustand und Grün- und Freiflächen in der Umgebung. Es gibt eine überdurchschnittliche Infrastruktur und überdurchschnittliche Verkehrsanbindung. Die Wohnlage wird durch den Sachverständigen unter Berücksichtigung der Lagemerkmale als **sehr gute** Wohnlage eingeschätzt.

Die Gebäudekonzeption entspricht der eines Dreifamilienhauses. Die Eigennutzungsfähigkeit des Gesamtobjekts ist gegeben.



### 3. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN

#### 3.1 Grundbuchangaben

Grundbuchauszug vom: 04.09.2024  
Letzte Änderung: 04.09.2024  
Amtsgericht: Frankfurt am Main  
Grundbuch von: Eschersheim  
Band: -  
Blatt: 3713

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m <sup>2</sup> ]	zu bewerten [m <sup>2</sup> ]
1	45	10	400/5	Hof- und Gebäudefläche Willibrachtstr. 3	372	372
Gesamtfläche:					372	
davon zu bewerten:						<b>372</b>

#### 3.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchs, der Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte grob überschlägig plausibilisiert.

#### 3.3 Bestandsverzeichnis

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind keine begünstigenden Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Herschvermerke) vorhanden.

#### 3.4 Abteilung I Eigentümer/in

anonymisiert

#### 3.5 Abteilung II Rechte und Lasten

In Abteilung II des Grundbuches sind folgende Eintragungen vorhanden.

##### Lfd. Nr. 1 – Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht)

Die Eintragung betrifft die lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis. Die Eintragung hat folgenden Inhalt: „*Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für [...] (geb. [...]), Frankfurt am Main; löschar bei Todesnachweis; gem. Bewilligung vom 15.11.1988; eingetragen am 22.11.1988*“

Die Bewilligung (Ur-Nr. 45/1988) liegt dem Sachverständigen vor. Die Bewilligung hat folgenden Inhalt: „*Ich bestelle hiermit zu Gunsten meiner Tochter [...] geb. [...], wohnhaft [...]*“



*ein lebenslängliches, unentgeltliches Wohnrecht an der im 1. Stock des Hauses Willibrachtstr. 3 in Frankfurt am Main gelegenen und derzeit von mir allein bewohnten Wohnung, bestehend aus drei Zimmern, Wohndiele, Küche und Bad. Das Wohnrecht kann erst nach meinem Tode ausgeübt werden. Zur Löschung soll der Nachweis des Todes der Berechtigten genügen. [...].“*

Beurteilung:

Die berechtigte Person ist zum Stichtag aus dem Leben geschieden. Die Eintragung übt keinen Werteeinfluss auf den Verkehrswert aus.

Lfd. Nr. 2 – Eigentumsübertragungsvormerkung

Die Eintragung betrifft die lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis. Die Eintragung hat folgenden Inhalt: *„Eigentumsübertragungsvormerkung für [...] in Frankfurt am Main; gem. Bewilligung vom 07.06.1989; eingetragen am 16.06.1989“.*

Beurteilung:

Die berechtigte Person ist zum Stichtag aus dem Leben geschieden. Die Eintragung übt keinen Werteeinfluss auf den Verkehrswert aus.

Lfd. Nr. 3 – Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht)

Die Eintragung betrifft die lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis. Die Eintragung hat folgenden Inhalt: *„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für [...] (geb. [...]), Frankfurt am Main; löscherbar bei Todesnachweis; gem. Bewilligung vom 07.06.1989; eingetragen am 10.08.1989.“*

Beurteilung:

Die berechtigte Person ist zum Stichtag aus dem Leben geschieden. Die Eintragung übt keinen Werteeinfluss auf den Verkehrswert aus.

Lfd. Nr. 4 – Zwangsversteigerungsvermerk

Die Eintragung betrifft die lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis. Die Eintragung hat folgenden Inhalt: *„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Frankfurt am Main-Abt. 842, AZ: 842 K 35/24); eingetragen am 04.09.2024“.*

Beurteilung:

Wird eine Zwangsversteigerung vom Gericht angeordnet, so hat das Gericht das Grundbuchamt um Eintragung dieser Anordnung in das Grundbuch zu ersuchen. Dieser Vermerk soll verhindern, dass der Schuldner nach Anordnung der Zwangsversteigerung noch Verfügungen über das Grundstück trifft, die die Versteigerungsinteressen oder den Erwerber benachteiligen könnten. Durch den Vermerk tritt keine Grundbuchsperrung ein, Belastungen sind also weiterhin möglich.

Bewertung:

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einer Löschung der genannten Last nach erfolgter Versteigerung ausgegangen. Es besteht kein Werteeinfluss.



### **3.6 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch**

Der Bewertung wird unterstellt, dass zwischen dem Datum des vorliegenden Grundbuchauszuges und dem Bewertungsstichtag bezüglich des Objektes keine Änderungen vorgenommen worden sind.

Eintragungen in **Abteilung III** sind für den Verkehrswert nicht relevant und bleiben daher in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.



## 4. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

### 4.1 Makrolage

Bundesland	Hessen
Stadt	Frankfurt am Main
Stadtteil	Eschersheim
Einwohnerzahl	749.596 Einwohner zum Stand: 31.12.2023 (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt)
Kaufkraft pro Einwohner	30.648 € – Frankfurt am Main 28.693 € – Hessen 27.939 € – Deutschland (Quelle: © 2024 Michael Bauer Research)
Kaufkraftindex	109,7 – Frankfurt am Main 102,7 – Hessen 100,0 – Deutschland (Quelle: © 2024 Michael Bauer Research)
Arbeitslosenquote	6,9 % – Frankfurt am Main 5,9 % – Hessen 6,4 % – Deutschland (Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht Januar 2025)
Demografische Entwicklung	Gemäß dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung beträgt die relative Bevölkerungsprognose (2017 bis 2040) für Frankfurt am Main +12 %.

#### Lagebeschreibung

Frankfurt am Main ist mit rd. 750.000 Einwohnern die bevölkerungsreichste Stadt des Landes Hessen und die fünftgrößte Stadt Deutschlands. Sie ist kreisfrei und bildet das Zentrum des Ballungsraums Frankfurt mit mehr als 2,3 Millionen Einwohnern. Im Rhein/Main-Gebiet leben etwa 5,8 Millionen Menschen. Frankfurt ist ein internationaler Finanzplatz sowie bedeutendes Industrie-, Dienstleistungs- und Messezentrum. In Frankfurt haben die Europäische Zentralbank, die Deutsche Bundesbank, die Wertpapierbörse, zahlreiche Finanzinstitute, die Aufsichtsbehörden BaFin und EIOPA und die Messe Frankfurt ihren Sitz. Die Buch- und die Musikmesse gelten als Weltleitmesse ihrer Sparten, die Internationale Automobil-Ausstellung fand bis 2019 in Frankfurt statt. Die Stadt ist zudem Sitz vieler nationaler Sportverbände, darunter der Deutsche Olympische Sportbund und der Deutsche Fußball-Bund. Durch die zentrale Lage ist Frankfurt am Main ein Knotenpunkt im deutschen und europäischen Verkehrsnetz mit dem Flughafen Frankfurt Main, dem Hauptbahnhof und dem Frankfurter Kreuz. Eine Besonderheit für eine europäische Stadt ist die stetig wachsende Hochhaus-Skyline Frankfurts. Teile der Skyline gehören zu den höchsten Gebäuden Europas.

#### Beurteilung der Makrolage

Die Makrolage wird als **sehr gut** beurteilt.



## 4.2 Mikrolage

Umgebungsbebauung	Die Umgebung des Bewertungsobjektes ist überwiegend durch Doppel- und Reihenhäuser geprägt.
Lage im Ort/Umland	Zentrum von Frankfurt (Hauptwache) in ca. 6 km Entfernung.

### Verkehrsanbindung

U-Bahn/ Bus	Die nächste U-Bahn- und Bushaltestelle (Frankfurt Weißer Stein) befindet sich in ca. 130 m Entfernung.
Bahn	Die Entfernung zum Hauptbahnhof Frankfurt beträgt ca. 6 km. Dort besteht umfassender Anschluss an den Regional- und Fernverkehr (ICE, IC, RE, RB).
Straße	Der Bewertungsgegenstand liegt an einer öffentlichen Straße mit Straßenbeleuchtung und separaten Fußwegen.
Autobahn	Die nächste Autobahnauffahrt zur Anschlussstelle BAB 661 ist ca. 4 km entfernt.
Bundesstraße	Die nächste Bundesstraße B 8 ist ca. 3 km entfernt.
Flughafen	Der Flughafen Frankfurt ist ca. 20 km entfernt.

### Beurteilung Verkehrsanbindung

Zusammenfassend kann die Verkehrsanbindung als **sehr gut** eingeschätzt werden.

### Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in einem Umkreis von ca. 3 km um das Bewertungsobjekt in ausreichendem Umfang vorhanden und fußläufig erreichbar.
Geschäfte des weiterführenden Bedarfs	Die Einkaufszentren Skyline Plaza (ca. 38.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) und MyZeil (ca. 47.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) befinden sich jeweils in ca. 6,0 km Entfernung.
Ärzte und Apotheken	Der nächste Allgemeinmediziner befindet sich in ca. 250 m und die nächste Apotheke in ca. 150 m Entfernung.
Krankenhaus	Das nächste Krankenhaus (AGAPLESION MARKUS KRANKENHAUS) befindet sich in ca. 3 km Entfernung.
Kindergarten	Ein Kindergarten befindet sich in ca. 350 m Entfernung.
Grundschule	Die nächste Grundschule befindet sich in ca. 700 m Entfernung.
Weiterführende Schule	Die nächste weiterführende Schule befindet sich in ca. 1 km Entfernung.



Hochschulen, Universitäten	Die nächste Universität (Goethe-Universität) befindet sich in ca. 4 km Entfernung.
Freizeitangebot	Das Freizeitangebot in Frankfurt ist stadttypisch sehr gut ausgeprägt und insgesamt als umfangreich zu bezeichnen. Frankfurt verfügt z.B. über Sehenswürdigkeiten, Kino, Museen, Parkanlagen, Sportangebote etc.  Frankfurt verfügt darüber hinaus über ein sehr gutes gastronomisches Angebot.
Kulturangebot	In Frankfurt befindet sich ein umfangreiches Kulturangebot mit Theater, Oper, Kino und Museen.

#### Beurteilung Infrastruktur

Zusammenfassend kann die Infrastruktur als **sehr gut** eingeschätzt werden.

#### **4.3 Beurteilung der Wohnlage**

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Eschersheim von Frankfurt am Main in einem Wohngebiet mit Doppel- und Reihenhäusern. Es handelt sich um ein Gebiet des inneren Ortsbereichs mit aufgelockerter Bebauung, normalem Straßenbild und Gebäudezustand und Grün- und Freiflächen in der Umgebung. Es gibt eine überdurchschnittliche Infrastruktur und überdurchschnittliche Verkehrsanbindung. Die Wohnlage wird durch den Sachverständigen unter Berücksichtigung der Lagemerkmale als **sehr gute** Wohnlage eingeschätzt.

Laut Wohnlagenkarte der Stadt Frankfurt handelt es sich um eine **sehr gute Wohnlage**.



## 5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

### 5.1 Grundstücksmerkmale

#### Grundstücksgröße

372 m<sup>2</sup> Gesamtgrundstücksgröße gemäß Grundbuch

#### Erschließungszustand

Wasserversorgung	Anschluss an das öffentliche Netz
Abwasserentsorgung	Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Elektrizität	Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz (Erdkabel)
Gas	vermutlich Anschluss an das öffentliche Netz
Telekommunikation	Telefonanschluss

#### Grundstücksgestalt

Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten. Die Länge der Straßenseite beträgt ca. 14 m.

#### Grenzverhältnisse

Es besteht Grenzbebauung an der südlichen Grundstücksgrenze durch das Bewertungsobjekt. Des Weiteren besteht Grenzbebauung im östlichen Grundstücksbereich des Bewertungsgrundstücks durch eine Garagenanlage.

#### Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück ist augenscheinlich eben. Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund waren nicht vorhanden.

### 5.2 Altlasten

Gemäß Auskunft des Umweltamtes der Stadt Frankfurt vom 09.01.2025 ist das Grundstück der Gemarkung Eschersheim, Flur-Nr. 10, Flurstück 400/5 nicht im Altlastenkataster eingetragen. Auch sonst liegen keine Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung vor.

Diese Wertermittlung ist kein Boden- oder Altlastengutachten. Es wurden keine Untersuchungen des Baugrundes durchgeführt. Für das Gutachten wird ein sofort bebaubares Grundstück unterstellt. Die Bewertung geht auf Basis der vorliegenden Informationen von keinem wertrelevanten Einfluss durch Altlasten aus.

### 5.3 Immissionen

Es wurden im Rahmen des Ortstermins keine die vorhandene Nutzung beeinträchtigenden Immissionen, verursacht durch PKW-, Flug- oder Bahnärm, festgestellt.

### 5.4 Hochwasserrisiko

Gemäß Online-Auskunft „Zürs Hochwassergefährdung“ vom 23.01.2025 liegt das Bewertungsobjekt in einem Gefährdungsgebiet „GK1“. Dies entspricht einer sehr geringen Gefährdung. Die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers liegt bei einmal in 200



Jahren. Die Gefährdung hinsichtlich Starkregenereignissen wird gemäß geopot als „gering“ eingeschätzt.

## **5.5 Außenanlagen**

### **Einfriedung und sonstige Anlagen**

Das Grundstück ist überwiegend mit einem Stahlgitterzaun eingefriedet. Der südöstliche Grundstücksbereich ist durch die Garagenanlage begrenzt.

### **Bodenbefestigung**

Die Auffahrt und Hoffläche sind mit Gehwegplatten befestigt.

### **Anpflanzungen**

Die nicht bebauten und befestigten Flächen sind mit Sträuchern und Bäumen begrünt und wirken unterdurchschnittlich gepflegt.

### **Einstellplätze**

Das Grundstück verfügt über eine Garagenanlage mit fünf Stellplätzen. Es bestehen darüber hinaus Stellplatzmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum. Die Stellplatzsituation in der Umgebung wird als nicht angespannt eingeschätzt.

### **Fazit**

Die Außenanlagen wirken in Summe ungepflegt und nicht instandgehalten.



## **6. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG**

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

Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV, welches nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist.

### **6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5, Abs. 1 ImmoWertV)**

#### **Flächennutzungsplan**

Gemäß Online-Auskunft des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain (RegioMap) vom 09.01.2025 befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes (RegFNP) 2010. Das Bewertungsobjekt liegt in einer im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche Bestand (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellten Fläche.

#### **Bebauungsplan**

Gemäß Online-Auskunft des Stadtplanungsamtes Frankfurt am Main (planAS) vom 09.01.2025 befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes NW 82d Nr. 3 „Josephskirchstraße“ vom 21.06.1977 (Inkrafttreten). Der Bebauungsplan enthält u.a. folgende wesentliche Festsetzungen:

- WA – Allgemeines Wohngebiet
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze – III
- Grundflächenzahl – 0,3

Des Weiteren befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich (Zone 3) einer rechtsverbindlichen Stellplatzsatzung. Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich des Stadtgebietes mit schienengebundener ÖV-Erschließung der Stellplatzsatzung. Die Herstellungspflicht ist auf 30 % des Richtwertes beschränkt.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich der rechtsverbindlichen Gestaltungssatzung Freiraum und Klima (Freiraumsatzung) und der Vorgartensatzung der Stadt Frankfurt am Main.

#### **Hinweis:**

Eine Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der vorgefundenen Bebauung ist nicht Gegenstand des Gutachtauftrags. Für die Wertermittlung wird die Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung unterstellt.



### **6.3 Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung (§ 46 ImmoWertV)**

#### **Dienstbarkeiten/ Nutzungsrechte**

Siehe hierzu Angaben unter Punkt 3 des Gutachtens.

#### **Baulasten**

Eine Baulast stellt eine Beschränkung eines Grundstücks dar. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks übernimmt freiwillig öffentlich-rechtliche Verpflichtungen gegenüber der Baubehörde zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen, z.B. Übernahme Abstandsfläche oder Nachweis von Stellplätzen zugunsten eines begünstigten Grundstücks. Die Baulast wirkt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern. Aus einer Baulast ergeben sich keine privat-rechtlichen Ansprüche.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bauaufsicht der Stadt Frankfurt vom 08.01.2025 liegen für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.

#### **Nutzung des Objektes, ggf. Historie**

Das Gebäude wurde historisch zu Wohnzwecken teilweise eigengenutzt und vermietet. Zum Bewertungsstichtag war das Gebäude leerstehend. Es wurden im Ortstermin drei separate Wohneinheiten vorgefunden. Der Bauakte ist zu entnehmen, dass die Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken von der Stadt Frankfurt temporär genehmigt wurde. Ob eine dauerhafte Wohnnutzung genehmigt wird, ist in Absprache mit den zuständigen Behörden zu klären.

#### **Mietvertragliche Bindungen zum Stichtag**

Es war zum Wertermittlungsstichtag keine mietvertragliche Bindung bekannt.

### **6.4 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 5, Abs. 2 ImmoWertV)**

Laut Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Frankfurt am Main vom 08.01.2025 sind für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungsbeiträge zu zahlen. Insofern wird in dieser Wertermittlung von einem nach BauGB und KAG erschließungs- und anschlussbeitragsfreien Zustand ausgegangen. Sollte dies nicht der Fall sein, ist der Verkehrswert ggf. anzupassen.

Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen wurden bzw. eine entsprechende Stellplatzablöse bezahlt wurde.

### **6.5 Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)**

#### **Sanierungs-, Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren**

Gemäß Online-Auskunft des Stadtplanungsamtes Frankfurt am Main (planAS) vom 09.01.2025 ist das Grundstück nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen.

#### **Denkmalschutz**

Gemäß Online-Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen (denkxweb) vom 17.01.2025 besteht kein Denkmalschutz.



**Sonstiges**

Weitere wertbeeinflussende privat- und öffentlich-rechtliche Gegebenheiten waren zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt.



## 7. BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

### 7.1 Zusammenfassende Darstellung der Bebauung

Das Bewertungsobjekt wurde ca. 1951 in massiver Bauweise errichtet. Das Wohnhaus verfügt über drei Wohneinheiten (je eine Wohneinheit im Erd-, Ober- und Dachgeschoss). Das Gebäude ist vollständig unterkellert und verfügt gemäß den Planunterlagen über einen nicht nutzbaren Spitzboden. Zum Gebäude gehört eine Garagenanlage mit fünf Stellplätzen. Die Grundrisse des Wohnhauses entsprechen nicht den heutigen Wohnanforderungen. Die Wohnfläche wurde mit ca. 252 m<sup>2</sup> den Grundrissen aus der Bauakte entnommen und mittels Nutzflächenfaktoren plausibilisiert.

#### Hinweis zur Baugenehmigung

Die Baugenehmigung lag zum Bewertungszeitpunkt nicht vor. Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen ist nicht Gegenstand der Wertermittlung. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt. Sofern diese wider Erwarten nicht gegeben sein sollte, ist der Verkehrswert ggf. anzupassen. Des Weiteren wird für die Wertermittlung ungeprüft unterstellt, dass die baulichen Anlagen den amtlichen Vorschriften in Bezug auf Brandschutz, Statik sowie dem Schutz von Leib und Leben entsprechen. Eine Prüfung derartiger Vorschriften ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

### 7.2 Baubeschreibung Gebäude

Objektart	Doppelhaushälfte, Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss
Baujahr	unbekannt, geschätzt mit ca. 1951 (Quelle: Aktenlage)
Grundrissgestaltung	<p>Die tatsächliche Grundrissituation konnte im Ortstermin überprüft werden. Die Grundrisse entsprechen im Wesentlichen den der Bauakte vorliegenden Grundrissen.</p> <p>Die Erschließung des Wohnhauses erfolgt im Erdgeschoss über ein Treppenhaus. Über das Treppenhaus werden die Wohneinheiten und das Kellergeschoss erschlossen.</p> <p>Die Erschließung der Wohneinheit im Erdgeschoss erfolgt über eine Diele/Flur. Über diesen werden Küche, Bade- und Wohnzimmer sowie ein weiterer kleiner Flur erschlossen, welcher Zutritt zu zwei weiteren Zimmern gewährt. Die Loggia liegt an der Südostfassade zum Hof. Das Obergeschoss verfügt über einen nahezu identischen Grundriss wie das Erdgeschoss.</p> <p>Das Dachgeschoss verfügt über einen zentralen Flur, von dem Küche, Bad und ein weiteres Zimmer zugänglich sind.</p> <p>Im Kellergeschoss befinden sich Waschküche, Heizungsraum, Tanklager und diverse Kellerräume.</p> <p>Der Spitzboden wird über eine Einschubtreppe erschlossen, konnte aber wegen eines Defekts an der Treppe nicht besichtigt werden.</p>



	Alle oberirdischen Räume verfügen über eine natürliche Belichtung und Belüftung.
Erschließung	Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein innenliegendes Treppenhaus. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.
<b>Rohbaukonstruktion</b>	
Fundamente	vermutlich Streifenfundamente, Beton
Keller	massiv, vollständig unterkellert
Außenwände	vermutlich Mauerwerk d = 38 cm
Fassade	Lochfassade, verputzt und gestrichen
Innenwände	Tragend - vermutlich Mauerwerk d = 24 cm nicht tragend - vermutlich Mauerwerk d = 11,5
Decken	Halbfertigteildecke (Kaiser-Hohlsteindecke)
Höhen	Kellergeschoss – lichte Höhe: ca. 1,96 m Erdgeschoss lichte Höhe: 2,90 m (teilweise Abhangdecke) Obergeschoss – lichte Höhe: 3,05 m (teilweise Abhangdecke) Dachgeschoss – lichte Höhe: ca. 2,40 m (lt. Schnitt) Spitzboden – lichte Höhe: ca. 1,50 m bis Firstpfette
Treppen	massive Treppe zum Kellergeschoss / Holztreppe EG bis DG
Dachkonstruktion	Pfettendach, Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Dachziegel
<b>Ausbau des Gebäudes</b>	
Barrierefreiheit	augenscheinlich nicht gegeben
Fußböden	Kellergeschoss – Rohboden, gestrichen bzw. beschichtet Wohnräume – augenscheinlich Vinyl, Laminat, Teppich, Fliesen Sanitärbereiche – Fliesen
Oberfläche Decke	tapeziert und gestrichen / Deckenplatten / Holzpaneele
Oberfläche Innenwände	tapeziert (Raufaser) und gestrichen Sanitärbereiche gefliest
Türen	Hauseingangstür – Holztür mit Glaseinsatz, vergittert Wohnungstüren – Holztüren mit Glaseinsatz Innentüren – glatte Holztüren
Fenster	Holzfenster (teilweise Kastenfenster) mit Einfachverglasung, Rollläden vorhanden DG: teilweise Kunststofffenster mit Isolierverglasung (BJ: 2005), tlw. Dachflächenfenster (Velux, BJ: unbekannt)



### Technische Ausrüstung des Gebäudes

Elektroinstallation	überwiegend baujahrestypische Elektroinstallationen
Sanitärinstallation	EG – Badewanne, WC, Waschbecken, ca. 1,80 m hoch gefliest, OG – Badewanne, WC, Waschbecken, ca. 1,80 m hoch gefliest, DG – Badewanne, WC, Waschbecken, bereichsweise gefliest, nicht zeitgemäße Gestaltung der Fliesen und Sanitärobjekte
Ausstattung Küche	EG – nicht zeitgemäße Ausstattung, OG / DG – keine Ausstattung vorhanden
Heizungsinstallation	Öl-Heizung (Viessmann Vitola) und Gas-Etagenheizung (Jun- kers) Wärmeabgabe über Platten- bzw. Rippenheizkörper; Warmwasseraufbereitung vermutlich zentral
Sonstiges	Kamin in OG-Wohnung (Flur)
Weitere bauliche Anlagen	Garagenanlage mit 2 Doppelgaragen und 1 Einzelgarage
Energieausweis	Ein Energieausweis lag nicht vor.  Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt Anforderungen an die energetische Qualität von Neu- und Bestandsgebäuden. Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei der Vermietung oder dem Verkauf.
Hinweis Rauchmelder:	Es gibt je Bundesland eine Rauchmelderpflicht für Neu- und Umbauten. In allen Schlaf- und Kinderzimmern sowie Fluren, Gängen und teilweise in Aufenthaltsräumen müssen Rauchmelder installiert werden.  Gemäß dem Eindruck im Ortstermin wurden keine Rauchmelder installiert.

### 7.3 Baubeschreibung Nebengebäude

Die Garagen wurden in massiver Bauweise mit Pultdach und vier Holz-Schwingtoren an der südöstlichen Grundstücksgrenze errichtet.

### 7.4 Beurteilung der baulichen Anlagen

#### Bau- und Unterhaltungszustand

Gemäß Inaugenscheinnahme während des Ortstermins verfügt das Gebäude über einen Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsstau. Ob alle Gewerke funktionstüchtig sind, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden. Bei der Besichtigung wurden u. a. folgende Baumängel und -schäden festgestellt:

- Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelbefall an Innen- und Außenwand Hofseite und Decke über EG
- Putzabplatzungen im Bereich der Kellertreppe und -wände
- Schäden im Bereich der Abhangdecke DG
- Bodenbeläge EG und DG abgängig



- Wand- und Deckenbeläge überwiegend abgängig
- Sanitärinstallationen und -anlagen überwiegend abgängig
- Elektroinstallationen überwiegend abgängig
- Dachflächenfenster undicht

### **Ausstattungsstandard**

Der Ausstattungsstandard wird unter Berücksichtigung des Baujahres sowie der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins als unterdurchschnittlich und abgängig eingeschätzt.

### **Energetischer Zustand**

Das Gebäude wurde seit der Errichtung nicht energetisch modernisiert. Eine Dämmung der Gebäudehülle ist nicht vorhanden. Der energetische Zustand der Liegenschaft kann ohne Energieausweis nicht zweifelsfrei beurteilt werden, wird aber als unterdurchschnittlich eingeschätzt.

### **Grundrisskonzeption und Wirtschaftlichkeit**

Der Grundriss erfüllt nach Einschätzung des Sachverständigen nicht die heutigen Anforderungen an Wohnen.

### **Sanierungsmaßnahmen**

Gemäß Eindruck während des Ortstermins wurde die Dacheindeckung sowie die Elektroinstallationen im Obergeschoss bereichsweise erneuert. Im Dachgeschoss wurden einige Fenster im Jahr 2005/2006 ausgetauscht.

### **Belichtung und Belüftung**

Die natürliche Belichtung und Belüftung der zu Wohnzwecken genutzten Räume ist gegeben.



## 8. ERMITTLUNG DER FLÄCHEN UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

### Abkürzungen / Erläuterungen

BGF	Brutto-Grundfläche (Bereiche a-b)
BRI	Brutto-Rauminhalt
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
NFF	Nutzflächenfaktor (WNF/GF)
WNF	Wohn-Nutzfläche
WF	Wohnfläche
g	Gewerbliche Nutzung
w	Wohnwirtschaftliche Nutzung

### Hinweis zu Flächen- und Maßangaben

Die Flächenangaben sind ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Wertermittlung bestimmt. Ein Neuaußmaß von Flächen und Kubatur durch den Sachverständigen ist nicht Gegenstand der Wertermittlung.

### Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Die Grundfläche im Dachgeschoss wird angerechnet, wenn diese nutzbar oder untergeordnet nutzbar ist, z.B. als Lager- und Abstellfläche oder Raum für betriebstechnische Anlagen. Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m im First behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Dafür müssen eine feste Decke und die Zugänglichkeit gegeben sein.

### Brutto-Rauminhalt (BRI)

Der Brutto-Rauminhalt gibt das Volumen eines Gebäudes in Kubikmetern an. Hierzu werden Wände, Decken, Bauwerkssohle und Dach mit eingerechnet.

### Grundlage der nachfolgenden Angaben

Die BGF (gemäß DIN 277, Ausgabe 2016) und BRI wurde den Grundrisskizzen bzw. Schnitt entnommen. Die Gebäudeaußenmaße wurden mittels der Liegenschaftskarte geprüft.

Geb	Geschoss	Beschreibung	BGF (a) [m <sup>2</sup> ]	BGF (b) [m <sup>2</sup> ]	BGF (c) [m <sup>2</sup> ]	Gesamt [m <sup>2</sup> ]
1	UG	Keller	106			106
1	EG	Wohnen	106	7	2	115
1	OG	Wohnen	106	7		113
1	DG	Wohnen	106			106
	<b>Summen</b>		<b>424</b>	<b>14</b>	<b>2</b>	<b>440</b>



Berechnungsgrundlagen

BGF	<b>440 m<sup>2</sup></b>	a-, b- und c-Flächen
NHK-relevante BGF	<b>438 m<sup>2</sup></b>	a- und b-Flächen
Geschossfläche	<b>212 m<sup>2</sup></b>	a-Flächen, nur Vollgeschosse

Definitionen

a-Flächen: Überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

b-Flächen: Überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

c-Flächen: Nicht überdeckt

Für die Ermittlung der BGF werden die Grundflächen der Bereiche a und b in Höhe von **438 m<sup>2</sup>** zugrunde gelegt. Die BRI wird gemäß nachfolgender Tabelle mit ca. 1.270 m<sup>3</sup> (Wohnhaus) und ca. 249 m<sup>3</sup> (Garage) ermittelt.

	Geschoss	BGF (m <sup>2</sup> )	Höhe (h)	BRI (m <sup>3</sup> )
	UG	106 m <sup>2</sup>	3,00	318 m <sup>3</sup>
	EG	113 m <sup>2</sup>	3,15	356 m <sup>3</sup>
	OG	113 m <sup>2</sup>	3,15	356 m <sup>3</sup>
	DG	106 m <sup>2</sup>	2,25	239 m <sup>3</sup>
	<b>Gesamt</b>	<b>438 m<sup>2</sup></b>		<b>1.269 m<sup>3</sup></b>
	Garagen (überschlägig)	83 m <sup>2</sup>	3,00	<b>249 m<sup>3</sup></b>

**Wohn- bzw. Nutzfläche**

Die Wohn- und Nutzfläche i. H. v. ca. 252 m<sup>2</sup> wurde den Flächenangaben der Grundrisse, die teilweise unvollständig oder nicht lesbar waren, entnommen und anhand geeigneter Nutzflächenfaktoren plausibilisiert.

Geschoss	Nutzungsart	Nutzung	Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]
UG	Heizung, Lager, etc.	Waschküche	8,10
		Keller 1. OG	8,10
		Trockenraum	9,16
		Trockenraum	11,33
		Keller E/ Koks	16,14
		HZ-Keller	8,60
		Flur	10,20
<b>UG gesamt</b>			<b>71,63</b>
EG	Wohnung 1	Flur ("Vorplatz")	4,13
		Bad	6,87
		Zimmer	17,95
		Zimmer	12,20
		Zimmer	20,00



		Diele	7,66
		Küche	6,42
		Balkon (50 %)	3,87
<b>EG gesamt</b>			<b>79,10</b>
OG	Wohnung 2	Flur ("Vorplatz")	4,13
		Bad/ WC	6,87
		Zimmer	17,95
		Zimmer	12,20
		Zimmer	20,00
		Diele	7,66
		Küche	6,42
		Balkon (50 %)	3,87
<b>OG gesamt</b>			<b>75,23</b>
DG	Wohnen	Flur (ca.)	9,55
		WC	1,81
		Kammer	1,20
		Zimmer	3,68
		Küche	4,90
		Bad/ WC	5,00
<b>DG gesamt</b>			<b>26,14</b>
<b>Summe</b>			<b>252,10</b>

Geschoss	Nutzungsart	Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	NFF [NF/BGF]
UG	Heizung, Lager	71,63	106,00	0,68
EG	Wohnen	79,10	115,00	0,69
OG	Wohnen	75,23	113,00	0,67
DG	Wohnen	26,14	106,00	0,25

Die recherchierten Grundrisse entsprechen im Wesentlichen der vorgefundenen Situation. Es könnten Abweichungen bei der Wohn- und Nutzfläche vorliegen. Die Gesamtwohn- bzw. Nutzfläche ist dennoch plausibel und liegt der Wertermittlung zugrunde. Die Angaben zur Wohn- bzw. Nutzfläche sind nicht als Grundlage für Mietverträge u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Wertermittlung bestimmt.

Nutzflächenfaktoren für Wohngebäude werden in der Fachliteratur mit einem Verhältnis BGF zu Wohnfläche von 0,7 (ungünstig) bis 0,8 (günstig) angegeben. Die ermittelten Nutzflächenfaktoren entsprechen einem üblichen Nutzungsverhältnis für Gebäude dieses Baualters. Die Wohn- bzw. Nutzfläche kann als plausibel erachtet werden.

### Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß BauNVO



**Vollgeschosse** (§ 2 Abs. 5 HBO Hessische Bauordnung)

**Hinweis (§ 2 Abs. 5 HBO)**

„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als 3/4 der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen.“

Geschoss	Vorgabewert	vorhanden	Voll-geschoss
UG	> 1,40 m über Geländeoberfläche	> 1,40	Nein
EG	≥ 2,30 m Geschosshöhe	2,40	Ja
1. OG	≥ 2,30 m Geschosshöhe	2,30	Ja
DG	Fläche ≥ 3/4 der Geschossfläche darunter	< 3/4	Nein
<b>Anzahl Vollgeschosse</b>			<b>2</b>

Für die Ermittlung der GFZ werden die Flächen (BGF) der Vollgeschosse addiert. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen wie Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

Für die Ermittlung der GRZ wird die Grundfläche im Erdgeschoss herangezogen.

<b>Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO</b>			
Überbaute Grundfläche			113 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße			372 m <sup>2</sup>
	113 m <sup>2</sup> /	372 m <sup>2</sup>	= 0,30
<b>GRZ =</b>			<b>0,30</b>

**Geschossflächenzahl (GFZ)**

Auf die Ableitung einer GFZ wird mangels Zielführung verzichtet.

**wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)**

Auf die Ableitung einer WGFZ wird mangels Zielführung verzichtet.



## 9. WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT

### Gesamtmarkt

Der deutsche Immobilienmarkt wies im Jahr 2021 wie schon in den beiden Vorjahren insgesamt sehr günstige Rahmenbedingungen auf. Ein historisch niedriges Zinsumfeld, fehlende Anlagealternativen und eine überaus hohe Nachfrage in allen Assetklassen sorgen für eine anhaltende Dynamik. Die Nachfrage von Investoren nach Sachwerten war trotz der Einschränkungen und Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Corona-Krise weiterhin sehr hoch.

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland wurde durch die Covid-19 Pandemie seit Januar 2020 und den Krieg in der Ukraine seit Februar 2022 abgeschwächt, und die zukünftige Entwicklung ist von Unsicherheit geprägt.

Seit Anfang 2022 haben sich die Finanzierungsbedingungen, bedingt durch massive Zinserhöhungen der EZB, nachhaltig verschlechtert.

Durch die erhöhten Zinsen sowie die zurückhaltende Darlehensvergabe von finanzierenden Banken sind Kaufinteressenten vielfach nicht bereit oder nicht in der Lage, das geforderte Kaufpreisniveau zu bezahlen.

Darüber hinaus haben sich, insbesondere bei institutionellen Investoren, die Renditeerwartungen an Anlageobjekte nachhaltig an das veränderte Marktumfeld mit erhöhter Inflation und erhöhten Zinsen angepasst. In der Folge ist derzeit an den Immobilienmärkten eine sehr geringe Transaktionsaktivität zu beobachten, welche insbesondere auf Kaufpreisuneinigkeiten zwischen Käufer und Verkäufer zurückzuführen ist.

Der Einfluss auf die Kaufpreise und den Immobilienmarkt ist daher noch nicht abschließend abschätzbar oder nur durch ein geringes Transaktionsvolumen belegt. Die Ergebnisse von Wertermittlungen sind daher gegebenenfalls mit erhöhten Unsicherheiten behaftet.

Die vdpResearch veröffentlicht regelmäßig transaktionsbasierte Miet- und Preisindizes zur Entwicklung der Immobilienmärkte in Deutschland. Jedes Quartal werden fünfzehn Teilindizes erarbeitet, die die wichtigsten Segmente des deutschen Immobilienmarktes abbilden. Mehr als 700 Banken übermitteln quartalsweise Daten von echten Verkaufsfällen, die in die Transaktionsdatenbank einfließen und ausgewertet werden. Der vdp Preisindex (Kapitalwert) für Mehrfamilienhäuser in Deutschland zeigt erstmals seit der Finanzmarktkrise im Jahr 2008 eine rückläufige Tendenz. So wurde zwischen dem Q2 2022 und Q3 2022 ein Preisrückgang von rd. 1,9 % registriert. Dies entspricht in etwa einem Preisniveau zum Zeitpunkt des 1. Quartals 2022. Gegenüber dem 1. Quartal 2020 (Beginn der Coronapandemie) war ein positiver Preisanstieg um ca. 18 % zu beobachten (Indexwert 3. Quartal 2022: 212,8). Für das 3. Quartal 2024 wird ein Index von 198,8 ausgewiesen, gleichbedeutend mit einer Steigerung um rd. 1,4 % im Vergleich zum 2. Quartal 2024 (Quelle: vdp Research Stand November 2024).

Der GREIX (German Real Estate Index) ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, von ECONtribute und dem IfW Kiel. Dabei werden die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse, die notariell beglaubigte Verkaufspreise enthalten, nach aktuellen wissenschaftlichen Standards ausgewertet.

Der GREIX Index für Mehrfamilienhäuser in Deutschland weist zum Stand Q3 2024 einen Preisrückgang von rd. 2,8 % gegenüber dem Stand Q3 2023 auf. Damit liegt der Preisindex in etwa auf dem Niveau von 2018.



### Immobilienmarkt Hessen

Gemäß Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2024 sind die Anzahl an Transaktionen im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr um ca. -16,3 % auf nunmehr 47.707 Kaufverträge und der landesweite Geldumsatz um ca. -30,5 % auf rd. 15,43 Mrd. € gesunken. Hessen ist durch ein starkes Süd-Nord-Gefälle geprägt. Im Großraum Wiesbaden-Frankfurt-Darmstadt und den angrenzenden Landkreisen konzentrieren sich Wirtschaftsbetriebe, Handel, Banken, Verkehr und Verwaltung. Entsprechend ist die Bevölkerungsdichte hoch und die meisten Immobilientransaktionen finden dort statt. Das spiegelt sich auch darin wider, dass hier hessenweit die höchsten Grundstücks- und Immobilienpreise gezahlt werden.

### Immobilienmarkt Frankfurt

Gemäß Immobilienmarktbericht 2024 für die Stadt Frankfurt ist die Anzahl der Transaktionen von reinen Mehrfamilienhäusern im Jahr 2023 um ca. 34 % auf 39 Kaufverträge gefallen. Die im Laufe des Jahres 2022 nach und nach auf das Vielfache gestiegenen Kreditzinsen führten dazu, dass die Umsatzzahlen auch im darauf folgenden Jahr erheblich sanken und die Preise stagnierten oder rückläufig waren. Die Mittelwerte der Nettoanfangsrenditen von Mehrfamilienhäusern (reines Wohnen) lagen 2023 in einer Spanne von 1,6 % (sehr gute Lage) bis 3,7 % (einfache Lage). Für Mehrfamilienhäuser (gemischte Nutzung) wird eine entsprechende Spanne von 2,6 % (gehobene Lage) bis 3,8 % (einfache Lage) ausgewiesen.

Insgesamt zeigte der Frankfurter Investmentmarkt von 2012 bis 2022 eine anziehende Dynamik bei ertragsorientierten Wohnbauflächen. Aufgrund der Zinswende, den gestiegenen Nebenkosten und der allgemeinen Unsicherheit aufgrund des Ukraine Konflikts, ist dieser Trend vorerst gestoppt.

Der vdp Preisindex (Kapitalwert) für Mehrfamilienhäuser in Frankfurt lag im 3. Quartal 2024 bei 204,4 Punkten und ist somit im Jahresvergleich nahezu unverändert (Index 3. Quartal 2023: 204,1).

Der GREIX Index für Mehrfamilienhäuser in Frankfurt weist zum Stand Q3 2024 einen Preisanstieg von rd. 8,1 % gegenüber dem Stand Q3 2023 auf. Damit liegt der Preisindex in etwa auf dem Niveau von der zweiten Jahreshälfte 2019.



## 10. GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

### Durchführung der Wertermittlungsverfahren

Grundlage der Bewertung sind die sogenannten „normierten Verfahren“, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben sind.

In der Immobilienwertermittlung werden im Wesentlichen drei Verfahren angewandt:

- das Ertragswertverfahren
- oder das Sachwertverfahren
- oder das Vergleichswertverfahren

Die Wahl des wertbestimmenden Verfahrens richtet sich nach der Art des Bewertungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten.

### Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht. Dabei handelt es sich um Mehrfamilien- und Geschäftsgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, Gewerbe und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Sozialimmobilien etc. Der Ertragswert wird als Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen gebildet.

### Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhausgrundstücke. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt eine Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.

### Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (Wohnungs- und Teileigentum, unbebaute Grundstücke etc.). Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.



### **Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)**

Der Wert des Bodens ist gemäß § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, vorrangig im Vergleichswertverfahren, zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung regelmäßig auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. §§ 13 bis 17 ImmoWertV), die - sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

### **Hinweis**

Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 01.01.2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag die ImmoWertV 2021 anzuwenden. Gleichzeitig ist die ImmoWertV vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26.11.2019 (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist, außer Kraft getreten. Jedoch hat das Inkrafttreten der neuen und Außerkrafttreten der alten Verordnung keinen Einfluss auf die bestehenden rechtlichen Regelungen der Bundesländer, die ihrerseits tätig werden müssen, um die neue Rechtsverordnung in Landesrecht zu überführen mittels Ausführungsgesetzen und Durchführungsverordnungen BauGB, Gutachterausschussverordnung etc.

Es wird sich im Rahmen der Wertermittlung auf die Daten und rechtlichen Grundlagen des Grundstücksmarktberichtes des Gutachterausschusses bezogen. Sofern der Gutachterausschuss noch Daten auf Basis der alten ImmoWertV veröffentlicht hat, wird im Sinne der Modellkonformität auf Basis der alten ImmoWertV gearbeitet.



## **11. ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV)**

### **Begründung des Wertermittlungsverfahrens**

Das Liquidationswertverfahren wird angewendet, wenn auf einem bebauten Grundstück unrentierliche bauliche Anlagen vorhanden sind. Der Liquidationswert errechnet sich aus dem Bodenwert abzüglich Freilegungskosten (Abriss- und Entsorgungskosten, inkl. aller Nebenkosten). Der Bodenwert wird entsprechend den Wertermittlungsvorschriften im Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Bodenwert wird zuerst ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten ermittelt und anschließend um diese gemindert.

### **Allgemeine Wertverhältnisse (§ 7 Abs. 1 ImmoWertV)**

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind, im Rahmen des Vergleichswertverfahrens, in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können beispielsweise ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sein. Soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.



## 12. BODENWERTERMITTLUNG (§ 40 ImmoWertV)

### 12.1 Erläuterungen zum Bodenwert

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren gemäß §§ 24 - 26 ImmoWertV zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Des Weiteren können auch objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte verwendet werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Steht keine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert auch in anderer geeigneter Weise ermittelt werden (§ 40 Abs. 3 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die vorhandenen Daten den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjektes berücksichtigt werden können (§ 9 ImmoWertV).

### 12.2 Begründung der Bewertungsansätze

#### Vergleichspreise

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung für unbebaute Grundstücke eingeholt. Die vorgenannten Kauffälle beziehen sich überwiegend auf Grundstücke, die eine schlechtere Lagequalität aufweisen. Zum Maß der baulichen Nutzung wurde in der Kaufpreissammlung keine Aussage getroffen. Die genannten Kaufpreise werden für eine Ableitung des Bodenwertes als nicht hinreichend vergleichbar erachtet. Insofern sind die Kaufpreise nicht dazu geeignet einen Bodenwert abzuleiten.

Gemäß folgender Auskunft wurden unbebaute Grundstücke in 6 von 10 Fällen oberhalb des Bodenrichtwertes veräußert. Hierbei lagen die Abweichungen in einer Spanne von +1 % bis +96 % oberhalb des Bodenrichtwertes. Bei 4 Kauffällen wurden Preise von -6 % bis -56 % unterhalb des Bodenrichtwertes gezahlt. Es kann anhand der Kauffälle somit keine Tendenz abgeleitet werden, dass Grundstücke ober- oder unterhalb des Bodenrichtwertes veräußert werden. Folgende Transaktionen in der Zeit von Q1 2021 bis Q2 2024 wurden im Norden von Frankfurt erfasst:

Nr.	Kaufpreis-fälligkeit	Lage	Grund-stücks-größe	Bodenricht-wert	Kaufpreis	Kaufpreis je FE
1	Q1/2021	Bergen-Enkheim	560 m <sup>2</sup>	1.000 €/m <sup>2</sup>	571.200 €	1.020 €/m <sup>2</sup>
2	Q2/2021	Bergen-Enkheim	233 m <sup>2</sup>	1.000 €/m <sup>2</sup>	220.000 €	944 €/m <sup>2</sup>
3	Q2/2021	Praunheim	501 m <sup>2</sup>	980 €/m <sup>2</sup>	500.000 €	998 €/m <sup>2</sup>
4	Q2/2021	Bergen-Enkheim	560 m <sup>2</sup>	1.000 €/m <sup>2</sup>	1.100.000 €	1.964 €/m <sup>2</sup>
5	Q2/2021	Bergen-Enkheim	374 m <sup>2</sup>	900 €/m <sup>2</sup>	340.000 €	909 €/m <sup>2</sup>
6	Q3/2022	Ginnheim	211 m <sup>2</sup>	1.500 €/m <sup>2</sup>	140.000 €	664 €/m <sup>2</sup>
7	Q4/2022	Bergen-Enkheim	375 m <sup>2</sup>	1.100 €/m <sup>2</sup>	255.500 €	681 €/m <sup>2</sup>
8	Q4/2022	Niederursel	462 m <sup>2</sup>	1.200 €/m <sup>2</sup>	670.000 €	1.450 €/m <sup>2</sup>
9	Q1/2024	Nieder-Erlenbach	562 m <sup>2</sup>	1.200 €/m <sup>2</sup>	580.000 €	1.032 €/m <sup>2</sup>
10	Q2/2024	Praunheim	481 m <sup>2</sup>	1.200 €/m <sup>2</sup>	590.000 €	1.227 €/m <sup>2</sup>



<b>Kenngößen der gesamten Stichprobe (Nr. 1 - 10)</b>			
Minimum	Median	Mittelwert	Maximum
621 €/m <sup>2</sup>	1.035 €/m <sup>2</sup>	<b>1.094 €/m<sup>2</sup></b>	2.007 €/m <sup>2</sup>

### **Bodenrichtwert**

Für das Bewertungsobjekt stehen für die Lage keine geeigneten Vergleichskaufpreise zur Verfügung. Zur Ableitung des Bodenwertes wird daher der Bodenrichtwert herangezogen. Gemäß online-Bodenrichtwertauskunft (Geoportal.Hessen.de) ist für das Bewertungsgrundstück für den Stichtag 01.01.2024 nachfolgender zonaler Bodenrichtwert ausgewiesen:

Nr. der Bodenrichtwertzone:	41100692
Stichtag:	01.01.2024
Bodenrichtwert:	1.800 €/m <sup>2</sup>
Qualität:	Baureifes Land
Beitragszustand:	Erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei der Ermittlung des Bodenwertes eines Grundstücks mittels Bodenrichtwerten sind eventuelle Abweichungen des Bewertungsgrundstücks zum Bodenrichtwertgrundstück zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall sind mit Ausnahme der o.g. Merkmale keine weiteren wertbestimmenden Eigenschaften für das Bodenrichtwertgrundstück ausgewiesen. In Bezug auf die genannten wertbestimmenden Merkmale (Qualität, Beitragszustand und der Nutzungsart) weicht das Bewertungsobjekt nicht von der Bodenrichtwertzone ab. Das Grundstück weist hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, Grundstückstiefe und -zuschnitt, Topografie sowie Beschaffenheit des Baugrundes ebenfalls keine wertrelevanten Besonderheiten auf. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes wird diesbezüglich nicht als erforderlich erachtet. Der Stichtag des Bodenrichtwertes liegt rd. 12 Monate in der Vergangenheit. Gemäß mündlicher Auskunft vom Gutachterausschuss wurden zwischen Stichtag des Bodenrichtwertes und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenwertänderungen registriert. Eine konjunkturelle Anpassung wird daher nicht vorgenommen.

Der Wertermittlung wird der Bodenrichtwert i. H. v. **1.800 €/m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche zugrunde gelegt.

Beschreibung	Fläche	Einzelwert	rentierlich	Bodenwert
	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Ja / Nein	€
Bewertungsgrundstück	372	1.800,00	Ja	669.600
<b>Gesamt</b>	<b>372</b>			<b>669.600</b>
Rundung				400
<b>Bodenwert gerundet</b>				<b>670.000</b>



### 13. Liquidationswertermittlung

Sofern ein Objekt über Grundstücksmerkmale verfügt, welche nach Art oder Umfang erheblich von den auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen abweichen, sind diese gemäß § 8 Absatz 3 Satz 3 ImmoWertV als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Dies gilt bspw. für bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und eine alsbaldige Freilegung ansteht (Liquidationsobjekte).

Gemäß den Anwendungshinweisen zur ImmoWertV (ImmoWertA) ist von einer fehlenden wirtschaftlichen Nutzbarkeit einer baulichen Anlage u. a dann auszugehen, wenn diese - unter Berücksichtigung des Handels der Marktteilnehmer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr - nicht in wirtschaftlich vertretbarer Weise wieder herbeigeführt werden kann oder von einer dauerhaft fehlenden Nachfrage zur Nutzung des Objektes auszugehen ist.

Gemäß ImmoWertA kann sich bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ein Hinweis auf eine nicht mehr wirtschaftlich nutzbare bauliche Anlage ergeben, wenn der Bodenwertverzinsungsbetrag den Reinertrag erreicht oder übersteigt bzw. wenn der nicht abgezinste Bodenwert für eine planungsrechtlich zulässige Nutzung ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den vorläufigen Ertragswert erreicht oder übersteigt.

Gemäß Kleiber wird von einem Liquidationswert ausgegangen, wenn eine Nachfrage nur nach dem Grundstück besteht, jedoch ohne Fortführungsabsicht der bestehenden Bebauung. Gründe zur Anwendung des Liquidationswertes bestehen, wenn die baulichen Anlagen nicht mehr betriebsfähig sind, eine (dauerhafte) Unwirtschaftlichkeit der Bebauung vorliegt oder die Sanierungs- und Modernisierungskosten in Höhe von Neubaukosten liegen.

Das Bewertungsobjekt ist im aktuellen Zustand nicht marktüblich vermietbar. Um die Vermietungsfähigkeit zu gewährleisten bzw. eine marktübliche Miete erzielen zu können sind umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich (siehe Baubeschreibung in Kapitel 7).

Das Liquidationswertverfahren wird aufgrund der vorgenannten Ausführungen als prädestiniertes Verfahren zur Wertermittlung herangezogen.

#### 13.1 Freilegungskosten

Gemäß den in Kapitel „Baubeschreibung“ ausführlichen Erläuterungen zum baulichen Zustand des Gebäudes, wird der Wert des Bewertungsobjekts auf Grundlage des Liquidationswertverfahrens abgeleitet. I. d. R. wird als unterste Grenze des Verkehrswertes der Wert des „reinen Grund und Bodens“, vermindert um die Freilegungskosten, angesetzt. Die Bewertung des Grundstücks ergibt sich somit aus dem Bodenwert des Grundstücks abzüglich Abriss- und Entsorgungskosten für die aufstehende Bebauung.

Es handelt sich bei den kalkulierten Abrisskosten nicht um die tatsächlichen Kosten, sondern um eine wertmäßige Berücksichtigung im Rahmen der Wertermittlung. Es wurden grobe Schätzungen aufgrund einschlägiger Literatur und Erfahrungswerten getroffen. Es wurden keine Angebote bei Fachfirmen eingeholt. Die tatsächlichen Kosten können, aufgrund von Art- und Umfang der Maßnahme, wesentlich von den hier gewählten Ansätzen abweichen. Die Wertminderung dient lediglich dem Zwecke der Wertermittlung. Es wurden keine



materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Bau-stoffe beruhen daher auf Vermutungen.

Für die Freilegung werden nachfolgende Kosten kalkuliert. Der Bruttorauminhalt (BRI) des Bewertungsobjekts wurde gemäß den recherchierten Unterlagen mit rd. 1.190 m<sup>3</sup> (Gebäude) und rd. 250 m<sup>3</sup> (Garagen) ermittelt (siehe Kapitel 8).

Gemäß einschlägiger Literatur<sup>1</sup> und Erfahrungswerten des Sachverständigen werden Abrisskosten nach Rauminhalt wie folgt ausgewiesen:

Bauwerk abrechnen, normale Bauart mit Maschineneinsatz: Mittelwert 23,00 €/m<sup>3</sup>  
Spanne 19,50 - 26,00 €/m<sup>3</sup>

Die vorgenannten Kosten beziehen sich auf den Zeitpunkt Q2 2020 und verstehen sich inkl. MwSt. Die genannten Kosten werden auf den Bewertungsstichtag mit dem Baupreisindex (Neubau (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäuden) folgt indiziert:

#### Baupreisindex für Wohngebäude

BPI Q4 2024 (2021 = 100)	130,8
BPI Q2 2020 (2021 = 100)	92,6
Anpassungsfaktor (130,8 / 92,6)	1,413

#### Abbruchkosten Schmitz, Krings u.a. Normale Bauart mit Maschineneinsatz

Kosten zum Bewertungsstichtag	23	€/m <sup>3</sup> BRI brutto
	x	
Anpassungsfaktor BPI	1,413	

---

**Abbruchkosten zum Bewertungsstichtag, rd. 32 €/m<sup>3</sup> BRI brutto**

---

Die hier genannten Kosten gelten für unbelastete Bauteile, d. h. ohne Berücksichtigung von schadstoffbelasten Bauteilen. In Hinblick auf das Baujahr und unvorhergesehener Risiken historischer Bauteile wird ein Aufschlag i. H. v. 5 % auf die errechneten Abrisskosten berücksichtigt. Aus den vorgenannten Kosten ermitteln sich Abrisskosten für das gesamte Bewertungsobjekt i. H. v. rd. 60.000 € wie folgt:

Gebäude	BRI	Kosten Literatur	Abbruchkosten gesamt
Wohnhaus	1.269 m <sup>3</sup>	32 €/m <sup>3</sup>	40.608 €
Garagenanlage	249 m <sup>3</sup>	32 €/m <sup>3</sup>	7.968 €
Öltank		pauschal	5.000 €
<b>Summe</b>	<b>1.518 m<sup>2</sup></b>		<b>53.576 €</b>
Zuschlag Schad- und Gefahrstoffe	10%		5.358 €
<b>Summe</b>			<b>58.934 €</b>
Rundung			1.066 €
<b>Gesamt inkl. Sondermüll (netto)</b>	<b>1.518 m<sup>2</sup></b>	gerundet	<b>60.000 €</b>

<sup>1</sup> Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel, Baukosten 2020/2021- Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung Schmitz



### Plausibilisierung

Die Freilegungskosten wurden zusätzlich mit einem Abrisskostentool der HypZert plausibilisiert. Die HypZert ist die führende Zertifizierungsstelle für Immobiliengutachter und Immobiliengutachterinnen in der Finanzwirtschaft mit derzeit 2.307 Mitgliedern. Gemäß HypZert Tool werden die Abbruchkosten in einer Spanne von 100 – 200 €/m<sup>2</sup> BGF angegeben. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Kriterien ergeben sich für das Gebäude geschätzte Abbruchkosten von rd. 140 €/m<sup>2</sup> BGF brutto und für die Garage rd. 100 €/m<sup>2</sup> BGF. Die vorgenannten Kosten beziehen sich auf das Jahr 2024 und verstehen sich inkl. MwSt. Aus den vorgenannten Kosten ermitteln sich Abrisskosten für das gesamte Bewertungsobjekt i. H. v. rd. 70.000 €:

Gebäude	BGF	Kosten HypZert	Abbruchkosten gesamt netto
Wohnhaus	438 m <sup>2</sup>	140 €/m <sup>2</sup>	61.320 €
Garagenanlage	83 m <sup>2</sup>	100 €/m <sup>2</sup>	8.300 €
Öltank		pauschal	5.000 €
<b>Gesamt</b>	<b>521 m<sup>2</sup></b>		<b>74.620 €</b>
Rundung		-	4.620 €
<b>Gesamt</b>		<b>gerundet</b>	<b>70.000 €</b>

Der weiteren Berechnung werden gemittelte Abrisskosten i. H. v. 65.000 € zugrunde gelegt.

### 13.2 Besondere objektspezifische Merkmale

Keine

### 13.3 Liquidationswert

Der Liquidationswert ermittelt sich aus Bodenwert abzüglich Freilegungskosten. Es wird unterstellt, dass einer alsbaldigen Freilegung nichts im Wege steht. Der Liquidationswert wird mit 600.000 € ermittelt.

Bodenwert	670.000 €
Abbruch und Entsorgungskosten	-65.000 €
besondere obj. Grundstücksmerkmale	0 €
Rundung	0 €
Liquidationswert	605.000 €
<b>Liquidationswert</b>	<b>605.000 €</b>



## 14. PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES

### 14.1 Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt wird aus dem Ergebnis des Liquidationswerts abgeleitet. Für das Bewertungsobjekt wurde ein Wert in Höhe von **605.000 €** bzw. rd. **1.626 €/m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche ermittelt.

Es wurden aus Marktdaten Wertspannen zur Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses abgeleitet. Es handelt sich hierbei vorwiegend nicht um endverhandelte Kaufpreise, sondern um Angebotspreise, welche regelmäßig vom finalen Kaufpreis abweichen können. Diese stützen dennoch den ermittelten Wert.

Es wurde zusätzlich eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt. Die übermittelten Kauffälle sind mit dem Bewertungsobjekt nicht gut vergleichbar. Es wurde kein Verkaufsfall in Eschersheim registriert, die Kauffälle wurden in anderen Frankfurter Stadtteilen in schwächeren Bodenrichtwertzonen getätigt. Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung erfolgt daher nur nachrichtlich.

#### Marktdaten / Angebotspreise für vergleichbare Liegenschaften

Quelle	Kriterien	Spanne von bis	Ø Preis
Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 06.02.2025	Frankfurt am Main 10 Kaufpreise 01/2021 – 06/2024	130.900 € - 1.124.000 €	500.824 €
	Baureifes Land, unbebaut Sehr gute/ gehobene Lage	664 €/m <sup>2</sup> – 1.964 €/m <sup>2</sup>	1.094 €/m <sup>2</sup>
Immobilienmarktbericht Gutachterausschuss Frankfurt am Main 2024	Unbebautes, baureifes Land, Daten aus 2021, Mehrfamilienhäuser	-	1.870 €/m <sup>2</sup>
	Eigenheime	-	1.350 €/m <sup>2</sup>
Immobilienmarktbericht Gutachterausschuss Frankfurt am Main 2024	Unbebautes, baureifes Land, Daten aus 2021, Eigenheime	-	1.350 €/m <sup>2</sup>
ImmoScout24	Angebotspreise Frankfurt Baureifes Land, Q1 2025	373.000 – 3.000.000 €	1.312.075 €
		1.000 €/m <sup>2</sup> – 2.381 €/m <sup>2</sup>	1.499 €/m <sup>2</sup>
IZ Wohnmarktanalyse in 60431 Frankfurt am Main Willibrachtstr. 3		-	805.090 €

Der ermittelte Wert bewegt sich innerhalb der genannten Spannenwerte und wird aufgrund der Lage und der aktuellen Nachfrage auf dem Immobilienmarkt als plausibel eingeschätzt.



### **14.2 Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit**

Die Drittverwendungsfähigkeit ist eingeschränkt auf die Nutzungsart Wohnen und ggf. nicht störendes Gewerbe, aber die Nutzbarkeit durch Dritte ist gegeben und wird als normal beurteilt.

### **14.3 Marktgängigkeit und Verwertbarkeit**

Das Objekt ist leerstehend und entspricht nicht den aktuellen Anforderungen an Wohnraum. Ohne Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind die Wohnungen in dem derzeitigen Zustand nicht vermietbar. Auch werden die energetischen Eigenschaften des Objektes als unterdurchschnittlich eingeschätzt. Die Marktgängigkeit des Grundstücks ist jedoch aufgrund seiner Standort- / Lagemerkmale als insgesamt durchschnittlich zu bezeichnen.



## 15. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

§ 194 BauGB - Verkehrswert

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

### Ergebnisse der Wertermittlung

Aufgrund der Art und Nutzung des Bewertungsobjektes, den Marktgepflogenheiten und in Ansehung der einschlägigen Literatur bildet die Liquidationswertermittlung das wertbestimmende Verfahren.

Nach Abschluss der Würdigung beträgt der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB:

**EUR 605.000,00**

**In Worten: Euro sechshundertfünftausend**

### Wert der Belastung in Abt. II des Grundbuches

Wohnungsrechte – kein Werteeinfluss



---

### **Immobilien Gutachter**

Eric Reuter

Frankfurt am Main, erstellt am 21.02.2025



## 16. LITERATURVERZEICHNIS

### 16.1 Literatur

- **BKI-Baukosten**, Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks (Kostengruppe 300+400 DIN 276)
- **Bienert, Wagner**, Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden
- **Bobka** (Hrsg.), Spezialimmobilien von A-Z
- **Fischer/Lorenz** (Hrsg.), Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien
- **Kleiber**, Wertermittlungsrichtlinien (2016)
- **Kleiber digital**, Online - Der Kommentar zur Grundstückswertermittlung von Wolfgang Kleiber
- **Prof. Jürgen Simon**, Taschenkommentar Wertermittlungsverfahren
- **Sandner/Weber**, „Lexikon der Immobilienwertermittlung“, Bundesanzeiger Verlag
- **Schwirley/Dickersbach**, Trainingshandbuch Mietwertermittlung
- **Tillmann/Kleiber/Seitz**, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken
- **Schwirley/Dickersbach**, Die Bewertung von Wohnraummieten
- **Schaper/Moll-Amrein**, Wertermittlungsverfahren Basiswissen für Einsteiger
- **Simon/Cors/Halaczinsky/Teß** „Handbuch der Grundstückswertermittlung“, Vahlen Verlag
- **Stumpe/Tillmann**, Versteigerung und Wertermittlung
- **Tillmann/ Kleiber**, Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung
- **Tillmann/Seitz**, Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken
- **Völkner**, Verkehrswertnahe Wertermittlung

### 16.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch – **BauGB**, in der aktuellen Fassung
- Baunutzungsverordnung – **BauNVO**, in der aktuellen Fassung
- Landesbauordnung in der aktuellen Fassung
- Gebäudeenergiegesetz – **GEG** - in der aktuellen Fassung
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertA**)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – **ImmoWertV**) vom 14.07.2021
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – **WoFlV**)

### 16.3 Sonstiges

- **BKI-Kostenplaner 23**, Software zur Baukostenermittlung; Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern



## **17. ANLAGEN**

### **Anlagenverzeichnis**

- Anhang I      Fotodokumentation
- Anhang II     Makrolage, Mikrolage (OpenStreetMap)
- Anhang III    Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anhang IV    Grundrisse / Schnitt / Ansicht
- Anhang V     Hochwasser- und Starkregengefährdung
- Anhang VI    Beantwortung der Nebenaufgabe



## Anhang I – Fotodokumentation



Nordwestliche Ansicht (Straße)



Nördliche Ansicht



Westliche Ansicht



Garagenanlage



Vorgarten (Straße)



Willibrachtstraße



Treppenhaus



Whg. EG – Flur/ Diele



Whg. EG - Küche



Whg. EG - Wohnzimmer



Whg. EG - Esszimmer



Whg. EG - Badezimmer



Whg. EG - Schlafzimmer



Whg. EG – Feuchtigkeit, Schimmelbefall



Whg. OG – Flur/ Diele



Whg. OG - Küche



Whg. OG - Zimmer



Whg. OG - Zimmer



Whg. OG - Badezimmer



Whg. OG - Loggia



Whg. DG - Wohnungseingang



Whg. DG - Flur



Whg. DG - Zimmer



Whg. DG - Badezimmer



Whg. DG - Küche



Whg. DG –Putzschaden Decke



Whg. DG – Einschubtreppe defekt



KG – Treppe



KG - Heizungsanlage

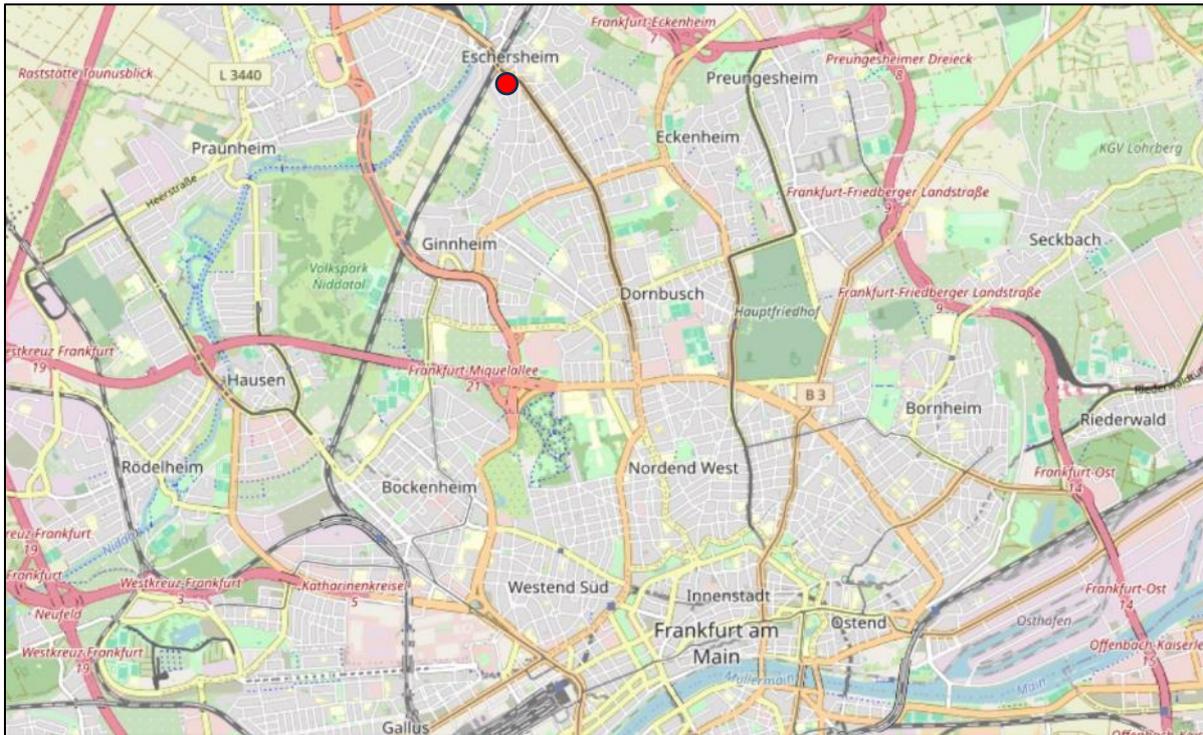


KG - Stromzähler



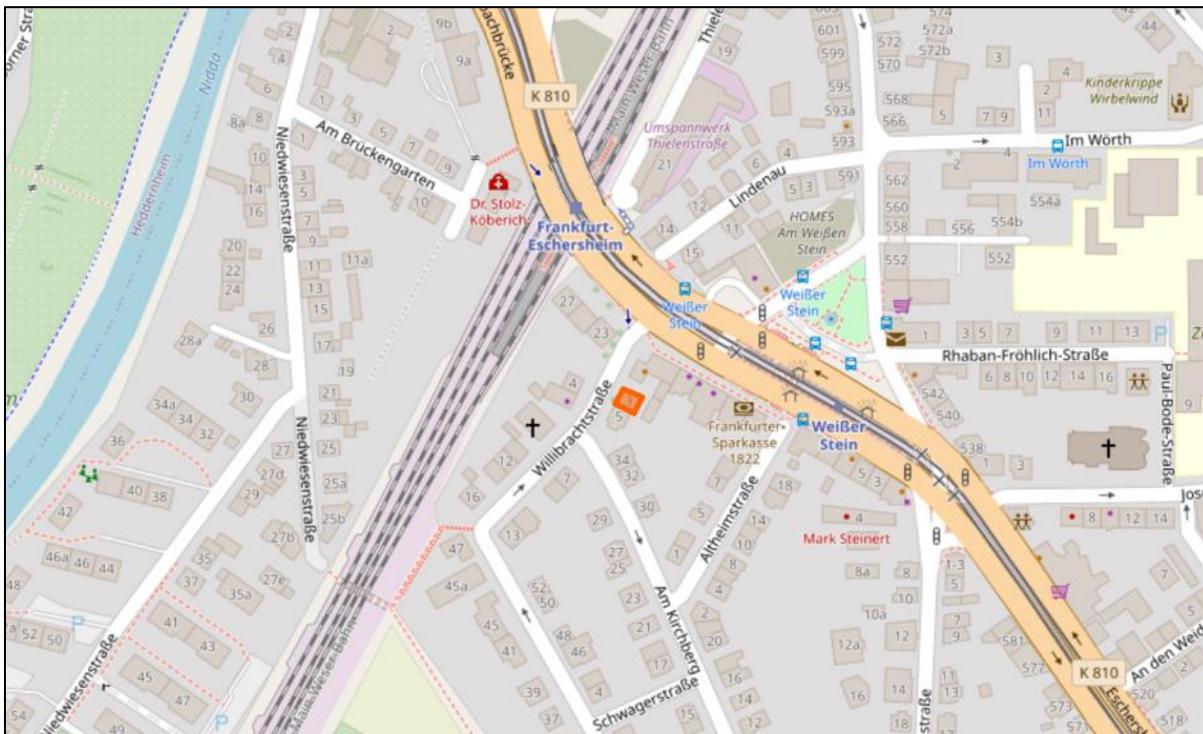
## Anhang II – Makrolage, Mikrolage

### Makrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende

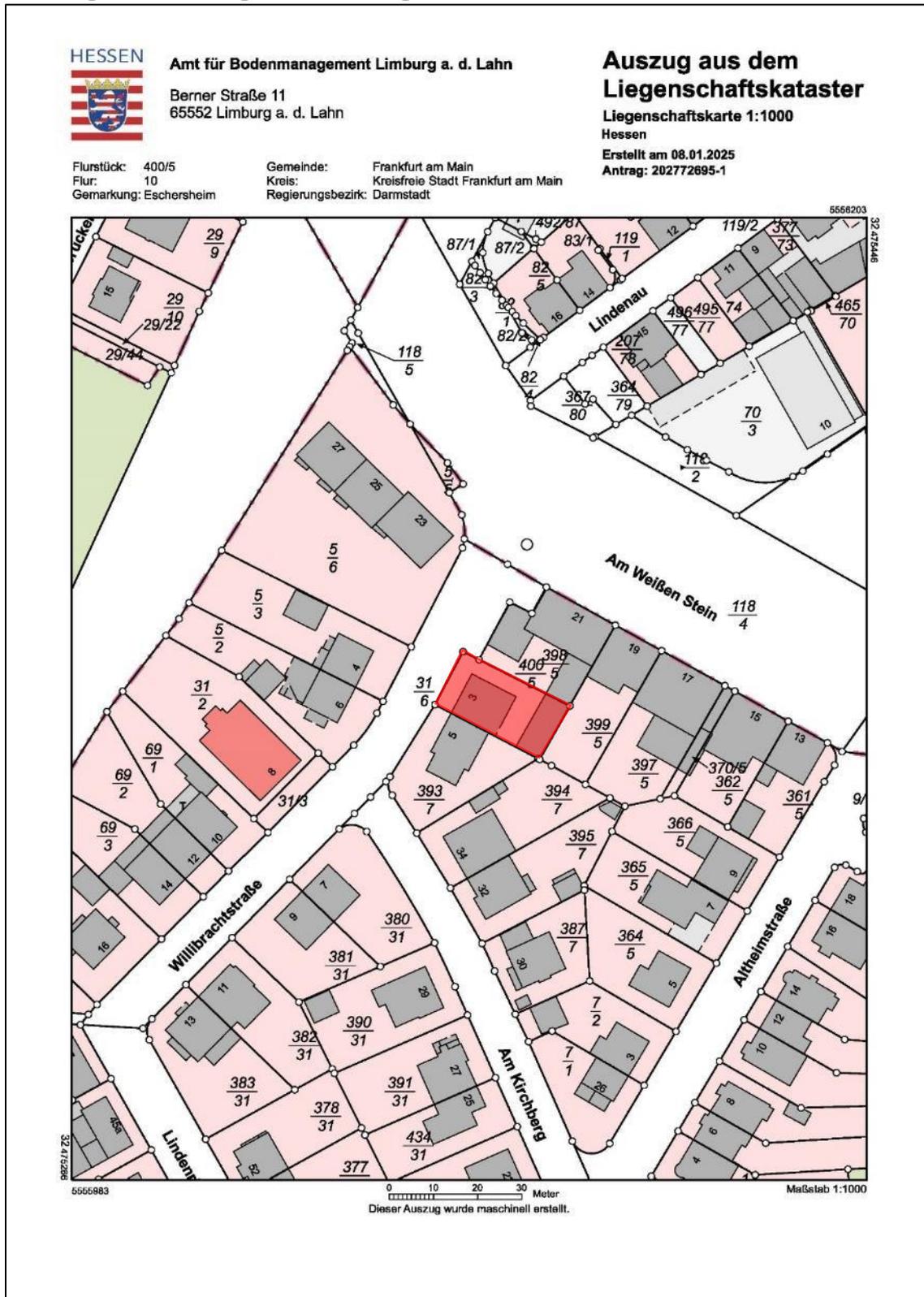
### Mikrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende



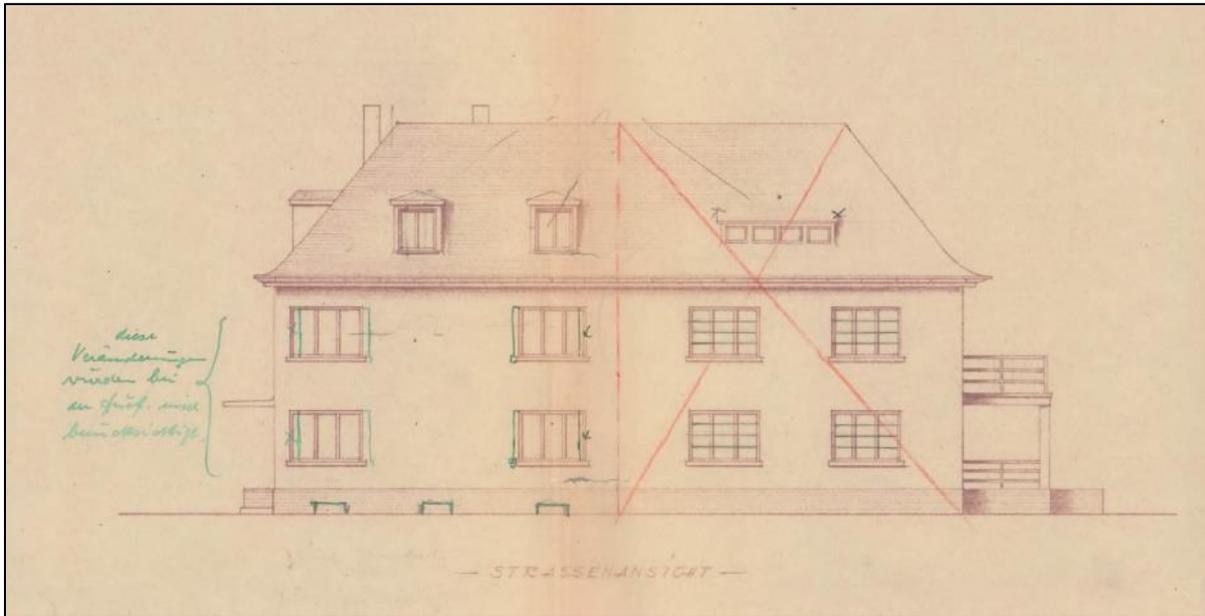
### Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte



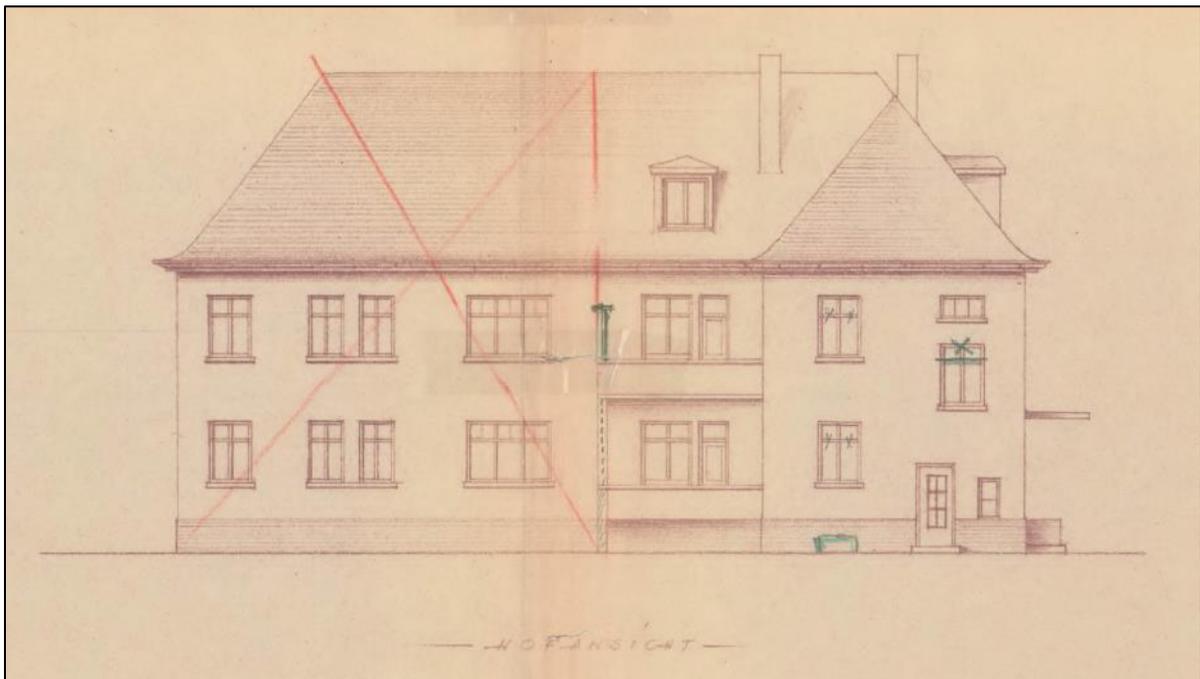


## Anhang IV – Grundrisse / Schnitt / Ansicht

### Westansicht



### Ostansicht (Garten)

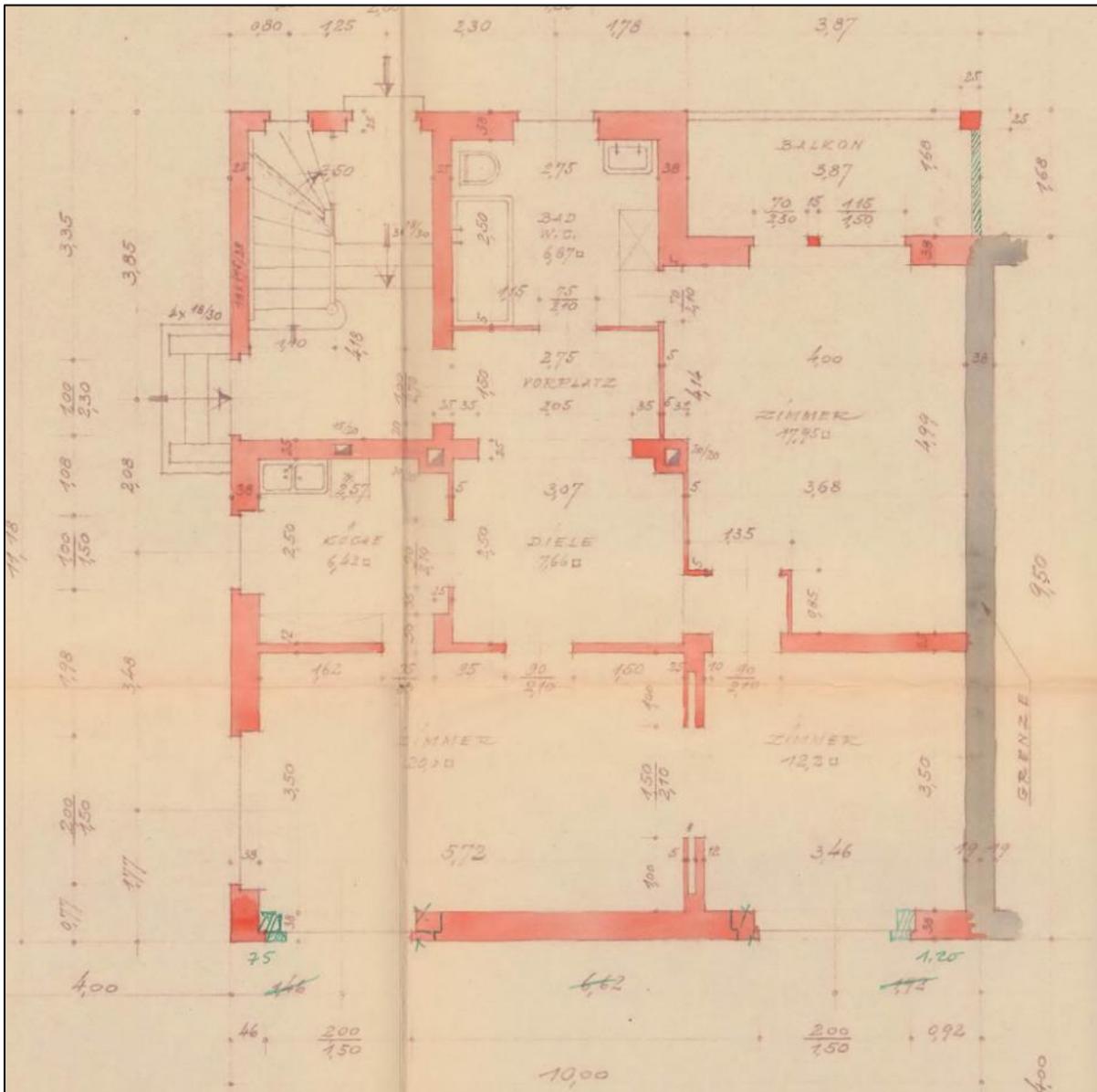








**Erdgeschoss**







Anhang V – Hochwasser- und Starkregengefährdung

ZÜRS Hochwassergefährdung

60431 Frankfurt am Main, Willibrachtstr. 3

**Gefährdungsklasse der Objektadresse**

GK1

GK2

GK3

GK4

**GK 1:** Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).

**GK 2:** Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).

**GK 3:** Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist; nur Risiken vor dem Deich).

**GK 4:** Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

**Datenquellen:** Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03155410 vom 23.01.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de) ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025.

Seite 1



**Starkregengefährdung**

60431 Frankfurt am Main, Willibrachtstr. 3

© OpenStreetMap Contributors

**Gefährdungsklasse der Objektadresse**

sehr stark

stark

mittel

gering

sehr gering

**Starkregengefährdung:**  
Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

**Datenquelle**  
Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017  
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2025 (CC BY-SA 2.)

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03155410 vom 23.01.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1



## Anhang VI – Exposé

<b>Aktenzeichen</b>	842 K 35/24	
<b>Adresse</b>	Willibrachtstraße 3 in 60431 Frankfurt am Main	
<b>Nutzungsart</b>	Doppelhaushälfte	
<b>Marktwert</b>	605.000 €	
<b>Besichtigung</b>	Außen- und Innenbesichtigung	
<b>Gebäude</b>		
Objekt	Das Bewertungsobjekt wurde ca. 1951 in massiver Bauweise errichtet. Das Wohnhaus verfügt über drei Wohneinheiten (je eine Wohneinheit im Erd-, Ober- und Dachgeschoss). Das Gebäude ist vollständig unterkellert und verfügt gemäß den Planunterlagen über einen nicht nutzbaren Spitzboden. Zum Gebäude gehört eine Garagenanlage mit fünf Stellplätzen. Die Grundrisse des Wohnhauses entsprechen nicht den heutigen Wohnanforderungen. Die Wohnfläche wurde mit ca. 252 m <sup>2</sup> den Grundrissen aus der Bauakte entnommen und mittels Nutzflächenfaktoren plausibilisiert.	
Nutzung zum Stichtag	Das Gebäude wurde historisch zu Wohnzwecken teilweise eigengenutzt und vermietet. Zum Bewertungsstichtag war das Gebäude leerstehend.	
Vermietungsstand	Leerstand	
Garage / Einstellplätze	5 Garagenstellplätze	
Baujahr	ca. 1951	
Wohn- Nutzfläche	rd. 252 m <sup>2</sup> Wohnfläche	
<b>Baubeschreibung</b>		
Rohbau	Mauerwerk	
Dach	Pftendach, Holzkonstruktion mit Dachziegeln	
Innenausbau	Der Ausstattungsstandard wird als unterdurchschnittlich und abgängig eingeschätzt.	
Baulicher Zustand	Es wurden u. a. folgende Baumängel und -schäden festgestellt: Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelbefall an Innen- und Außenwand Hofseite und Decke über EG; Putzabplatzungen im Bereich der Kellertreppe und -wände; Schäden im Bereich der Abhangdecke DG; Bodenbeläge EG und DG abgängig; Wand- und Deckenbeläge überwiegend abgängig; Sanitärinstallationen und -anlagen überwiegend abgängig; Elektroinstallationen überwiegend abgängig; Dachflächenfenster undicht	
<b>Grundstück</b>		
Lage	sehr gute Wohnlage	
Grundbuchbezeichnung	Gemarkung 45, Flur 10	Flurstück 400/5
Größe / Eigentumsform	372 m <sup>2</sup>	Volleigentum
<b>Es handelt sich hierbei um einen Auszug aus den Grundstücksdaten, die im Gutachten vollständig beschrieben werden. Insofern kann keine Gewährleistung auf Vollständigkeit übernommen werden.</b>		
Objektfotos		