HEIKO GLATZ
Sachverständigengesellschaft für Immobilienbewertungen
WERTERMITTLUNG • ANALYSE • BERATUNG

Von der IHK Frankfurt
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

BIIS

www.wertermittlung.de

# WERTGUTACHTEN

**[anonymisierte Ausfertigung]**

| | |
|---|---|
| **Auftrag** | Nr. 263426 |
| **Auftraggeber** | Amtsgericht Frankfurt am Main<br>Heiligkreuzgasse 34<br>60313 Frankfurt |
| **Geschäftszeichen Amtsgericht** | 842 K 52/25 |
| **Zweck** | Zwangsversteigerung |
| **Objektart / Nummer** | Eigentumswohnung Nr. 6 |
| **Adresse** | Fabriciusstraße 7<br>65933 Frankfurt am Main |
| **Wertermittlungsstichtag** | 11.02.2026 |
| **Qualitätsstichtag** | 11.02.2026 |
| **Datum der Ortsbesichtigung** | 11.02.2026 |

| | |
|---|---|
| **Markt-/Verkehrswert** | **630.000 €** |
| Zuschlag, sofern ein PKW-Stellplatz zugeordnet wird | 12.500 € |
| Ertragswert | 610.000 € |
| Vergleichswert | 630.000 € |

Frankfurt am Main, 08.05.2026




ö.b.u.v. Sachverständiger Heiko Glatz

Meisengasse 9
60313 Frankfurt am Main

T +49 69 788.088.070
F +49 69 788.088.077
E mail@wertermittlung.de
I wertermittlung.de

Frankfurter Sparkasse
IBAN DE15 5005 0201 0200 4858 73

StNr. 014 821 38144
USt-IdNr. DE220747089

## Inhaltsverzeichnis

**1. Allgemeines**

**2. Grundstück und Standort**

2.1 Grundstück
2.2 Standort
2.3 Weitere Grundstücksangaben

**3. Bauliche Anlagen**

3.1 Gebäude
3.2 Konstruktion und Ausstattung
3.3 Baulicher Zustand
3.4 Nachhaltigkeit
3.5 Baujahr und wirtschaftliche Restnutzungsdauer
3.6 Wohnfläche
3.7 SWOT-Analyse

**4. Wertermittlung**

4.1 Bodenwert
4.2 Ertragswert
4.3 Vergleichswert

**5. Markt-/Verkehrswert**

5.1 Zuschlag PKW-Stellplatz

**6. Besondere Bemerkungen**

**Anlage 1** Grundrisspläne

**Anlage 2** Fotodokumentation

**Hinweis** Im Original Wertgutachten sind weitere Anlagen enthalten.

## 1. Allgemeines

**Auftrag**
Beauftragt am 15.12.2025 durch das Amtsgericht Frankfurt am Main, Zwangsversteigerungen.

**Gegenstand des Auftrags**
Beauftragt ist die Ermittlung des Markt-/Verkehrswertes nach § 194 BauGB. Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens soll von einem nicht vermieteten Zustand ausgegangen werden.

**Vorgehensweise**
Sämtliche Beteiligte wurden vom Sachverständigen schriftlich zum Ortstermin eingeladen. Vorab wurde um Übermittlung der Objektunterlagen gebeten.

**Seitens des Amtsgerichts überlassene und herangezogene Unterlagen**
- Grundbuchauszug vom 18.11.2025
- Liegenschaftskarte vom 04.12.2025

**Seitens des Schuldners überlassene und herangezogene Unterlagen**
- Teilungserklärung vom 12.04.2022
- Baubeschreibung vom 12.04.2022
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 31.03.2022 inkl. Grundrisspläne
- Grundrisse aus 3. Nachtrag vom 27.01.2025 zum Bauantrag
- Wohn- und Nutzflächenberechnung Planungsteam Knabe GmbH vom 27.01.2025
- Energieausweis vom 08.05.2025

**Seitens des Gläubigers überlassene und herangezogene Unterlagen**
- Teilungserklärung vom 12.04.2022
- Baubeschreibung vom 12.04.2022
- Exposé ohne Datum

**Vom Sachverständigen beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte**
- Onlineabfrage Bauleitplanung Stadt Frankfurt am Main
- Onlineabfrage Satzungen Stadt Frankfurt am Main
- Onlineabfrage Denkmalschutz Landesamt für Denkmalpflege Hessen
- Onlineabfrage Bodenrichtwert
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses vom 17.02.2026
- Marktberichte örtlicher Marktteilnehmer und allgemeine Marktrecherche

**Ortsbesichtigung**
Die Ortsbesichtigung erfolgte am 11.02.2026 durch den Sachverständigen Heiko Glatz in Anwesenheit von
- [anonymisiert]
- [anonymisiert]
- Lisa Scheible, HEIKO GLATZ Sachverständigengesellschaft für Immobilienbewertungen

**Voraussetzungen**
Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften des Bodens und der baulichen Anlagen erfolgten ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vorgelegten Unterlagen. Diese werden der Wertermittlung nur eingeschränkt geprüft zugrunde gelegt.

Hinsichtlich der Einhaltung öffentlich-rechtlicher oder privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens sowie der baulichen Anlagen erfolgten keine Recherchen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, am Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind, soweit nachfolgend nichts anderes vermerkt ist.

## 2. Grundstück und Standort

### 2.1 Grundstück

| | |
|---|---|
| Amtsgericht | Frankfurt Außenstelle Höchst |
| Wohnungsgrundbuch von | Griesheim |
| Blatt | 6538 |

**194/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück**

| Lfd. Nr. | Flur | Flurstück | Wirtschaftsart | Lage | Größe |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 9 | 428/11 | Gebäude- und Freifläche | Fabriciusstraße 7 | 381 m² |
| **Grundstücksfläche** | | | | | **381 m²** |

**verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6 im 1. Dachgeschoss und dem Kellerraum Nr. 6 im Untergeschoss.**

**Anmerkung**
Auf dem Grundstück sind 4 offene PKW-Stellplätze errichtet. Laut Teilungserklärung vom 12.04.2022 ist der aufteilende Eigentümer berechtigt, diese PKW-Stellplätze durch notariell beurkundete oder beglaubigte Erklärung jeweils Wohnungseigentümern zur alleinigen Nutzung zuzuordnen. Laut mündlicher Auskunft während der Ortsbesichtigung sollen bereits 2 der 4 PKW-Stellplätze an Dritte vergeben sein. Inwieweit der zu bewertenden Wohnung ein PKW-Stellplatz zugeordnet wird, kann im Rahmen der Wertermittlung nicht festgestellt werden. Es wird daher in Ziffer 5.1 ein Zuschlag ausgewiesen, für den Fall der Zuordnung eines PKW-Stellplatzes.

**Eigentümer / Abteilung I**
[anonymisiert]

**Begünstigende Rechte**
Im Grundbuch sind keine begünstigenden Rechte eingetragen.

**Belastungen Abteilung II**
- Lfd. Nr. 2: Vorläufige Verwaltung des Vermögens nach InsO; gemäß Ersuchen vom 16.05.2025.
- Lfd. Nr. 3: Verfügung nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters nach InsO; gemäß Ersuchen vom 16.05.2025.
- Lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet; eingetragen am 18.11.2025.

**Anmerkung**
Die vorläufige Insolvenzverwaltung, das Verfügungsverbot und der Zwangsversteigerungsvermerk beeinflussen den Markt-/Verkehrswert nicht.

**Baulasten**
Ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis lag nicht vor.

Die Onlineabfrage am 11.03.2026 bei der Bauaufsicht Frankfurt ergab, dass im Baulastenverzeichnis keine Baulasten eingetragen sein sollen. Im Nachfolgenden werden als Prämisse keine wertrelevanten Rechte und Belastungen angenommen.

## 2.2 Standort

**Makrolage**
Mit etwa 780.000 Einwohnern ist Frankfurt am Main die fünftgrößte Stadt der Bundesrepublik. Sie bildet den Mittelpunkt der ca. 6,0 Mio. Einwohner zählenden Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main. Durch zahlreiche niedergelassene Banken, den Sitz der Europäischen Zentralbank und angesiedelte Beratungsunternehmen hat sich die Stadt zu einem der führenden Finanz- und Dienstleistungszentren Europas entwickelt. Weitere Schwerpunkte bestehen in den Bereichen Telekommunikation, Informationstechnologie, Werbung und Medien. Darüber hinaus ist Frankfurt auch als Industriestandort sowie als internationale Messe- und Handelsstadt bekannt.

Die zentrale Lage und Europas drittgrößter Flughafen sichern die Anbindung an nationale und internationale Märkte. Der überwiegende Teil der Arbeitsplätze entfällt auf den Dienstleistungssektor. Die Arbeitslosenquote wird im Februar 2026 für Frankfurt mit 7,1% über dem bundesweiten Mittelwert von 6,5% ausgewiesen. Die Kaufkraft der Bevölkerung ist von der IHK für 2025 mit einer Kennziffer von 108,9 angegeben. Die Zahl der Einwohner steigt seit einigen Jahren kontinuierlich an. Für 2040 werden fast 840.000 Einwohner prognostiziert.

**Mikrolage**
Das Grundstück liegt im Frankfurter Stadtteil Griesheim, südlich des Griesheimer Bahnhofs und nördlich des Mains im alten Ortskern. Die Fabriciusstraße läuft etwa parallel zum Main. Das Grundstück befindet sich im Abschnitt zwischen der Alte Falterstraße und dem Gemeindegarten. Das Umfeld ist durch einfache Wohn- und Mischnutzungen in Blockrandbauweise geprägt. Die Entfernung zum Frankfurter Stadtzentrum beträgt ca. 7 km.

Griesheim ist durch Industrieansiedlungen, mehrgeschossige Wohnungsbauten im sozialen Stil und ältere Einfamilienhaussiedlungen geprägt. Der Stadtteil galt lange als sozialer Brennpunkt. Mit über 70% hat Griesheim einen der höchsten Anteile an Einwohnern mit Migrationshintergrund (Stand Q4 2024). Durch das Quatiersmanagement des Projekts "Soziale Stadt" hat der Standort allerdings in den letzten Jahren deutlich an Attraktivität gewonnen. Zahlreiche soziale Einrichtungen, Kultur- und Sportvereine sind vorhanden. Positiv hervorzuheben ist das Griesheimer Ufer mit dem Yachthafen, das etwa 500 m vom Bewertungsgrundstück entfernt liegt.

Die Infrastruktur ist mit schulischen, kirchlichen und sozialen Einrichtungen als gut zu bezeichnen. Die Nahversorgung ist durch die angrenzende kleinere Geschäfts- und Versorgungsstraße Alte Faltenstraße mit diversen Lebensmittelgeschäften, Kiosken, Imbissen und Dienstleistungsbetrieben im direkten Wohnumfeld sichergestellt. Etwa 2,5 km entfernt befindet sich das Griesheim-Center mit Kaufland, toom Baumarkt und Zoo Kölle als Hauptnutzer.

**Verkehrsanbindung**
Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gut. Die S-Bahnstation Griesheim liegt ca. 200 m vom Bewertungsgrundstück entfernt, die Fahrzeit zum Hauptbahnhof und in die Frankfurter Innenstadt beträgt nur wenige Minuten. Dazu ist in kurzer Distanz eine Bushaltestelle eingerichtet.

Für den Individualverkehr bestehen ebenso gute Anbindungen. Die Bundesautobahn A5 mit Verbindung zur A3 kann zügig angesteuert werden, ebenso die A648 an der Messe. Der Flughafen Frankfurt liegt ca. 10 km entfernt und ist über die Kelsterbacher Spange erreichbar.

Durch den Abriss der Omegabrücke 2023 ist die Verkehrssituation im Stadtteil derzeit schwierig. Griesheim ist in einen nördlichen und südlichen Teil getrennt, weiträumige Umfahrungen sind erforderlich. Für Fußgänger wurde eine Behelfsbrücke errichtet. Die Politik arbeitet an einer Lösung, bis zur Umsetzung dürfte es noch dauern.

**Immissionen**
Östlich befindet sich die Bundesautobahn A5 mit wahrnehmbarem Verkehrslärm. Im weiteren Verlauf sowie südlich des Mains befinden sich Klärwerke; Geruchsbelästigungen können nicht ausgeschlossen werden. Ansonsten bestehen durchschnittliche und die für das Rhein-Main-Gebiet üblichen Belastungen.

**Wertung**
Zusammenfassend ist der Standort als einfache (mit Tendenz zur mittleren) Wohnlage mit guter Infrastruktur zu bezeichnen.

### 2.3 Weitere Grundstücksangaben

**Bebauungsplan**
Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans SW 24d Nr. 1 Ä - Bahnhof Griesheim - 1. vereinfachte Änderung, inkraftgetreten am 02.05.2023. Die Nutzungsart ist als MI-Gebiet festgelegt und das Maß der baulichen Nutzung mit bis zu III Geschossen bei einer GFZ von 0,9 und einer GRZ von 0,3 bestimmt.

**Satzungen / Umlegungsgebiet / Sanierungsgebiet**
Das Grundstück liegt in keinem förmlich festgestellten Sanierungsgebiet. Laut Onlineabfrage bei der Stadt Frankfurt am 11.03.2026 bestehen für die Fabriciusstraße auch keine Sanierungs- oder Entwicklungssatzungen.

**Denkmalschutz**
Die Onlineabfrage am 11.03.2026 beim Landesamt für Denkmalpflege Hessen ergab, dass die Liegenschaft nicht als Kulturdenkmal erfasst ist.

**Erschließung**
Das Grundstück ist voll erschlossen.

**Altlastenkataster / Kontaminierungen**
Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster lag nicht vor. Es wird als Prämisse von einem altlastenfreien bzw. nicht kontaminierten Grundstück ausgegangen.

**Zuschnitt / Gestaltung**
Das Grundstück ist rechteckig geschnitten. Mit einer Straßenfront von ca. 14 m grenzt es an die Fabriciusstraße an. Die Tiefe liegt bei 27 m. Die Geländeoberfläche ist weitgehend eben.

## 3. Bauliche Anlagen

### 3.1 Gebäude

**Bauliche Anlagen (Wohnungseigentümergemeinschaft WEG)**
Das Grundstück ist mit einem beidseitig angebauten III-geschossigen Wohngebäude zuzüglich zwei Dachgeschossen bebaut. Das Mehrfamilienhaus ist für Abstell- und Haustechnikflächen I-geschossig unterkellert. Aufgeteilt ist es laut Teilungserklärung in 7 Eigentumswohnungen. Dazu sind im Innenhof 4 offene PKW-Stellplätze eingerichtet.

Der Gebäudezugang erfolgt auf der Nordseite, die interne Erschließung in alle Geschossebenen ist über ein zentrales Treppenhaus und einen Personenaufzug sichergestellt. Hergestellt sind im EG eine großzügige Wohnung, im 1. OG und 2. OG jeweils zwei Wohnungen sowie im 1. DG und dem darüberliegenden 2. DG jeweils eine Wohnung.

Die Zufahrt zum Innenhof erfolgt von der Fabricusstraße aus über eine Durchfahrt. Dort sind 4 offene PKW-Stellplätze geschaffen. Ansonsten ist das Grundstück leicht begrünt.

**Wohnung Nr. 6**
Die Wohnung liegt im 1. Dachgeschoss (3. OG). Sie ist rückwärtig zum Innenhof hin ausgerichtet und als 3-Zimmerwohnung mit offener Küche, innenliegendem Bad/WC, innenliegendem Gäste-WC mit Dusche und Ankleide geschaffen. Dem Wohnraum ist ein nach Süden ausgerichteter, gedeckter Balkon vorgelagert. Zusätzlich ist auf der östlichen Seite eine Dachterrasse hergestellt.

Zugeordnet sind der Kellerraum Nr. 6 im Untergeschoss.

**Anmerkungen**: Laut 3. Nachtrag vom 27.01.2025 zum Bauantrag wurden bauliche Veränderungen im Grundriss der Wohnung vorgenommen. Die baurechtliche Genehmigung und das Einverständnis der WEG werden vorausgesetzt. Die Dachterrasse ist zum Fluchtweg aus dem 2. OG hin baulich nicht abgetrennt, auch ist sie gegenüber den Planunterlagen leicht verändert ausgeführt.

### 3.2 Konstruktion und Ausstattung

**Bauweise**

| | |
|---|---|
| Konstruktion | Massivbauweise |
| Decken | Stahlbetondecken |
| Dach | Satteldach mit flachgeneigter Gaube |
| Fassade | Putzfassade, wärmegedämmt und gestrichen, Sockelbereich straßenseitig aus Naturstein |
| Treppenhaus | Wände verputzt und gestrichen, Bodenbelag Naturstein, Stahlgeländer mit Edelstahlhandlauf, außenliegende Fluchttreppe zwischen 2. DG und 1. DG |

**Haustechnik**

| | |
|---|---|
| Heizung | Zentralheizung mit Wärmepumpe |
| Warmwasser | zentrale Warmwasserversorgung |
| Elektro | Haupt- und Unterverteilungen aus dem Baujahr, Klingelanlage mit Gegensprechfunktion |
| Aufzug | Personenaufzug Baujahr 2023 vom 1. UG bis 2. DG, Kabine mit Edelstahl/Glasverkleidungen |
| Sonstiges | PV-Anlage auf dem Dach (klein, Leistung unbekannt) |

**Wohnung**

| | |
|---|---|
| Zimmer | Parkettbodenbelag aus Eiche, Wände verputzt und gestrichen, Decken verputzt und gestrichen |
| Türen | lackierte Holzinnentüren |
| Fenster | Wohnen bodentiefes Kunststofffenster mit 3-facher Verglasung, ansonsten Dachflächenfenster |
| Rollläden | Kunststoff, elektrisch betrieben |
| Beheizung | Fußbodenheizung, einzelraumgesteuert |
| Sanitär | Bad/WC: Handwaschbecken, wandhängendes WC, bodengleiche Dusche, Boden- und Wandfliesen, teilweise Dekorfliesen, Handtuchheizkörper, Anschlüsse für Waschmaschine<br>Gäste-WC: Handwaschbecken, wandhängendes WC, bodengleiche Dusche, Boden- und Wandfliesen |

| | |
|---|---|
| Küche | offen, Parkettbodenbelag aus Eiche, Küchenanschlüsse |
| Balkon | Steinplatten, Stahlstabgeländer, gedeckt |
| Dachterrasse | Steinplatten |

**Sonstiges**

| | |
|---|---|
| Freiflächen | Zufahrt und Wege mit Betonsteinen gepflastert, Durchfahrt zum Innenhof mit elektrisch betriebenen Falttor, ansonsten begrünt und bewachsen mit Sträuchern |
| Keller | Abstellkeller, gestrichener Estrichboden, gestrichene Wände, Zinktüren |

### 3.3 Baulicher Zustand

Die gut 1 Jahr alten baulichen Anlagen befinden sich in einem neuwertigen und gepflegten Zustand. Die Ausstattung und die Gestaltung sind modern. Instandhaltungen und Instandsetzungen werden offenbar regelmäßig durchgeführt.

Die Wohnung ist neu. Sie ist hochwertig ausgebaut. Vor Ort war zu erfahren, dass die Wohnung bisher noch nicht genutzt wurde, es besteht Erstbezugsqualität. Es waren keine wesentlichen Mängel und Schäden erkennbar, auch wurden auf Rückfrage hin keine Mängel und Schäden benannt.

Eine detaillierte qualitative und quantitative Beurteilung vorhandener Mängel und Schäden ist nicht beauftragt. Es erfolgte keine bautechnische Gebäude- oder Schadensuntersuchung. Schaden- und Mangelfreiheit sowie die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen werden auch für die nicht eingesehenen Bauteile als richtig unterstellt. Ebenso erfolgten keine Prüfungen betreffend den Anforderungen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) und möglicherweise daraus resultierenden Nachrüstungspflichten.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe konnten daher nicht getroffen werden. Es wird unterstellt, dass keine (schadstoffbelasteten) Baustoffe und Bauteile bzw. tierische oder pflanzliche Schädlinge vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

### 3.4 Nachhaltigkeit

Laut Energieausweis vom 08.05.2025 (gültig bis 08.05.2035) soll das Gebäude einen Primärenergiebedarf von 42,6 kWh/(m²·a) haben. Der Endenergiebedarf ist mit 23,7 kWh/(m²·a) berechnet. Das Gebäude ist der Energieeffizienzklasse A+ zugeordnet, was einen sehr guten energetischen Standard kennzeichnet. Die Treibhausgasemissionen sind mit 12,78 kg $CO_2$-Äquivalent/(m²·a) angegeben. Eine Zertifizierung ist nicht bekannt.

### 3.5 Baujahr und wirtschaftliche Restnutzungsdauer

| | |
|---|---|
| **Baujahr** | **2025** |
| **Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer** | **80 Jahre** |
| **Wirtschaftliche Restnutzungsdauer** | **79 Jahre** |

Entsprechend dem Gebäudealter und Gebäudezustand wird auf Basis der zugrunde gelegten wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer für die Bemessung des Kapitalisierungszeitraumes eine durchschnittliche Restnutzungsdauer angesetzt.

### 3.6. Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde der vorgelegten Wohn- und Nutzflächenberechnung des Planungsteams Knabe GmbH vom 27.01.2025 mit 96 m² entnommen. In den (zugehörigen) Grundrissplänen aus dem 3. Nachtrag zum Bauantrag ist die Fläche raumweise addiert ebenso mit 96 m² dargestellt. Die Wohnfläche wurde anhand des Grundrissplans und auf Basis der WoFlV grob überschlägig auf Plausibilität geprüft. Die angegebenen Flächen erscheinen plausibel, sie werden (gerundet) übernommen. Der Balkon und auch die Dachterrasse sind hierbei marktüblich zu 50% enthalten.

Plausibilitätsprüfung

| | | |
|---|---|---|
| Wohnen / Essen | ca. | 27,80 m² |
| Kochen | ca. | 8,10 m² |
| Zimmer 1 | ca. | 19,90 m² |
| Zimmer 2 | ca. | 16,30 m² |
| Ankleide | ca. | 4,10 m² |
| Bad/WC | ca. | 8,40 m² |
| Duschbad/WC | ca. | 3,00 m² |
| Zwischensumme | ca. | 87,60 m² |
| | | |
| Balkon zu 50% | ca. | 5,50 m² |
| Dachterrasse 50% (leicht veränderte Ausführung) | ca. | 2,90 m² |
| Summe | ca. | 96,00 m² |
| | | |
| **Wohnfläche (gerundet)** | **ca.** | **96,00 m²** |

Seitens des Auftraggebers lag kein Auftrag zur Ermittlung der Flächen vor. Die aus den Unterlagen übernommenen Eckdaten werden daher im Folgenden als richtig vorausgesetzt. Sie stehen unter der Prämisse eines örtlichen Aufmaßes. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße genommen, alle Feststellungen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme.

### 3.7 SWOT-Analyse

| | |
|---|---|
| Strengths (Stärken) | Neuwertiges und gepflegtes Erscheinungsbild der Liegenschaft.<br>Wohnung in Erstbezugsqualität.<br>3-Zimmerwohnung mit einem nach Süden ausgerichteten Balkon.<br>Kleine, überschaubare Wohnungseigentümergemeinschaft. |
| Weaknesses (Schwächen) | Badezimmer und Gäste-WC innenliegend ohne Tageslicht.<br>Dachflächenfenster mit reduzierter Sicht (Ausnahme Wohnzimmer)<br>Wärmepumpe im Innenhof dürfte leichte Geräusche verursachen. |
| Opportunities (Chancen) | Die Vermietbarkeit und die Verkäuflichkeit ist gut gegeben.<br>Entsprechend der Objektart ist die Wohnung zur Eigennutzung oder zur Kapitalanlage geeignet. |
| Threats (Risiken) | Keine besonderen, das allgemeine Maß übersteigenden Risiken erkennbar. |

## 4. Wertermittlung

### 4.1 Bodenwert

Der vom Gutachterausschuss per 01.01.2026 ermittelte Bodenrichtwert beträgt für die erschlossenen und definitionsgemäß unbebauten Grundstücke am Standort 730 €/m² Grundstücksfläche. Der Richtwert ist für gemischte Bauflächen / Mehrfamilienhäuser bei einer GFZ von 0,8 ausgewiesen. Die Richtwertzone umfasst weite Bereiche von Alt-Griesheim.

Zunächst wird der Bodenwert für die Gesamtliegenschaft ermittelt und im Anschluss anhand des Miteigentumsanteils auf die zu bewertende Wohnung übertragen. Hierfür wurde die oberirdische Bruttogrundfläche aus den Plänen grob überschlägig mit 720 m² entnommen, woraus sich eine Ausnutzungskennziffer von GFZ 1,9 ergibt.

Der vom Gutachterausschuss bei GFZ 0,8 ausgewiesene Bodenrichtwert wird anhand den Umrechnungskoeffizienten auf die hier vorhandene bauliche Ausnutzung normiert:

730 €/m² x 1,499 / 0,890 = rund 1.230 €/m² Grundstücksfläche

Für das Gesamtgrundstück von 381 m² ergibt sich so der Bodenwert mit etwa 470.000 €. Auf den zu bewertenden 194 / 1.000 Miteigentumsanteil heruntergebrochen entspricht dies rund 91.000 € bzw. zurückgerechnet 950 €/m² Wohnfläche. Mit Blick auf die vorhandene Bebauung und die damit gegebene Ertragskraft (siehe Ziffer 4.2) erfolgt ein Aufschlag von rund 25%.

| | | |
|---|---|---|
| Bodenwertanteil | 96 m² Wohnfläche x 1.200 €/m² | 115.200 € |
| Zu-/Abschlag zur Rundung | | 4.800 € |
| **Bodenwert** | | **120.000 €** |

**Plausibilitätskontrolle**
Der Bodenwert entspricht marktadäquat einem Anteil von rd. **19,67%** am Ertragswert (Ziffer 4.2).

Der Bodenwert steht unter der Prämisse eines altlastenfreien Grundstücks. Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich eventuell vorhandener Kontaminierungen ist nicht Bestandteil des Auftrags. Sie fällt auch nicht in das Sachgebiet des Unterzeichnenden.

Es wurden bei der Bemessung des Bodenwertes normale Gründungs- und Grundwasserverhältnisse angenommen; diesbezügliche Bodengutachten lagen nicht vor.

Angaben über noch nicht entrichtete Erschließungsbeiträge liegen nicht vor. Es wird von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstück ausgegangen.

## 4.2 Ertragswert

**Vermietungssituation**
Die Wohnung ist nicht vermietet. Die Bewertung erfolgt auf Basis der Marktmiete.

**Marktmiete**
In Griesheim sind Wohnungen ab etwa 9 €/m² erhältlich. Moderne Einheiten erzielen Mieten um 15 €/m² Wohnfläche. Für Neubauten und für Wohnungen mit hochwertiger Ausstattung werden auch darüber liegende Mieten vereinbart. Laut Frankfurter Immobilienbörse bei der IHK Frankfurt am Main liegen in Griesheim und Nied die Mieten je nach Ausstattung und Lage in einer Bandbreite zwischen 8,75 €/m² und 15,50 €/m², bei einem Schwerpunkt um 11 €/m² Wohnfläche. Recherchen ergaben aktuelle Angebotsmieten für Wohnungen in näherer Umgebung in vergleichbarer Wohnungsgröße zwischen 13 €/m² und 17,50 €/m² Wohnfläche. Neuwertige Wohnungen werden für 18 €/m² und bis über 19 €/m² Wohnfläche offeriert. Der Marktbericht 2024 / 2025 von Colliers sieht die Mieten ähnlich in einer Spanne für Bestandsobjekte von 9 € bis 16 €/m² und für Neubauten von 14 € bis 20 €/m².

**Mietansatz**
Im Hinblick auf die Lage, die Wohnungsgröße, die Ausstattung und den Zustand werden nachfolgend monatlich 18 €/m² Wohnfläche angesetzt. Die Marktmiete ergibt sich daraus mit monatlich 1.728 € bzw. jährlich 20.736 €.

**Bewirtschaftungskosten**
Die kalkulatorischen Verwaltungskosten werden für die Eigentumswohnung mit 370 € jährlich bemessen. Bei den Betriebskosten wird von einer Vollumlage auf den Mieter / Nutzer in Anlehnung an die Betriebskostenverordnung BetrKV ausgegangen. Mit Blick auf neue Positionen (z.B. die $CO_2$-Abgabe) werden 0,5% der Marktmiete angesetzt.

Das Mietausfallwagnis für temporäre Leerstände und Ertragsminderungen durch Rechtsverfolgungen wird im Hinblick auf die Lage und die Objektart mit 2% eingeschätzt. Die kalkulatorischen Instandhaltungskosten für die Erneuerung einzelner Bauteile und die Unterhaltung infolge Abnutzung und Alterung werden entsprechend dem Gebäudealter und der Ausstattung mit 13 €/m² Wohnfläche herangezogen.

**Investmentmarkt / Liegenschaftszinssatz**
Der Investmentmarkt für Wohnimmobilien hat sich nach einer deutlichen Korrektur in 2022 auf niedrigem Niveau wieder berappelt. In 2025 wurden in Frankfurt 3.194 Eigentumswohnungen gehandelt, nach 2.857 Stück im Vorjahr. Gesucht sind nach wie vor innenstadtnahe Wohnungen. Allgemein ist beim Verkauf mit längeren Vermarktungszeiten zu rechnen, auch, da Banken bei der Finanzierung deutlich vorsichtiger geworden sind. Bei Neubauten ist auffällig, dass Bauträger oftmals Wohnungen zurückgehalten haben, die nun langsam auf den Markt kommen.

Laut Immobilienmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für den Bereich Frankfurt am Main wurde in 2025 in den Stadtteilen Griesheim und Nied im Bereich Neubau nur eine Wohnung verkauft, im Vorjahr waren es drei Stück zu durchschnittlich 5.130 €/m². In der Baualtersklasse ab 1991 lag der Durchschnitt in beiden Jahren jeweils bei 4.450 €/m² Wohnfläche.

Den Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen hat der Gutachtachterausschuss in mittleren, einfachen und sehr einfachen Lagen des Stadtgebiets bei Neubauten aus 128 Fällen in einer Bandbreite zwischen 0,9% und 1,7% bei einem Mittelwert von 1,3% angegeben. Die Zinssätze wurden auf Basis der Bodenrichtwerte 2024 sowie der Miete nach Mietspiegel 2024 sowie bei 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer ermittelt, ohne Sondertypen wie Dachgeschoss- und Maisonettewohnungen.

Die IHK weist in ihrem Wohnungsmarktbericht 2025/2026 für Griesheim und Nied Preise für Eigentumswohnungen in einer Bandbreite von 2.500 €/m² bis 5.800 €/m² Wohnfläche, bei einem Schwerpunkt um 3.800 €/m² aus. Engel & Völkers meldet zum Q1 2026 den durchschnittlichen Preis für Eigentumswohnungen mit 5.977 €/m² und damit gegenüber dem Vorjahr rückläufig (-7,61 %). Zur weiteren Verifizierung des Marktes wurde die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses eingesehen. Die Kaufpreise sind in Ziffer 4.3 dargestellt und analysiert.

Auf Basis der genannten Marktdaten und der herangezogenen Vergleichspreise wird der Liegenschaftszinssatz mit 2,75% bemessen. Berücksichtigt sind dabei die Lage, der Objektzustand und insbesondere die angesetzte Miete. In Verbindung mit den weiteren Bewertungsparametern führt der Liegenschaftszinssatz zu einer angemessenen Bruttorendite von etwa 3,4%.

**Marktmiete**

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Wohnfläche | | 96 m² | x | 18,00 €/m² | | 20.736 € |
| **Jahresrohertrag** | | | | | | **20.736 €** |
| In Abzug kommen die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten | | | | | | |
| Verwaltung | 1,78% | aus Marktmiete | | | 370 € | |
| Betriebskosten | 0,50% | aus Marktmiete | | | 104 € | |
| Mietausfallwagnis | 2,00% | aus Marktmiete | | | 415 € | |
| Instandhaltung | 5,56% | aus Marktmiete: | | | | |
| Wohnfläche | | 96 m² | x | 12,00 €/m² | 1.152 € | |
| Bewirtschaftungskosten | 9,84% | aus Marktmiete | | | | 2.041 € |
| **Jahresreinertrag** | | | | | | **18.695 €** |
| davon entfällt auf die Wertanteile | | | | | | |
| - des Bodens bei | 2,75% | Liegenschaftszinssatz | | | | 3.300 € |
| - des Gebäudes | | Gebäudeabschreibung enthalten | | | | 15.395 € |

**Wertermittlung**

| | | |
|---|---|---|
| Ertragswert der baulichen Anlagen | | bei obigem Liegenschaftszinssatz |
| | 79 | Jahre Restnutzungsdauer |
| | 32,1 | Barwertfaktor nach ImmoWertV |
| | | Gebäudewertanteil x Barwertfaktor 494.180 € |
| Bodenwert | | 120.000 € |
| Zu-/Abschlag zur Rundung | | -4.180 € |
| **Ertragswert** | | **610.000 €** |

**Plausibilitätskontrolle:**

Der Ertragswert entspricht auf Basis der Marktmiete

| | | |
|---|---|---|
| einem Ertragsfaktor vom | **29,42** | -fachen der Marktmiete |
| einer Bruttorendite von | **3,40%** | (Marktmiete x 100 / Ertragswert) |
| einer Nettorendite von | **3,15%** | (Marktmiete - Betriebskosten x 100 / Ertragswert +7,5% Anschaffungsnebenkosten, davon 6,0% Grunderwerbsteuer Hessen) |
| einem Gebäudefaktor von | **6.354 €/m²** | Wohnfläche |
| Der Bodenwert beträgt | **19,67%** | Anteil am Ertragswert |

### 4.3. Vergleichswert

Es wurde die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses eingesehen. Selektiert wurde nach Kauffällen ab 2023 bis 2025, nach Lage (Griesheim, Nied), Gebäudetyp (Mehrfamilienhäuser), Baujahr (2000 bis 2025), Wohnfläche (80 m² bis 100 m²). Erst nach einer leichten Erweiterung des Filters konnten 10 Kauffälle ermittelt werden. Die genauen Lagen der Vergleichsfälle sind bekannt und nachfolgend anonymisiert dargestellt, da keine Genehmigung zur Veröffentlichung vorliegt.

| Nr. | Datum | Baujahr | Lage | Gebäude-typ | Grund-stück | Wohn-fläche | Ausstat-tung | Teilmarkt | Ge-schoss | ver-mietet | Gebäude-faktor | Vergleichswert |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2023 | 2023 | Griesheim | Mehrfamilienhaus | k.A. | 84 m² | k.A. | Erstverkauf | 1. OG | nein | 7.143 €/m² | 600.000 € |
| 2 | 2023 | 2023 | Griesheim | Mehrfamilienhaus | k.A. | 84 m² | k.A. | Erstverkauf | 2. OG | nein | 7.143 €/m² | 600.000 € |
| 3 | 2024 | 2021 | Höchst | Mehrfamilienhaus | k.A. | 105 m² | k.A. | Erstverkauf | EG | nein | 6.260 €/m² | 657.300 € |
| 4 | 2024 | 2021 | Höchst | Mehrfamilienhaus | k.A. | 89 m² | k.A. | Erstverkauf | EG | nein | 6.544 €/m² | 582.400 € |
| 5 | 2024 | 2016 | Nied | Mehrfamilienhaus | k.A. | 84 m² | k.A. | Erstverkauf | EG | nein | 5.643 €/m² | 474.000 € |
| 6 | 2024 | 2023 | Nied | Mehrfamilienhaus | k.A. | 99 m² | k.A. | Erstverkauf | EG | nein | 4.879 €/m² | 483.000 € |
| 7 | 2024 | 2017 | Nied | Mehrfamilienhaus | k.A. | 102 m² | k.A. | Erstverkauf | DG | nein | 5.510 €/m² | 562.000 € |
| 8 | 2025 | 2022 | Griesheim | Mehrfamilienhaus | k.A. | 93 m² | k.A. | Erstverkauf | 2. OG | nein | 7.581 €/m² | 705.000 € |
| 9 | 2025 | 2017 | Nied | Mehrfamilienhaus | k.A. | 93 m² | k.A. | Erstverkauf | EG | nein | 5.559 €/m² | 517.000 € |
| 10 | 2025 | 2021 | Höchst | Mehrfamilienhaus | k.A. | 105 m² | k.A. | Erstverkauf | EG | nein | 6.260 €/m² | 657.300 € |
| **Mittelwerte, einfach, ungewichtet** | | | | | | **94 m²** | | | | | **6.252 €/m²** | **583.800 €** |
| **Mittelwert, gewichtet** | | | | | | | | | | | **6.224 €/m²** | |

Die Vergleichspreise stimmen hinsichtlich Lage, Gebäudetyp und Geschossigkeit gut mit der zu bewertenden Wohnung überein. Auch handelt es sich jeweils um Erstverkäufe. Die Anzahl der Wohneinheiten in den jeweiligen WEGs liegt zwischen 5 und 15 (nicht dargestellt, anonym), mit Ausnahme beim 7. Kauffall, hier ist die WEG deutlich größer. Die Vergleichspreise können allesamt herangezogen werden.

Die Vergleichspreise bewegen sich in einer Bandbreite zwischen **4.879 €/m² Wohnfläche** und **7.581 €/m² Wohnfläche**; der Median beträgt **6.260 €/m² Wohnfläche**. Die Daten wurden weiter analysiert.

Hinsichtlich der Lagen ist festzustellen, dass sieben Vergleichsfälle aus den benachbarten, aber gut vergleichbaren Stadtteilen Nied und Höchst sind. Bei einer Konzentration auf Griesheim ergeben sich nur geringfügige Abweichungen: Hier liegt die Spanne dann zwischen **7.143 €/m² Wohnfläche** und **7.581 €/m² Wohnfläche**; der einfache ungewichtete Mittelwert beträgt **7.289 €/m² Wohnfläche**. Eine Transaktion wurde sogar in der WEG selbst registriert.

In Bezug auf die Wohnfläche, die Lage und das Baujahr sind die Liegenschaften der Kauffälle 1, 2, 6 und 8 gut vergleichbar. Hier wurden bei durchschnittlich 90 m² Wohnfläche im Mittel **6.686 €/m² Wohnfläche** bzw. absolut im Mittel **597.000 €** erzielt.

Auch der Zeitpunkt der Transaktion wurde näher betrachtet. Sofern lediglich Kauffälle aus 2025 herangezogen werden, ergibt sich der Mittelwert mit **6.467 €/m²** und der Median mit **6.260 €/m²** Wohnfläche.

Durch die gut gegebene Vergleichbarkeit hinsichtlich Lage, Objektart und Wohnfläche sowie unter Beachtung der in Ziffer 4.2 beschriebenen Situation am Immobilienmarkt kann der Vergleichswert aus den obigen Daten direkt abgeleitet werden.

| | | |
|---|---|---|
| **Vergleichswert** | **96 m² x 6.600 €/m² Wohnfläche** | **633.600 €** |
| Zu-/Abschlag zur Rundung | | -3.600 € |
| **Vergleichswert** | | **630.000 €** |

## 5. Markt-/Verkehrswert

Der Markt-/Verkehrswert von Eigentumswohnungen ist vorrangig aus dem Vergleichswert abzuleiten. Entsprechend Ziffer 4.3 werden daher angesetzt: 630.000 €

Der Ertragswert liegt in der Größenordnung des Vergleichswerts und bestätigt diesen entsprechend.

Zu-/Abschlag zur Rundung 0 €

**Der Markt-/Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten Prämissen 630.000 €**

(in Worten: **sechs-drei-null-null-null-null** Euro)

**Plausibilitätskontrollen:**
Der Markt-/Verkehrswert entspricht
einem Ertragsfaktor vom **30,38** -fachen der Marktmiete
einem Gebäudefaktor von **6.563 €/m²** Wohnfläche

### 5.1 Zuschlag PKW-Stellplatz

Sofern der zu bewertenden Eigentumswohnung ein PKW-Stellplatz zur alleinigen Nutzung zugeordnet wird, ist auf den ermittelten Markt-/Verkehrswert ein Zuschlag zu rechnen.

Im Frankfurter Stadtgebiet werden PKW-Stellplätze im Zusammenhang mit Wohnraum in einer Bandbreite zwischen 10.000 €/Stück und 50.000 €/Stück gehandelt. Bei Neubauvorhaben und in Einzelfällen werden je nach Standort und Stellplatzschlüssel auch darüberliegende Preise gefordert und erzielt. Während die niedrigsten Kaufpreise in Randlagen bekannt sind, zieht das Niveau in den innenstadtnahen Stadtteilen bis hin zum Zentrum deutlich an. Ebenso ist die Art des PKW-Stellplatzes entscheidend. Abgeschlossene Tiefgaragenstellplätze oder Einzelgaragen erzielen höhere Preise als offene und frei zugängliche Parkplätze.

Laut Immobilienmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main wurden in 2025 insgesamt 342 Tiefgaragenstellplätze und 33 Garagen gehandelt. Für offene Stellplätze gibt es keine Statistik, da diese im Zusammenhang mit der jeweiligen Wohnungs-/Teileigentumseinheit veräußert werden. Außerhalb der Innenstadt erzielten Tiefgaragenstellplätze im Mittel 31.200 € (Vorjahr 27.900 €). Garagen waren günstiger. Hier sind im restlichen Stadtgebiet 19.600 € (Vorjahr 17.200 €) angegeben.

Mit Blick auf den Standort sowie die Art des PKW-Stellplatzes (offen, im Innenhof) wird der Zuschlag wie folgt bemessen:

**Zuschlag PKW-Stellplatz (sofern zugeordnet) 12.500 €**

## 6. Besondere Bemerkungen

**Zubehör**
Nicht festgestellt.

**Baugenehmigung**
Die Bauakte wurde nicht eingesehen. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass das Gebäude zum Wertermittlungsstichtag in der angetroffenen und aufgenommenen Art in Größe, Umfang, baulicher Nutzung, Ausstattung und Ausführung von den zuständigen Behörden genehmigt wurde bzw. dauerhaft geduldet wird.

**Protokolle der Eigentümerversammlungen, Hausgeld und Rücklagen**
Es lagen hierzu keine Informationen oder Unterlagen vor.

**Haftung**
Die vertraglichen Sorgfaltspflichten des Sachverständigen werden durch den ihm erteilten Einzelauftrag bestimmt. Einschränkungen und Vorbehalte, unter denen das Wertgutachten steht, z.B. vorgegebene oder nicht überprüfte Angaben, Beschränkung der Festlegungen auf ein bestimmtes Maß, Prüfungen nur nach einer von mehreren möglichen Methoden und die Voraussetzungen, unter denen es gültig ist, z.B. der tatsächliche Eintritt von Bedingungen, deren Eintritt lediglich als wahrscheinlich gilt, sind im Wertgutachten bezeichnet.

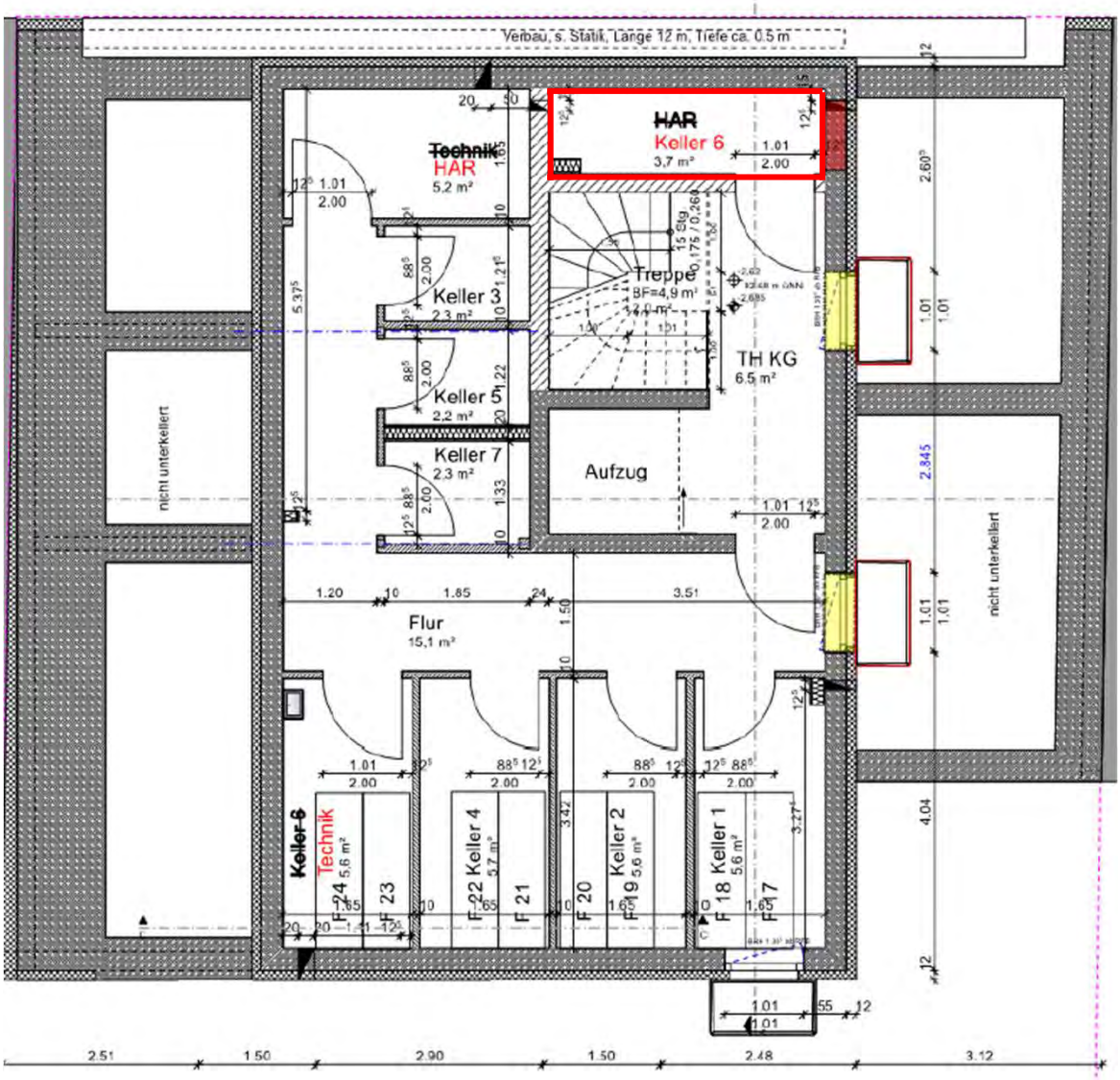
Der Sachverständige haftet insoweit nicht, als er zum Zeitpunkt der Fertigstellung sein Wertgutachten bei gewissenhafter Prüfung und nach Ausschöpfung aller Erkenntnisse der Wissenschaft und Praxis als richtig ansehen durfte. Das Wertgutachten entspricht der Marktlage zum angegebenen Wertermittlungsstichtag. Es kann nicht ohne Zustimmung des Sachverständigen fortgeschrieben werden. Die Haftung des Sachverständigen für leichte Fahrlässigkeit ist ausgeschlossen, für Vermögensschäden ist diese auf 3 Jahre beschränkt.

Frankfurt am Main, 08.05.2026

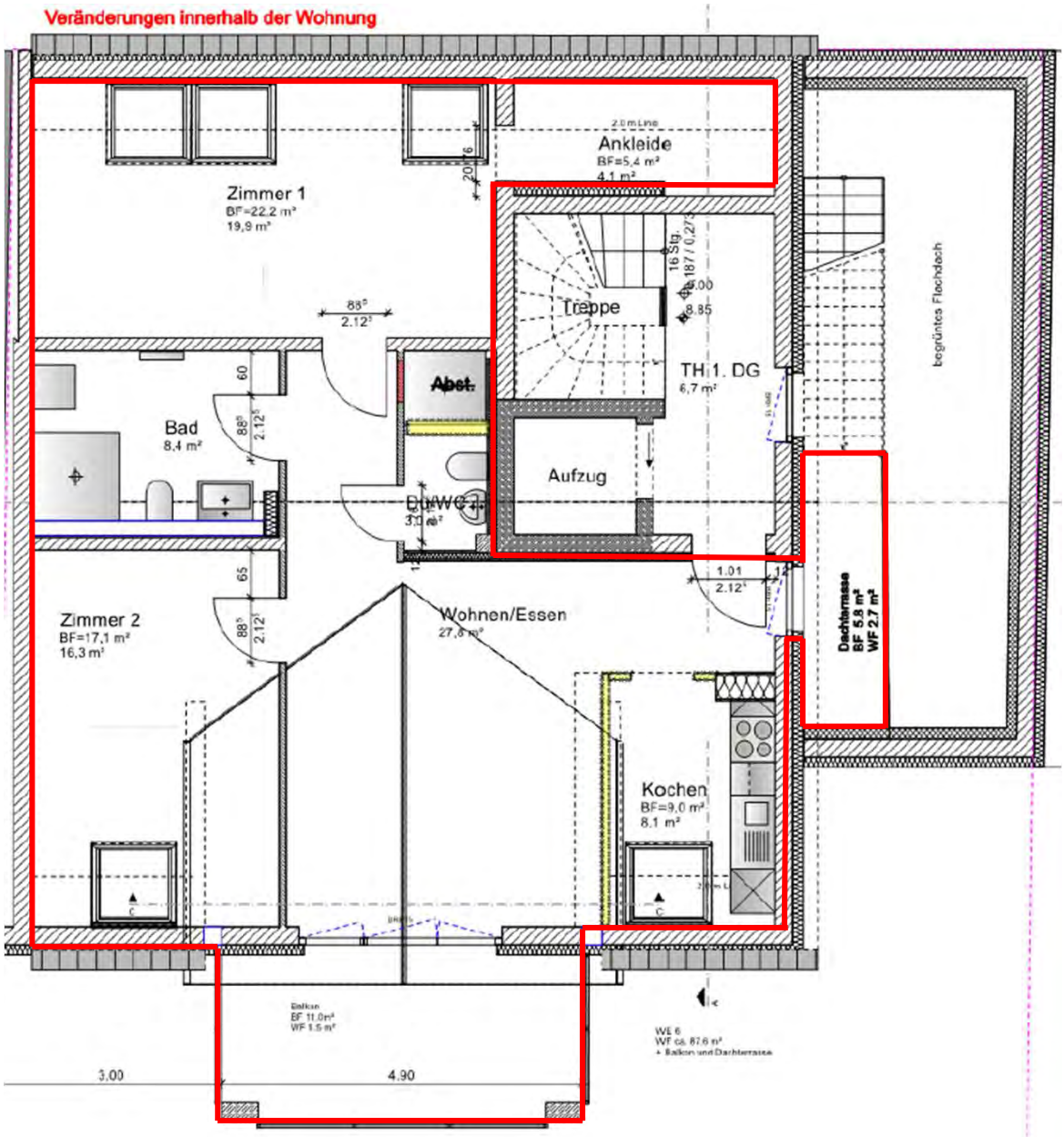



ö.b.u.v. Sachverständiger Heiko Glatz

## Grundrisspläne




Untergeschoss Keller Nr. 6




1. Dachgeschoss Wohnung Nr. 6

## Fotodokumentation



Fabriciusstraße



Fabriciusstraße



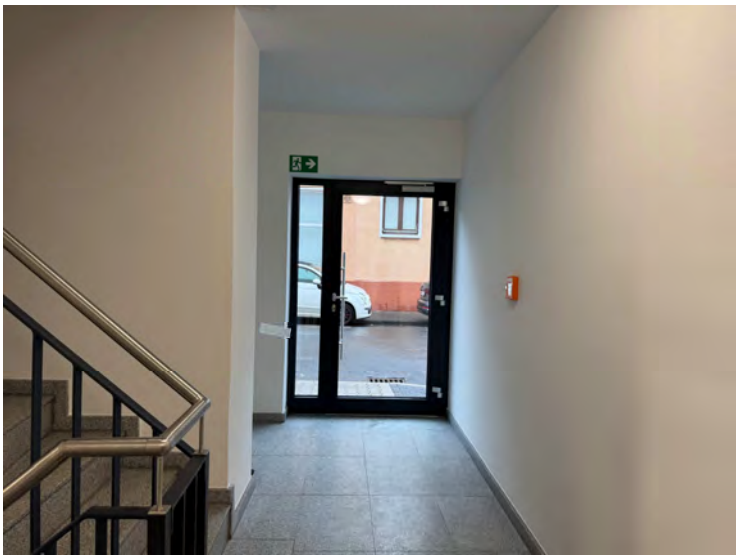
Durchfahrt



Gebäuderückseite



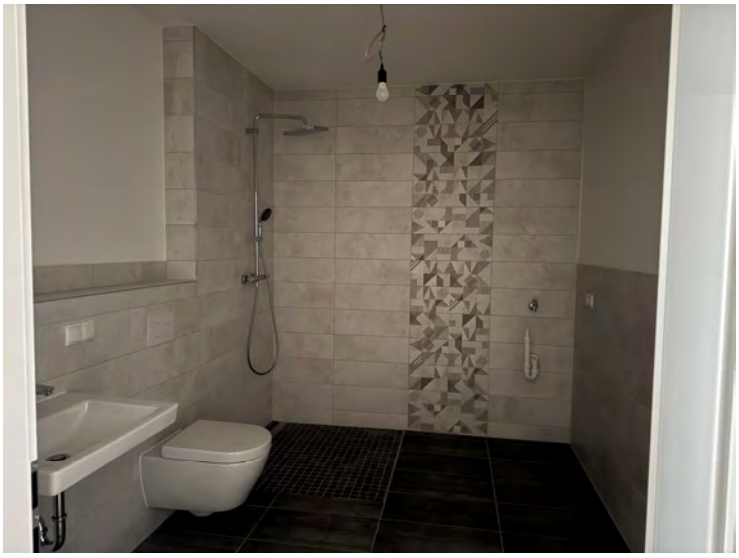
Innenhof



Hauseingang



1. DG Wohnung Nr. 6



1. DG Wohnung Nr. 6 Sanitär



1. DG Wohnung Nr. 6 Dachterrasse



UG Kellerräume



UG Wärmepumpenanlage



UG Hausanschlüsse