

Gutachten



65929 Frankfurt am Main
Zuckschwerdtstraße 18

Az.: 842 K 43/22



WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

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

Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider

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

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

**Arens GmbH
Johannesstraße 39
99084 Erfurt
Tel.: (0361) 211 51 18
Fax: (0361) 211 51 23**

e-mail: info@arens-gutachten.de

Dieses Gutachten enthält 22 Seiten und 7 Anlagen mit insgesamt 17 Seiten. Es wurde in dreifacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen: GZ 164/2022

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: 842 K 43/22

Unser Zeichen: GZ 164/22

PLZ: 65929 Ort: Frankfurt am Main
Straße: Zuckschwerdtstraße 18

Gemarkung: Höchst
Flur: 7
Flurstück: 322/45
Größe: 749 m²



Kurzbeschreibung: ehemaliges Betriebsgrundstück

befindet sich im Frankfurter Stadtteil Höchst, bebaut mit diversen ehemaligen, nicht mehr nachnutzungsfähigen Betriebs-/Produktionsgebäuden bzw. Nebengebäuden (ehemalige Apfelweinkelerei)

Mauerwerksbau, überwiegend ein- bis zweigeschossig, Ziegeleindeckungen, tlw. Bitumen, insgesamt desolater Zustand (lt. Aktenlage soll Abbruchgenehmigung vorliegen)

Baugenehmigung aus 2018 für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage erteilt
Bewertung erfolgte nach dem äußeren Anschein

Bewertungstichtag: 15.12.2022

Verkehrswert (ohne Abt. II): 1.363.000,00 €

- a) Miet- oder Pachtverträge sind nicht bekannt.
- b) Es ist vermutlich kein Zubehör vorhanden.
- c) Verdacht auf Hausschwammbefall konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.
- d) Für das Grundstück bestehen Baulasteintragungen (Anlage).
- e) Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Es wird von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.
- f) Das Grundstück befindet sich in der Umgebung eines Kulturdenkmals und eines Bodendenkmals. Somit ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.
- g) Ein Grenzüberbau ist nicht ersichtlich.
- h) Es befinden sich auf dem Grundstück vermutlich keine Anpflanzungen und Baulichkeiten, die Dritten gehören.
- i) Anschrift und Hausnummer lauten: 65929 Frankfurt am Main
Zuckschwerdtstraße 18
- j) Es handelt sich um ein Flurstück.
- k) Für die Gebäude existiert vermutlich kein Energieausweis.

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	1
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens	1
1.3	Besichtigung	1
2.	Wertermittlungsgrundlagen	2
3.	Grundstücksbeschreibung	4
3.1	Makrostandort	4
3.2	Mikrostandort, öffentliche Anbindung	4
3.3.	Grundbuchrechtliche Angaben	5
3.4	Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand in Anlehnung an § 4 und § 6 ImmoWertV	6
3.4.1	Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete	6
3.4.2	Baurecht	6
3.4.3	Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten	7
3.5	Gebäudebeschreibung	8
3.6	Außenanlagen	11
4.	Wertermittlung	12
4.1	Definition des Verkehrswertes	12
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	12
4.3	Angaben zur allgemeinen Marktlage	13
4.3.1	Makro- und mikroökonomische Ausgangsdaten, Stadtteilangaben	13
4.3.2	Wohnungsmarktbericht, Prognose der weiteren Marktentwicklung	14
4.4	Bodenwert	15
4.4.1	Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)	15
4.4.2	Bodenwertermittlung (§§ 13 bis 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26, 40 und 41 ImmoWertV)	15
5.	Verkehrswert	17
Anlagen		
Landkarte		
Stadtplan		
Flurkarte		
Luftbild		
Baulastenauskunft		
Bodenrichtwertinformation		
Auszug aus genehmigtem Bauantrag 2018		

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Frankfurt am Main, Az.: 842 K 43/22
- Abteilung Zwangsversteigerung -

1.2 Gegenstand der Wertermittlung, Zweck des Gutachtens

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 65929 Frankfurt am Main, Zuckschwerdtstraße 18, einschließlich der aufstehenden Gebäude und Außenanlagen im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Die Feststellung des Verkehrswertes dient zur Information und Entscheidungsfindung.

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

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

Anmerkung:

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

1.3 Besichtigung/ Wertermittlungsstichtag

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

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

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 01.12.2022 zur Ortsbesichtigung am 15.12.2022, 11.00 Uhr eingeladen. Das Grundstück war frei zugänglich. Die Innenbesichtigung der Gebäude war nicht möglich. Die Bewertung erfolgt anhand des äußeren Anscheins.

Zum Ortstermin war anwesend: Frau Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider – Gutachterin

2. Wertermittlungsgrundlagen

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

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

- Bewertungsliteratur/sonstige Unterlagen

- Kleiber
Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
Verlag: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln
10. vollständig neu überarbeitete u. erweiterte Auflage
2023
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/
Meisel
Baukosten 2020/21 Instandsetzung/Sanierung
Modernisierung/Umnutzung
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung
Hubert Wingen Essen
- Dröge
Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und
Gewerberaum, 3. Auflage, Verlag: Luchterhand 2005
- Pohnert/Ehrenberg/Haase/Joeris
Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen,
8. Auflage, IZ Immobilienzeitung 2015
- Kröll/Hausmann/Rolf
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung,
5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015,
Werner Verlag 2015

Gerichtsbeschluss des Amtsgerichtes Frankfurt am Main
vom 30.09.2022, Auftrag vom 02.11.2022

Grundbuchauszug von Frankfurt Außenstelle
Höchst/Höchst/Blatt 4679

Grundstücksmarktbericht 2022 des
Gutachterausschusses Frankfurt am Main

Gutachterausschuss Frankfurt am Main Bodenrichtwert
zum 01.01.2022

qualifizierter Mietspiegel Frankfurt am Main 2022

sonstige Unterlagen und Auskünfte durch:

- Stadtverwaltung Frankfurt am Main vom 21.11.2022
- Grundbuchamt Frankfurt vom 02.12.2022

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrostandort

- Frankfurt hat rd. 764.000 Einwohner (per 30.06.2022, lt. Internetseite der Stadt) und ist die größte Stadt Hessens
- ist das Zentrum des Rhein-Main-Gebietes sowie Metropole des Finanz- und Börsenmanagements
- Sitz der Europäischen Zentralbank, Frankfurter Wertpapierbörse und Frankfurter Messe
- sehr gute Verkehrsanbindungen (Verkehrsknotenpunkt Europas) durch ein dichtes Autobahn-, Eisenbahn- und Straßennetz sowie den internationalen Flughafen Frankfurt-Niederrad
- die nächstgelegenen größeren Städte sind Würzburg (ca. 120 km), Köln (ca. 190 km) und Stuttgart (ca. 200 km)

3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

- das Bewertungsgrundstück befindet sich im westlichen Frankfurter Stadtteil Höchst
- der Stadtteil verfügt über eine wunderschöne Fachwerk-Altstadt sowie zwei Schlösser
- das Bewertungsobjekt befindet sich unmittelbar an einer Endhaltestelle (Straßenbahnlinie 11m, Buslinien 50, 51, 53 bis 55, 59 sowie der Nachtbuslinie n8 in der Ludwig-Scriba-Straße)
- die Umgebungsbebauung ist vorwiegend geprägt von geschlossener Wohnbebauung, tlw. mit kleinteiligen Einzelhandelsgeschäften
- fast unmittelbar angrenzende Bahnstrecke, südlich angrenzende, tlw. ältere geschlossene Wohnbebauung bzw. neu errichtete Wohngebäude

- Einkaufsmöglichkeiten stehen ca. 300 m entfernt zur Verfügung (REWE)
- verschiedene Kindertagesstätten und Schulen können im Stadtteil besucht werden
- die ärztliche Versorgung ist im Stadtteil ebenfalls gesichert

- Topographie
nahezu eben

- verkehrstechnische Erschließung
innerstädtische Durchgangs-/Anliegerstraße, unmittelbar angrenzende Straßenbahnhaltestelle

- innere Erschließung
Zufahrt vorhanden

- Versorgung/Entsorgung
ortsüblich erschlossen

3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Gemarkung: Höchst
Grundbuchband Blatt 4679

Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m ²
7	322/45	Zuckschwerdtstraße 18		749

Grundbuch:
Abteilung I
Eigentümer:

Abteilung II
Lasten und Beschränkungen: - Auflassungsvormerkung
- Zwangsversteigerung

Anmerkung. Die Auflassungsvormerkung wird auftragsgemäß als wertneutral eingeschätzt.

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine bekannt

Es lag ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 05.10.2022 vor.

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

3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete

Entsprechend den Angaben aus den zeitnahen Baugenehmigungsunterlagen von 2018 und Bauantragsunterlagen von 2022, stellt sich die planungsrechtliche Situation wie folgt dar:

- Bebauungsplan 350 von 1981 (1977 BauNVO) GFZ mit 1,10, Geschossigkeit IV, geschlossene Bauweise
- textliche Festlegungen zu diesem Bebauungsplan existieren nicht
- Stellplatzsatzung Zone 1 (Herstellungspflicht beschränkt auf 70 %)
- Vorgartensatzung

Lt. der Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes ist eine Lärmbelastung durch die mittelbar angrenzende Hauptstrecke der S-Bahn und der Hauptverkehrsstrecke der DB AG gegeben.

3.4.2 Baurecht

Entsprechend den Informationen durch das Bauarchiv Frankfurt stellt sich die Bebaubarkeit in Bezug auf die angegebenen Unterlagen wie folgt dar:

Das Grundstück ist mit diversen alten, ehemaligen Fabrikgebäuden (ehemalige Apfelweinkelerei) bebaut. Aus den Bauantragsunterlagen geht hervor, dass dafür eine Abrissgenehmigung (X – 2015 167 – 6) vorliegt.

Im Jahr 2016 erfolgte ein Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 15 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 13 Stellplätzen (B 2017-1957-6).

Dieser Antrag wurde zurückgenommen, da innerhalb des Antrages erhebliche Überschreitungen der Ausnutzungskennziffern gegeben waren und eine geänderte Planung zur Erreichung des planungsrechtlichen Einvernehmens eingereicht werden sollte.

Ein geänderter Antrag wurde am 01.11.2018 baurechtlich genehmigt (B – 2018- 901 – 6) und beinhaltete den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 17 Wohneinheiten und 13 Tiefgaragenstellplätzen. Dazu erfolgte die Ablöse von fünf Stellplätzen.

Die Verlängerung dieser Baugenehmigung erfolgte am 23.09.2021. Signifikante Auflagen aus dieser Baugenehmigung dazu wurden u.a. wie folgt erteilt:

- Vorgartenbereich soll aus städtebaulichen Gründen als Erweiterung des öffentlichen Bürgersteigs ausgebildet werden und der Allgemeinheit dienen sowie gleichzeitig als Zufahrt/Abfahrt der geplanten Tiefgarage
- die zulässige GFZ von 1,10 wurde entsprechend Befreiungsbescheid auf 1,83 genehmigt
- Zurücksetzung des Baukörpers von der Baulinie um 4,16 m
- es wurde eine fünfgeschossige Bebauung genehmigt
- die Verkehrserschließung erfolgt über die Ecke Zuckschwerdtstraße/L.-Scriba-Straße, die Unterbauung mit Kellerräumen ist möglich

- die bestehende südliche Grundstücksgrenze soll bis zur Höhe von 2 m abgetragen werden und nach Sanierung als Sichtschutz erhalten bleiben
- Freiflächenplan mit Grünfläche und Kinderspielplatz

Zur Genehmigungsfähigkeit dieser o.g. Baugenehmigung wurden folgende Baulasten lt. schriftlicher Auskunft der Bauaufsicht vom 21.11.2022 eingetragen:

- zu Lasten des Flurstückes 322/45, BL 2018-281-2:
der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes verpflichtet sich, innerhalb der in beiliegendem Lageplan blau schraffiert dargestellten Fläche, ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu gewähren
der entsprechende Lageplan ist in der Anlage aufgeführt
- zu Lasten des Flurstückes 322/44 und zu Gunsten des Flurstückes 322/45, BL 2018-297-2:
die jeweilige Eigentümer der belasteten Grundstücke verpflichtet sich, innerhalb der in beiliegendem Lageplan rot schraffiert dargestellten Fläche, ein Geh- und Fahrrecht (inklusive Feuerlösch- und Rettungsgeräte mit Aufstellflächen) zu dem begünstigten Flurstück zu gewähren und sie gestatten ferner, dass die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb dieser Fläche zu diesen Grundstücken verlegt und unterhalten werden, der entsprechende Lageplan ist in der Anlage aufgeführt

Im Jahr 2022 erfolgte ein erneuerter Bauantrag für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 22 Wohnungen und 12 Tiefgaragenstellplätzen. Bei diesem Bauantrag sollte die Zufahrt zur Tiefgarage über die südlich angrenzenden Grundstücke erfolgen. Mangels einer gesicherten Erschließung wurde dieser Bauantrag Mitte 2022 zurückgenommen.

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten

Abgabenrechtliche Situation

Das Grundstück ist als ortsüblich erschlossen zu beurteilen.

Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigem Baugrund ausgegangen.

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Aus den Bauantragsunterlagen- und Baugenehmigungen sind keine Anhaltspunkte über Altlastenflächen ausgewiesen. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

Denkmalschutz

Das Grundstück befindet sich in der Umgebung eines Kulturdenkmals und eines Bodendenkmals. Somit ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

3.5 Gebäudebeschreibung

Die aufstehende, nicht mehr nachnutzungsfähige Bebauung besteht in folgenden Gebäuden bzw. Gebäudeteilen.

- vermutlich ehemaliges Betriebs- und Verwaltungsgebäude, Mauerwerksbau, zweigeschossig, Dachgeschoss, Ziegeleindeckung, Fenster, Türen, Innenausbau offensichtlich in einem desolaten Zustand
- vermutlich ehemaliges Produktions- und Lagergebäude, eingeschossig mit Anbau, Pultdächer, massiver gemauerter Schornstein
- drei eingeschossige Nebengebäude, Mauerwerksbau, nicht unterkellert, desolater Zustand



Straßenansicht



Straßenansicht



Straßenansicht



rückwärtige Gesamtansicht



Hofansicht ehemaliges Betriebsgebäude



Nebengebäude



Hofansicht Nebengebäude



Freifläche



Nebengebäude



Nebengebäude

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

3.6 Außenanlagen

Einfriedung: tlw. rückwärtig ohne, straßenseitig Ziegelmauer, sehr schlecht
Freiflächen: fast vollständig befestigt

4. Wertermittlung

4.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wurde nach § 194 BauGB ermittelt.

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

4.2 Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Das Grundstück wird aufgrund der nicht renditefähigen und abbruchreifen Altbebauung als unbebaut eingestuft und ist damit im Vergleichswertverfahren zu bewerten.

Bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise ist im Bewertungsfalle der Verkehrswert auf der Basis des Vergleichswertes und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

4.3. Angaben zur allgemeinen Marktlage

4.3.1 Makro- und mikroökonomische Ausgangsdaten, Stadtteilangaben

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

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

Die Arbeitslosenquote im Arbeitsagentur Frankfurt am Main betrug im Februar 2023 ca. 5,9 %, der einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennzifferindex liegt bei ca. 110,2 % je Einwohner 2022 (2021 bei 110,5).

Gemäß Internetseite der Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune vom 31.01.2023, entwickelt sich die Bevölkerung der Stadt Frankfurt am Main wie folgt:

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

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

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

Stadtteilangaben

Stadtteilprofil Höchst, Stand 2020:

Einwohner:	16.103
Durchschnittsalter:	38,0 Jahre
Ausländer:	41,5 %
Deutsche mit Migrationshintergrund:	26,6 %
Einwohnerentwicklung (5 Jahresvergleich)	+ 3,7 %
Wohnfläche in m ² je Wohnung:	73,6 m ²

In einer Analyse von Jones Lang LaSalle vom Februar 2022 bzw. BNP PARIBAS vom 04/22, werden folgende Angaben zum Wohnungsmarkt Frankfurt getroffen:

- 4.228 neue Wohnungen im Jahr 2020 fertig gestellt, zweitniedrigster Wert der letzten 20 Jahre, es besteht ein hoher Angebotsengpass, Leerstandsquote 0,20 %
- größten Anteil an Fertigstellungen stellen die Ein- bis Zwei-Raum-Wohnungen dar
- Angebotsmieten sind im Mittel im Bezirk Innenstadt IV mit 17,10 €/m² die höchsten Angebotsmieten, im Bereich Westend über 18,00 €/m²
- Mieten im Neubausegment steigen sogar auf 17,55 €/m²
- größten Anstieg an Mietpreisen gab es im Bezirk Innenstadt I (u.a. mit dem Stadtteil Altstadt)

4.3.2 Wohnungsmarktbericht, Prognose der weiteren Marktentwicklung

Entsprechend den Angaben aus dem Wohnungsmarktbericht der Stadt Frankfurt (Berichtsstand 2019/2021), veröffentlicht im Dezember 2022, wurden folgende Eckdaten veröffentlicht:

- Bevölkerungsprognose 2014 bis 2040: rd. 830.000 Einwohner
- voraussichtlicher Wohnungsbedarf: jährlich 6.700 WE Neubau
(Stand von 2016)
- Anstieg des Wohnungsbestandes seit 2015 erheblich auf rd. 407.000 Wohnungen in 2020
- Umfrageergebnis 2021 zur Wohnsituation:
 - 81 % wohnen in Mehrfamilienhäusern
 - Wohnfläche je Person ca. 35 m²
 - Wohnfläche je Einzelperson ca. 55 m²
 - durchschnittliche Nettokaltmiete ca. 10,80 €/m²
 - Anteil der Miete am Einkommen rd. 30 %, durchschnittliche Mietbelastung bei Ein-Personen-Haushalten bis ca. 60 % bei den unteren Einkommen
 - Anteil der 1 Personenhaushalte ca. 53 %, aber nur 7,90 % der Wohnungen haben einen Raum, Anteil der Wohnungen mit 3 und mehr Räumen rd. 61 % (Küchen werden als Räume mit gezählt)
- durchschnittliche Angebotsmieten rd. 14,44 €/m² in 2020, 2021 mit leicht sinkender Tendenz um rd. 3 %
- es wird eingeschätzt, dass aufgrund der aktuellen Lage (hohe Inflation, deutlich höhere Finanzierungskosten, stark steigende Energiekosten, hohe Baukosten in Verbindung mit der geringen Verfügbarkeit von Bauleistungen aller Art, der Wohnungsneubau 2023 einen Einbruch erleben wird
- dadurch besteht die Annahme, dass die Nettokaltmieten bei den Bestandsobjekten weiter steigen werden, da die Nachfrage nach Mietwohnungen, in Verbindung mit dem geringen Angebot und der positiven Bevölkerungsentwicklung weiter steigen werden

Weitere große Maklerhäuser, Immobilienfinanzierer und einschlägige Analysten geben folgende Ausblicke an (u.a. JLL, UBS, BNP Pariba, Savills etc.):

- sinkende Zahl von Baufertigstellungen im Geschosswohnungsbau und Eigenheimbau, dadurch steigende Mieten in Ballungszentren
- ggf. politische Regulierung des Marktes aber auch ggf. finanzielle Anreize zur Förderung des Geschosswohnungsbaus möglich
- deutlich sinkende Zahl von Transaktionen, da die Verkäufer auf den hohen Kaufpreisen bisher noch beharren und die Käufer auf günstigere Einstiegspreise hoffen
- mit 52 fertiggestellten Wohnungen je 10.000 EW hat Frankfurt bereits ein hohes Fertigstellungsniveau bisher erreicht, aufgrund des hohen Bevölkerungswachstums reicht dies aber nicht aus um die Nachfrage zu befriedigen, zumal bezahlbare Wohnungen nachgefragt werden, die im Wohnungsneubau nicht gegeben sind
- deutlich bessere Mietniveaumentwicklung bei der mittleren Nettokaltmiete für Wohnungen bis 45 m²
- Rückgang der Kaufpreise von Immobilien in Frankfurt bzw. keine signifikanten Steigerungen wie in den letzten Jahren erwartbar

4.4 Bodenwert

4.4.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

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

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

Definition:

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

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

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

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

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

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

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

Bodenrichtwertnummer:	43400114
Bodenrichtwert:	990,00 €/m ²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
ergänzende Nutzungsangabe:	Mehrfamilienhäuser
wertrelevante Geschossflächenzahl:	1,00
Stichtag:	01.01.2022

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfront: ca. 27 m

Tiefe: ca. 26 m

Das Bewertungsgrundstück befindet sich dabei an dem nördlichen Randbereich dieser Bodenrichtwertzone.

Die mittelbar angrenzenden Bodenrichtwertzonen im südlichen bzw. südwestlichen Bereich weisen Bodenrichtwerte zwischen 1.100,00 €/m² (WGFZ 2,50) bzw. 1.400,00 €/m² (WGFZ 1,80) aus.

Unter Berücksichtigung der Baugenehmigung von 2018, bei der eine GFZ von 1,83 abweichend von den planungsrechtlichen Vorgaben von 1,10 genehmigt wurde, erfolgt der Ansatz des mittelbar angrenzenden Bodenrichtwertes mit 1.400,00 €/m² und einer WGFZ von 1,80.

Entsprechend den aktuellen Analysen (ImmoTalk vom 24.01.2023 mit den Geschäftsstellenleitern der Gutachterausschüsse von den acht großen Städten in Deutschland), wurden insbesondere für Frankfurt fallende Renditen bzw. zukünftig deutlich geringere Steigerungsraten im Verhältnis zu den zweistelligen Zuwachsraten der letzten Jahre vorsichtig prognostiziert. Kurz- bis mittelfristig wird von einer Seitwärtsbewegung in Bezug auf die Rendite auch am Wohnimmobilienmarkt ausgegangen. Demgegenüber ist aufgrund der nicht ausreichenden Neubautätigkeit, in Verbindung mit dem Fehlen von Sozialwohnungen bzw. bezahlbarem Wohnraum eine weitere, sehr deutliche Nachfrage nach Mietwohnungen zu prognostizieren.

Hauptursache sind die deutlich gestiegenen Finanzierungskosten im Verhältnis zu den Mietniveaus sowie die aktuelle sehr große Unsicherheit am Markt. Dies betrifft auch den Markt von Eigentumswohnungen. Immobilieninvestments sind üblicherweise mittel- bis langfristige Kapitalanlagen, die ein positives Marktumfeld mit verlässlichen Rahmenbedingungen sowohl in wirtschaftlicher als auch in politischer Hinsicht benötigen. Aktuell ist dies nicht gegeben. Bezogen auf diese wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erfolgt kein Zuschlag auf den eingeschätzten mittelbar vergleichbaren Bodenrichtwert.

Für das Bewertungsgrundstück existiert seit Ende 2018 eine rechtsverbindliche Baugenehmigung. Eine Verlängerung bis formal Ende 2023 wurde genehmigt.

Auch wenn diese Baugenehmigung nicht von einem Käufer unentgeltlich genutzt werden darf, ist davon auszugehen, dass zukünftige Käufer auf diverse Vorgaben bei vergleichbarer Kubatur und Wohnfläche sowie Gebäudestruktur zurückgreifen können.

Auswertungen von diversen Online-Immobilienportalen weisen für Baugrundstücke mit Baugenehmigungen einen entsprechenden Preisaufschlag (bis ca. 60 %) auf.

Im vorliegenden Fall wird ein Zuschlag von 30 % für angemessen erachtet, da durch die Mikrolage (unmittelbare Nähe zur Straßenbahn-/Bushaltestelle, Baulasteneintragungen) tlw. positive aber auch negative Lagefaktoren gegeben sind und die Abrisskosten der aufstehenden Bebauung mit zu berücksichtigen sind.

1.400,00 €/m ²	x	1,30	x	749 m ²	=	1.363.180,00
					rd.	1.363.000,00 €

Das entspricht einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von rd. 1.820,00 €/m².

5. Verkehrswert

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

Der Verkehrswert des Grundstückes in 65929 Frankfurt am Main, Zuckschwerdtstraße 18 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände mit (ohne Abteilung II):

1.363.000,00€

Anmerkung:

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

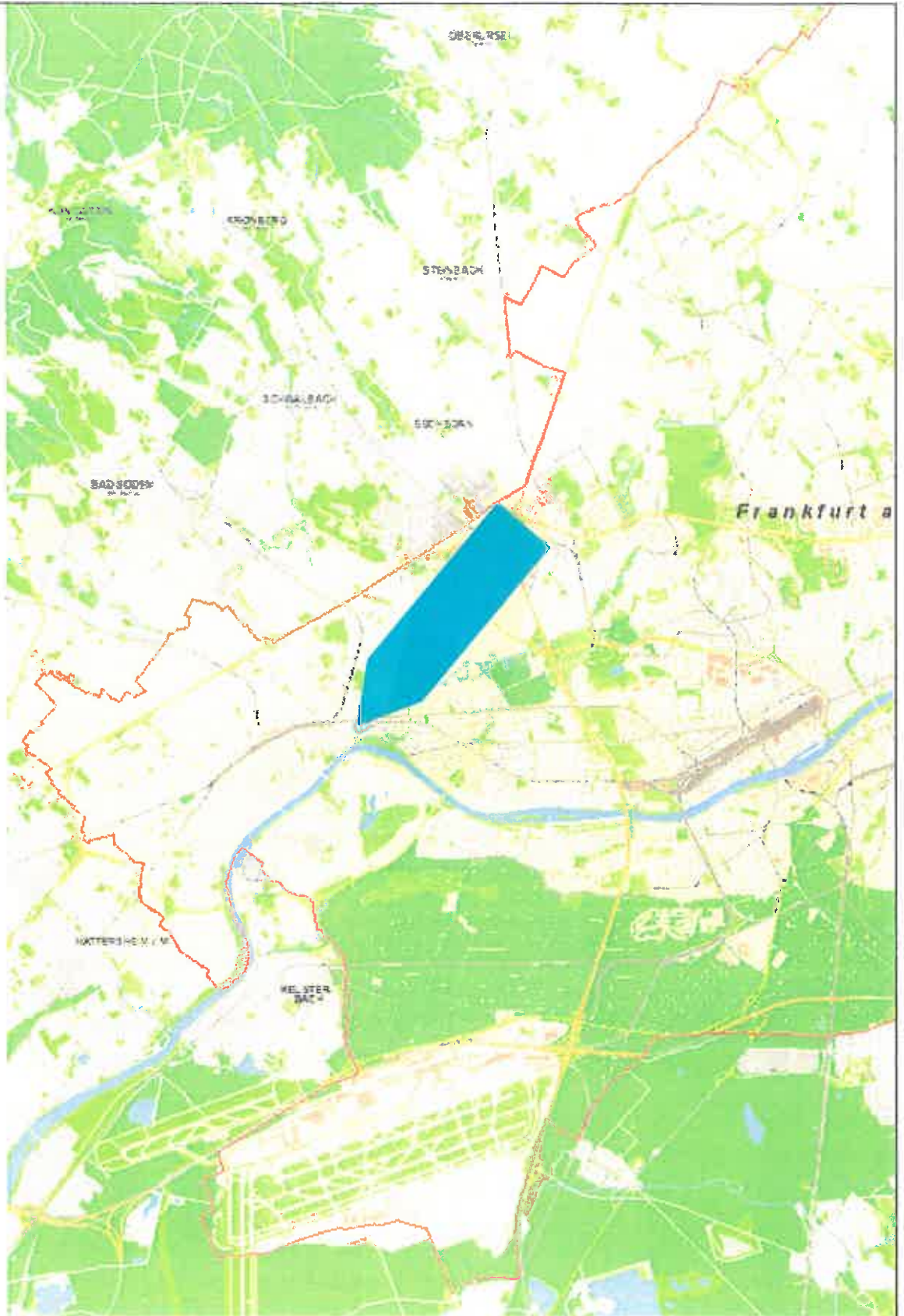
Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

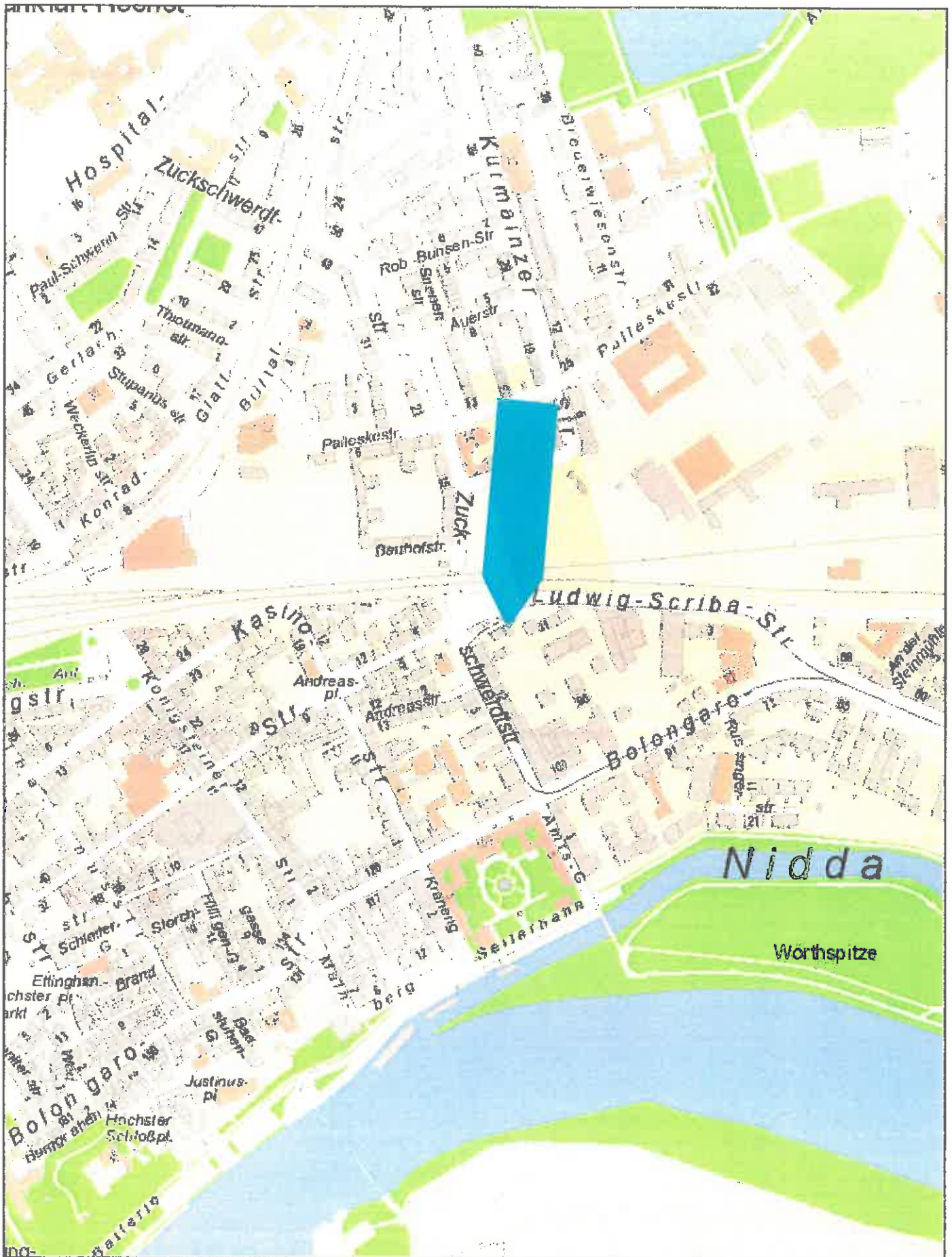

Dorothea Schneider

Frankfurt, 21.03.2023

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







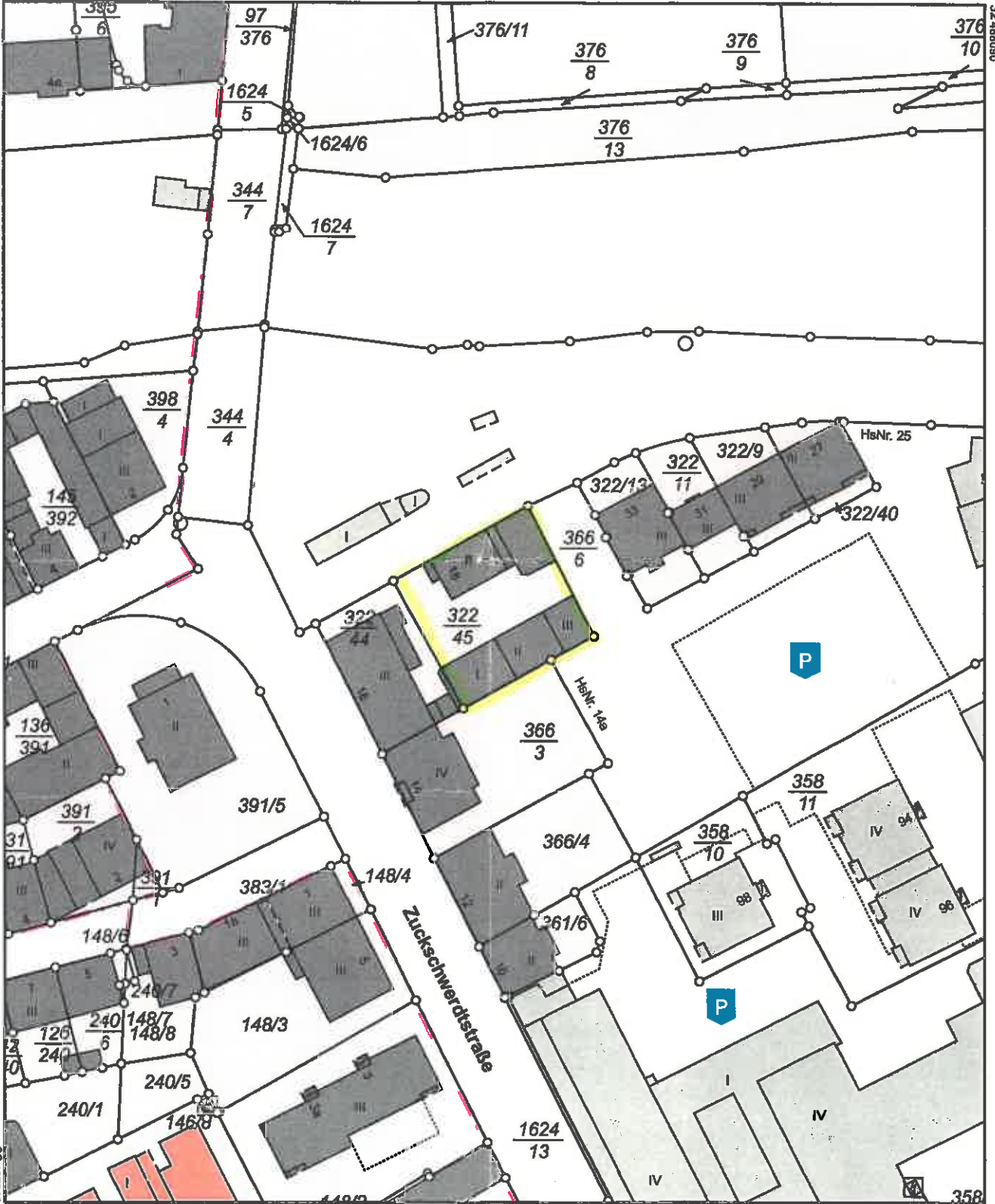


Flurstück: 322/45
Flur: 7
Gemarkung: Höchst

Gemeinde: Frankfurt am Main
Kreis: Kreisfreie Stadt Frankfurt am Main
Regierungsbezirk: Darmstadt

5550275

32.468096



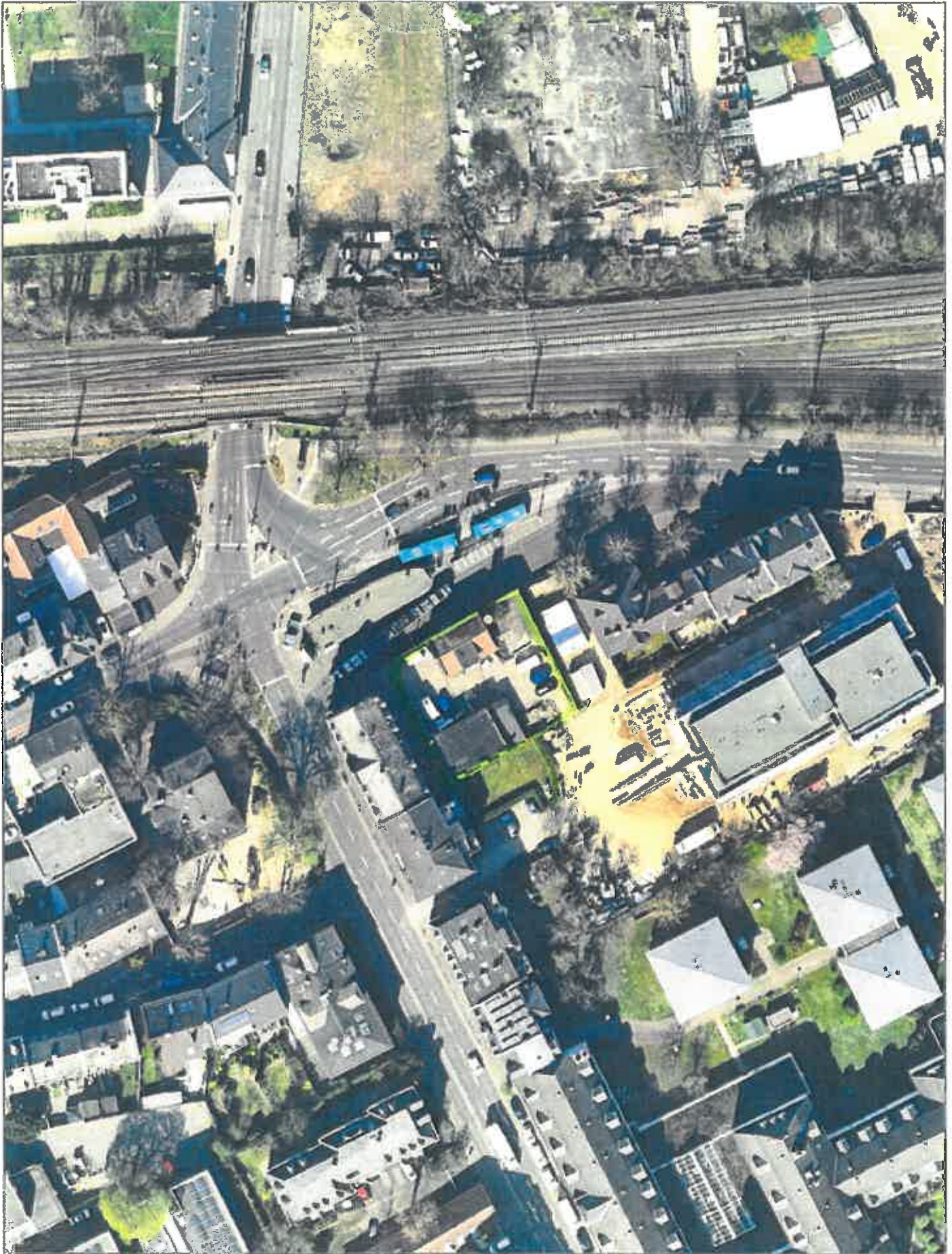
32.467810

5550055

Maßstab 1:1000



Meter



Baulastenauskuft

FFL

Baulast

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
zugunsten Flst. Nr. 322/45



Gehrecht
zugunsten der Allgemeinheit



Grundstücksgrenze

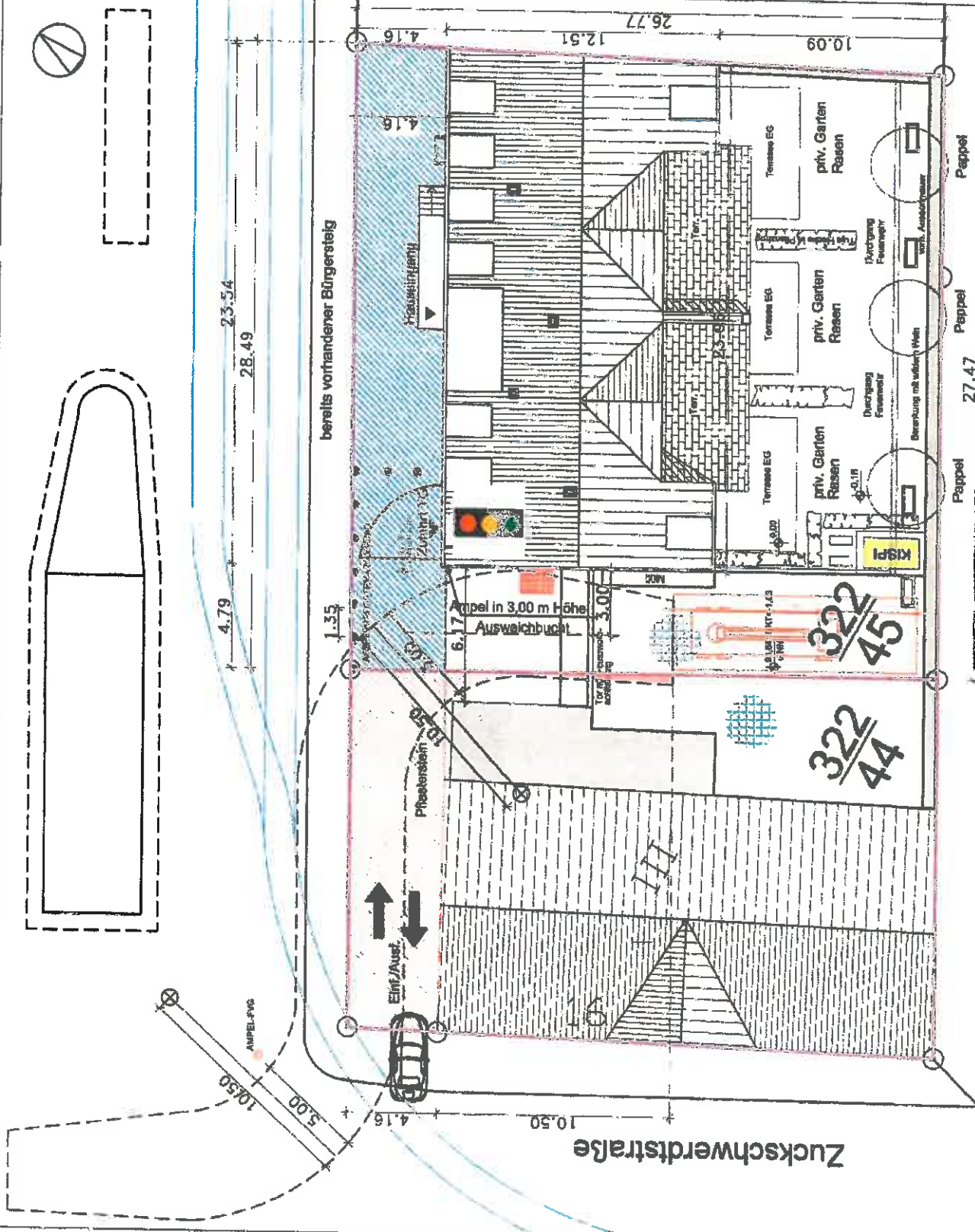


Anlage zu
Baulastenblatt 309. Band 51

Gebäudeklasse 4

OKFFB: EIS +0,00 = 99,67 NN

BAUANTRAG Trasse (Pflanzl) Anbau	Freiflächenplan
PL. BEZ. Baurechtsbez.	10 - FFL
Trasse	Zuchtschwerdstraße 18 Errichtung eines Mehrfamilienbaus mit 17 Wohneinheiten sowie Nebenanlage mit 12 Stellplätzen
Architekt	MR Frankfurter Bauwerke GmbH 1st: 699 / 1817295
Architekt	Dipl.-Ing. J. W. Meuth 1st: 699 / 1817295 1st: 699 / 1817295 1st: 699 / 1817295 1st: 699 / 1817295
Urverwalter	Meuth
Formal	Formal
Messdatum	M4 29/2/10
Formal	Datum
Messdatum	14.05.2018
Formal	BA 10



Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht
zugunsten Flst. Nr. 322/45



Gehrecht
zugunsten der Allgemeinheit



Grundstücksgrenze



Anlage zu

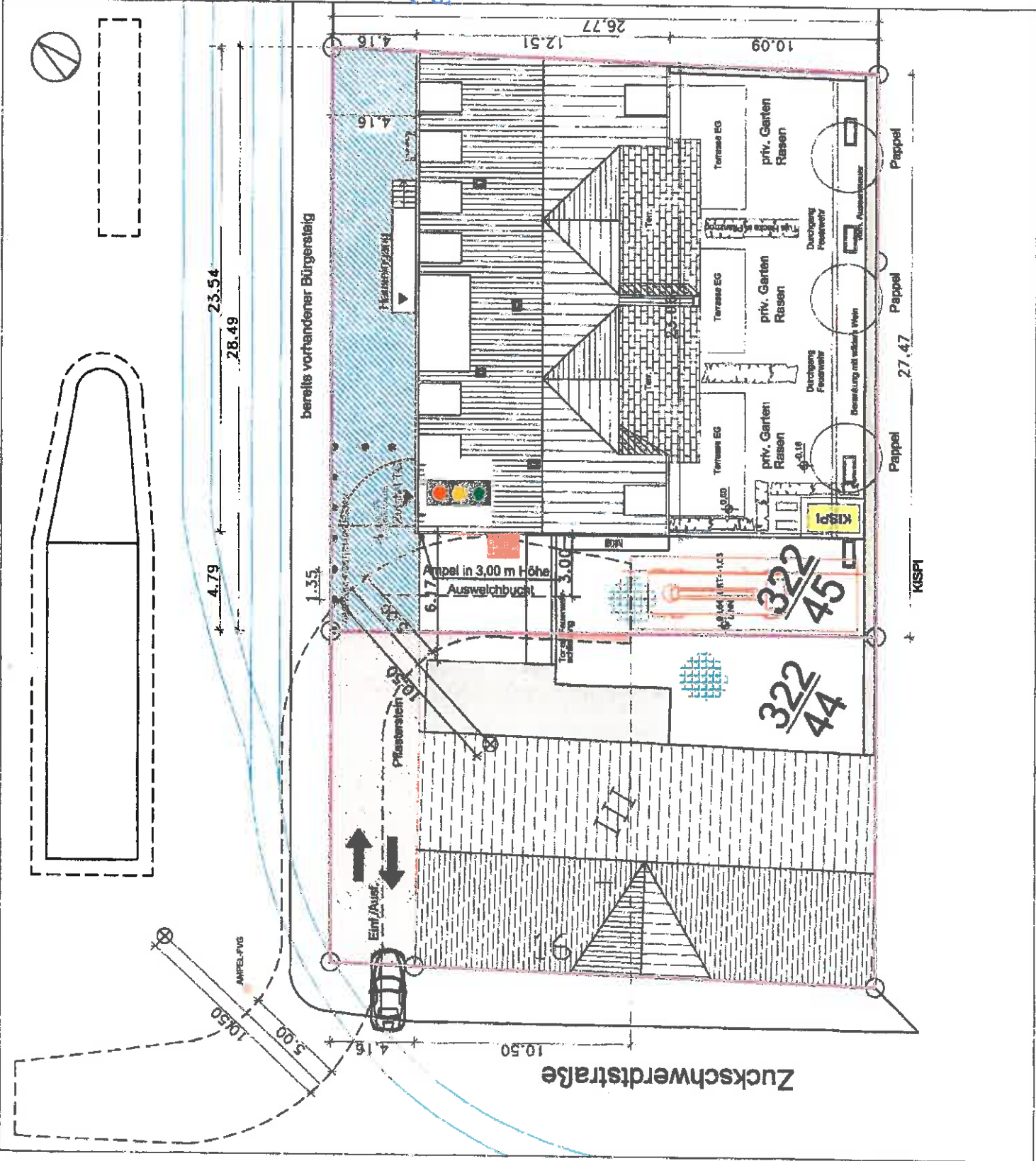
Baulastblatt 308.. Band 5.2

Gebäudeklasse 4

ANRECHNUNGSGRUNDSTÜCK

OKFEB E: +0,00 = 99,67 u. NN

BAUANTRAG		Freiflächenplan	
Inhalt / Datum / Änderung			
PL. BEZ.	Bevorzugt	Zustimmungsdatum 14.08.2018	10 - FFL
Bauherr	WIT FRIEDRICH BROSCHKE GMBH	Erstellung durch: WIT FRIEDRICH BROSCHKE GMBH	
Architekt	Dr. Ing. J. W. Jochen	WIT FRIEDRICH BROSCHKE GMBH	
Umschrieben	Bauherr	Architekt	
Titelblatt	Formal	Datum	14.08.2018
Ad. 307410		Blattnummer	BA. 10



Zuckschwerdstraße

322/45
322/44

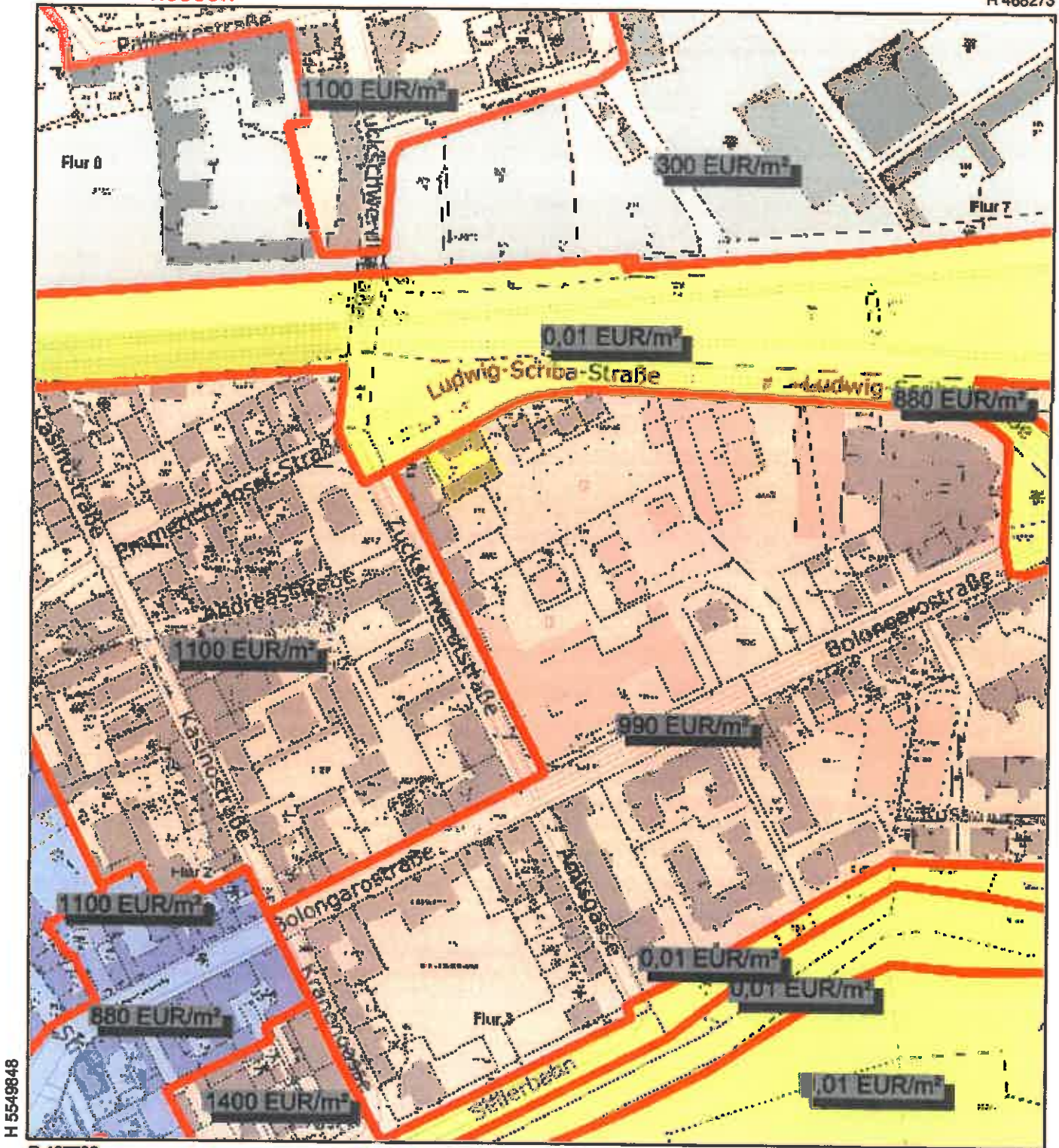
KISPI

Ergebnis der Datenabfrage:

Informationen zu den Bodenrichtwertzonen	
Gemeinde	Frankfurt am Main
Gemarkung	
Zonaler Bodenrichtwert	990 EUR/m ²
Nr. der Bodenrichtwertzone	43400114
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2022
Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone	
Qualität	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche Mehrfamilienhäuser
Fläche des Richtwertgrundstücks	-
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	1,00
Bemerkung	-
Hinweise des zuständigen Gutachterausschusses	
Erläuterung zu Bodenrichtwerten und ggf. Umrechnungskoeffizienten	Erläuterung
Ansprechpartner / Produkte	Kontaktdaten

Logo Hessen type unknown

Homepage: hvbg.hessen.de



R 467799

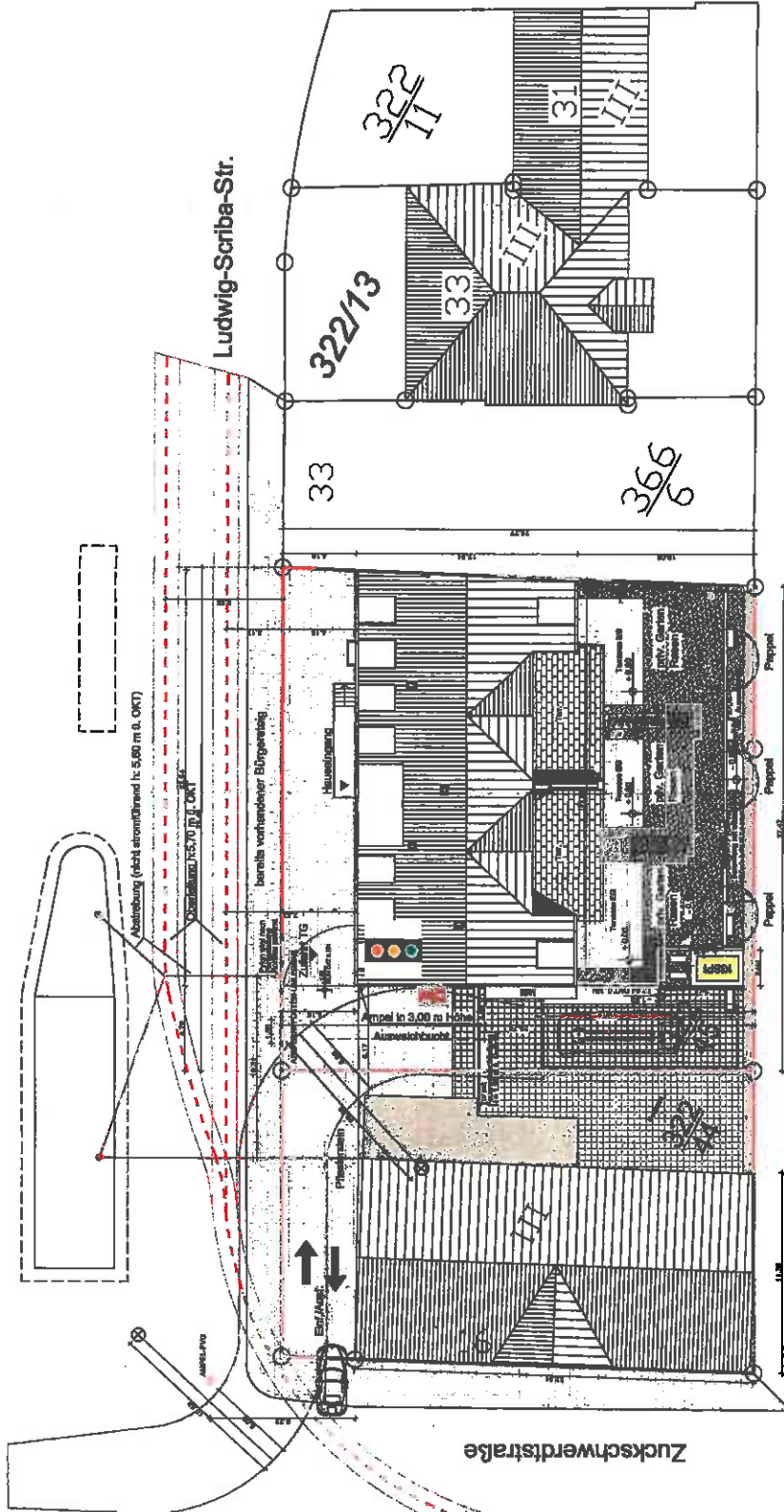
Datum: 21.3.2023

Maßstab: 1 : 2638

Notiz:

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

Auszug aus genehmigtem
Bauantrag 2018



Bestandteil des Bescheides

B - 2018 - 9 0 1 - 6

SAUT AM MAIN
Bauamt

Gebäudeklasse 4

Alle Höhen bezogen auf
OKFFB EG +0,00 = 98,67 ü. NN

BAUANTRAG Freiflächenplan	
Titel: Datum: Antragsnr.:	
PL BEZ	10 - FFL
Bauvorhaben	Zuckschwerdstraße 13 55029 Frankfurt am Main
Bauherr	Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit 17 Wohneinheiten und Tiefgarage mit 18 Stellplätzen NR Frankfurter Bauwerks GmbH Tel: 6981 9973335
Architekt	Dipl.-Ing. J. M. Misch Gartenstraße 27 10117 Berlin am Meer Tel: 030 66773330 Fax: 030 66773333 j.misch@architekturplanung.de
Umschrieb	Bauherr
Messstab	1:200
Format	A2 60x90cm
Datum	04.10.2017
Blattnummer	BA_10
Architekt	

UG

Bericht über den Baugrund

B - 2018 - 901-6

STADT- UND GEMEINSCHAFTS-AMT
BREMEN

GARAGENFLÄCHE: 351 qm
Mittelgarage, weil unter 1.000 m²

880 qm, 16 Löhne

(6) Die offene Garage genügt die nachfolgende Lösung. Für geschlossene Garagen sind die Garagenöffnungen mit einem Mindestmaß von 2,00 m x 2,00 m zu realisieren. Die Garagenöffnungen sind so zu gestalten, dass sie sich in beide Richtungen öffnen lassen. Die Garagenöffnungen sind so zu gestalten, dass sie sich in beide Richtungen öffnen lassen. Die Garagenöffnungen sind so zu gestalten, dass sie sich in beide Richtungen öffnen lassen.

Garagenort (250 cm x 250 cm x 0,6) : 58.000 cm³
 L52: 7.500 cm³
 L53: 7.500 cm³
 L54: 7.500 cm³
 Löffm. im EG (Rampel) 7 x 15000 cm³ 105.000 cm³
 Gesamt : 185.500 cm³

Erforderlich :

14 STP x 1.500 cm³ = 21.000 cm³
 (Erhöhung v. 600cm³ auf 1.500 cm³ wg. Abweichung s. o.)
 Die erforderliche Lüftung ist gewährleistet, alle liegen
 Lüftungöffnungen liegen unterhalb von 20 m Entfernung.

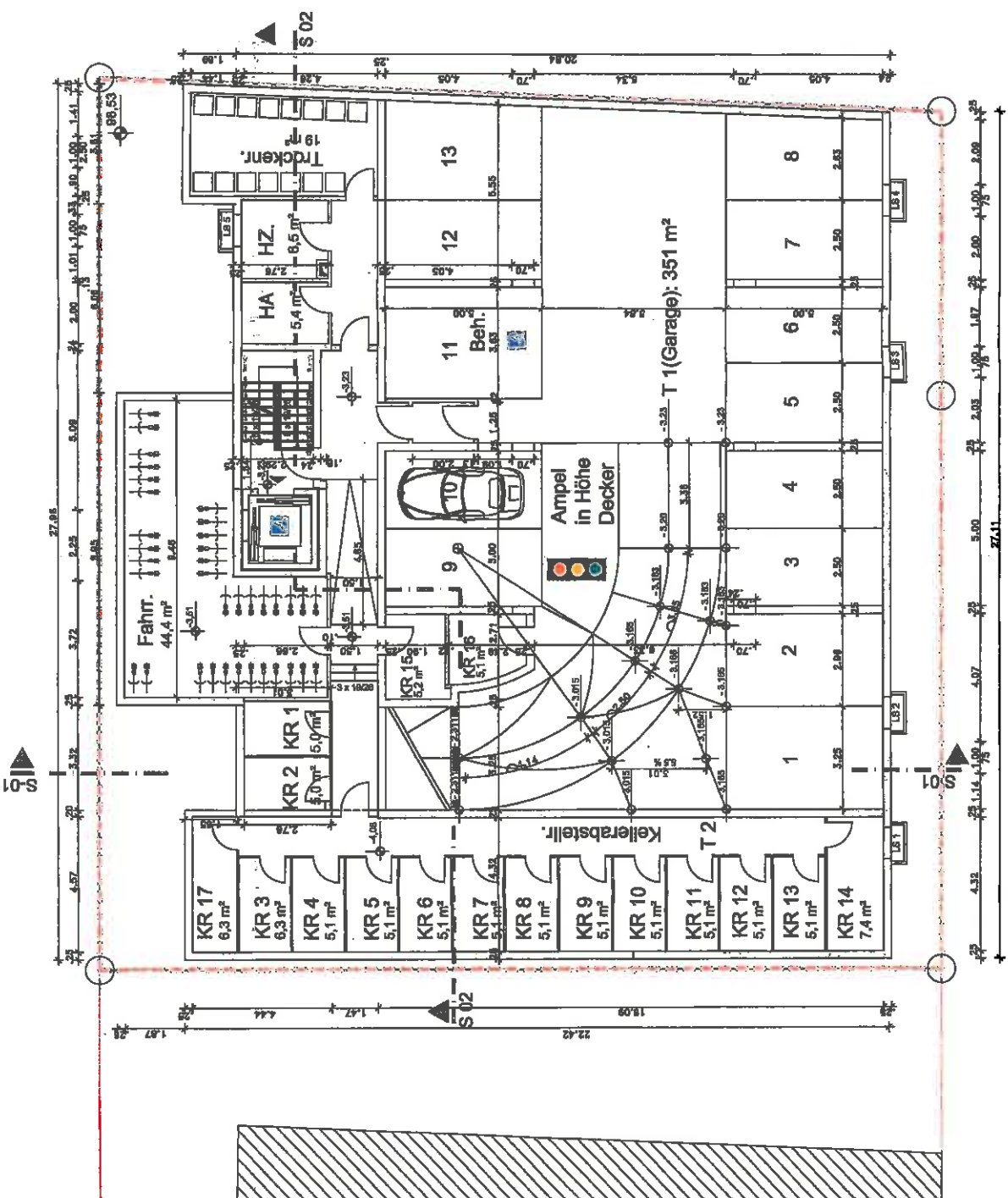
Gebäudeklasse 4:

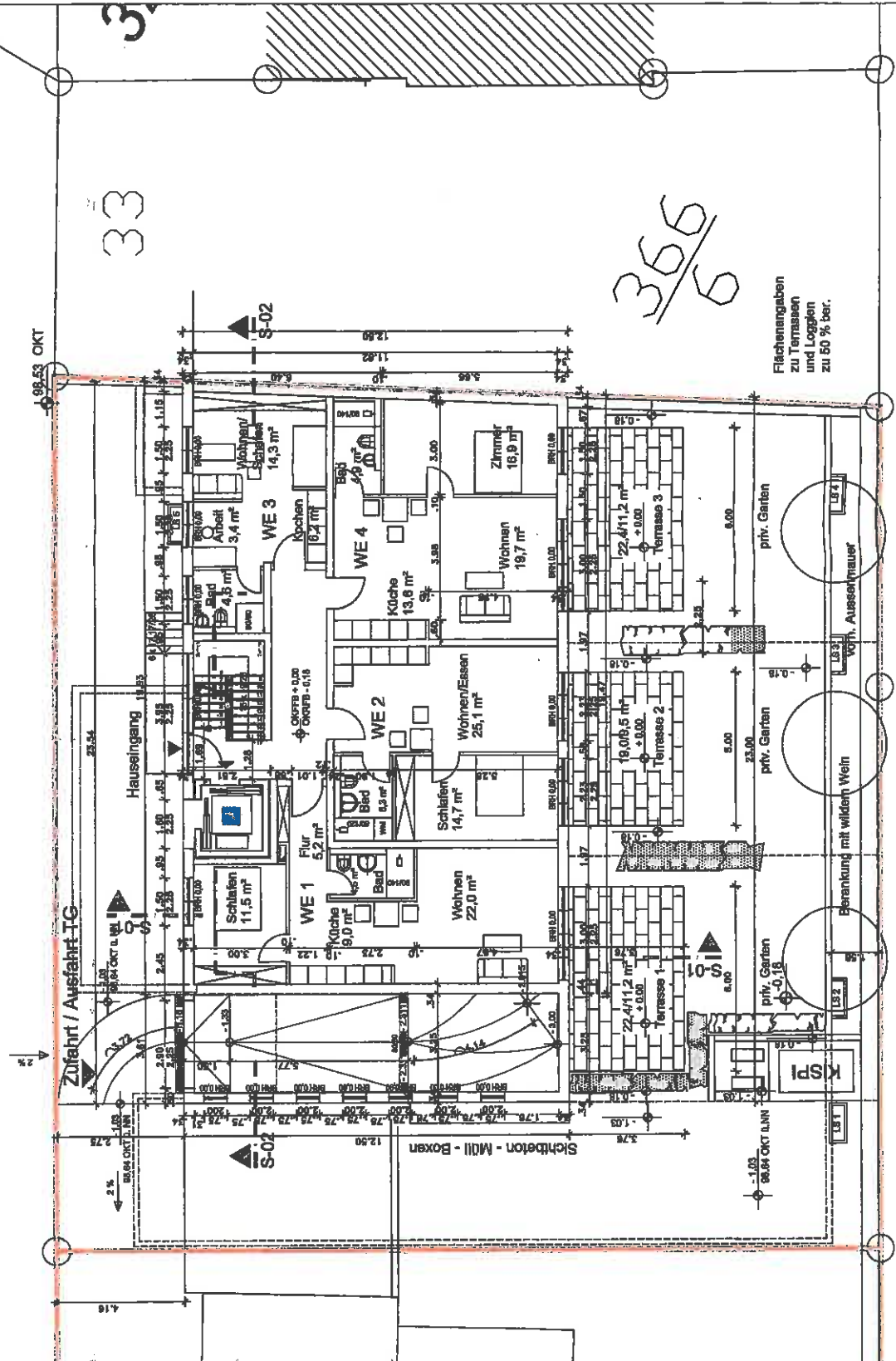
Gebäude bis zu 13 m Höhe und
 Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr
 als 400 m² in einem Geschoss.

Gebäudeklasse 4

Aus Höhen bezogen auf
OKFB EG +0,00 = 89,67 m NN

BAUANTRAG		UG
Inhalt (Datum) / Änderung		
PL. BEZ.	GRUNDRISS 01 - UG	
Bauverfasser	Zustandgeber: 16 2020 Frankfurt am Main Erhöhung eines Mehrfamilienhauses mit 17 Wohneinheiten sowie Garage mit 13 Stellplätzen	
Bauherr	NR. Frankfurter Bauwerke GmbH Tel: 089 / 8972330	
Architekt	Dipl.-Ing. J. M. Meisch D-80539 München Tel: 089 / 2345678 www.jm-meisch.de info@jm-meisch.de	
Unterzeichner	Bauherr	Architekt
Masstab	Format	Datum
1:100	A2 89x420	04.10.2017
		Blatt-Nr.
		94-01





Bestandteil des Beschlusses

B - 2810 - 9 0 1 - 6

STADT AM MAIN
Bauhauptstadt

Gebäudeklasse 4

Alle Flächen bezogen auf
OKFTB EG +0,00 = 99,67 q. NN

BAUANTRAG		EG
Index	Datum Änderung	
PL BEZ	Bauverfahren	02 - EG
Bauherr	Zustimmungsbescheid 18 69528 Frankfurt am Main Erklärung eines Hochkulturhauses mit 17 Wohnflächen sowie Terrassen mit 19 Terrassen	
Architekt	NR Frankfurter Bauwerke GmbH Tel. 089 / 4972348	
Umwirtschaft	Dr. Ing.-L. M. Wirth U. Wirth & Partner am Main Tel. 089 / 4972348 Ingenieur-architekturplanung	
Maßstab	Formel	Datum
1:100		04.10.2017
		Blatt
		Blattnummer
		Blatt
		Blatt

Flächenangaben
zu Terrassen
und Loggien
zu 50 % ber.

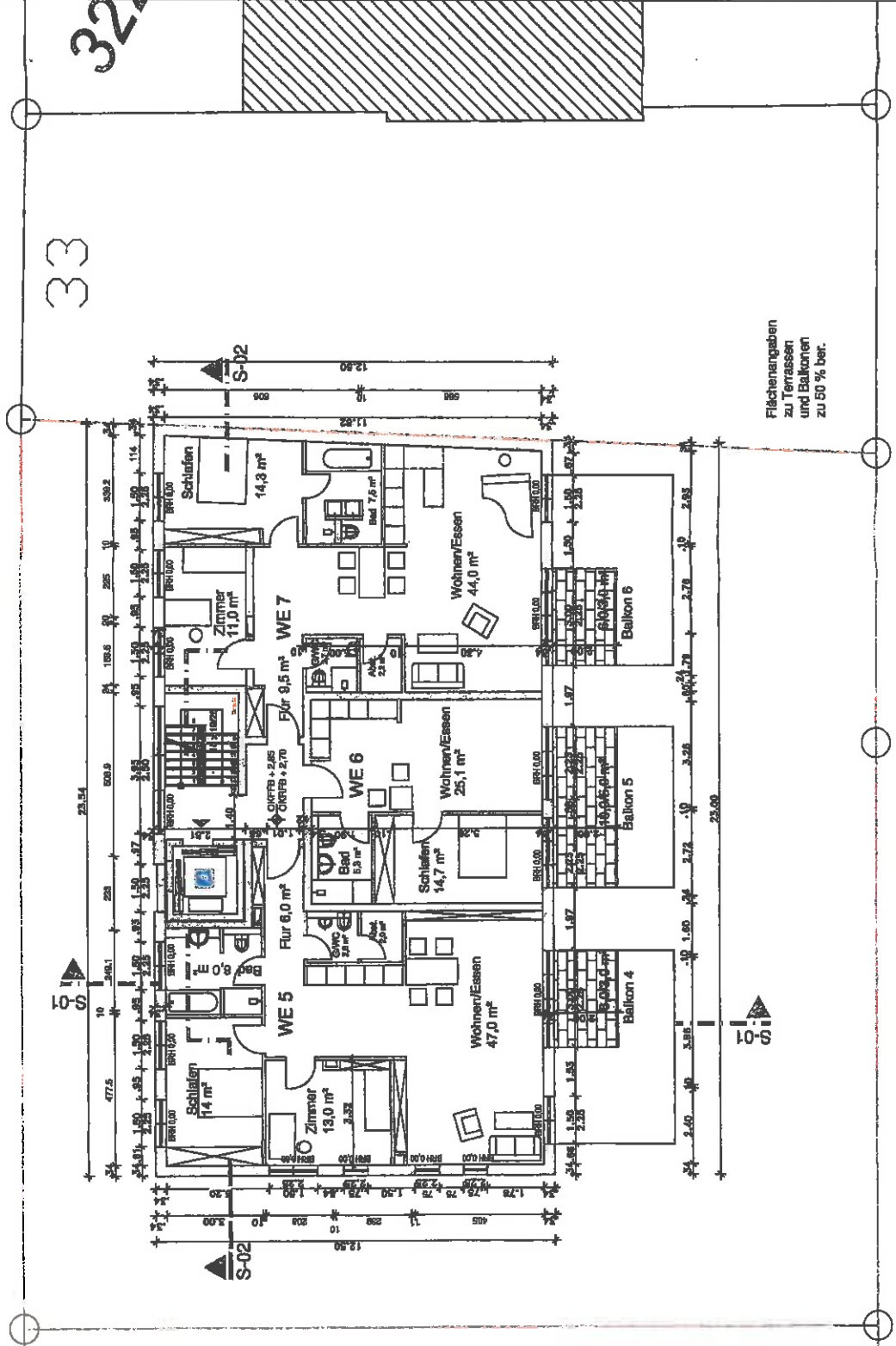
366/5

1.OG



33

32



Flächenangaben zu Terrassen und Balkonen zu 50 % ber.

Bestandteil des Bescheides

B - 2018 - 9 01 - 6

BAUVERBAND ALPENBAU

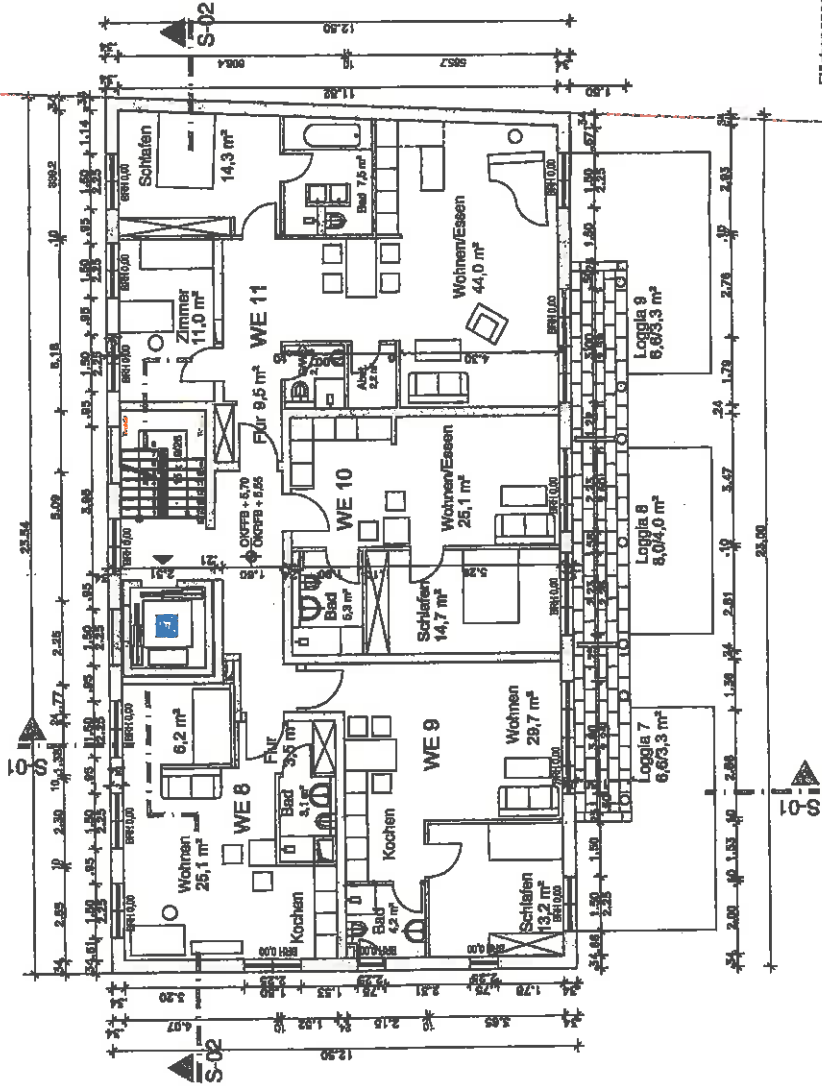
Gebäudeklasse 4

Alle Flächen basieren auf OK-FBEG +0,00 = 99,67 ü. NN

BAUANTRAG		1.OG
Index: Datum: Foliennummer		
PL BEZ	GRUNDRISS	03 - 1.OG
Bauherr	Zachmannstraße 10 88629 Friedrichshafen Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 17 Wohneinheiten sowie insgesamt um 18 Garagenboxen	
Bauherr	WE Projektur Bauwerke GmbH Tel: 082 / 9872885	
Architekt	Dr. Ing.-J. M. Hübner Königsplatz 1 D-88602 Friedrichshafen Tel: 08240/77555 Info@hübner-architekturplanung.de	
Umwirtschaft	Bauer	Architekt
Messstab	Format	Datum
1:100	A2 landscape	04.10.2017
		BA-05



32
33



Flächenangaben
zu Terrassen
und Loggien
zu 50 % ber.

Bestandteil des Bescheidnes
B - 2010 - 901-6

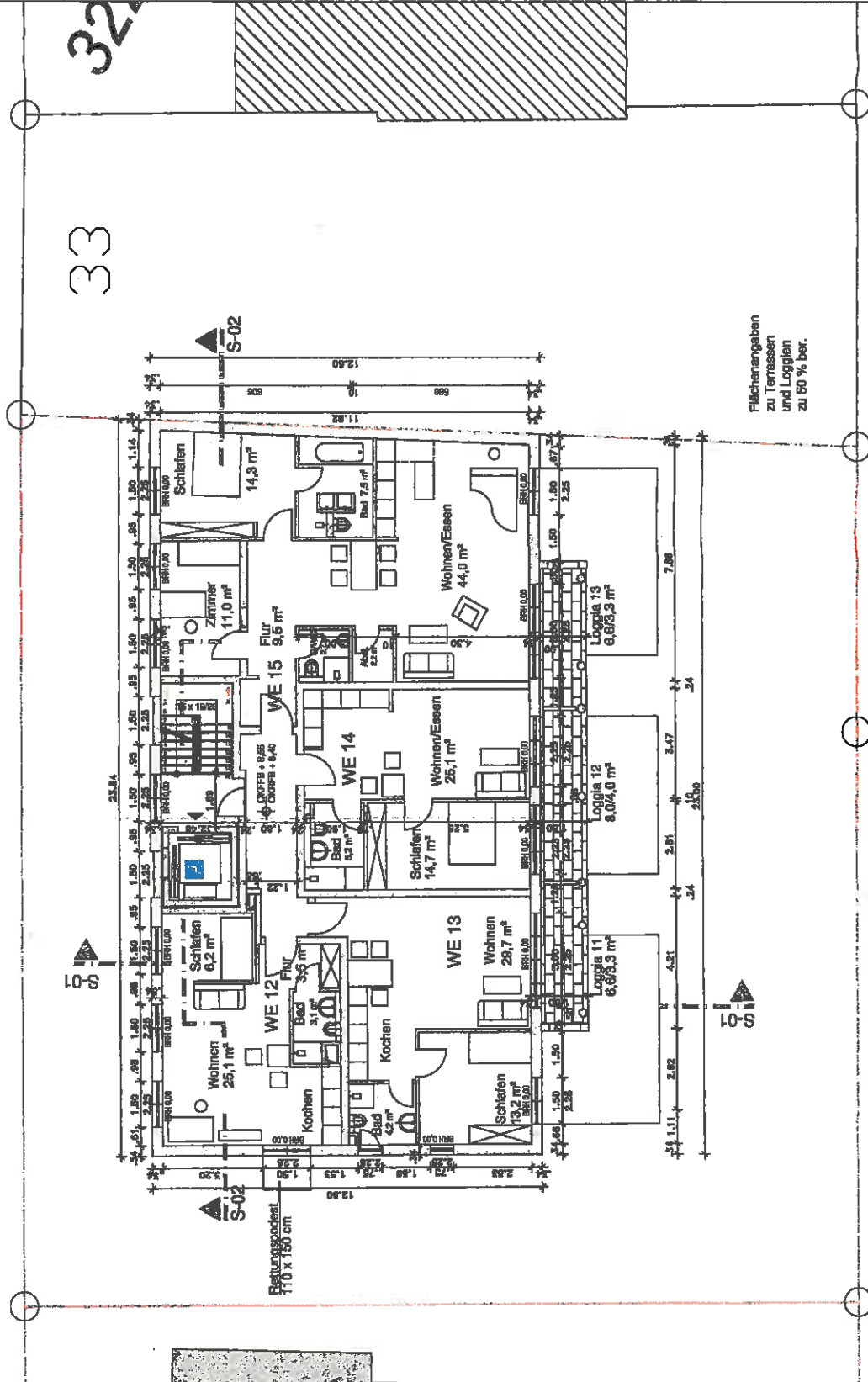
STAT. PLANBÜRO
FRANZISKA MANN
BERLIN
Gebäudeklasse 4

Alle Höhen bezogen auf
OKFFB EG +0,00 = 99,67 ü. NN

BAUANTRAG Index (Datum) Änderung		2.OG
PL.BEZ.	GRUNDRISS	04 - 2.OG
Baunummer	Bauherr	Architekt
Architekt	Umschrieb	Messenab
1:100	A4 BA0400	Blattnummer
	04.10.2017	BA-04



32
33



Flächenangaben zu Terrassen und Loggien zu 50 % Ber.

Bestandteil des Bescheididea
B - 2000 - 901 - 6

STADT- UND RAUMPLANBÜRO
DR. FRANKFURT AM MAIN
VERBUNDWERBUNG
GEBÄUDEKLASSE 4

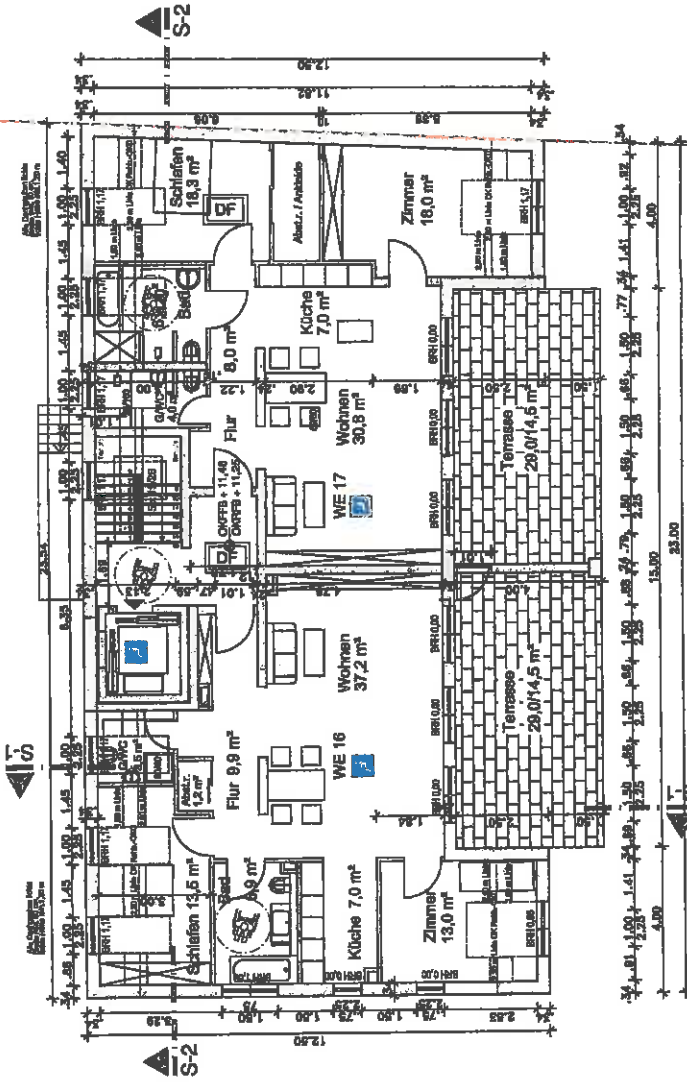
ALB: NOBEN besprochen mit
OKFFB EG +0,00 = 99,67 q. NN

BAUANTRAG		3.OG
Inhalt: Details, Änderungen		
PL. BEZ.	GRUNDRISS	05 - 3.OG
Beauftragter	Zustand: Entwurf Nr. 19 0509 Frankfurt am Main	
Bauherr	Erstellung eines Mehrfamilienhauses Teileanlagen mit 13 Wohneinheiten	
Architekt	NR Frankfurt Bauwerke GmbH Tel: 069 / 6972995	
Liegschaft	Bauherr	Architekt
Messstab	1:100	Datum
Blattnummer	AG 204x100	Blattnummer
	04.10.2017	Blattnummer
	BA-06	



33

32



Flächengabengaben zu Terrassen und Loggien zu 50 % ber.

Bestandteil des Bescheides
B - 2018 - 9 0 1 - 6



Gebäudeklasse 4

Als Wohn bezogen sind
OKFB EG +0,00 = 99,67 q NN

BAUANTRAG		DG
Index (Datum) / Änderung		
PL. BEZ.		06 - DG
Bauprojekt	Zwischenstraße 18 60503 Frankfurt am Main Eckhaus EG ohne Mehrfamilienhaus mit 17 Wohneinheiten sowie Tagesungsterr. 10 Bestplätzen	
Bauherr	MR Frankfurter Bauwerke GmbH Tel: 069 / 69723895	
Architekt	Dr.-Ing. J.M. Neuen Gartenstraße 27 D-60528 Frankfurt am Main Tel: 069 / 23895 Fax: 069 / 23895 http://www.neuenarchitektur.de	
Unternehmen	Bauherr	Architekt
Nummer	Formet	Datum
1:100	AS 59/04/82	04.10.2017
		Blattnummer
		84-08