

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

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



ROST_WOLF PartG mbB

Gluckstraße 27 H, 60318 Frankfurt am Main

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

GUTACHTEN

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



Zweck	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache	
Objektart	Apartmenthaus (Mehrfamilienhaus laut Bauakte)	
Adresse	Eschersheimer Landstraße 105-107, 60322 Frankfurt am Main	
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main, 842 K 42/24	
Projektnummer / Stichtag	24059_ESC105	06.02.2025
Verkehrswert	<u>10.100.000, -- EUR</u>	

Ausfertigung Nr.: **Onlineversion**

Dieses Gutachten besteht aus 78 Seiten inkl. 52 Anlagen mit insgesamt 24
Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für
meine Unterlagen.



Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main
Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
Stichtag der Wertermittlung	06.02.2025 (Ortsbesichtigung)
Liegenschaft	Eschersheimer Landstraße 105-107 60322 Frankfurt am Main
Bewertungsgegenstand	Hof- und Gebäudefläche, bebaut mit einem Apartmenthaus mit Tiefgarage
Objektart	Apartmenthaus (Mehrfamilienhaus laut Bauakte)
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Stadt Frankfurt am Main, Gemarkung Bezirk 19, Flur 287, Flurstück 19/3, Eschersheimer Landstraße 105-107; 944 m²
Baulasten	Eintragungen vorhanden
Denkmalschutz	Keine Eintragungen
Altflächenkataster	Altstandorteintragung vorhanden
Baujahr	Ursprungsbaujahr 1974 Kernsanierung 2022 (nicht fertiggestellt)
Endenergiebedarfs- Kennwert	Kein Energieausweis vorliegend
Bruttogrundfläche	4.039 m² (laut Bauakte)
Wohnfläche	2.317,81 m² (laut Bauakte)
Anzahl der Einheiten	77 Apartments
Vermietungssituation	Unvermietet
Werte	Siehe nachfolgende Tabelle

Grundbuch von Frankfurt Bezirk 19 Blatt	Lfd. Nr.	Größe [m²]	Bodenwert	Markt- angepasster vorläufiger Ertragswert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücks-merkmale	Ertragswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
854	3	944	5.360.000 €	13.054.064 €	-2.963.000 €	10.100.000 €	0 €	<u>10.100.000 €</u>



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	7
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	9
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	9
2	Grund- und Bodenbeschreibung	10
2.1	Lage.....	10
2.1.1	Großräumige Lage	10
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	10
2.2	Gestalt und Form	11
2.3	Erschließung	11
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten	12
2.5	Zivilrechtliche Situation.....	12
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen	12
2.5.2	Überbau.....	12
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	12
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
2.6.2	Bauplanungsrecht	13
2.6.3	Bauordnungsrecht	14
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	14
2.8	Vermietungssituation / Mieteinnahmen	15
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	16
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	16
3.2	Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung	17
3.3	Gebäude	18
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	18
3.3.2	Wohnfläche	18
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach).....	21
3.3.4	Grundrissgestaltung	22
3.3.5	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	22
3.3.6	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	22
3.3.7	Fenster und Türen	24
3.3.8	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	25
3.3.9	Energetische Eigenschaften	25
3.3.10	Zubehör	26
3.3.11	Baumängel und Bauschäden, Zustand des Gebäudes	26
3.4	Nebengebäude	27
3.5	Außenanlagen	27
3.5.1	Außenanlagen	27
3.5.2	Baumängel und Bauschäden, Zustand der Außenanlagen	27
4	Marktsituation	29
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	31
5.1	Grundstücksdaten.....	31
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	31
5.3	Bodenwertermittlung	32
5.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	32
5.3.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	32
5.3.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	32
5.3.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	33
5.4	Ertragswertermittlung	34
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	34



5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	36
5.4.3	Ertragswertermittlung	38
5.4.4	Erläuterung zur Ertragswertermittlung	40
5.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	44
5.4.6	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebädefaktor, relativer Wert pro Apartment	48
5.4.7	Zubehör	49
5.5	Verkehrswert	50
5.6	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungsweck	51
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	52
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	52
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	54
7	Anlagen	55
7.1	Karten	55
7.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	55
7.1.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	56
7.2	Baulastenblätter	57
7.2.1	Baulastenblatt, Baulastenverzeichnis, Blatt 255	57
7.2.2	Verpflichtungserklärung, Baulastenverzeichnis, Blatt 255, Seite 1	57
7.2.3	Verpflichtungserklärung, Baulastenverzeichnis, Blatt 255, Seite 2	58
7.2.4	Anlage, Baulastenverzeichnis, Blatt 255	58
7.2.5	BL-2019-614-2, Baulastenblatt, Baulastenverzeichnis, Blatt 3608	59
7.3	Bauzeichnungen	60
7.3.1	Grundriss Kellergeschoss	60
7.3.2	Freifläche / Grundriss Erdgeschoss	61
7.3.3	Grundriss 1. Obergeschoss	62
7.3.4	Grundriss 2. Obergeschoss	63
7.3.5	Grundriss 3. Obergeschoss	64
7.3.6	Grundriss 4. Obergeschoss	65
7.3.7	Grundriss 5. Obergeschoss	66
7.3.8	Grundriss 6. Obergeschoss	67
7.3.9	Grundriss 7. Obergeschoss	68
7.3.10	Grundriss Dachaufsicht	69
7.3.11	Ansicht von Osten (Straßenseite)	70
7.3.12	Ansicht von Westen (Hofseite)	71
7.3.13	Gebäudeschnitt	72
7.4	Fotos	73
7.4.1	Straßenansicht, Blick von der Ecke „Vogtstraße“ Richtung Süden	73
7.4.2	Straßenansicht, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg Richtung Nordwesten	73
7.4.3	Hofansicht, Blick vom Flurstück 11/2 Richtung Osten	73
7.4.4	Hofansicht, Blick vom Flurstück 11/2 Richtung Nordosten	73
7.4.5	Westfassade, Blick vom Flurstück 11/2 Richtung Osten	73
7.4.6	Ostfassade, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg Richtung Südwesten	73
7.4.7	Ostfassade, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg Richtung Westen	74
7.4.8	Hof, Garagenrampe, Außenstellplätze, Blick vom Obergeschoss	74
7.4.9	Künftige Terrassen im 7. Obergeschoss, Blick Richtung Süden	74
7.4.10	Künftige Terrassen im 7. Obergeschoss, Blick Richtung Norden	74
7.4.11	Westfassade, Blick vom Hof Richtung Südosten	74
7.4.12	Westfassade, Blick vom Hof Richtung Südosten	74
7.4.13	Hof, Stellplätze und Mülltonnebereich im westlichen Grundstücksbereich, Blick Richtung Norden ..	75
7.4.14	Teilbereich Westfassade, Durchfahrt von der Straße zum Hof, Blick Richtung Straße	75
7.4.15	Grünfläche im südwestlichen Grundstücksbereich, Blick vom Hof Richtung Südwesten	75
7.4.16	Hauseingang, Blick vom Gehweg	75
7.4.17	Westfassade, Blick vom Hof Richtung Nordosten	75



7.4.18	Westfassade, Blick vom Hof Richtung Nordosten	75
7.4.19	Straßenfassade (exemplarisch)	76
7.4.20	Hoffassade, Detail Fußunkt (exemplarisch)	76
7.4.21	Fassade, Detail (exemplarisch)	76
7.4.22	Fassade, Detail (exemplarisch)	76
7.4.23	Durchfahrt von der Straße zum Hof, Blick Richtung Hof.....	76
7.4.24	Hauseingang, Podest	76
7.4.25	Tiefgaragentor, Blick von innen	77
7.4.26	Tiefgarage, Blick vom Garagentor Richtung Norden	77
7.4.27	Gaszentralheizung.....	77
7.4.28	Wohnung (exemplarisch).....	77
7.4.29	Wohnung (exemplarisch).....	77
7.4.30	Wohnung (exemplarisch).....	77
7.4.31	Erschließungsflur in den Obergeschossen (exemplarisch)	78
7.4.32	Treppenlauf (exemplarisch)	78



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des
Bewertungsobjekts: Hof- und Gebäudefläche, bebaut mit einem Apartmenthaus (Mehrfamilienhaus laut Bauakte) und einer Tiefgarage

Objektadresse: Eschersheimer Landstraße 105-107, 60322 Frankfurt am Main

Grundbuchangaben: Grundbuch von Frankfurt Bezirk 19, Blatt 854
Bestandsverzeichnis
lfd. Nr. 3, Gemarkung 1, Flur 287, Flurstück 19/3, Hof- und Gebäudefläche,
Eschersheimer Landstraße 105-107, 944 m².

Abteilung I:

Eigentümer:

- Hier anonymisiert -

Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 2 zu 3

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Betreiben einer Umspannanlage, Kabelrecht, Bau- und Aufwuchsbeschränkung) für die Stadt Frankfurt am Main, Stadtwerke Frankfurt am Main. Die Ausübung des Rechts kann einem Dritten überlassen werden. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 17. Januar 1974 eingetragen am 14. Februar 1974.

- hier nicht bewertet -

Lfd. Nr. 5 zu 3

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Bezirk 19, Blatt 817, BestVerz. Nr. 1 (Flur 287, Flst. 18/2); gemäß Bewilligung vom 14.05.1998 eingetragen am 18.01.1999.

- hier nicht bewertet -

Lfd. Nr. 11 zu 3

Es ist eine allgemeine Verfügungsbeschränkung gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 2 InsO angeordnet; gemäß Ersuchen vom 01.08.2023 (...); eingetragen am 24.08.2023.

- hier nicht bewertet -

Lfd. Nr. 12 zu 3

[Hier anonymisiert], gemäß Ersuchen vom 22.03.2024 (...); eingetragen am 04.04.2024.

- hier nicht bewertet -

Lfd. Nr. 13 zu 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (...); eingetragen am 14.10.2024.

Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

- Eintragungen nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend. -



1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
Auftraggeber:	Amtsgericht Frankfurt am Main 60256 Frankfurt am Main
Aktenzeichen:	842 K 42/24
Grundlage:	Auftrag vom 08.11.2024, Beschluss vom 10.10.2024
Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag:	06.02.2025
Ortsbesichtigung:	06.02.2025
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuch von Frankfurt Bezirk 19 Blatt 854 vom 14.10.2024 (Quelle: Auftraggeber) Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 31.01.2025 (Quelle: www.gds.hessen.de) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Frankfurt am Main vom 09.01.2025 (Quelle: https://www.bauaufsicht-frankfurt.de/bauberatung/ablaeufer-und-verfahren/baulasten) Bodenrichtwertkarte der Stadt Frankfurt am Main (Quelle: www.geoportal.frankfurt.de) Stand 01.01.2024 Akteneinsicht in die Bauakten der Bauaufsicht Frankfurt am Main vom 20.01.2025, vom 24.01.2025 und vom 10.03.2025. Internet-Auskunft der Landesdenkmalbehörde über Denkmalschutz (Quelle: www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de) vom 09.01.2025 Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des Stadtplanungsamts Frankfurt (Quelle: www.PlanAs-frankfurt.de) vom 09.01.2025 Regionaler Flächennutzungsplan Regiomap (Quelle: https://mapview.region-frankfurt.de) Bescheinigung des Amts für Straßenbau und Erschließung Frankfurt am Main über Erschließungsbeiträge vom 10.01.2025 Schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts der Stadt Frankfurt am Main vom 13.01.2025 Wohnraummieten: Mietspiegel Frankfurt am Main 2024 (Quelle: https://frankfurt.de/themen/planen-bauen-und-wohnen/wohnen/informationen-zum-wohnungsmarkt/mietspiegel); Wohnungsmarktbericht 2024 IHK Frankfurt am Main (Quelle: https://www.frankfurt-main.ihk.de/branchenthemen/bau-und-immobilienwirtschaft/gremienarbeit)



politikberatung/frankfurter-immobilienboerse/publikationen-der-frankfurter-immobilienboerse/wohnungsmarktbericht-2020-21-5326544);
Angebotsmieten von Immobilienportalen (Quelle: www.immobilienscout24.de);
eigene Mietpreissammlung

Stellplatzmieten:

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

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

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

Gewerbemarktbericht 2024 IHK Frankfurt am Main (Quelle: https://www.frankfurt-main.ihk.de/branchenthemen/bau-und-immobilienwirtschaft/gremienarbeit-politikberatung/frankfurter-immobilienboerse/publikationen-der-frankfurter-immobilienboerse/gewerbemarktbericht-5326540)

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

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

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

Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2024 des Gutachterausschusses für
Immobilienwerte Frankfurt a. M. (Quelle: https://frankfurt.de/service-und-rathaus/verwaltung/aemter-und-institutionen/stadtvermessungsamt/gutachterausschuss-fuer-immobilienwerte/immobilienmarktbericht-frankfurt-am-main)

Vergleichskaufpreise: Auszüge aus der Kaufpreissammlung vom 11.02.2025
(Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Frankfurt am Main)

Faktoren nach dem Bewertungsgesetz, Gutachterausschuss Frankfurt am Main
2024 (Quelle: https://frankfurt.de/service-und-rathaus/verwaltung/aemter-und-institutionen/stadtvermessungsamt/gutachterausschuss-fuer-immobilienwerte/erbschafts---schenkungssteuer)

Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt am Main

Angaben der Schuldnervertreter beim Ortstermin

Eigene Erhebungen

Von der
Gläubigerseite
übergebene
Unterlagen:

Von der
Schuldnervertreterseite
übergebene
Unterlagen:

E-Mail vom 25.04.2025
Rechnungen Möblierung und Planung etc. vom
21.09.2020, 01.07.2021, 31.07.2021, 13.10.2021, 20.06.2022, 10.02.2022,
01.07.2021, 31.07.2021, 13.10.2021, 31.08.2022, 27.09.2022, 28.09.2022
20.12.2022, 21.12.2022, 07.06.2023, 24.08.2022



1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Beteiligte: Hier anonymisiert

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

Zutritt: Der Zutritt zum Gebäude wurde ermöglicht. Elf der 77 Apartments konnten nicht von innen besichtigt werden. Die Bewertung dieser Bereiche erfolgt nach dem äußeren Eindruck. Möglicherweise hieraus resultierende Ungenauigkeiten gehen nicht zu Lasten der Sachverständigen.

Zubehör: Zubehör wurde vorgefunden (siehe Ziff. 3.3.10).
Wertanteile für Zubehör sind im Verkehrswert nicht enthalten.
Der Zeitwert des Zubehörs wird separat ausgewiesen (siehe Ziff. 5.4.7).

Fiktiv unbelasteter Verkehrswert: Die im Grundbuch eingetragenen Belastungen sind in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht bewertet worden.
Der ermittelte Wert ist der fiktiv unbelastete Verkehrswert.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Ort:	Frankfurt am Main
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Einwohnerzahl:	Frankfurt: rd. 770.166 (Stand: 04-2024, www.frankfurt.de) Einwohner im Stadtteil „Westend-Nord“ rd. 10.198 (Stand: 2023)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Rd. 425 km (Luftlinie) südwestlich von Berlin Rd. 400 km (Luftlinie) südlich von Hamburg Rd. 315 km (Luftlinie) östlich von Brüssel Rd. 300 km (Luftlinie) nordwestlich von München Rd. 35 km (Luftlinie) östlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden
Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets: (wegweiser-kommune.de: Demografie-Bericht, Sozialbericht; statistik.arbeitsagentur.de)	Demografie-Typ 7 „Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 14,3 % (2022) Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre: +3,5 % (Stand: 2022) Durchschnittsalter: 41,0 Jahre (Stand: 2022) Arbeitslosenquote 6,2 % (01/2025, statistik.arbeitsagentur.de) Kaufkraftindex: 110,3 (Stand: 2023) Einzelhandelszentralität: 106,8 (2023) Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2024)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Stadtteil „Westend-Nord“ Rd. 9,5 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 2,2 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Hauptbahnhof Rd. 1,8 km (Luftlinie) nordwestlich vom Stadtzentrum Frankfurt am Main Rd. 2,1 km (Luftlinie) nordöstlich der „Messe Frankfurt“ Rd. 0,7 km (Luftlinie) östlich vom „Grüneburgpark“ Rd. 0,7 km (Luftlinie) südlich der „Miquel/Adickesallee“ Straßenlage Eschersheimer Landstraße
Lageklassifikation:	Mittlere Lage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt 2024 Mittlere, zentrale Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2024
Infrastruktur:	Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Gastronomie, Kindertagesstätten, Grundschule, Kirche, Polizeirevier, Gymnasium, Altenpflegeheim, Universität
Verkehrsanbindung:	KFZ: Rd. 1,0 km (Luftlinie) zur Bundesautobahn BAB 66 (Frankfurt/ Wiesbaden) „Frankfurt am Main /Miquelallee“ Rd. 3,0 km (Luftlinie) zur A 661 (Egelsbach – Bad Homburg), Anschlussstelle



Friedberger Landstraße, von hier ca. 5,3 km zum Bad Homburger Kreuz (A 661 / A 5)

ÖPNV:

Rd. 168 m (3 Minuten) Fußweg zum „Frankfurt (Main) Holzhausenstraße“, von hier rd. 11 Minuten Fahrzeit mit der U-Bahn zum Umsteigehalt „Frankfurt (Main) Willi-Brandt-Platz, von hier mit der U-Bahn zum Hauptbahnhof, im 7 – 10 Minuten-Takt zu den Hauptverkehrszeiten

Gesamtreisedauer beträgt: ca. 14 Minuten

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: Offene, vorwiegend 4- bis 6- geschossige Bebauung, teilweise 7- geschossige Bebauung der Entstehungszeit Ende des 19. Jahrhunderts sowie des 20. Jahrhunderts, teilweise Anfang des 21. Jahrhunderts
Überwiegend Wohnnutzungen, teilweise gewerbliche Nutzungen

Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen) Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: 50-54 [dB(A)] hofseitig
Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: 70-74 [dB(A)] straßenseitig

Vergleichswerte für allgemeine Wohngebiete

(Tag / Nacht):

Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm¹: 55 / 40 [dB(A)]

Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung: 59 / 49 [dB(A)]

Topografie: Straßenseitige sehr leichte Hanglage, Nord- / Süd-Richtung

2.2 Gestalt und Form

Grundstückszuschnitt: Unregelmäßig, polygonal

Oberfläche: Annähernd eben
Straßenseitige sehr leichte Hanglage, Nord- / Süd-Richtung

Mittlere Grundstücksbreite: Laut Liegenschaftskarte ca. 30,0 m

Mittlere Grundstückstiefe: Laut Liegenschaftskarte ca. 28,0 m

Maximale Grundstücksdiagonale: Laut Liegenschaftskarte ca. 52,0 m

Straßenfront: Laut Liegenschaftskarte ca. 30,0 m

Grundstücksfläche: Laut Grundbucheintrag **944 m²**

2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung: Öffentliche Erschließung von der Eschersheimer Landstraße

¹ TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



Straßenart:	Zentrale Nord-Süd-Verbindungsstraße zum Zentrum von Frankfurt am Main
Straßenausbau:	Ausgebaut als vierspurige Straße, asphaltiert, 2-seitig gepflasterter Gehweg, 2-seitig Fahrradweg, Parkplätze 2-seitig, teilweise 2-seitige Baumbepflanzung
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Angeschlossen an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen, Gasversorgung

2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten

Bodenverhältnisse:	Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Es wird von normal tragfähigem Boden ausgegangen.
Altlasten:	Die schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts hat folgenden Inhalt: (...) „die angefragte Liegenschaft ist nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst. In unserer Altstandort-Datenbank sind unter den Adressen Eschersheimer Landstraße 105 u. 107 mehrere ehemalige Gewerbebetriebe registriert. Ein Datenbankauszug ist in der Anlage beigefügt. Eine Altlastenrelevanz sehen wir hier nicht, da die in der Datenbank registrierten Nutzungen aus der Zeit vor der aktuell bestehenden Bebauung datieren; es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge der Abbruch- und Neubaumaßnahmen zur Errichtung des Bürogebäudes (mit Tiefgarage) in den 1970er Jahren eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen mit dem Bodenaushub erfasst und beseitigt worden sind. Hinweise auf Altablagerungen oder Verfüllungen von ehemaligen Gruben liegen uns nicht vor. Ergebnisse von Bodenuntersuchungen sind uns von dem Grundstück derzeit nicht bekannt. (...)“

2.5 Zivilrechtliche Situation

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Siehe 1.1
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Nicht bekannt

2.5.2 Überbau

Überbau:	Der laut Liegenschaftskarte auf einer Fläche von rd. 6 m² vom westlichen Nachbargrundstück Flurstück 26/1 ausgehende Überbau auf das Bewertungsgrundstück war zum Ortstermin nicht überprüfbar (kein Zutritt, Wildwuchs).
----------	---

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz



Baulasten:	Laut der Internet-Auskunft der Bauaufsichtsbehörde bestehen für das Bewertungsgrundstück Baulasteintragungen (siehe Anlage, Ziff. 7.2): • Belastende Erschließungsbaulast • Belastende Stellplatzbaulast
Denkmalschutz:	Laut der Internet-Auskunft der Denkmalbehörde steht das Bewertungsgrundstück nicht unter Denkmalschutz .

2.6.2 Bauplanungsrecht

Qualifizierter Bebauungsplan:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (Rahmenkartenplan) NW 21d Nr 1 . <table> <tr> <td>Titel:</td><td>Oeder Weg</td></tr> <tr> <td>Status:</td><td>rechtsverbindlich</td></tr> <tr> <td>Ortsbezirk:</td><td>3, 2</td></tr> <tr> <td>Stadtteil:</td><td>Nordend-West, Westend Nord</td></tr> <tr> <td>Genehmigung:</td><td>09.05.1966</td></tr> <tr> <td>Inkrafttreten:</td><td>15.10.1966</td></tr> <tr> <td>BauNVO:</td><td>BauNVO 1962</td></tr> </table>	Titel:	Oeder Weg	Status:	rechtsverbindlich	Ortsbezirk:	3, 2	Stadtteil:	Nordend-West, Westend Nord	Genehmigung:	09.05.1966	Inkrafttreten:	15.10.1966	BauNVO:	BauNVO 1962
Titel:	Oeder Weg														
Status:	rechtsverbindlich														
Ortsbezirk:	3, 2														
Stadtteil:	Nordend-West, Westend Nord														
Genehmigung:	09.05.1966														
Inkrafttreten:	15.10.1966														
BauNVO:	BauNVO 1962														
Festsetzungen:	Für das Bewertungsgrundstück bestehen die folgenden Festsetzungen laut Bebauungsplan: <table> <tr> <td>Art der baulichen Nutzung:</td><td>WA (allgemeines Wohngebiet)</td></tr> <tr> <td>Maß der baulichen Nutzung:</td><td></td></tr> <tr> <td>GRZ (Geschossflächenzahl):</td><td>0,3</td></tr> <tr> <td>GFZ (Grundflächenzahl):</td><td>k. A.</td></tr> <tr> <td>Zahl der Vollgeschosse:</td><td>IV</td></tr> </table> Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts ist das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich folgender Satzungen der Stadt Frankfurt am Main gelegen:	Art der baulichen Nutzung:	WA (allgemeines Wohngebiet)	Maß der baulichen Nutzung:		GRZ (Geschossflächenzahl):	0,3	GFZ (Grundflächenzahl):	k. A.	Zahl der Vollgeschosse:	IV				
Art der baulichen Nutzung:	WA (allgemeines Wohngebiet)														
Maß der baulichen Nutzung:															
GRZ (Geschossflächenzahl):	0,3														
GFZ (Grundflächenzahl):	k. A.														
Zahl der Vollgeschosse:	IV														
Erhaltungssatzung:	Erhaltungssatzung E 45 zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart (gemäß §172 (1) Nr. 1 BauGB): <table> <tr> <td>Inkrafttreten:</td><td>03.07.2007</td></tr> <tr> <td>Titel:</td><td>Westend II</td></tr> <tr> <td>Status:</td><td>rechtsverbindlich</td></tr> <tr> <td>Ortsbezirk:</td><td>2</td></tr> <tr> <td>Stadtteil:</td><td>Westend-Nord, Westend-Süd</td></tr> </table>	Inkrafttreten:	03.07.2007	Titel:	Westend II	Status:	rechtsverbindlich	Ortsbezirk:	2	Stadtteil:	Westend-Nord, Westend-Süd				
Inkrafttreten:	03.07.2007														
Titel:	Westend II														
Status:	rechtsverbindlich														
Ortsbezirk:	2														
Stadtteil:	Westend-Nord, Westend-Süd														
Stellplatzsatzung:	Stellplatzsatzung <table> <tr> <td>Inkrafttreten:</td><td>20.02.2020</td></tr> <tr> <td>Titel:</td><td>Stellplatzsatzung 2020</td></tr> <tr> <td>Status:</td><td>rechtsverbindlich</td></tr> <tr> <td>Stellplatzeinschränkung</td><td>gem. § 3:</td></tr> <tr> <td>Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Frankfurt am Main</td><td></td></tr> </table>	Inkrafttreten:	20.02.2020	Titel:	Stellplatzsatzung 2020	Status:	rechtsverbindlich	Stellplatzeinschränkung	gem. § 3:	Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Frankfurt am Main					
Inkrafttreten:	20.02.2020														
Titel:	Stellplatzsatzung 2020														
Status:	rechtsverbindlich														
Stellplatzeinschränkung	gem. § 3:														
Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Frankfurt am Main															
Freiraumsatzung:	FR001 Gestaltungssatzung Freiraum und Klima <table> <tr> <td>Inkrafttreten:</td><td>10.05.2023</td></tr> <tr> <td>Titel:</td><td>Gestaltungssatzung Freiraum und Klima</td></tr> <tr> <td>Status:</td><td>rechtsverbindlich</td></tr> <tr> <td>Ortsbezirk:</td><td>alle</td></tr> </table>	Inkrafttreten:	10.05.2023	Titel:	Gestaltungssatzung Freiraum und Klima	Status:	rechtsverbindlich	Ortsbezirk:	alle						
Inkrafttreten:	10.05.2023														
Titel:	Gestaltungssatzung Freiraum und Klima														
Status:	rechtsverbindlich														
Ortsbezirk:	alle														



	Stadtteil:	alle
Vorgartensatzung:	VG002	
	Inkrafttreten:	04.04.1979
	Titel:	Satzung über die gärtnerische Gestaltung von Vorgärten (Vorgartensatzung)
	Status:	rechtsverbindlich
	Ortsbezirk:	alle
	Stadtteil:	alle

2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand: Nachfolgender Genehmigungsstand wurde von der Bauaufsicht mitgeteilt:

Aktenzeichen	Inhalt
B-1972-397-4	Neubau eines Bürohauses mit Wohnungen und Tiefgarage sowie Lagerung von 60000 Liter Heizöl und Einbau der Entwässerungsanlagen
B-1977-824-4	Veränderte Ausführung zum Bauantrag B 1972-397-4: 1.) Einbau eines Lastenaufzuges im Keller und Erdgeschoss 2.) Umänderung von Türen und Wänden im Erdgeschoss und im UG. 3.) Nutzungsänderung Erd- und 5. OG.
B-1999-557-4	Nutzungsänderung im EG, 1. OG. und 2. OG. von Großraumbüro in Großraumbüro mit geringem Einzelbüroanteil
B-1999-572-4	Teilweise Umnutzung des Dachgeschosses von Wohnraum in Bürofläche
B-2019-746-4	Nutzungsänderung von einem Bürogebäude in ein Mehrfamilienhaus, Anbau von Balkonanlagen, Rückbau von 7 Stellplätzen, Neubau von 5 Stellplätzen sowie Neuordnung der Stellplätze in der Tiefgarage und Fass Änderungen
V-2018-54-4	Nutzungsänderung von einem Bürogebäude in ein Mehrfamilienhaus, Anbau von Balkonanlagen, Rückbau von 7. Stellplätzen, Neubau von 5 Stellplätzen - Prüfung nach Bauplanungs-, Bauordnungsrecht und Denkmalschutzgesetz
Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück sind laut Bauakte 11 KFZ-Tiefgaragenstellplätze, 5 KFZ- Außenstellplätze und 81 Fahrradstellplätze genehmigt.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Baureifes Land
Beitragsrechtliche Situation:	Beitragsfrei



2.8 Vermietungssituation / Mieteinnahmen

Vermietungssituation: Laut Angaben der [Schuldnervertreterseite] ist die Liegenschaft nicht vermietet.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Vorbemerkungen:

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

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

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

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

**Elf der 77 Apartments konnten beim Ortstermin nicht von innen besichtigt werden:
Die Bewertung der nicht besichtigten Bereiche erfolgt nach dem äußeren Eindruck.**

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



3.2 Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche: Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der BGF-Angaben aus der Bauakte ermittelt.

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf Grund der ermittelten BGF nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1962 berechnet.
Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ) wurde gem. ImmoWertV 2021 berechnet.

Berechnung: Siehe nachfolgende Tabelle

ESC105

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

Grundlage: Bauakte

Wohnhaus	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	BGF- [m²]	Geschosse * Anzahl	Bruttogrund- fläche (inkl. Loggien, ohne Balkone + Terrassen) [m²]	Bruttogrund- fläche Balkone + Terrassen, Durchfahrt [m²]
	KG	Bauakte	780	1	780	
	EG	Bauakte	365	1	365	
	Terrassen*	Bauakte	132	1		132
	1.-6.OG	Bauakte	425	6	2.550	
	Balkone*	Bauakte	21	6		126
	7. OG	Bauakte	344	1	344	
	Balkone*/Terrassen *	Bauakte	94	1		94
Bruttogrundfläche (BGF)					4.039	352

GRZ-relevante BGF	1. OG	425
GFZ-relevante BGF	EG bis 7. OG	3.259
WGfZ-relevante BGF	EG bis 7. OG	3.259
Grundstücksfläche	Flur 287, Flurstück 19/3	944
GRZ	BauNVO 1962	0,5
GFZ	BauNVO 1962	3,5
WGfZ	ImmoWertV 2021	3,5

* derzeit nicht hergestellt



3.3 Gebäude

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des / der Gebäude/s: (laut Bauakte)	7-geschossiges Apartmenthaus (Mehrfamilienhaus laut Bauakte) zuzüglich eines Staffelgeschosses und eines Untergeschosses (= Anlage mit 77 Apartments), 11 Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage, 5 Kfz-Stellplätze im Hof
Bauart:	Geschossene Bauweise und Grenzbebauung
Baujahr:	1974 (Schlussabnahme laut Bauakte)
Modernisierungen:	Kernsanierung 2020 bis 2022 (nicht fertiggestellt ²)
Außenansicht:	Dach: Flachdach, Bitumenbahndeckung auf Wärmedämmung Fassade: Klinkerriemchen auf Wärmedämmverbundsystem Fenster: 1- bis 2-flügelige, goldbeigefarbene, 3-fach verglaste Fenster in Metall, Glasbrüstungen Türen: 1-flügelige, goldbeigefarbene, 3-fach verglaste Fenstertüren in Metall, Eingangsüberdachung als Gebäudeeinschnitt, Eingangsstufen Balkone: nicht errichtet Dachterrassen: nicht vollständig hergestellt

3.3.2 Wohnfläche

Wohnfläche:	Ein örtliches Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Die Wohnfläche ist für dieses Gutachten aus der Bauakte entnommen worden. ³ Sie beinhaltet Angaben über die Balkone und Terrassen, die genehmigt, jedoch zum Stichtag (noch) nicht hergestellt sind. Die Wohnfläche wird nachrichtlich dargestellt und ist ausschließlich für diese Wertermittlung verwendbar.
-------------	--

² Baustopp September 2022

³ Die Flächenberechnung ist aus der Bauakte B-2019-0746-4 (Eingang Bauaufsicht: 28. Juli 2022) entnommen worden.



Geschoss	Wohnungs- Nr.	Raumbezeichnung / Typ	Wohn- fläche (WoFIV)	Summe		
Summe EG				177,25		
EG	1	Standard / Gartenfl., Hof	28,74			
EG	2	Standard / Gartenfl., Hof	35,94			
EG	3	Standard / Gartenfl., Hof	25,28			
EG	4	Standard / Gartenfl., Hof, Straße	54,14			
EG + 1. OG	5	Maisonette / Straße	33,84		Hiervon EG	16,66
EG + 1. OG	6	Maisonette / Balkon, Straße	35,17		Hiervon EG	16,50
Summe 1. OG				311,79		
1. OG	7	Standard / Straße	19,71			
1. OG	8	Standard / Balkon, Straße	21,36			
1. OG	9	Stufenlos / Balkon, Hof	34,01			
1. OG	10	Stufenlos / Balkon, Hof	33,11			
1. OG	11	Standard / Balkon, Hof	23,33			
1. OG	12	Standard / Balkon, Hof	46,37			
1. OG	13	Standard / Balkon, Straße	49,87			
1. OG	14	Standard / Straße	19,64			
1. OG	15	Standard / Straße	28,57			
Summe 2. OG				313,54		
2. OG	16	Stufenlos / Balkon, Hof	34,01			
2. OG	17	Stufenlos / Balkon, Hof	33,11			
2. OG	18	Standard / Balkon, Hof	23,33			
2. OG	19	Standard / Balkon, Hof	46,37			
2. OG	20	Standard / Balkon, Straße	49,78			
2. OG	21	Standard / Straße	19,12			
2. OG	22	Standard / Balkon, Straße	20,57			
2. OG	23	Standard / Straße	19,07			
2. OG	24	Standard / Balkon, Straße	20,68			
2. OG	25	Standard / Straße	18,96			
2. OG	26	Standard / Straße	28,57			
Summe 3. OG				313,57		
3. OG	27	Stufenlos / Balkon, Hof	34,01			
3. OG	28	Stufenlos / Balkon, Hof	33,11			
3. OG	29	Standard / Balkon, Hof	23,33			
3. OG	30	Standard / Balkon, Hof	46,37			
3. OG	31	Standard / Balkon, Straße	49,78			
3. OG	32	Standard / Straße	19,12			
3. OG	33	Standard / Balkon, Straße	20,57			
3. OG	34	Standard / Straße	19,07			
3. OG	35	Standard / Balkon, Straße	20,68			
3. OG	36	Standard / Straße	18,96			
3. OG	37	Standard / Straße	28,60			
Summe 4. OG				313,54		
4. OG	38	Stufenlos / Balkon, Hof	34,01			
4. OG	39	Stufenlos / Balkon, Hof	33,11			
4. OG	40	Standard / Balkon, Hof	23,33			
4. OG	41	Standard / Balkon, Hof	46,37			
4. OG	42	Standard / Balkon, Straße	49,78			
4. OG	43	Standard / Straße	19,12			
4. OG	44	Standard / Balkon, Straße	20,57			
4. OG	45	Standard / Straße	19,07			
4. OG	46	Standard / Balkon, Straße	20,68			
4. OG	47	Standard / Straße	18,96			
4. OG	48	Standard / Straße	28,57			



Summe 5. OG			313,54
5. OG	49	Stufenlos / Balkon, Hof	34,01
5. OG	50	Stufenlos / Balkon, Hof	33,11
5. OG	51	Standard / Balkon, Hof	23,33
5. OG	52	Standard / Balkon, Hof	46,37
5. OG	53	Standard / Balkon, Straße	49,78
5. OG	54	Standard / Straße	19,12
5. OG	55	Standard / Balkon, Straße	20,57
5. OG	56	Standard / Straße	19,07
5. OG	57	Standard / Balkon, Straße	20,68
5. OG	58	Standard / Straße	18,96
5. OG	59	Standard / Straße	28,57

Summe 6. OG			313,54
6. OG	60	Barrierefrei / Balkon, Hof	34,01
6. OG	61	Barrierefrei / Balkon, Hof	33,11
6. OG	62	Standard / Balkon, Hof	23,33
6. OG	63	Standard / Balkon, Hof	46,37
6. OG	64	Standard / Balkon, Straße	49,78
6. OG	65	Standard / Straße	19,12
6. OG	66	Standard / Balkon, Straße	20,57
6. OG	67	Standard / Straße	19,07
6. OG	68	Standard / Balkon, Straße	20,68
6. OG	69	Standard / Straße	18,96
6. OG	70	Standard / Straße	28,57

Summe 7. OG			261,07
7. OG	71	Stufenlos / Balkon, Hof	34,01
7. OG	72	Stufenlos / Balkon, Hof	33,11
7. OG	73	Standard / Balkon, Hof	23,33
7. OG	74	Standard / Balkon, Hof	46,37
7. OG	75	Penthouse / Terrasse, Straße	48,59
7. OG	76	Penthouse / Terrasse, Straße	41,40
7. OG	77	Penthouse / Terrasse, Straße	34,29

Summe	2.317,81	2.317,81
-------	----------	----------

Zusammenfassung Typen	Wohnfläche [m²]
A Standard / Gartenfl., Hof	89,95
B Standard / Gartenfl., Hof, Straße	54,14
C Maisonette / Straße	33,84
D Maisonette / Balkon, Straße	35,17
E Standard / Straße	496,55
F Standard / Balkon, Straße	526,30
G Stufenlos / Balkon, Hof	469,77
H Standard / Balkon, Hof	487,83
I Penthouse / Terrasse, Straße	124,27
Durchschnitt	30,10

Summe	2.317,81
-------	----------

Lichte Raumhöhe: Ca. 2,28 m (KG)
(laut Bauakte) Ca. 2,50 m (Normalgeschoss EG – 7.OG)
Ca. 3,08 m (DG, Technik)



3.3.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Stahlbeton-Skelettbauweise
Gründung: (Laut Bauakte)	Fundamente in Beton
Außenwände Kellergeschoss, Tiefgarage: (Laut Bauakte)	Beton sowie Mauerwerk
Umfassungswände: (teilw. laut Bauakte)	Beton (Sockelbereich) Wärmedämmverbundsystem Klinkerriemchen
Tragende Innenwände Kellergeschoss: (Laut Bauakte)	Beton
Nicht tragende Innenwände Kellergeschoss:	Mauerwerk Metallständerwände
Tragende Innenwände: (Laut Bauakte)	Stahlbeton bzw. Stahlbetonskelett, ausgefacht
Tragende Stützen:	Stahlbetonstützen
Nicht tragende Innenwände:	Trockenbaukonstruktion Badabtrennung als strukturierte Glaswände in Metallrahmen-Konstruktion
Wohnungs- Trennwände:	Gedämmte Gipskarton-Ständerwände
Decke über Untergeschoss: (Laut Bauakte)	Stahlbetonmassivdecke
Decke über Erdgeschoss: (Laut Bauakte)	Stahlbetonmassivdecke
Geschossdecken: (Laut Bauakte)	Stahlbeton-Pilzdecken ohne Köpfe
Geschosstreppen:	Stahlbeton
Aufzug:	2 Personenaufzüge
Dachkonstruktion: (Laut Bauakte)	Stahlbetondecke mit Binder
Dachform:	Flachdach



Dacheindeckung:	Bitumenbahn auf Wärmedämmung
Entwässerung Gebäude:	Innenliegende Entwässerung Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Entwässerung Dach, Dachterrassen: (Teilw. Annahme)	Einlauf und Ableitung im Dachaufbau Innenliegende Entwässerung
Entwässerung Balkone:	---

3.3.4 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung:	• 7-geschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss sowie Kellergeschoss • Ein Treppenhaus mit Mehr-Spanner-Erschließung (Mittelgang) und 2 Aufzügen • Eingänge straßenseitig und hofseitig • Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt über eine Rampe vom Hof des Bewertungsgrundstücks über die straßenseitige Gebäudedurchfahrt
Belichtung und Besonnung:	2-seitig

3.3.5 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

1.Untergeschoss:	Tiefgarage mit 11 Stellplätzen Nebenräume (Abstellflächen, Technikräume, Hausanschlussraum etc.)
Erdgeschoss:	Wohnungen Zielgruppenorientiertes Gemeinschaftsangebot (Gemeinschaftsfläche, Wäscheraum)
Obergeschosse:	Wohnungen
Anzahl der Einheiten:	77 Apartments

3.3.6 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Tiefgarage:

Bodenbelag:	Estrich / Rohdecke, gefräst
Wandbekleidung:	Anstrich / Roh
Deckenbekleidung:	Teilweise Wärmedämmplatten / Anstrich

**Kellerräume:**

Bodenbelag:	Estrich / Rohdecke
Wandbekleidung:	Anstrich / Roh
Deckenbekleidung:	Teilweise Wärmedämmplatten / Anstrich / Roh

Gemeinschaftsflächen:

Bodenbelag: (Annahme)	Fliesen bzw. Teppichboden
Wandbekleidung:	Putz bzw. Tapete und Anstrich
Deckenbekleidung:	Gipskarton-Abhangdecken Spachtelung, Anstrich

Erschließungsflure:

Bodenbelag: (Angaben der am Ortstermin Beteiligten)	Recyclebarer Teppichboden
Wandbekleidung:	Putz, Tapete und Anstrich
Deckenbekleidung:	Gipskarton-Abhangdecken Spachtelung, Anstrich

Wohn-/Schlafräume:

Bodenbelag: (Angaben der am Ortstermin Beteiligten)	Recyclebarer Teppichboden
Wandbekleidung:	Putz, Tapete und Anstrich
Deckenbekleidung:	Gipskarton-Abhangdecken mit integrierten „Down-Lights“

Offene Küchen:

Bodenbelag: (Annahme)	Recyclebarer Teppichboden
Wandbekleidung:	Putz, Tapete und Anstrich Fliesenspiegel
Deckenbekleidung:	Gipskarton-Abhangdecken mit integrierten „Down-Lights“



Bäder

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidung:	Fliesen teilweise raumhoch bzw. halbhoch Putz, Anstrich
Deckenbekleidung:	Gipskarton-Abhangdecken mit integrierten „Down-Lights“

Balkone:

Nicht hergestellt

Bodenbelag:	---
Umwehrung:	---
Überdachung:	---

Terrassen:

Nicht hergestellt

Bodenbelag:	---
Umwehrung:	---
Überdachung:	---

3.3.7 Fenster und Türen

Fenster:	Ein- bzw. zweiflügelige, 3-fach verglaste Fenster aus Metall Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge
Hauseingangstüren: (Annahme)	Ein- bzw. zweiflügelige, 3-fach verglaste Hauseingangstür in Metall, mit festverglastem Seitenteil
Etagen-Eingangstüren:	Verglaste Metalltüren
Wohnungs- Eingangstüren:	Schwere Holzkonstruktionen Holzfurnierte Holz- bzw. Holzwerkstoff-Zargen Holzfurnierte Holz- bzw. Holzwerkstoff-Türblätter mit Metallbeschlägen
Innentüren:	Badtüren als Ganzglastüren mit seitlich verglastem Feld
Kellertüren:	Metalltür Kellerabteile: keine
Tiefgaragentor:	Elektrisches Rolltor als Metallrolltor



3.3.8 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: (teilw. Annahme)	Separat abgesicherte Unterverteilungen Je Raum ein bis mehrere Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz Rauchwarnmelder Entrauchungsanlagen Klingelanlage Elektrisches Schließsystem der Türen Personenaufzüge Trafostation im KG Installationen überwiegend unter Putz
Sanitärinstallation:	Je Apartment Bad mit WC, Waschbecken, Dusche sowie Küchenanschluss Installationen überwiegend unter Putz
Heizung:	Zentralheizung Wandheizkörper als Röhrenheizkörper Handtuchrockner-Heizkörper in Bädern
Warmwasser- versorgung: (Angaben der am Ortstermin Beteiligten)	Zentral (Mini-Durchlauferhitzer, angefahren durch Pufferspeicher)
Lüftung: (teilweise Angaben der am Ortstermin Beteiligten)	Mechanische Be- und Entlüftung der innenliegenden Bäder Rauchschutzdruckanlage Treppenhaus
Klimatechnik:	---

3.3.9 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches:	Wärmedämmung vorhanden
Dämmung der Tiefgarage:	Tiefgaragendecke im Bereich des Baukörpers mit Wärmedämmung
Leitungs-dämmung in unbeheizten Räumen: (soweit ersichtlich)	Leitungs-dämmung im Untergeschoss teilweise vorhanden
Dämmung der Außenwände:	Wärmedämmverbundsystem vorhanden
Baujahr der Fenster:	Ca. 2020
Baujahr des Wärmeerzeugers:	k. A.
Energieträger Heizung:	Gas



Endenergiebedarfs-
Kennwert:
(laut Energieausweis)

Kein Energieausweis vorliegend

3.3.10 Zubehör

Zubehör:

Es wurde Zubehör (Einrichtungsgegenstände zur möblierten Vermietung der Apartments) vorgefunden:

Je Apartment befindet sich folgende Möblierung:

- Einbauküche bzw. Küchenblock inkl. Geräten
- Beleuchtung (Lichtdeckenschiene, Hängelampe, Stehlampe)
- 1 Bett bzw. Doppelbett, Matratze/n
- Schränke bzw. Einbauschränke
- Tische, Stühle, Sessel, Hocker, Beistelltische, Wandregale, Ablagen
- Vorhänge
- Poster
- etc.

Für die Gemeinschaftsbereiche ist folgende Möblierung vorgesehen:

- Poster
- Sessel, Tisch, Stühle
- Beleuchtung (Lichtdeckenschiene, Hängelampe)
- Etc.

Anmerkung:

Wertanteile für Zubehör sind im Verkehrswert nicht enthalten. Der Zeitwert des Zubehörs wird separat ausgewiesen.

3.3.11 Baumängel und Bauschäden, Zustand des Gebäudes

Bauschäden und
Baumängel⁴ / Zustand:
(soweit ersichtlich bzw. nach
Angaben der am Ortstermin
Beteiligten)

- Fassade: Fassadenbekleidung hofseitig großflächig nicht fertiggestellt, straßenseitig teilweise nicht fertiggestellt; Fassadensystem ggf. nicht mehr zugelassen; Teile der Fassade mit Fertigstellungsbedarf; Teile der Baugerüst-Verankerungen noch in der Fassade (und durchgesteckt in die Innenräume) verblieben; teilweise beginnende Feuchtigkeitsschäden in Bereichen der nicht fertiggestellten Fassade
- Fenster: Fenstereinbau teilweise nicht fertiggestellt (Anschlüsse, Abdeckungen, Eindichtungen); Absturzsicherungen bei bodentiefen Fenstern nicht fertiggestellt; Sonnenschutzvorrichtungen nicht hergestellt
- Dach: Attiken nicht fertiggestellt
- Dachterrassen (DG): nicht hergestellt (kein Bodenbelag, kein Geländer)
- Balkone (Obergeschosse und DG): Balkone nicht errichtet
- Gartenaustritte (EG): nicht hergestellt
- Gebäudeeingang: nicht fertiggestellt
- Innenausbau Apartments: überwiegend fertiggestellt; Badtüren bzw. Türen teilweise noch zu montieren; Abhangdecken punktuell noch einzubauen; punktuell Verfärbungen der Innenwandoberflächen der Außenwände
- Innenausbau Treppenraum: Treppenhaus nicht fertiggestellt, Oberflächen der Aufzugswände noch fertigzustellen
- Interne Treppen (Maisonette-Wohnungen): unüblich schmal (ca. 53 cm)

⁴ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



- Einbauten und Möblierung: überwiegend in Apartments vorhanden
- Technische Infrastruktur: teilweise nicht hergestellt, überwiegend nicht fertiggestellt (ELT-Installation, Strom, Aufzug, Bedienelemente, Abdeckungen, Klingelanlage, Video-Gegensprechanlage, Rauchschutz-Überdruckanlage etc.)
- Haustechnik: keine Gaszähler, keine Elektrozähler für die einzelnen Apartments vorhanden
- Tiefgarage und Keller: Oberflächen nicht fertiggestellt, Kellerabteile nicht vorhanden; Innenwand-Beplankungen nicht fertiggestellt; lichte Raumhöhe ca. 1,93 m (Unterkante Abkofferung) niedrig; lagerndes Baumaterial
- Tiefgaragendecke: teilweise Verfärbungen und Ausblühungen an der Unterseite der Decke sowie im Eckbereich zur Innenseite der Außenwand
- Tiefgaragenrampe: Verfärbungen bzw. Ausblühungen an der Innenseite der Tiefgaragenrampenwand
- Abnahmen: nicht erfolgt
- Genehmigungssituation: Baugenehmigung ist erforderlichenfalls zu verlängern oder neu zu beantragen
- Etc.

Beurteilung des
Gesamtzustands:

Soweit ersichtlich, befindet sich das Gebäude in kernsaniertem Zustand mit
Baufertigstellungsbedarf und teilweise Instandsetzungsbedarf.

3.4 Nebengebäude

Art des / der
Gebäude/s:

Keine Nebengebäude vorhanden

3.5 Außenanlagen

3.5.1 Außenanlagen

Straßenseitiger Bereich: Keine (Grenzbebauung)

Hofseitiger Bereich:

Grundstückseinfriedungen: Grenzmauer, Maschendrahtzaun
Befestigte Grundstücksbereiche: Asphaltierte Flächen, Betonwandabstellungen,
Unbefestigte Grundstücksbereiche: Wildwuchs, Gestrüpp
Sonstiges: mit Betonwänden eingefriedete Tiefgaragenrampe, eingehauster
Mülltonnenabstellplatz

3.5.2 Baumängel und Bauschäden, Zustand der Außenanlagen

Baumängel und
Bauschäden / Zustand:
(soweit ersichtlich)

- Anschlüsse des Bodenbelags an die Fassade nicht fertiggestellt
- Hofdurchfahrt: Wand- und Deckenoberflächen und Bodenaufbau in Teilen nicht fertiggestellt bzw. schadhaft sowie verschmutzt
- Lagernder Sperrmüll, Bauschutt, Holzpaletten etc. im Hof
- Tiefgaragenrampe mit Bemoosung und Verschmutzung
- Außenanlagen gemäß Baugenehmigung (Sitzplatz, „Trimm dich“, Gartenaustritte, Tischtennis, Stellplätze) sind nicht hergestellt



Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in etwas unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand.



4 Marktsituation

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

- Frankfurt am Main als eine der hochpreisigen Metropolen Deutschlands (+)
- Demografische Entwicklung des Gebiets (Ø +)
- Standortattraktivität: Lage des Grundstücks in Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Wohnraum (Ø +)
- Frankfurt am Main als „Großstadt und Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ laut Demografie-Bericht (Ø)
- Frankfurt am Main als Stadt mit überdurchschnittlichem Kaufkraftindex, bezogen auf den Bundesdurchschnitt (Ø +)
- Überdurchschnittliche Einzelhandelszentralität (Ø +)
- Verfügbares Einkommen: Überdurchschnittlich hohes Einkommen je Einwohner (Ø +)
- Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung: Durchschnittliche Arbeitslosenquote (Ø)
- Mieterzielgruppenorientierte Infrastruktur (Goethe-Universität, University of Applied Sciences) in der nahen Umgebung des Grundstücks (+)
- Infrastrukturelle Erschließung: Gute Erreichbarkeit und Erschließung durch öffentlichen Personennahverkehr, motorisierten Individualverkehr (+)
- Bedeutungszuwachs für kurzfristige Wohnformen und „Micro-Living“ in mobiler und flexibler werdender Gesellschaft (+)
- Mieterzielgruppe möbliertes Wohnen auf Zeit: Studierende, Geschäftsleute, Projektarbeitende, Berufsanfänger, Pendler, Neuankömmlinge in der Region und Wohnungssuchende (+)
- Positive Marktaussichten für Mikrowohnungen und Geschäftswohnungen (+)
- Eingebrochener Wohnimmobilienneubau als Treiber für zukünftig steigende Mieten (Ø +)
- Vielzahl von ortsansässigen Unternehmen in Frankfurt zum potenziellen Abschluss von Rahmenvereinbarungen für Apartmenthausbetreiber (+)
- Wohnraummierten (Erstvermietung) auf hohem Niveau in Frankfurt am Main (+)
- Künftige Mietpreiserhöhungsmöglichkeiten (+)
- Zentrale Lage des Objekts in Frankfurt am Main (+)
- Mittlere Wohnlage innerhalb von Frankfurt am Main (Ø)
- Lage des Grundstücks innerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplans (Ø)
- Realisierte planungsrechtliche Grundstücksausnutzung (+)
- Sehr begrenztes Kaufangebot von Wohnhäusern (ab 1.000 m²) in Frankfurt vorhanden (+)
- Vorhandenes, jedoch begrenztes Mietangebot an Wohnungen (bis 40 m²) in 1 km Radius (Ø +)
- Künftig hoher Modernisierungsgrad des Apartmenthauses nach Fertigstellung (Ø +)
- Mittelgang-Erschließung des Gebäudes (Ø)
- Zweckmäßige Grundrissgestaltung der Apartments (Ø)
- Erschließung der Apartments mit Personenaufzügen ohne Überwindung von Stufen (hofseitig) (Ø +)
- Tiefgaragen-Stellplätze sowie Außenstellplätze auf dem Grundstück bei Parkplatzknappheit im öffentlichen Raum (+)



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

- Aktuelle geopolitische Situation und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)
- Abgeschwächte Konjunktur (-)
- Kaufkraftschwund, Hypothekenzinsen auf erhöhtem Niveau, gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)
- Restriktivere Kreditbedingungen (-)
- Vorhandene, jedoch eher zurückhaltende Nachfrage nach größeren Wohnimmobilien mit Baufertigstellungsbedarf zum Kauf in Frankfurt am Main (Ø -)
- Lage des Grundstücks im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung damit verbundene mögliche bauliche Auflagen, Erschwernisse und Genehmigungsrisiken (Ø -)
- Altstandorteintragungen (Ø)
- Belastende Baulasteintragung (Ø -)
- 1-seitige Orientierung der Apartments (Ø)
- Straßenseitig Immissionen der Eschersheimer Landstraße (-)
- Energetische Eigenschaften des Wohnhauses (Ø)
- Fehlende Klimatisierung (-)
- CO₂-Emissionen der Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlage (Energieträger: Gas) (-)
- Hohes Kosten-Risiko für Baufertigstellungserfordernis inklusive Balkonanbau sowie Instandsetzungserfordernis (--)

Legende:

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



5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Apartmenthaus (Mehrfamilienhaus laut Bauakte) und einer Tiefgarage bebaute Grundstück in 60322 Frankfurt, Eschersheimer Landstraße 105 zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Frankfurt Bezirk 19	854	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
1 (Frankfurt Bezirk 19)	287	19/3	944 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Verfahrens: Die Abfrage bei der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschuss hat ergeben, dass Kaufpreise von hinreichend mit dem bebauten Grundstück übereinstimmenden Kaufpreisen, welche in ausreichender Nähe zum Wertermittlungsstichtag getätigt worden sind, nicht verfügbar sind. Das maßgebliche Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts ist somit nicht das Vergleichsverfahren.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Nachrichtlich werden die Nettoanfangsrendite, der Ertragsfaktor und der Gebädefaktor dargestellt.



5.3 Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung: Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lage-Wert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

5.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt laut Geoportal Frankfurt (Zone 4339 (mittlere Lage)) **2.500,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche) MFH
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,0
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

5.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	06.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet) MFH
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	3,5
Grundstücksfläche (f)	=	944 m²

5.3.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	2.500,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts



	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	06.02.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Zone 4339 (mittlere Lage)	Zone 4339 (mittlere Lage)	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche) MFH	WA (allgemeines Wohngebiet) MFH	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 2.500,00 €/m²	
WGFZ	1,0	3,5	× 2,27	E1
Fläche (m²)	keine Angabe	944	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 5.675,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 5.675,00 €/m²	
Fläche		× 944 m²	
beitragsfreier Bodenwert		= 5.357.200,00 € rd. 5.360.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2025 insgesamt **5.360.000,00 €**.

5.3.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - WGFZ-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024, WGFZ-Umrechnungskoeffizienten

	WGFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	3,50	2,27
Vergleichsobjekt	1,00	1,00

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 2,27



5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Modell: Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

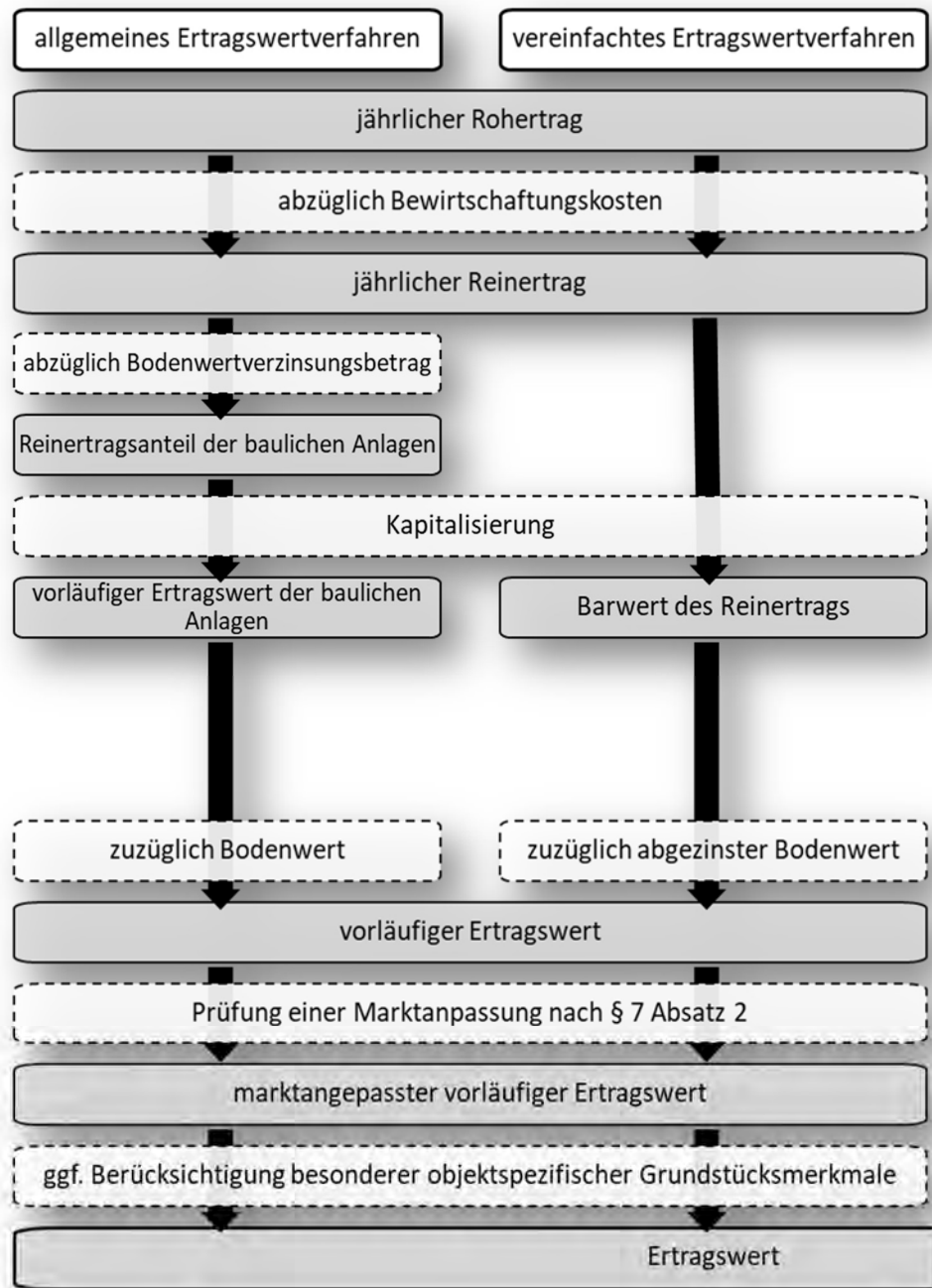
Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.



Ablaufschema des Ertragswertverfahrens
(Quelle: ImmoWertA)



5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

5.4.2.1 Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Rohertrag: Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

5.4.2.2 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Bewirtschaftungskosten: Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht.

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

5.4.2.3 Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Ertragswert: Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

5.4.2.4 Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Liegenschaftszinssatz: Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem



Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

5.4.2.5 Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Restnutzungsdauer: Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

Baumängel / Bauschäden: Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.
Die Bewertungssachverständige kann i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

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

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



5.4.3 Ertragswertermittlung

5.4.3.1 Tatsächliche (vertragliche) Nettokaltmiete

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	tatsächliche Nettokaltmiete ⁵		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Apartmenthaus (Mehrfamilienhaus)	1	Mikro-Apartment EG-7.OG	2.317,81		-	0,00	0,00
	2	Tiefgarage KG		11,00	-	0,00	0,00
	3	Stellplätze EG		5,00	-	0,00	0,00
Summe			2.317,81	16,00		0,00	0,00

5.4.3.2 Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Apartmenthaus (Mehrfamilienhaus)	1	Mikro-Apartment EG-7.OG	2.317,81		24,50	56.786,35	681.436,20
	2	Tiefgarage KG		11,00	120,00	1.320,00	15.840,00
	3	Stellplätze EG		5,00	90,00	450,00	5.400,00
Summe			2.317,81	16,00		58.556,35	702.676,20

⁵ Siehe hierzu Ziff. 2.8.



5.4.3.3 Ertragswertberechnung

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		702.676,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	86.350,50 €
jährlicher Reinertrag	=	616.325,70 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,00 % von 5.360.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	214.400,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	401.925,70 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 37 Jahren Restnutzungsdauer	×	19,143
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	7.694.063,68 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	5.360.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	13.054.063,68 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	13.054.063,68 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	2.963.000,00 €
Ertragswert	=	10.091.063,68 €
	rd.	10.100.000,00 €



5.4.4 Erläuterung zur Ertragswertermittlung

5.4.4.1 Wohnflächen

Wohnflächen: Die Wohnflächen werden der Wertermittlung entsprechend den Berechnungen der Bauakte zu Grunde gelegt. Sie sind ausschließlich für diese Wertermittlung verwendbar.

5.4.4.2 Rohertrag

Rohertrag allgemein: Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf die Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Wohnraummiете: Für die nach der (fertigzustellenden) Kernsanierung neu zu vermietenden Mikro-Apartments wird, aufgrund einer Analyse von stichtagsbezogenen Angebotsmieten für möbliertes Wohnen auf Zeit in Frankfurt am Main (in einem Radius von 1 km des Bewertungsobjekts), ausgehend von einer Netto-Inklusivmiete, bereinigt um einen Möblierungszuschlag und bereinigt um Betriebskosten sowie Stromkosten, die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete mit rd. **24,50 €/m²** bestimmt und im Ertragswertverfahren zu Grunde gelegt. Mietanteile für Möblierung und umlagefähige Betriebskosten sind nicht enthalten.

Stellplatz-/Garagenmiete: Für die Stellplätze und Garagen wird die marktüblich erzielbare Miete aufgrund von Angebotsmieten mit 120 €/TG-Stellplatz und 90 €/Außenstellplatz bestimmt und im Ertragswertverfahren angesetzt.

Standardmiete

Typ	Markt- üblich erzielbare Netto- Inklusiv- miete p. M.	Marktüblich erzielbare Netto-Inklusivmiete	Wohnfläche	Zeitwert Möblierung (pauschal, netto) 10.500 € * 77 Apartments	Möblierungs- zuschlag* 6,98 €/m²	abzügl. Möblierungs- zuschlag p. M. 16.170,00 €	abzüglich Betriebskosten p. M. 4,50 €/m²	abzüglich Stromkosten p. M. 1,50 €/m²	Bereinigte Nettokaltmiete p. M. 56.841,02 €	Bereinigte, marktüblich erzielbare Nettokaltmiete p. M. 24,52 €/m²
Standard	37,50 €/m²	86.917,88 €	2317,81 m²	808.500,00 €	6,98 €/m²	16.170,00 €	4,50 €/m²	1,50 €/m²	56.841,02 €	24,52 €/m²
Summe p. M.	37,50 €/m²	86.917,88 €							56.841,02 €	24,52 €/m²
Summe p. a.		1.043.014,50 €	2317,81 m²						682.092,18 €	

* Möblierungszuschlag

2% des Zeitwerts p. M.

(siehe Kleiber 2010, S. 1697)



5.4.4.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten:

Die von der Vermieterseite zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt, die in dem Bestimmungsmodell verwendet worden sind, welches der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Gewerbe	3,0 % vom Rohertrag	21.080,29 €
Instandhaltungskosten Gewerbe	Gewerbeneinheiten (G) 2.317,81 m ² × 13,80 €/m ² Garagen (Gar.) 16 Gar. × 104,00 €	31.985,78 € 1.664,00 €
Mietausfallwagnis Gewerbe	4,00 % vom Rohertrag	28.107,05 €
Betriebskosten	0,50 % vom Rohertrag	3.513,38 €
Summe		86.350,50 €
Entspricht		12,3 % des Jahresrohertrags

5.4.4.4 Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssatz: Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz wurde entsprechend der Nutzungsart auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024) bestimmt und zu Grunde gelegt.

Aufgrund der geringen Anzahl von Transaktionen konnten keine Liegenschaftszinssätze für Spezialimmobilien (Discounter, Fachmärkte, Pflegeheime, Studentenwohnheime, Mikro-Apartments etc.) ermittelt werden. Der Gutachterausschuss empfiehlt die Anwendung nachfolgender Liegenschaftszinssätze.

Der Liegenschaftszinssatz für Studentenwohnheime / Mikro-Apartments wurde im Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024 mit einem Schwerpunkt von 3,50 % bei einer Bandbreite von 3,25 bis 4,25 % ausgewiesen.

Für das gegenständliche **gewerblich genutzt Grundstück (Mikro-Apartments)** wird der Liegenschaftszinssatz innerhalb der Bandbreite auf leicht überdurchschnittlichem Niveau mit **4,0 %** bestimmt und im Ertragswertverfahren angesetzt.

Das Apartmenthaus liegt in zentraler, mittlerer Lage. Es hat eine niedrigere Wohnfläche als das zur Bestimmung des Liegenschaftszinssatzes beschriebene Durchschnittsobjekt. Das Bewertungsobjekt wird mit höheren, relativen



Mieteinnahmen gegenüber dem beschriebene Durchschnittsobjekt bewertet. Die Vermietungsrisiken sind durchschnittlich. Eine Vermietbarkeit der Apartments und Stellplätze zu marktüblichen Konditionen (nach Baufertigstellung) ist gegeben.

Modell zur Bestimmung des Liegenschaftszinssatzes für Studentenwohnheime / Mikro-Apartments

Sachlicher Anwendungsbereich:	Studentenwohnheime / Mikro-Apartments
Räumlicher Anwendungsbereich:	Frankfurt am Main
Datengrundlage:	Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses Frankfurt am Main
Stichtag:	01.01.2024
Marktüblich erzielbare Miete:	20,00 €/m ² (NF)
Jahresrohertrag:	1.800.000 €
Bewirtschaftungskosten:	12 %
Fläche:	4.500 m ²
Bodenrichtwert bei WGFZ 2,0:	2.200 €/m ²
Bodenwert:	9.900.000 €
Gesamtnutzungsdauer:	40-50 Jahre
Restnutzungsdauer:	50 Jahre
Lage:	Alle Lagen
Anforderungen:	Direktvermietung der Einzelwohnungen; 15 m ² bis 35 m ² ; Möblierung, zielgruppenspezifisches Leistungsangebot

Darstellung der internen Modellspezifikation zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

(Quelle: Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2024)

Liegenschaftszinssatz:

Kategorie	Liegenschaftszinssatz			Rohertragsfaktor*			Gesamtnutzungsdauer
	von	Schwerpunkt	Bis	von	Schwerpunkt	bis	
Studentenwohnheim / Mikroapartments	3,25	3,50	4,25	19,0	21,5	22,5	40-50 Jahre
Anforderungen	Direktvermietung der Einzelwohnungen; 15m ² bis 35 m ² ; Möblierung; zielgruppenspezifisches Leistungsangebot						
Interne Modellspezifikation	7.500 m ² NF, monatliche Miete 20 €/m ² NF, 1.800.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK, 4.500 m ² Fläche, Bodenrichtwert bei WGFZ 2,0; 2.200 €/m ² , 9.900.000 € Bodenwert, RND 50 Jahre						

Liegenschaftszinssatz für Studentenwohnheim / Mikroapartments

(Quelle: Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2024)

5.4.4.5 Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer: Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die Gesamtnutzungsdauer für das Apartmenthaus wird mit 50 Jahren zu Grunde gelegt.



5.4.4.6 Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer: Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt.

Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden bzw. wenn das Objekt sich in einer wirtschaftlichen Lage mit künftigen Renditeerwartungen befindet.

Gemäß ImmoWertV 2021 wird das Modell angewandt, welches auch der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu Grunde liegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Apartmenthaus

Das (gemäß Bauakte, Schlussabnahme) ca. 1974 errichtete Gebäude wurde im Jahr 2022 kernsaniert.

Aufgrund der durchgeführten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 2022,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 50 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	10 %
• Für Gebäudedecken	5 %
• Für tragende / nicht tragende Wände	5 %
Summe	20 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$50 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 20 \% = 10 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt somit:



Jahr der Kernsanierung 2022 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 10 Jahre = 2012.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2025 – 2012 = 13 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von (50 Jahre – 13 Jahre =) 37 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 37 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2012.

5.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere
objektspezifische
Grundstücksmerkmale
(BOG):

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

5.4.5.1 Mietabweichungen

Mietabweichungen:

Ausgehend davon, dass die Immobilie nicht vermietet ist, werden Mietabweichungen nicht berücksichtigt.

5.4.5.2 Risiko Baufertigstellungsaufwand sowie Baumängel und Bauschäden

Baufertigstellungs-
aufwand sowie
Baumängel und
Bauschäden:

Betreffend Baumängel und Bauschäden wird auf Ziff. 3.3.11, Ziff. 3.5.2 sowie Ziff. 5.4.2.6.1 verwiesen.

Für das finanzielle Risiko, welches aufgrund des seit dem Baustopp im Jahr 2022 nicht fertig gestellten baulichen Zustands und den vorhandenen Baumängeln bzw. Bauschäden besteht, wird die Wertminderung auf der Grundlage der Herstellungskosten des Gebäudes und der Außenanlagen zum Wertermittlungsstichtag nach dem Grad der Fertigstellung in Höhe von **rd. -2.200.000 €** für angemessen erachtet und im Ertragswertverfahren angesetzt (siehe nachfolgende Berechnung). Dieser entspricht rd. 950,00 €/m² Wohnfläche.

Eine Wertminderung wegen des baulichen Zustands stellt lediglich einen marktüblichen Einfluss auf den ermittelten vorläufigen Ertragswert dar und ist nicht gleichzusetzen mit Kosten für die Baufertigstellung und die Beseitigung von Baumängeln und / oder Bauschäden. Diese Kosten sind nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens und sind ggf. in einem gesonderten Fachgutachten zu ermitteln.



ESC105

Bauteil	Wägungsanteil (ImmoWertV) [a]	Minderungs- faktor (entsprechend Fertig- stellungsgrad) [b]	Geminderter Wägungs- anteil [c] = [a * b]	Minderung [c - a]
Außenwände	23%	0,70	16%	
Dach	15%	0,75	11%	
Fenster und Außentüren	11%	0,80	9%	
Innenwände und -türen	11%	0,80	9%	
Deckenkonstruktionen und Treppen	11%	0,80	9%	
Fußböden	5%	0,70	4%	
Sanitäreinrichtungen	9%	0,80	7%	
Heizung	9%	0,80	7%	
Sonstige technische Ausstattung	6%	0,60	4%	
Gesamt	100%		75%	-25%

Bezugsgröße	Betrag	Minderungs- betrag
Herstellungskosten der Gebäude und Außenanlagen am Stichtag *	6.986.000 €	-1.729.035 €
Minderung wegen Bauschäden und Unwägbarkeiten**	25% des Minderungsbetrags	-432.259 €
Wertminderung		-2.161.294 €

* Ansatz: Anlage 4 ImmoWertV, 2. Kostenkennwerte (inkl. Baunebenkosten) für Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 WE, Standardstufe 3,6,
Korrekturfaktor Wohnungsgröße (35 m²) 1,10, Vierspanner 0,95, Baupreisindex Q4 2024 (Basis 2010) 184,70, Außenanlagen 2%

** Gewährleistungsübernahme von vorangegangenen Gewerken, unvorhergesehene oder nicht sichtbare Bauschäden, erhöhter Planungsaufwand etc.

5.4.5.3 Leerstands-Risiko

Leerstands-Risiko: Aufgrund des baulichen Zustands zum Stichtag ist die Immobilie während der Baufertigstellung nicht vermietbar.

In der Wertermittlung wird angenommen, dass erst nach der abschließenden Baufertigstellung (nach rund einem Jahr) die Immobilie vermietet werden kann. Das Leerstands-Risiko wird auf dieser Grundlage mit rd. **-730.000 €** beziffert und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal angesetzt.



ESC105

Leerstandsrisiko

Apartmenthaus	2.317,81 m²						
	Betrag [EUR p. M.]	Betrag [EUR p. a.]	Differenz [EUR] p. a.	Barwert- faktor zur Kapitalisie- rung gem. ImmoWertV (x J.; 4,0 % %)	Kapitalisierte Differenz	Abzinsungs- faktor gem. ImmoWertV	Barwert zum Wertermittlungs- stichtag
Marktüblich erzielbare Miete Apartments + Garage	58.556,35	702.676,20					
Mietausfall bei Leerstand* im Zeitraum 1,0 Jahr	0,00	0,00	-702.676,20	0,962	-675.974,50	1,00000	-675.974,50
Zuzüglich eingespartes Mietausfallwagnis im Zeitraum 1,0 Jahre ** (4 %)	2.342,25	28.107,05		0,962	27.038,98	1,00000	27.038,98
Abzüglich der eigentümerseits zu tragenden Betriebskosten*** im Zeitraum 1,0 Jahre	-6.953,43	-83.441,16		0,962	-80.270,40	1,00000	-80.270,40
Wertabschlag Leerstandsrisiko							-729.205,92

* Annahme: Leerstand wegen Baufertigstellung, Vermietung nach 1 Jahr

** Annahme: Vermietung nach 1 Jahr

*** Sonst umlagefähige Betriebskosten: rd. 3,00 EUR/m² p. M.

5.4.5.4 Baulasten

Baulasten: Betreffend Baulasten wird auf Ziff. 2.6.1 verwiesen.

Der Werteeinfluss der **Stellplatzbaulast** ist im Ertragswert und der Berücksichtigung des bauordnungsrechtlich genehmigten Standes B-2019-746-4 bereits enthalten und nicht gesondert zu berücksichtigen.

Der Werteeinfluss der Erschließungsbaulast zugunsten des benachbarten Grundstücks wird über eine Bodenwertminderung der betroffenen Fläche bemessen. Für die unwesentliche bis teilweise Nutzungseinschränkung, welche für den Bereich (Gebäude-Durchfahrt etc.) besteht, welche auch zur Erschließung des Bewertungsgrundstücks dient, wird ein Wertabschlag in Höhe von 10% des Bodenwerts der betroffenen Fläche als angemessen erachtet und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

$$2,96 \text{ m} \times 18,50 \text{ m} \times 5.675 \text{ €/m}^2 \times -10\% = -31.076 \text{ €} = \text{rd. } -31.000 \text{ €}$$

5.4.5.5 Überbau

Überbau: Betreffend Überbau (laut Liegenschaftskarte) wird auf Ziff. 2.5.2 verwiesen. Für ein mit dem Überbau bestehendes Risiko wird ein Wertabschlag in Höhe von pauschal rd. -2.000 € als angemessen erachtet und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.



5.4.5.6 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-2.963.000,00 €
* Risiko Baufertigstellung und Bauschäden	-2.200.000,00 €	
* Leerstandsrisiko während Baufertigstellung	-730.000,00 €	
* Baulast	-31.000,00 €	
* Überbau	-2.000,00 €	
Summe		-2.963.000,00 €



5.4.6 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebädefaktor, relativer Wert pro Apartment

Rein nachrichtlich werden die nachfolgenden Vergleichskennziffern dargestellt.

ESC105

Nettoanfangsrendite (NAR)

NAR	=	100	x	$\frac{\text{Marktübl. erzielbarer Reinertrag [EUR]}}{\text{Marktangepasster vorläufiger Ertragswert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$	
Jahresreinertrag [EUR]				616.326	
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (ohne BOG*)				13.054.064	
Erwerbsnebenkosten				11,00%	
NAR	=	100	x	$\frac{616.326}{13.054.064}$	= 4,3 %
Spitzenrendite Micro Living Deutschland (Quelle: FAZ, 24.02.2025)				14.490.011	4,4 %
NAR Mehrfamilienhäuser, reines Wohnen, mittlere Lage, Zeitraum 2023 (mittleres Vertragsdatum: 30.06.2023)					2,8 %
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024)					(1,5 - 4,3 %)
NAR Mehrfamilienhäuser, reines Wohnen, mittlere Lage, Zeitraum 2. Hälfte 2023 (mittleres Vertragsdatum: 23.09.2023)					2,5 %
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024)					(1,1 - 4,3 %)

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)

Jahresrohertrag [EUR]				702.676	
Ertragsfaktor	=		$\frac{\text{Marktangepasster vorläufiger Ertragswert [EUR]}}{\text{Marktübl. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]}}$		
Ertragsfaktor	=		$\frac{13.054.064}{702.676}$	=	18,6
Ertragsfaktor Mikro-Apartments					21,5
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024)					(19,0 - 22,5)
Ertragsfaktor Mehrfamilienhäuser (reines Wohnen), Restnutzungsdauer 25 Jahre und länger, Zeitraum 2023					23,5
(mittleres Vertragsdatum: 05.07.2023) (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024)					(12,7 - 35,8)
Ertragsfaktor Mehrfamilienhäuser (reines Wohnen), Restnutzungsdauer 25 Jahre und länger, Zeitraum 2. Halbjahr 2023					21,3
(mittleres Vertragsdatum: 25.09.2023) (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024)					(12,7 - 35,8)

Gebädefaktor (relativer Kaufpreis)

Gebädefaktor	=	Vorläufiger Ertragswert [EUR]		
		Wohnfläche [m²]		
Wohnfläche [m²]			2.317,81	
Gebädefaktor [EUR/m² WF]	=	13.054.064		= 5.632
		2.317,81		
Gebädefaktor für Mehrfamilienhäuser nach Lagen, mittlere Lage, Zeitraum 2. Halbjahr 2023				
(mittleres Vertragsdatum: 21.09.2023) (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024)				2.410 (1.521 - 3.189)
Vergleichsfaktor Eigentumswohnungen, Wohnungsgröße unter 50 m², mittlere Lage, Innenstadtbereich, Baujahr 1991-2021 (Faktoren nach dem BewG 2025)				6.050

Relativer Wert je Apartment

Anzahl Apartments			77
Durchschnittliche Wohnfläche je Apartment [m ²]	30		
Marktangepasster vorläufiger relativer Ertragswert (ohne BOG) je Apartment [EUR/Apt.]			169.533

* BOG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale



5.4.7 Zubehör

Zubehör:

Zur Ermittlung des Zeitwerts des Zubehörs (siehe Ziff. 3.3.10) wird von geschätzten Herstellungskosten, dem Einbaujahr 2022 und der Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren sowie linearer Alterswertminderung ausgegangen.

Aufgrund der nachfolgenden Berechnung wird der **Zeitwert des Zubehörs je Apartment** mit **10.500 € (netto)** geschätzt.

$10.500 \text{ €} \cdot 77 \text{ Apartments} = 808.500 \text{ €} = \text{rd. } 800.000 \text{ €}$

Bezogen auf 77 Apartments wird der Zeitwert des Zubehörs zum Wertermittlungstichtag mit insgesamt rd. 800.000 € (ohne Umsatzsteueranteile) geschätzt.

Zubehör	Herstellungs-kosten (netto), Schätzwert[€/m²]	Wohn- fläche [m²]	Herstellungs- kosten (netto)	Einbaujahr	Wert- ermittlungs- stichtag	Alter am Stichtag [Jahre]	Gesamt- nutzungs- dauer [Jahre]	Alterswert- minderungs- faktor	Zeitwert
Möblierung Apartments + Gemeinschaftsfläche	410,00 €/m²	2317,81 m²	950.302 €	2022	2025	3	20	0,85	807.757 €
Summe			950.302 €						807.757 €

Anzahl der Apartments	77
Zeitwert des Zubehörs je Apartment (netto)	10.490 €
Pauschaler Schätzwert Zeitwert des Zubehörs je Apartment	10.500 €



5.5 Verkehrswert

Für das gegenständliche, zu Renditezwecken prädestinierte Bewertungsgrundstück in Frankfurt am Main, Stadtteil „Westend-Nord“, wird von einer zurückhaltenden Nachfrage durch Kaufinteressierte bei einem begrenzten Angebot ausgegangen.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren. Die Verfahren haben folgende Ergebnisse:

Grundbuch von Frankfurt Bezirk 19 Blatt	Lfd. Nr.	Größe [m²]	Bodenwert	Markt- angepasster vorläufiger Ertragswert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücks-merkmale	Ertragswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
854	3	944	5.360.000 €	13.054.064 €	-2.963.000 €	10.100.000 €	0 €	<u>10.100.000 €</u>

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert für das Bewertungsobjekt (fiktiv nach Baufertigstellung) in Höhe von rd. 13.054.000 € ergibt einen relativen Wert von rd. 5.632 €/m² (bei 2.317,81 m² Wohnfläche laut Bauakte).

Unter Berücksichtigung des Risikos zur Baufertigstellung wurde der **Ertragswert** zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **10.100.000,00 €** ermittelt. Der Verkehrswert wird aus dem maßgeblichen Verfahren (Ertragswertverfahren) mit **10.100.000,00 €** abgeleitet und entspricht rd. **4.358 €/m²**. Der ermittelte Wert entspricht der Marktsituation zum angegebenen Stichtag.

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiere ich mich an den ermittelten Werten und halte (ohne Lasten und Beschränkungen laut Grundbuch, ohne Wertanteile für Zubehör) folgende Werte für die Bewertung zum Stichtag, dem 06.02.2025, für angemessen:

Der Verkehrswert für das mit einem Apartmenthaus (Mehrfamilienhaus laut Bauakte) und einer Tiefgarage bebaute Grundstück in
60322 Frankfurt, Eschersheimer Landstraße 105-107

Grundbuch Frankfurt Bezirk 19	Blatt 854	lfd. Nr. 3
Gemarkung 1 (Frankfurt Bezirk 19)	Flur 287	Flurstück 19/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2025 mit rd.

10.100.000 €

in Worten: zehn Millionen einhunderttausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige



5.6 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberrecht und zum Verwendungszweck

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

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



6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

ImmoWertA:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

ErbbauRG:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen



MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

HBO:

Hessische Bauordnung

HDSchG:

Hessisches Denkmalschutzgesetz



6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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



7 Anlagen

7.1 Karten



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen

Erstellt am 31.01.2025

Antrag: 202797835-3

AZ: 24059_ESC105

Flurstück: 19/3

Flur: 287

Gemarkung: Frankfurt Bezirk 19

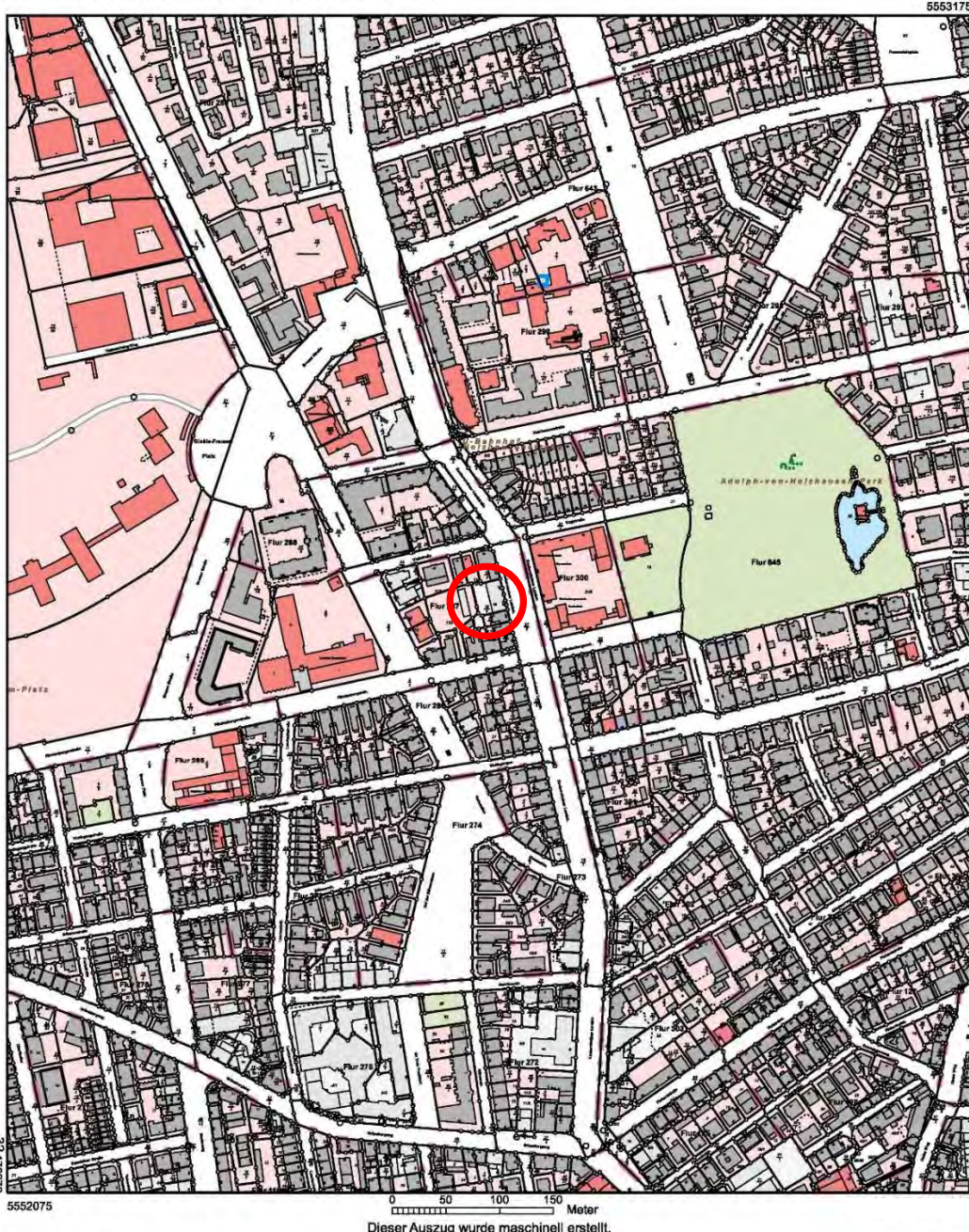
Gemeinde:

Kreis:

Regierungsbezirk: Darmstadt

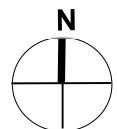
Frankfurt am Main

Kreisfreie Stadt Frankfurt am Main



7.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online)





Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

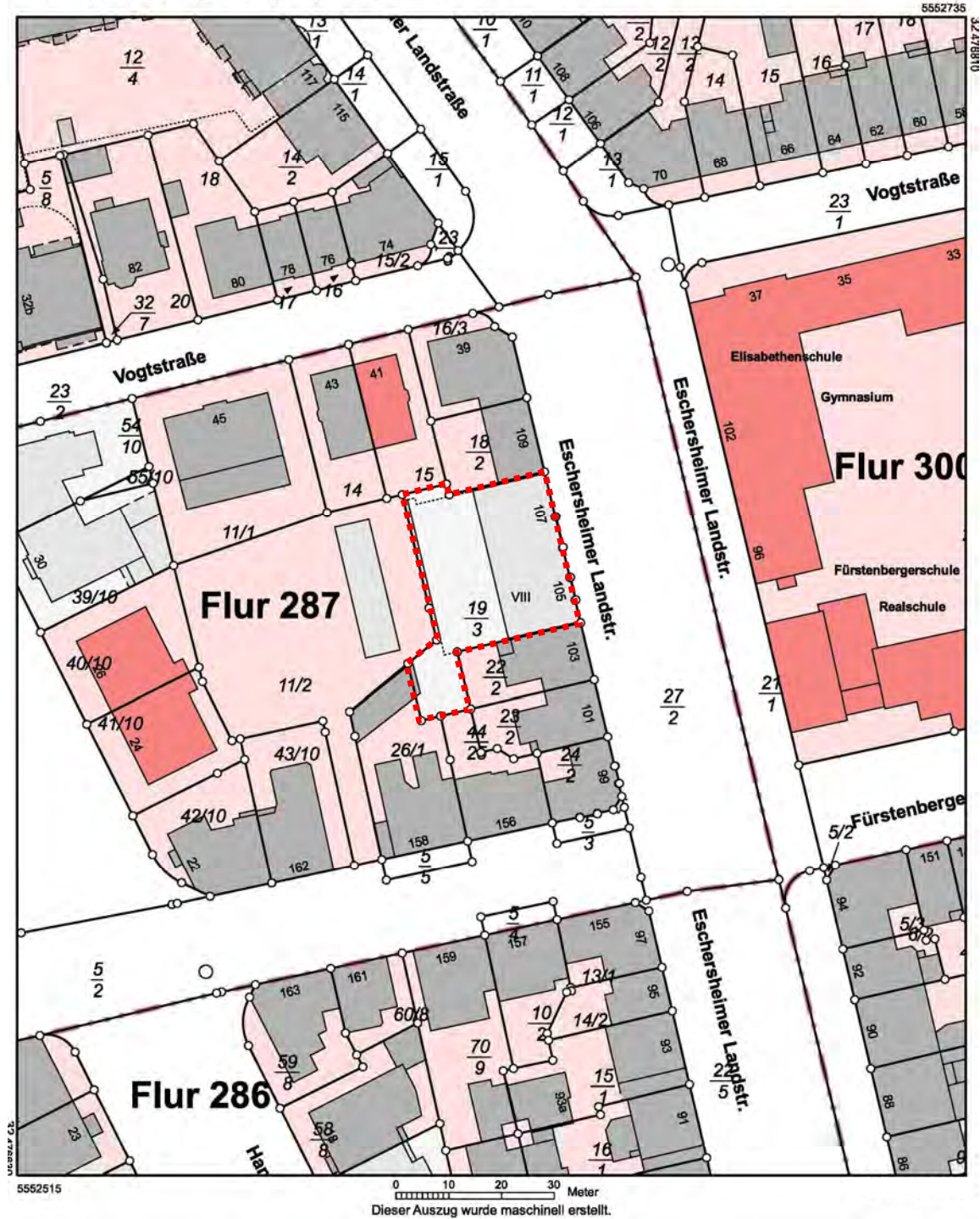
Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen

Erstellt am 31.01.2025
Antrag: 202797835-1
AZ: 24059_ESC105

Flurstück: 19/3
Flur: 287
Gemarkung: Frankfurt Bezirk 19
Gemeinde: Frankfurt am Main
Kreis: Kreisfreie Stadt Frankfurt am Main
Regierungsbezirk: Darmstadt



7.1.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online. Darstellung stimmt teilweise nicht mit der Örtlichkeit überein.)



7.2 Baulastenblätter

7.2.1 Baulastenblatt, Baulastenverzeichnis, Blatt 255

Quelle: Bauaufsicht. Ausführung weicht in Teilen von der Darstellung ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)

7.2.2 Verpflichtungserklärung, Baulastenverzeichnis, Blatt 255, Seite 1

(Quelle: Bauaufsicht.)



7.2.3 Verpflichtungserklärung, Baulastenverzeichnis, Blatt 255, Seite 2

(Quelle: Bauaufsicht.)

7.2.4 Anlage, Baulastenverzeichnis, Blatt 255

(Quelle: Bauaufsicht. Ausführung weicht in Teilen von der Darstellung ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)



7.2.5 BL-2019-614-2, Baulastenblatt, Baulastenverzeichnis, Blatt 3608

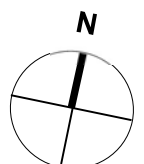
(Quelle: Bauaufsicht.)



7.3 Bauzeichnungen

7.3.1 Grundriss Kellergeschoss

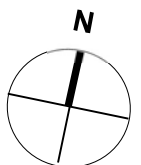
(Quelle: Bauakte. Darstellung weicht ggf. in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)





7.3.2 Freifläche / Grundriss Erdgeschoss

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





7.3.3 Grundriss 1. Obergeschoss

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



7.3.4 Grundriss 2. Obergeschoss

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

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

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



7.3.5 Grundriss 3. Obergeschoss

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



7.3.6 Grundriss 4. Obergeschoss

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

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

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



7.3.7 Grundriss 5. Obergeschoss

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

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

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



7.3.8 Grundriss 6. Obergeschoss

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



7.3.9 Grundriss 7. Obergeschoss

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



7.3.10 Grundriss Dachaufsicht

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



7.3.11 Ansicht von Osten (Straßenseite)

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



7.3.12 Ansicht von Westen (Hofseite)

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



7.3.13 Gebäudeschnitt

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



7.4 Fotos



7.4.1 Straßenansicht, Blick von der Ecke „Vogtstraße“ Richtung Süden

7.4.2 Straßenansicht, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg Richtung Nordwesten



7.4.3 Hofansicht, Blick vom Flurstück 11/2 Richtung Osten

7.4.4 Hofansicht, Blick vom Flurstück 11/2 Richtung Nordosten



7.4.5 Westfassade, Blick vom Flurstück 11/2 Richtung Osten

7.4.6 Ostfassade, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg Richtung Südwesten



7.4.7 Ostfassade, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg Richtung Westen



7.4.8 Hof, Garagenrampe, Außenstellplätze, Blick vom Obergeschoss



7.4.9 Künftige Terrassen im 7. Obergeschoss, Blick Richtung Süden



7.4.10 Künftige Terrassen im 7. Obergeschoss, Blick Richtung Norden



7.4.11 Westfassade, Blick vom Hof Richtung Südosten



7.4.12 Westfassade, Blick vom Hof Richtung Südosten



7.4.13 Hof, Stellplätze und Mülltonnebereich im westlichen Grundstücksbereich, Blick Richtung Norden



7.4.14 Teilbereich Westfassade, Durchfahrt von der Straße zum Hof, Blick Richtung Straße



7.4.15 Grünfläche im südwestlichen Grundstücksbereich, Blick vom Hof Richtung Südwesten



7.4.16 Hauseingang, Blick vom Gehweg



7.4.17 Westfassade, Blick vom Hof Richtung Nordosten



7.4.18 Westfassade, Blick vom Hof Richtung Nordosten



7.4.19 Straßenfassade (exemplarisch)



7.4.20 Hoffassade, Detail Fußpunkt (exemplarisch)



7.4.21 Fassade, Detail (exemplarisch)



7.4.22 Fassade, Detail (exemplarisch)



7.4.23 Durchfahrt von der Straße zum Hof, Blick Richtung Hof



7.4.24 Hauseingang, Podest



7.4.25 Tiefgaragentor, Blick von innen

7.4.26 Tiefgarage, Blick vom Garagentor Richtung
Norden

7.4.27 Gaszentralheizung

7.4.28 Wohnung (exemplarisch)

7.4.29 Wohnung (exemplarisch)

7.4.30 Wohnung (exemplarisch)



7.4.31 Erschließungsflur in den Obergeschossen
(exemplarisch)

7.4.32 Treppenlauf (exemplarisch)