

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

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

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

WERTGUTACHTEN

zur Feststellung des derzeitigen Markt- /Verkehrswertes
für das Objekt:

**Eigentumswohnung-
Nr. 2.2.26 (im 3. OG)
und TG-Stellplatz-Nr. 75**

Straße und Hausnummer: **Hans-Poelzig-Straße 5**
(Hauseingang: Graf-von-
Stauffenberg-Allee 79)

Ort: **60438 Frankfurt am Main,
Kalbach**



Auftraggeber: Amtsgericht Frankfurt am Main

842 K 45/25, Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft
betreffend den im Wohn- bzw. Teileigentumsgrundbuch von
Kalbach Bl. 8642 und Kalbach Bl. 9094 jeweils unter lfd. Nr. 1
eingetragenen Miteigentumsanteil

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 09.12.2025 (Besichtigung)

Qualitätsstichtag: 09.12.2025

Derzeitiger MARKT- /VERKEHRSWERT: € 680.000,-

1. Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Allgemeine Angaben	1
2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen	2
3. Grundbuchdaten	2-4
4. Grundstücksbeschreibung	5
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	6-9
6. Wertermittlung	10-17
7. Besondere Bemerkungen	18
<u>Anlagen:</u>	
1. Grund- und wertrelevante Geschossflächenzahl	
2. Wohnfläche	
3. Baulastenauskunft	
4. Energieausweis	
5. Straßenkartenausschnitt	
6. Flurkartenausschnitt	
7. Aufteilungspläne	
8. Fotos	

2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

- Auftragschreiben vom 17.11.2025 nebst Anlagen (Beschluss, Flurkartenausschnitt, Grundbuchauszüge);
- Notizen und Kopien aus den Grundbuchakten beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Frankfurt am Main;
- Auskünfte des Gutachterausschusses und des Stadtplanungsamtes der Stadt Frankfurt am Main;
- Angaben und Unterlagen der Eigentümer (Baubeschreibung, Zusatzausstattungen, Makler-Exposé);
- Angaben und Unterlagen der WE-Verwaltung;
- Baulastenauskunft des Bauaufsichtsamtes der Stadt Frankfurt am Main;
- Notizen, Aufmaß, Fotos des Unterzeichners vom Ortstermin.

3. Grundbuchdaten:

Wohnungs- bzw. Teileigentümer/-in:

- a) *** - zu ½ Anteil -
b) *** - zu ½ Anteil -

Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbuch von Kalbach (beim Amtsgericht Frankfurt am Main)

Blätter 9094 / 8642	Gemarkung Kalbach	Flur 46
Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Größe
a) <u>Blatt 9094:</u>		
327/32	- Gebäude- und Freifläche, Graf-von-Stauffenberg-Allee 79, 81, 83, Hans-Poelzig-Straße 5/7 -	4.523 m ²
119/10.000	- Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2.2.26 gekennzeichneten Wohnung.	
b) <u>Blatt 8642:</u>		
327/29	- Gebäude- und Freifläche, Graf-von-Stauffenberg-Allee -	4.885 m ²
20/10.000	- Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 75 gekennzeichneten Tiefgaragen-Stellplatz.	
Grundstücksgröße, insgesamt =		<u><u>9.408 m²</u></u>

Eintragungen in Abt. II:

a) Blatt 9094:

- Lfd. Nr. 1: ist gelöscht;
- lfd. Nr. 2: **Fernwärmeverteilerkastenrecht** für die Netzdienste NRM, gemäß Bewilligungen vom 20.12.2013 und 30.04.2014;
- lfd. Nr. 3: **Verteilerkastenrecht** zur Sicherung der Straßenbeleuchtung für die SRM, gemäß Bewilligung vom 20.12.2013 und vom 30.04.2014;
- lfd. Nr. 4: **Verteilerkastenrecht** zur Sicherung der Versorgung mit Kommunikationsleitungen für die Telekom AG, gemäß Bewilligungen vom 20.12.2013 und 30.04.2014;
- lfd. Nr. 5: **Wegerecht** für die Stadt Frankfurt am Main, gemäß Bewilligung vom 21.11.2014;
- lfd. Nr. 6: **Tiefgaragendurchfahrtsrecht** für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 46, Flurstück 327/33, gemäß Bewilligung vom 21.11.2014;
- lfd. Nr. 7: **Ver- und Entsorgungsleitungsrecht** für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 46, Flurstück 327/29, gemäß Bewilligung vom 21.11.2014;
- lfd. Nr. 8: **Ver- und Entsorgungsleitungsrecht** für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 46, Flurstück 327/33, gemäß Bewilligung vom 21.11.2014;
- lfd. Nr. 9: **Feuerwehruzufahrtsrecht** für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 46, Flurstück 327/29, gemäß Bewilligung vom 21.11.2014;
- lfd. Nr. 10: **Feuerwehruzufahrtsrecht** für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 46, Flurstück 327/33, gemäß Bewilligung vom 21.11.2014;
- lfd. Nr. 11: **Wegerecht** für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 46, Flurstück 327/29, gemäß Bewilligung vom 21.11.2014;
- lfd. Nr. 12: **Wegerecht** für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 46, Flurstück 327/33, gemäß Bewilligung vom 21.11.2014;
- lfd. Nr. 13: **Entsorgungsleitungs- und Entsorgungsgräbenrecht** für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 46, Flurstück 327/29, gemäß Bewilligung vom 21.11.2014;
- lfd. Nr. 14: **Fahrradabstellraummitbenutzungsrecht b)** für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 46, Flurstück 327/33, gemäß Bewilligung vom 21.11.2014;
- lfd. Nr. 15: **Fahrradabstellraummitbenutzungsrecht c)** für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 46, Flurstück 327/33, gemäß Bewilligung vom 21.11.2014;
- lfd. Nrn. 16+17: sind gelöscht;
- lfd. Nr. 18: **Zwangsversteigerungsvermerk** zur Aufhebung der Gemeinschaft (Amtsgericht Frankfurt am Main, 842 K 45/25) vom 21.10.2025.

b) Blatt 8642:

- Lfd. Nr. 1: ist gelöscht;
- lfd. Nr. 2: **Fernwärmeverteilerkastenrecht** für die Netzdienste NRM, gemäß Bewilligungen vom 20.12.2013 und 30.04.2014;
- lfd. Nr. 3: **Verteilerkastenrecht** zur Sicherung der Straßenbeleuchtung für die SRM, gemäß Bewilligung vom 20.12.2013 und vom 30.04.2014;
- lfd. Nr. 4: **Verteilerkastenrecht** zur Sicherung der Versorgung mit Kommunikationsleitungen für die Telekom AG, gemäß Bewilligungen vom 20.12.2013 und 30.04.2014;
- lfd. Nr. 5: ist gelöscht;
- lfd. Nr. 6: **Wegerecht** für die Stadt Frankfurt am Main, gemäß Bewilligung vom 21.11.2014;
- lfd. Nr. 7: **Tiefgaragendurchfahrtsrecht** für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 46, Flurstück 327/32, gemäß Bewilligung vom 21.11.2014;
- lfd. Nr. 8: **Tiefgaragendurchfahrtsrecht** für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 46, Flurstück 327/33, gemäß Bewilligung vom 21.11.2014;
- lfd. Nr. 9: **Ver- und Entsorgungsleitungsrecht** für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 46, Flurstück 327/32, gemäß Bewilligung vom 21.11.2014;

- lfd. Nr. 10: **Ver- und Entsorgungsleitungsrecht** für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 46, Flurstück 327/33, gemäß Bewilligung vom 21.11.2014;
- lfd. Nr. 11: **Feuerwehruzufahrtsrecht** für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 46, Flurstück 327/32, gemäß Bewilligung vom 21.11.2014;
- lfd. Nr. 12: **Feuerwehruzufahrtsrecht** für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 46, Flurstück 327/33, gemäß Bewilligung vom 21.11.2014;
- lfd. Nr. 13: **Wegerecht** für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 46, Flurstück 327/32, gemäß Bewilligung vom 21.11.2014;
- lfd. Nr. 14: **Wegerecht** für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 46, Flurstück 327/33, gemäß Bewilligung vom 21.11.2014;
- lfd. Nr. 15: **Mülltonnenabstellflächenrecht a)** für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 46, Flurstück 327/32; gemäß Bewilligung vom 21.11.2014;
- lfd. Nr. 16: **Mülltonnenabstellflächenrecht b)** für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 46, Flurstück 327/32; gemäß Bewilligung vom 21.11.2014;
- lfd. Nr. 17: **Mülltonnenabstellflächenrecht b)** für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 46, Flurstück 327/33; gemäß Bewilligung vom 21.11.2014;
- lfd. Nr. 18: **Fahrradabstellraummitbenutzungsrecht** für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 46, Flurstück 327/33; gemäß Bewilligung vom 21.11.2014;
- lfd. Nr. 19: ist gelöscht;
- lfd. Nr. 20: **Zwangsversteigerungsvermerk** zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (Amtsgericht Frankfurt am Main, 842 K 45/25) vom 21.10.2025.

Anmerkung:

Die Lasten und Beschränkungen in Abt. II werden als nicht den Verkehrswert beeinflussend angesehen.

4. Beschreibung des Grundstücks:

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

Das Grundstück liegt im nördlichen Gebiet der Großstadt Frankfurt am Main, im Wohngebiet „Riedberg“, zwischen „Carl-Hermann-Rudloff-Allee“ und „Ernst-Balser-Straße“ in allgemein sehr einfacher Wohnlage (gemäß Mietspiegel 2024 der Stadt Frankfurt am Main). Die Autobahn A5 ist ca. 200 m nordwestlich von der Wohnung entfernt. Die Wohnung liegt zur „Hans-Poelzig-Straße“, die ruhiger gelegen ist. Fernsicht von der Dachterrasse. In der Umgebung befinden sich vornehmlich Mehrfamilien-Wohnhäuser zu 3 - 4 Vollgeschossen, in begrünten Wohnanlagen-Grundstücken.

Die nächste Omnibushaltestelle ist in ca. 5 Gehminuten, und die nächste U-Bahnstation ist in ca. 15 Gehminuten zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenso in 15 Gehminuten erreichbar. Fahrtzeit zum nächsten Autobahnanschluss ca. 7 Minuten, in die Innenstadt von Frankfurt am Main ca. 15 Minuten und zum Flughafen ca. 25 Minuten. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen im Wohngebiet „Riedberg“ vorhanden. Spaziergelmöglichkeiten auf Feldwegen, die am nahegelegenen Bebauungsrand beginnen.

Wirtschaftliche Daten von Frankfurt am Main (Internetrecherche):

Einwohnerzahl: ca. 780.000;

Arbeitslosenquote: ca. 6,8 %;

Kaufkraftindex: ca. 110,8 (rd. 11 % über dem Bundesdurchschnitt);

Bevölkerungsentwicklungsprognose bis zum Jahr 2040: + 8 %.

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

Ein Flurkartenausschnitt im Maßstab 1:1.000 ist dem Gutachten beigelegt (vgl. Anl. 6).

Das Reihengrundstück „Graf-von Stauffenberg-Allee 79 - 81“ und „Hans-Poelzig-Straße 5/7“ ist trapezartig geschnitten und grenzt im Südosten mit ca. 64 m an die „Hans-Poelzig-Straße“ und im Nordwesten mit ca. 71 m an die „Graf-von-Stauffenberg-Allee“. Das Grundstück ist im Mittel ca. 65 m tief.

Das Eckgrundstück „Graf-von Stauffenberg-Allee 73 - 77“ und „Hans-Poelzig-Straße 9/11“ ist trapezartig geschnitten und grenzt im Nordwesten mit ca. 73 m an die „Graf-von-Stauffenberg-Allee“, im Nordosten mit ca. 68 m an die „Ernst-Balser-Straße“ und im Südosten mit ca. 73 m an die „Hans-Poelzig-Straße“. Das Grundstück ist im Mittel ca. 67 m tief.

Die an das Grundstück angrenzenden Straßen sind jeweils mit beidseitigen Bürgersteigen, beidseitigen Baumreihen und Parkplatzbuchten alleinartig ausgebaut und endgültig fertiggestellt. Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in den angrenzenden Straßen.

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

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

Nach Angaben des Stadtplanungsamtes der Stadt Frankfurt am Main liegt das Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans-Nr. B803 „A6“ - „Riedberg-Niederurseler-Hang“ vom 19.05.2015.

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

WA = Allgemeines Wohngebiet;

GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);

III-IV = max. 3 Vollgeschosse (Vorderhaus) bzw. max. 4 Vollgeschosse (Hinterhaus).

Im Baulastenverzeichnis befindet sich nach schriftlicher Auskunft der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Frankfurt am Main vom 18.08.2021 die das Grundstück begünstigende Baulast-Nr. BL-2014-522-2, die besagt, dass der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 327/29 eine Fläche im Hof nicht bebauen darf (vgl. Anl. 3).

Anmerkung:

Die Baulast wird als nicht den Verkehrswert beeinflussend angesehen.

5. Beschreibung der baulichen Anlagen:

5.1 Übersicht über die vorhandenen Gebäude aus beigefügter Flurkarte:

Gebäude	Grundfläche ca.	Baujahr ca.
Mehrfamilien-Wohnanlage Graf-von-Stauffenberg-Allee 79 - 81, Haus-Poelzig-Straße 5/7	1.644 m ²	2015 (nach Angabe des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main)

5.2 Einteilung des Gebäudes:

Mehrfamilien-Wohnhausanlage mit Tiefgarage, bestehend aus Wohnblock-N/W und Wohnblock-S/O:

- KG:** Tiefgarage, Fahrradräume, Technikräume, Mülltonnenräume, Hausmeisterraum;
Hier: Tiefgaragen-Stellplatz-Nr. 75 (2 Stellplätze nebeneinander);
- EG:** Hauseingang; Wohnblock-S/O mit 8 Wohnungen und Wohnblock-N/W mit 7 Wohnungen zu je 1 - 4 Zimmern;
- 1.OG:** Aufteilung wie im EG, Verbindungsgänge im OG zwischen Wohnblock-N/W und Wohnblock-S/O;
- 2.OG:** Aufteilung wie im 1.OG;
- 3.OG:** Penthouse-Wohnungen im Wohnblock-S/O und 7 Maisonette-Wohnungen im Wohnblock-N/W;
Hier: ETW-Nr. 2.2.26 (Penthouse) zu Wohnzimmer, Essdiele mit offener Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Dusche/WC, Abstellraum, Dachterrasse;
- 4.OG:** obere Bereiche der Maisonette-Wohnungen im Wohnblock-N/W; darüber Flachdächer.

5.3 Bauliche Beschaffenheit:

5.3.1 Konstruktion / Fassade:

Fundamente:	Stahlbeton, Einzel- und Streifenfundamente;
Ansichtsflächen:	Rauputzflächen, Zementputzsockel, Alufensterbänke;
Verkleidung:	Wärmedämm-Verbundsystem an den Fassaden, bereichsweise Klinkersteine;
Decke über Keller und übrige Geschoßdecken:	Stahlbetondecken mit schwimmendem Estrich;
Umfassungswände:	Stahlbetonwände (KG), Mauerwerkswände (EG-DG);
Zwischenwände:	Mauerwerkswände (tragende Wände und Wohnungstrennwände), Gipskarton-Ständerwände (leichte Trennwände);
Dachstuhl:	Stahlbetondecke, Flachdächer, Wärmedämmung;
Dacheindeckung:	Flachdachabdichtung (bekiest), innere Dachentwässerung mit Dacheinläufen.

5.3.2 Innere Ausstattung:

Geschosstreppe:	Stahlbetontreppen mit Granitplattenbelag, Stabstahl-Brüstungsgeländer;
Fußböden in Wohnräumen:	Industrieparkett;
Fußböden im Keller:	Zementestrichboden mit Kunstharzbeschichtung;
Fußböden im Duschbad/WC:	großformatige Bodenfliesen;
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, Naturstein-Fensterbänke, Plexiglas-Lichtkuppel (Bad) mit elektromechanischem Antrieb;
Innentüren:	schwere hohe Holztüren mit Futter und Bekleidung (Höhe = ca. 2,35 m, Breite = ca. 69 cm), kunststofffurniert, Wohnungseingangstür (mit Mehrfachverriegelung, b = 94 cm);
Außentür/Hauseingang:	Alu-/Glaskonstruktion (Haustür), Stahlgittertor (Tiefgarage);
Rollläden:	keine Rollläden vorhanden;
Küche:	Anschlüsse für Wasser, Abwasser, Elektroherd;
Dusche/WC:	in Nische eingebaute bodengleiche Dusche mit Glas-Trennwand, Acryl-Waschbecken mit Unterschrank, wandhängendes Tiefspül-WC mit Unter-Putz-Spülkasten, Waschmaschinen-Standplatz;
Wandbekleidung:	Malervlies, Farbanstrich;
Platten im Badezimmer:	Wände hinter den Objekten halbhoch bis raumhoch gefliest;
Elektro:	normale Ausstattung, Klingel- und Sprechanlage, elektrischer Türöffner, TV-Überwachung am Hauseingang, Außenbeleuchtung am Gebäude;
Heizung:	Fernwärme, Fußbodenheizung (nicht im Abstellraum), zentrale Brauchwassererwärmung über die Übergabestation, Klimageräte.

5.3.3 Sonstige Einrichtungen:

- Eingangstreppe und Vordach am Hauseingang;
- Dachterrasse mit Glas-Brüstungsgeländer;
- Aufzugsanlage (6 Haltestationen, Baujahr 2016, Edelstahlverkleidung, Granitplattenboden);
- verglaste Brücken zwischen dem Vorder- und Hinterhaus;
- Einbauküche, bestehend aus Ober- und Unterschränken, Elektroherd mit Ceran-Kochfeld, Nirostaspüle, Dunstabzugshaube (Umluft), Backofen, Kühl- und Tiefkühlschrank, Spülmaschine;
- Einbauschränke (Essdiele, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer).

Belichtung und Belüftung: Gut, innenliegende Nassräume mit elektromechanischer Entlüftung.

5.3.4 Außenanlagen:

Hausanschlüsse:	Wasser, Abwasser, Fernwärme, elektrischer Strom, Multimedia;
Straßeneinfriedung:	offene Vorgartenanlage, Hecke;
Grenzeinfriedung:	offene Grenzen;
Hof- und Wegebefestigungen:	Betonsteinpflaster, Asphaltbelag;
Sonstiges:	Grünanlage, Außenbeleuchtung.

5.4 Bauzustand (Schäden, Reparatur- und Fertigstellungskosten):

Die Wohnanlage ist ca. 9 Jahre alt und befindet sich in allgemein gepflegtem Zustand.
Nach Angabe der WE-Verwaltung betrage die Instandhaltungsrücklage der WEG (Wohnungseigentümergeinschaft) zum 31.12.2024 für die Wohnanlage € 125.000,-, und die Tiefgarage ca. € 15.000,-.
Größere Instandhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum seien zur Zeit nicht geplant, gab die WE-Verwaltung an.

Folgender Reparaturbedarf wurde festgestellt:

Maßnahmen	Geschätzte Kosten bzw. angemessene Rücklagen für mittelfristige Maßnahmen (€)	Geschätzte Werterhöhung (Abschlag „NEU für ALT“) bei Durchführung der Maßnahmen (€)
- Schönheitsreparaturen für einen Neubezug (Maler- und Tapezierarbeiten)	10.000,-	10.000,-
- Instandsetzung des Parkettbodens in der Essdiele	1.500,-	-
- sonstige Kleinreparaturen, Wartungs- und Pflegearbeiten für einen Neubezug	2.500,-	2.500,-
Zwischensumme	14.000,-	12.500,-
<u>Zuschlag für:</u> Bauregie, Mietausfall, Reinigungsarbeiten in Verbindung mit der Durchführung der Arbeiten: 10 %	1.400,-	1.250,-
Instandsetzungsabschlag bzw. Wertverbesserungszuschlag bei Durchführung der Maßnahmen, jeweils geschätzt:	15.400,-	13.750,-
Wertminderung durch Instandhaltungsstau	€ (15.400,- ./ 13.750,-) = € 1.650,-	

Anmerkungen:

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

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

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

Allgemein zweckmäßig geschnittener Grundriss. Das Wohnzimmer hat Fenster nach Südosten und Südwesten. Die Dachterrasse liegt nach Südosten. Das Schlafzimmer liegt nach Nordosten und das Kinderzimmer nach Südosten. Die Wohnküche ist nach Südosten ausgerichtet. Das Bad ist ein innenliegendes Tageslichtbad, belichtet mit einer Lichtkuppel.

Allgemein gehobene Gesamtausstattung (Parkett, modernes Duschbad, Klimageräte, Fußbodenheizung).

Allgemein solide Bauweise (Stahlbetonkeller, Stahlbeton-Flachdach, Mauerwerkswände, Stahlbetondecken).

Wärmedämmende Baustoffe (Isolierglasfenster, Wärmedämm-Verbundsystem an den Fassaden, schwimmender Estrich, Wärmedämmung auf dem Dach, Tiefgaragendecke mit unterseitiger Wärmedämmung).

Ein Energieausweis, der niedrige Energiebedarfswerte ausweist, ist beigelegt (vgl. Anl. 4).

Lichte Höhen in der Wohnung ca. 2,45 m.

Der Stellplatz ist ca. 4,87 m breit und ca. 5,20 m tief, somit für 2 Pkw (Klein- und Mittelklassewagen) geeignet (vgl. Bild 12).

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

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

Wohnflächen (Wohnflächenverordnung)		79,40	m ²
GRZ – Grundflächenzahl (§ 19 Bau NVO/90)		0,4	
WGFZ – wertrelevante Geschossflächenzahl (ImmoWertA 2023)		1,6	
Anzahl vorhandener Pkw-Stellplätze	- Tiefgaragen-Stellplatz-Nr. 75 -	2	Stk.

6. Wertermittlung:

6.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren:

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung mit Tiefgaragenstellplatz für 2 PKW, deren Verkehrswert sich maßgeblich am Vergleichswert orientiert.
Als weiterer Anhaltswert wird der Ertragswert ermittelt.

6.2 Beschreibung der allgemeinen Marktsituation:

Derzeit werden vergleichbare Wohnungen in Frankfurt am Main zu Preisen zwischen € 6.000,-/m² bis € 9.000,-/m², bezogen auf die Wohnfläche, angeboten, im Mittel um € 7.300,-/m² (ohne Zubehör, wie Pkw-Stellplätze, Einbauküchen).
Nach Marktbeobachtungen des Unterzeichners werden die Angebotspreise noch leicht heruntergehandelt.

6.3 Bodenwert:

Der Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt am Main gibt für die Richtwertzone, in der das Grundstück liegt, einen Bodenrichtwert von € 760,-/m² an, für den unbebauten Zustand, bezogen auf ein WGFZ von 1,40, inkl. Erschließungskosten (Stand 01.01.2024).

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

a) Bebautes Wohnhaus-Grundstück:

Ausgangswert ist der Bodenrichtwert, umgerechnet mittels der Umrechnungskoeffizienten für Geschoßflächenzahlen des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main auf die vorhandene WGFZ von 1,6, mit:

$$€ 760,-/m^2 \times 1,334 / 1,223 = € \quad 829,-/m^2$$

$$\text{Vergleichsweise angemessen} = € \quad 829,-/m^2$$

b) Bebautes TG-Grundstück:

Ausgangswert ist der Bodenrichtwert, mit:

$$= € \quad 760,-/m^2$$

$$\text{Vergleichsweise angemessen} = € \quad 760,-/m^2$$

a) Bebautes Wohnhaus-Grundstück:

$$4.523 \text{ m}^2 \text{ netto fertig erschlossen zu } € 829,-/m^2 = € \quad 3.749.550,-$$

b) Bebautes TG-Grundstück:

$$4.885 \text{ m}^2 \text{ netto fertig erschlossen zu } € 760,-/m^2 = € \quad 3.712.600,-$$

$$119/10.000 - \text{ Miteigentumsanteil am Bodenwert insgesamt, fertig erschlossen, für die ETW-Nr. 2.2.26 aus } € 3.749.550,- = € \quad 44.600,-$$

$$20/10.000 - \text{ Miteigentumsanteil am Bodenwert insgesamt, fertig erschlossen für die TG-Stellplätze-Nr. 75 aus } € 3.712.600,- = + € \quad 7.450,-$$

$$\text{Bodenwert, gesamt} = € \quad 52.050,-$$

6.4 Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer:

Ermittlung des Modernisierungsgrades:

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

Modernisierungspunkte: **0** (nicht modernisiert)

Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND): **70 Jahre** (gemäß Sachwertmodell Hessen)

Tatsächliches Baujahr: **ca. 2015**

Tatsächliches Alter: **10 Jahre** (2025 ./ 2015)

Voraussichtliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND): RND = 70 Jahre (GND) ./ 10 Jahre (Alter) = **60 Jahre**

6.5 Ermittlung des Ertragswertes:

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

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

Die marktübliche Nettomiete wird basierend auf den vom Unterzeichner im Wohnungsmarktbericht 2025 der IHK Frankfurt am Main, im Mietpreisspiegel 2024 der Stadt Frankfurt am Main, in der Mietpreissammlung des Unterzeichners und im Internet unter „www.Immobilienscout24.de“ recherchierten Mieten für ähnliche Objekte ermittelt.

Diese betragen zwischen € 14,-/m²/Mon. bis € 20,-/m²/Mon., im Mittel um € 17,-/m²/Mon. für vergleichbare Wohnungen im Wohngebiet „Riedberg“.

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

Das Objekt ist derzeit eigengenutzt.

Mieteinheit	Bj. ca.	Wohnfläche m ²	derzeitige Nettomiete		marktübliche Nettomiete	
			pro m ²	€	pro m ²	€
a) ETW-Nr. 2.2.26 im 3.OG:	2015	79,40	-	-	17,-	1.350,-*)
b) TG-Stellplatz-Nr. 75:	2015	-	-	-	2 x 100,-	200,-
Gesamt:		79,40	-	-	-	1.550,-

marktübliche Jahresnettomiete
(im Normalzustand) = € 18.600,-

Anmerkung:

*) ohne Einbauküche und Einbaumöbel

6.5.2 Ermittlung der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten:

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

Zu den Betriebskosten gehören insbesondere die Kosten für:

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

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

Im nachstehenden werden die beim Eigentümer regelmäßig und marktüblich anfallenden Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an „Ertragswertrichtlinie“ und die Vorgaben im Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main ermittelt.

Derzeitiger Verbraucherpreisindex: 1,227 (2020 = 1,0)

* Verwaltung			
- ETW-Nr. 2.2.26, psch	=	€	439,-
- TG-Stellplatz-Nr. 75:			
2 x € 48,-/TG-Stellpl./Jahr	=	+ €	96,-
* Instandhaltung und Rücklagen			
7,3 % aus € 18.600,-	=	+ €	1.358,-
(d.s. rd. € 14,36/m ² Wohnfl./Jahr + 2 TG-Stellplätze x € 108,-/TG-Stellplatz/Jahr)			
* Sonstige nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten)			
0,5 % aus € 18.600,-	=	+ €	93,-
* Mietausfallwagnis			
2,0 % aus € 18.600,-	=	+ €	372,-
			<hr/>
Summe der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten pro Jahr	=	€	<u>2.358,-</u>

(Das sind 12,7 % der marktüblichen Jahresnettomiete)

6.5.3 Ermittlung des maßgebenden Liegenschaftszinssatzes:

Im Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main ist für Eigentumswohnungen in sehr einfachen Lagen mit Baujahr ab 1991 (ohne Neubau) ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 0,8 % angegeben (Stand: 2024).

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

Ausgangswert ist der Liegenschaftszinssatz des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main, mit	=	0,8	%
<u>Marktanpassung für:</u>			
./.	=	-	%
Vergleichsweise angemessen	=	<u>0,8</u>	<u>%</u>

6.5.4 Berechnung des Ertragswertes:

marktübliche Jahresnettomiete aus Ziff. 6.5.1	=	€	18.600,-
abzgl. der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten aus Ziff. 6.5.2	= -	€	<u>2.358,-</u>
marktüblicher Jahresreinertrag des bebauten Grundstücks	=	€	16.242,-
abzgl. der Bodenwertverzinsung € 52.050,- x 0,8 % Liegenschaftszinssatz	= -	€	<u>416,-</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	€	15.826,-
Der Kapitalisierungsfaktor bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 60 Jahren und 0,8 % Liegenschaftszins beträgt: 47,50			
Ertragswert der baulichen Anlagen (Kapitalisierungsfaktor x Reinertragsanteil der baul. Anlagen) 47,50 x € 15.826,-	=	€	751.750,-
zuzüglich Bodenwert aus Ziff. 6.3	= +	€	<u>52.050,-</u>
Vorläufiger Ertragswert	=	€	803.800,-

Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) berücksichtigt:

Abschlag für:

- notwendige Reparaturen, Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch	= -	€	1.650,-
---	-----	---	---------

Ertragswert	=	€	<u><u>802.150,-</u></u>
-------------	---	---	-------------------------

6.6 Vergleichswertverfahren:

6.6.1 Direktes Vergleichswertverfahren:

Nachstehend werden 10 Vergleichspreise der letzten 4 Jahre aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main aufgeführt und die wertbildenden Merkmale der Vergleichsobjekte mittels Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen aus dem GuG-Sachverständigenkalender 2026 auf die zu bewertende Wohnung umgerechnet.

Die allgemeinen Kaufpreissteigerungen seit Erwerb werden mittels der Angaben für den Preistrend von Bestandswohnungen im Gebiet Riedberg im Internetportal „www.Immobilienscout24.de“ berücksichtigt.

Datum Kauf	Adresse	Lage	Ge- schoss	vermietet	Wohnfl. (m ²)	Bau- jahr	Aus- stattung	Anzahl WE pro Gebäude
06/2021	Graf-von-Stauffenberg-Allee	sehr einfach	3.OG	nein	94	2015	gehoben	47
05/2022	Graf-von-Stauffenberg-Allee	sehr einfach	UG	nein	75	2015	-	49
07/2022	Graf-von-Stauffenberg-Allee	sehr einfach	3.OG	nein	63	2015	gehoben	47
07/2022	Hans-Poelzig-Straße	sehr einfach	2.OG	nein	55	2014	mittel	31
06/2023	Graf-von-Stauffenberg-Allee	sehr einfach	EG	nein	78	2014	-	42
11/2023	Graf-von-Stauffenberg-Allee	sehr einfach	EG	nein	78	2014	-	42
04/2024	Graf-von-Stauffenberg-Allee	sehr einfach	1.OG	nein	112	2015	-	47
05/2024	Graf-von-Stauffenberg-Allee	sehr einfach	1.OG	nein	78	2014	-	42
11/2024	Graf-von-Stauffenberg-Allee	sehr einfach	3.OG	nein	76	2014	-	42
07/2025	Graf-von-Stauffenberg-Allee	sehr einfach	2.OG	nein	99	2015	gehoben	47

Kaufpreis (€/m ²)	UK- Lage	UK- Ge- schoss	UK- ver- mietet	UK- Wohnfl.	UK-Bau- jahr	UK-Aus- stattung	UK-An- zahl WE	UK-Preis- veränderung seit Kauf	Vergleichs- preis (€/m ²)
6.915,-	-	-	-	1,03	-	-	-	0,97	6.909,-
6.414,-	-	1,09	-	0,99	-	-	-	0,92	6.368,-
7.397,-	-	-	-	0,97	-	-	-	0,92	6.601,-
7.437,-	-	1,02	-	0,95	1,01	1,10	0,98	0,92	7.219,-
4.641,-	-	1,06	-	-	1,01	-	-	-	4.969,-
5.154,-	-	1,06	-	-	1,01	-	-	1,03	5.683,-
5.634,-	-	1,04	-	1,05	-	-	-	1,03	6.337,-
6.308,-	-	1,04	-	-	1,01	-	-	1,03	6.825,-
5.356,-	-	-	-	0,99	1,01	-	-	1,03	5.516,-
6.464,-	-	1,02	-	0,97	1,01	-	-	-	6.459,-
Mittelwert									6.289,-

Anmerkung:

Gemäß der Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main wurden in der Wohnanlage die Stellplätze in den letzten 4 Jahren überwiegend zu € 18.000,-/Stk. verkauft.

<u>Zusammenstellung:</u>		
79,40 m ² Wohnfläche x € 6.289,-/m ²	=	€ 499.350,-
+ 2 TG-Stellplätze x € 18.000,-/Stk.	= +	€ 36.000,-
		<hr/>
Vorläufiger Vergleichswert	=	€ 535.350,-
 <u>Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) berücksichtigt:</u>		
 <u>Abschlag für:</u>		
- notwendige Reparaturen, Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch	= -	€ 1.650,-
		<hr/>
Vergleichswert	=	€ 533.700,-
		<hr/>

6.7 Verkehrswert:

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung mit 2 Tiefgaragen-Stellplätzen.

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

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

Grundlage für die Verkehrswertermittlung ist daher der direkte Vergleichswert aus Ziff. 6.6.1, mit = € 533.700,-

Zuschläge, wegen

- des Ergebnisses aus dem Ertragswertverfahren, weshalb eine weitere Marktanpassung als gerechtfertigt angesehen wird, geschätzter Marktanpassungszuschlag hierfür: 25,2 % aus € 533.700,- = + € 134.500,-
- des Zubehörs (Einbauküche, Einbauschränke), gesamt, geschätzt, psch = + € 10.000,-

Summe = € 678.200,-

Aufrundung = + € 1.800,-

Markt- /Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag = € 680.000,-

(in Worten: sechshundertachtzigtausend EURO)

Dies entspricht der 36,5-fachen marktüblichen Jahresnettomiete (€ 18.600,-), und bezogen auf die Wohnfläche von 79,40 m² sind das € 8.111,-/m², jeweils ohne TG-Stellplätze.

6.7.1 Aufteilung des Verkehrswerts:

Nachstehend wird der Verkehrswert wie folgt aufgeteilt:

- Eigentumswohnung-Nr. 2.2.26 mit Zubehör, psch = € 644.000,-
- TG-Stellplatz-Nr. 75 (2 Stellplätze x € 18.000,-/Stellpl.) = + € 36.000,-
gesamt = € 680.000,-

7. Besondere Bemerkungen:

7.1 Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- ***;
- ***;
- Herr Dipl.-Ing. Christian Angersbach, unterzeichnender Sachverständiger.

7.2 Literaturverzeichnis:

- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Kleiber, Bundesanzeigerverlag, 2023;
- ImmoWertV 2021, Bundesanzeigerverlag, 2021;
- ImmoWertA 2023;
- Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main.

7.3 Verkehrswertdefinition (§ 194 BauGB):

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

7.4 Belastungen in Abt. III des Grundbuches:

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

7.5 Sonstige Anmerkungen:

- Der Qualitätsstichtag bezieht sich auf den baulichen Zustand, der bei Besichtigung vorlag.
- Untersuchungen hinsichtlich Altlasten sind nicht Gegenstand vorstehender Verkehrswertermittlung. Ein Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten besteht nicht. Kosten für das Entfernen etwaiger Altlasten, sonstiger Schadstoffe sind vorstehend nicht enthalten und wären gesondert zu berücksichtigen.
- Bei der Besichtigung der baulichen Anlagen wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt; insofern beruhen die Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.
- **WE-Verwaltung:**

- Die vorstehende Verkehrswertermittlung erfolgt in Anlehnung an die „ImmoWertV 2021“ und die „ImmoWertR 2023“.

Bad Homburg,
den 16.01.2025

Der Sachverständige:



**Anlage 1 zum Gutachten ETW-Nr. 2.2.26 und TG-Stellplatz Nr. 75, Hans-Poelzig-Straße 5
(Hauseingang: Graf-von-Stauffenberg-Allee 79),
60438 Frankfurt am Main, Kalbach**

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

1.1 Wohnhaus-Grundstück (Flurstück 327/32):

Grundfläche Wohnblock N/W:

5 x 12	=	60	m ²
+ 12 x 12	=	144	m ²
+ 10 x 12	=	120	m ²
+ 8 x 16	=	128	m ²
+ 3 x 16	=	48	m ²
+ 5 x 11	=	55	m ²
+ 7 x 12	=	84	m ²
+ 10 x 20	=	200	m ²
+ 4 x 21	=	84	m ²
+ 5 x 9	=	45	m ²
		<u>968</u>	<u>m²</u>

Grundfläche Wohnblock S/O:

15 x 20	=	300	m ²
+ 26 x 12	=	312	m ²
+ 4 x 16	=	64	m ²
		<u>676</u>	<u>m²</u>

$$\text{GRZ} = (968 + 676) : 4.523 = \underline{0,4}$$

$$\text{WGFZ} = (968 \times 4,75 + 676 \times 3,75) : 4.523 = \underline{1,6}$$

1.2 Tiefgaragen-Grundstück (Flurstück 327/29):

Grundfläche Wohnblock N/W:

12 x 10	=	120	m ²
+ 10 x 10	=	100	m ²
+ 11 x 14	=	154	m ²
+ 5 x 12	=	60	m ²
+ 7 x 12	=	84	m ²
+ 6 x 20	=	120	m ²
+ 10 x 20	=	200	m ²
		<u>838</u>	<u>m²</u>

Grundfläche Wohnblock S/O:

$$\begin{array}{rcl} 16 \times 20 & = & 320 \text{ m}^2 \\ + 2 \times 8 & = & 16 \text{ m}^2 \\ + 20 \times 13 & = & 260 \text{ m}^2 \\ + 6 \times 16 & = & 96 \text{ m}^2 \\ + 7 \times 12 & = & 84 \text{ m}^2 \\ \hline & & 776 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\text{GRZ} = (838 + 776) : 4.885 = \underline{\underline{0,3}}$$

$$\text{WGFZ} = (838 \times 4,75 + 776 \times 3,75) : 4.885 = \underline{\underline{1,4}}$$

Anlage 2 zum Gutachten ETW-Nr. 2.2.26 und TG-Stellplatz Nr. 75, Hans-Poelzig-Straße 5
 (Hauseingang: Graf-von-Stauffenberg-Allee 79),
 60438 Frankfurt am Main, Kalbach

1. Wohnflächenermittlung:

Nachstehend wird die Wohnfläche anhand des örtlichen Aufmaßes des Unterzeichners vom 09.12.2025 ermittelt.

Wohnzimmer	3,54 x 4,06	=	14,37	m ²
	+ 1,01 x 1,10	=	1,11	m ²
Schlafzimmer	3,39 x 3,49	=	11,83	m ²
Kinderzimmer	3,39 x 3,87	=	13,12	m ²
Wohnküche	3,69 x 4,72	=	17,42	m ²
	+ 0,23 x 2,09	=	0,48	m ²
	./. 0,30 x 1,12	= -	0,34	m ²
	+ 0,33 x 0,60	=	0,20	m ²
Dusche/WC	1,30 x 3,45	=	4,49	m ²
	+ 0,95 x 2,24	=	2,13	m ²
	./. 0,36 x 0,74	= -	0,27	m ²
	./. 0,40 x 0,81	= -	0,32	m ²
Abstellraum	1,16 x 2,09	=	2,42	m ²
Diele	1,23 x 1,48	=	1,82	m ²
Dachterrasse	4,65 x (1,66 + 3,31) x 0,5 x ½	=	5,78	m ²
	+ 3,82 x (0,54 + 1,92) x 0,5 x ½	=	2,35	m ²
	+ 3,45 x (1,92 + 1,24) x 0,5 x ½	=	2,73	m ²
	+ 0,18 x 0,88 x ½	=	0,08	m ²
			<u>79,40</u>	<u>m²</u>

ETW-Nr. 2.2.26 (im 3.OG) und TG-Stellplatz-Nr. 75,
Graf-von-Stauffenberg-Allee 79, 60438 Frankfurt am Main



Bild 001 09.12.2025 11:13:42



Bild 002 09.12.2025 11:13:02

ETW-Nr. 2.2.26 (im 3.OG) und TG-Stellplatz-Nr. 75,
Graf-von-Stauffenberg-Allee 79, 60438 Frankfurt am Main



Bild 003 09.12.2025 11:09:37



Bild 004 09.12.2025 11:11:57

ETW-Nr. 2.2.26 (im 3.OG) und TG-Stellplatz-Nr. 75,
Graf-von-Stauffenberg-Allee 79, 60438 Frankfurt am Main



Bild 005 09.12.2025 11:10:07



Bild 006 09.12.2025 11:51:44

ETW-Nr. 2.2.26 (im 3.OG) und TG-Stellplatz-Nr. 75,
Graf-von-Stauffenberg-Allee 79, 60438 Frankfurt am Main



Bild 007 09.12.2025 12:12:52



Bild 008 09.12.2025 11:50:04

ETW-Nr. 2.2.26 (im 3.OG) und TG-Stellplatz-Nr. 75,
Graf-von-Stauffenberg-Allee 79, 60438 Frankfurt am Main



Bild 009 09.12.2025 11:50:30



Bild 010 09.12.2025 11:08:08

ETW-Nr. 2.2.26 (im 3.OG) und TG-Stellplatz-Nr. 75,
Graf-von-Stauffenberg-Allee 79, 60438 Frankfurt am Main



Bild 011 09.12.2025 11:02:25

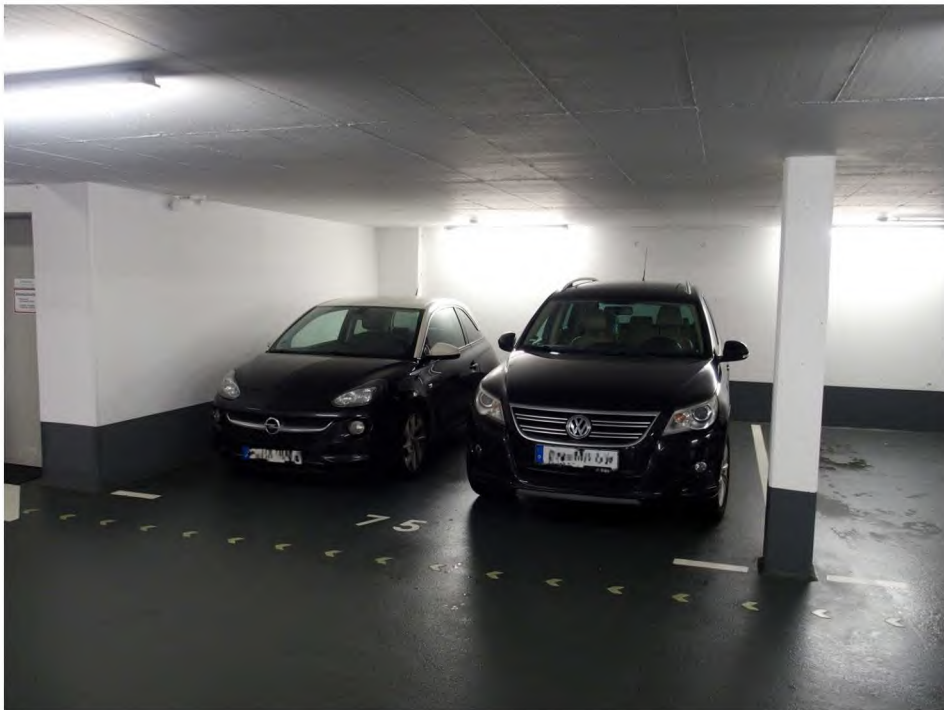


Bild 012 09.12.2025 10:59:06