

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

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



ROST_WOLF PartG mbB

Gluckstraße 27 H, 60318 Frankfurt am Main

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

GUTACHTEN

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



Zweck	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache	
Objektart	Eigentumswohnung (4-Zimmer-Wohnung)	
Adresse	Bernadottestraße 24, D-60439 Frankfurt am Main	
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main, 843 K 11/25	
Projektnummer / Stichtag	25043_BER20	20.01.2026
Verkehrswert	<u>325.000, -- EUR</u>	

Ausfertigung Nr.: **Onlineversion**

Dieses Gutachten besteht aus 62 Seiten inkl. 22 Anlagen mit insgesamt 8
Seiten. Das Gutachten wurde in einer Ausfertigung erstellt.



Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main
Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
Stichtag der Wertermittlung	20.01.2026 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt)
Liegenschaft	Bernadottestraße 20, 22, 24 D-60439 Frankfurt am Main
Bewertungs- Gegenstand	51,40/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 18 gekennzeichneten Wohn- und Nebenräumen. Hier zugeordnet: Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksfläche
Objektart	Eigentumswohnung (4-Zimmer-Wohnung)
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Gemarkung Praunheim, Flur 6, Flurstück 9/149, Gebäude- und Freifläche; 1.555 m ²
Baulasten	Keine Eintragungen
Denkmalschutz	Keine Eintragungen
Altflächenkataster	Keine Eintragungen
Baujahr	1964 (laut Bauakte)
Modernisierungs- Zustand des Sondereigentums	Nicht bekannt
Endenergiebedarfs- Kennwert	106,4 kWh / (m ² * a) (laut Energieausweis)
Wohnfläche	Ca. 87,00 m ² (laut Teilungserklärung)
Hausgeld	475,00 € p. M. (laut Wirtschaftsplan 2025)
Nutzungssituation des	Annahme: unvermietet



Sondereigentums

Werte

Siehe nachfolgende Tabelle

Bewertungs-gegenstand	Markt- angepasster vorläufiger Vergleichswert	Gebäudedefaktor, (bezogen auf vorläufigen Vergleichswert)	Besondere objekt- spezifische Grund- stücksmerkmale	Vergleichswert Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Wohn- und Nebenträume Nr. 18	316.941 €	3643 €/m²	10.000 €	327.000 € -2.000 €	<u>325.000 €</u>



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	7
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	7
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	7
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	10
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	10
2	Grund- und Bodenbeschreibung	11
2.1	Lage	11
2.1.1	Großräumige Lage	11
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	11
2.2	Gestalt und Form.....	13
2.3	Erschließung	13
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten	13
2.5	Zivilrechtliche Situation	14
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen	14
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	14
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	14
2.6.2	Bauplanungsrecht	14
2.6.3	Bauordnungsrecht.....	15
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	16
2.8	Vermietungssituation / Mieteinnahmen	16
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	17
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	17
3.2	Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung	18
3.3	Gebäude.....	18
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	18
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)	19
3.3.3	Grundrissgestaltung	20
3.3.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	20
3.3.5	Energetische Eigenschaften.....	21
3.3.6	Zubehör	22
3.3.7	Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)	22
3.4	Nebengebäude	22
3.5	Außenanlagen	22
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	23
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage.....	23
3.8	Beschreibung des Sondereigentums Wohn- und Nebenräume Nr. 18	24
3.8.1	Lage und Grundrissgestaltung	24
3.8.2	Wohn-/Nutzfläche.....	24
3.8.3	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	25
3.8.4	Fenster und Türen	26



3.8.5	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	27
3.8.6	Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung	27
3.8.7	Baumängel / Bauschäden / Zustand des Sondereigentums	28
4	Marktsituation	29
5	Wertermittlung für die Wohn- und Nebenräume Nr. 18.....	32
5.1	Grundstücksdaten	32
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	32
5.3	Vergleichswertermittlung	33
5.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	33
5.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	34
5.3.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	36
5.3.4	Vergleichswert	46
5.3.5	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	47
5.4	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebädefaktor	49
6	Verkehrswert.....	50
6.1	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberrecht und zum Verwendungsweck	51
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	52
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	52
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	54
8	Anlagen	55
8.1	Liegenschaftskarten	55
8.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	55
8.1.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	56
8.2	Luftbild	57
8.2.1	Luftbild 2024	57
8.3	Bauzeichnungen	58
8.3.1	Lageplan mit Sondernutzungsrechten	58
8.3.2	Teilgrundriss Kellergeschoss	59
8.3.3	Teilgrundriss Erdgeschoss	60
8.3.4	Ansicht West	60
8.3.5	Ansicht Süd	61
8.3.6	Ansicht Ost	61
8.3.7	Gebäudeschnitt	61
8.4	Fotos	62
8.4.1	West und Südfassaden, Blick von der Straße Richtung Nordosten	62
8.4.2	Ostansicht, Blick vom Erich-Ollenhauer-Ring Richtung Norden	62
8.4.3	Süd- und Ostfassade, Blick Richtung Nordwesten	62
8.4.4	Ost- und Nordfassade, Blick Richtung Südwesten	62
8.4.5	Westfassade, Blick Richtung Osten	62
8.4.6	Nord- und Westfassade, Blick Richtung Südosten	62
8.4.7	Westfassade, Blick Richtung Nordosten	63



8.4.8	Ostfassade, Blick Richtung Norden	63
8.4.9	Westfassade, Sondernutzungsrecht (Garten) der gegenständlichen Einheit, Blick Richtung Nordosten	63
8.4.10	Westfassade, Sondernutzungsrecht (Garten) der gegenständlichen Einheit, Blick Richtung Südosten	63
8.4.11	Ostfassade, Blick Richtung Norden	63
8.4.12	Hauseingang an der Bernadottestraße 24, Blick Richtung Westen	63



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungssubjekts: **Wohnungseigentum**

Objektadresse: **D-60439 Frankfurt am Main, Bernadottestraße 20, 22, 24; hier: 24**

Grundbuchangaben: **Wohnungsgrundbuch von Praunheim Blatt [...]**
Bestandsverzeichnis (auszugsweise)
Lfd. Nr. 1:
51,40/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Praunheim, Flur 6, Flurstück 9/149, Gebäude- und Freifläche,
Bernadottestraße 20, 22, 24,
verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 18
gekennzeichneten Wohn- und Nebenräumen, Bernadottestraße 24.
[...]
Hier zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an der Grundstücksfläche GF
06 [...]

Abteilung I:
Eigentümer:
- Hier anonymisiert -

Abteilung II:
Lasten und Beschränkungen:

- Eintragungen nicht erhoben, hier nicht bewertet. -

Abteilung III:
Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
- Eintragungen nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend. -

Abteilung I:
Eigentümer:
- Hier anonymisiert -

1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck der Gutachtenerstellung: **Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache**



Auftraggeber:	Amtsgericht Frankfurt am Main 60256 Frankfurt am Main
Aktenzeichen:	843 K 11/25
Grundlage:	Auftrag vom 17.11.2025, Beschluss vom 07.07.2025
Wertermittlungs- stichtag und Qualitätsstichtag:	20.01.2026
Ortsbesichtigung:	20.01.2026
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Wohnungsgrundbuch von Praunheim Blatt [...] vom 11.07.2025 (Quelle: Auftraggeber) Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 12.01.2026 (Quelle: www.gds.hessen.de) Luftbild (Quelle: Geoportal Frankfurt) Akteneinsicht beim Grundbuchamt Frankfurt am Main vom 19.01.2026 in die Grundakte (Teilungserklärung) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Frankfurt am Main vom 12.01.2026 (Quelle: https://www.bauaufsicht-frankfurt.de) Bodenrichtwertkarte der Stadt Frankfurt am Main (Quelle: www.geoportal.frankfurt.de) Stand 01.01.2024 Akteneinsicht in die Bauakten der Bauaufsicht Frankfurt am Main vom 12.01.2026 Bescheinigung des Amts für Straßenbau und Erschließung Frankfurt am Main über Erschließungsbeiträge vom 13.01.2026 Schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts der Stadt Frankfurt am Main vom 14.01.2026 Internet-Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des Stadtplanungsamts Frankfurt (Quelle: www.PlanAs-frankfurt.de) vom 12.01.2026



Internet-Auskunft der Landesdenkmalbehörde über Denkmalschutz (Quelle: www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de) vom 12.01.2026

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

Wohnraummieten: Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2024;
(Quelle: <https://frankfurt.de/>)

Wohnungsmarktbericht Frankfurt 2024/25 – Wohnen im IHK-Bezirk Frankfurt am Main (Quelle: <https://www.frankfurtmain.ihk.de/>)

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

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

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

Gewerbemarktbericht 2025 IHK Frankfurt am Main
(Quelle: <https://www.frankfurt-main.ihk.de/>)

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

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

Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2025 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Frankfurt a. M.
(Quelle: <https://frankfurt.de/>)

Vergleichskaufpreise: Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 28.01.2025
(Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Frankfurt am Main)

Faktoren nach dem Bewertungsgesetz, Gutachterausschuss Frankfurt am Main 2026 (Quelle: <https://frankfurt.de/>)

Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt am Main

Auskünfte der Hausverwaltung WEG vom 20./21.01.2026

- Energieausweis vom 31.10.2025
- Angebot Dachdeckermeisterbetrieb vom 12.05.2025



- Schlussrechnung Installationsservice vom 28.02.2025
- Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 22.06.2023, 02.07.2024, 02.07.2025
- Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2025
- Einzelabrechnung vom 04.06.2025

Eigene Erhebungen

Von der
Gläubigerseite
übergebene
Unterlagen: ---
Von der
Schuldnerseite
übergebene
Unterlagen: ---

1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Beteiligte: Hier anonymisiert

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

Zutritt / Unterlagen: Der Zutritt zum Sondereigentum wurde zum Ortstermin nicht ermöglicht. Die Bewertung erfolgt aufgrund des äußeren Eindrucks und der Aktenlage. Die eigentümerseits angefragten Unterlagen (Mietverträge etc.) wurden nicht übergeben.

Möglicherweise hieraus resultierende Ungenauigkeiten gehen nicht zu Lasten der Sachverständigen.

Zubehör: Zubehör ist nicht bekannt.

Fiktiv unbelasteter Verkehrswert: Die im Grundbuch eingetragenen Belastungen sind in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht bewertet worden und nicht im Wert enthalten.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Ort:	Frankfurt am Main
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Einwohnerzahl:	Frankfurt: rd. 776.843 (Stand: 12-2024, www.frankfurt.de) Einwohner im Stadtteil Praunheim rd. 16.700 (Stand: 2024)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Rd. 425 km (Luftlinie) südwestlich von Berlin Rd. 400 km (Luftlinie) südlich von Hamburg Rd. 315 km (Luftlinie) östlich von Brüssel Rd. 300 km (Luftlinie) nordwestlich von München Rd. 35 km (Luftlinie) östlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden
Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets: (wegweiser-kommune.de: Demografie-Bericht, Sozialbericht; statistik. arbeitsagentur.de)	Demografie-Typ 7 „Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 14,7 % (2023) Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre: +3,0 % (Stand: 2023) Durchschnittsalter: 41,1 Jahre Arbeitslosenquote 6,9 % (10/2025), statistik.arbeitsagentur.de) Kaufkraftindex: 109,2 (Stand: 2025) Einzelhandelszentralität: 107,3 (2025) Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2025)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Stadtteil Praunheim Rd. 11,5 km (Luftlinie) nordöstlich vom Flughafen Frankfurt am Main Rd. 8,0 km (Luftlinie) nordwestlich vom Frankfurt Hauptbahnhof Rd. 6,5 km (Luftlinie) nördlich vom Stadtzentrum (Römerberg) Rd. 1,2 km (Luftlinie) südlich vom Campus Riedberg (Goethe-Universität) Rd. 1,0 km (Luftlinie) nordwestlich vom Nordwestzentrum Rd. 600 m (Luftlinie) südlich vom „Urselbach“ Rd. 900 m (Luftlinie) westlich vom Martin-Luther-King-Park
---------------------	--



Gebietscharakter:	Überwiegend wohnbaulich geprägtes Umfeld mit Mehrfamilienhäusern, Reihenhausanlagen sowie vereinzelter Nahversorgung. Ruhige Wohnstraße mit geringem Durchgangsverkehr. Nahe zur 4-spurigen Hauptverkehrsstraße Erich-Ollenhauer-Ring.		
Lageklassifikation:	Mittlere Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2024		
Infrastruktur:	Umkreis von rd. 500 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätten, Seniorenpflegeheim, Spielplätze, Ärzte (vereinzelt), Grünflächen / Naherholungsbereiche, Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten (Nordwestzentrum) Umkreis von rd. 1.000 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Apotheken, Kindertagesstätten, Grundschule, Realschule, Gymnasien, Kirchen, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Bildungs- und Sozialeinrichtungen		
Verkehrsanbindung:	KFZ: Rd. 3,0 km (Luftlinie) zur A 661 (Anschlussstelle Heddernheim) Von dort rd. 3,0 km (Luftlinie) zum Bad Homburger Kreuz (A 661 / A 5) Schnelle Anbindung an das überregionale Autobahnnetz (A 5, A 661) ÖPNV: Rd. 650 m (ca. 9 Minuten) Fußweg zum U-Bahnhof „Niederursel“, von hier rd. 20 Minuten Fahrzeit mit einem Umsteigehalt am U-Bahnhof „Willi-Brand-Platz“ zum Hauptbahnhof; im 5- bis 10-Minuten-Takt, zu dem Hauptverkehrszeiten		
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Offene und teiloffene, 4- bis 8-geschossige Bebauung sowie Hochhausbebauung der Entstehungszeit Mitte des 20. Jahrhunderts Vorwiegend Wohnnutzungen, vereinzelt soziale Nutzungen		
Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen)	Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: straßenseitig: gartenseitig:	(Tag): 70-74 [dB(A)] 50-54 [dB(A)]	
	Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: straßenseitig: gartenseitig:	(Nacht): 60-64 [dB(A)] 40-44 [dB(A)]	

**Vergleichswerte für Reine Wohngebiete****(Tag / Nacht):**Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm¹:

50 / 35 [dB(A)]

Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung:

59 / 49 [dB(A)]

Topografie: Sehr leichtes West-Ost-Gefälle

2.2 Gestalt und FormGrundstücks-
zuschnitt: Unregelmäßig, polygonal

Oberfläche: Annähernd eben, leichtes Gefälle in West-/Ost-Richtung

Mittlere
Grundstücksbreite: Laut Liegenschaftskarte ca. 69,0 mMittlere
Grundstückstiefe: Laut Liegenschaftskarte ca. 22,5 mStraßenfront:
(hier: Fußweg) Laut Liegenschaftskarte ca. 105,0 mGrundstücksfläche: Laut Grundbucheintrag **1.555 m²****2.3 Erschließung**Öffentliche
Erschließung: Öffentliche Erschließung von der Bernadottestraße

Straßenart: Nebenstraße

Straßenausbau: Ausgebaut als Straße, asphaltiert, 2-seitig gepflasterter Gehweg, Parkplätze
2-seitig, in diesem Bereich Sackgasse mit WendehammerAnschlüsse an
Versorgungsleitungen
und Abwasser-
beseitigung: Angeschlossen an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen,
Telekommunikationsleitungen, Fernwärmeversorgung**2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten**Bodenverhältnisse: Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht
durchgeführt. Laut Bauakte besteht bindiger Boden. Es wird von normal¹ TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



tragfähigem Boden ausgegangen.

Altlasten: Die schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts hat folgenden Inhalt:
„die angefragte Liegenschaft ist nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst.
In unserer Altstandort-Datenbank sind für das Grundstück Bernadottestraße 20–24 keine altlastenrelevanten Vornutzungen registriert.

Hinweise auf Altablagerungen oder Verfüllungen von ehemaligen Gruben liegen uns nicht vor.

Ergebnisse von Bodenuntersuchungen sind uns von dem Grundstück derzeit nicht bekannt. (...)“

2.5 Zivilrechtliche Situation

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Vorhanden
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Nicht bekannt
Überbau:	Soweit ersichtlich, besteht kein Überbau.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten:	Laut der Internet-Auskunft der Bauaufsichtsbehörde besteht für das Bewertungsgrundstück keine Baulasteintragung .
Denkmalschutz:	Laut der Internet-Auskunft der Denkmalbehörde steht das Bewertungsgrundstück nicht unter Denkmalschutz .

2.6.2 Bauplanungsrecht



Flächennutzungsplan:	Laut der Internet-Auskunft des Regionalverbands Frankfurt Rhein Main ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks im regionalen Flächennutzungsplan als „ Wohnbaufläche, Bestand “ dargestellt.														
Qualifizierter Bebauungsplan:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplan (Rahmenkartenplan) NW 83b Nr 1														
	<table> <tr> <td>Titel:</td><td>Nordwest-Stadt</td></tr> <tr> <td>Status:</td><td>rechtsverbindlich</td></tr> <tr> <td>Ortsbezirk:</td><td>8</td></tr> <tr> <td>Stadtteil:</td><td>Heddernheim, Niederursel, Praunheim</td></tr> <tr> <td>Genehmigung:</td><td>03.03.1965</td></tr> <tr> <td>Inkrafttreten:</td><td>13.03.1965</td></tr> <tr> <td>BauNVO:</td><td>BauNVO 1962</td></tr> </table>	Titel:	Nordwest-Stadt	Status:	rechtsverbindlich	Ortsbezirk:	8	Stadtteil:	Heddernheim, Niederursel, Praunheim	Genehmigung:	03.03.1965	Inkrafttreten:	13.03.1965	BauNVO:	BauNVO 1962
Titel:	Nordwest-Stadt														
Status:	rechtsverbindlich														
Ortsbezirk:	8														
Stadtteil:	Heddernheim, Niederursel, Praunheim														
Genehmigung:	03.03.1965														
Inkrafttreten:	13.03.1965														
BauNVO:	BauNVO 1962														
Festsetzungen:	Für das Bewertungsgrundstück bestehen die folgenden Festsetzungen laut Bebauungsplan: Art der baulichen Nutzung: WR (Reine Wohngebiete) Maß der baulichen Nutzung: GRZ (Geschossflächenzahl): keine Angaben GFZ (Grundflächenzahl): keine Angaben Zahl der Vollgeschosse: IV Baulinie Textteil zum Bebauungsplan														
Stellplatzsatzung:	S002 Stellplatzsatzung 2020 Rechtsverbindlich, Inkrafttreten 20.02.2020 Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Frankfurt am Main														
Freiraumsatzung:	FR001 Gestaltungssatzung Freiraum und Klima Rechtsverbindlich, Inkrafttreten 10.05.2023 Für bauliche Anlagen und Grundstücksfreiflächen														
Vorgartensatzung:	VG002 Rechtsverbindlich, Inkrafttreten 04.04.1979 Für die gärtnerische Gestaltung von Vorgärten														

2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand: Der folgende Genehmigungsstand wurde von der Bauaufsicht mitgeteilt:



B-1963-3547-4 Neubau eines Wohnhauses (Block 125)

B-1988-2339-4 Fenstererneuerung und Wärmeschutz für die Außenwände

B-2000-1942-4 Errichtung einer Vorhangfassade mit Wärmedämmung und
Erneuerung der Balkonbrüstung

Stellplätze: Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich **keine Pkw-Stellplätze**.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand Baureifes Land
(Grundstücks-
qualität):

Beitragsrechtliche Beitragsfrei
Situation:

2.8 Vermietungssituation / Mieteinnahmen

Nutzungs-/ Die Vermietungssituation ist nicht abschließend bekannt. Die
Vermietungssituation: **bewertungsgegenständliche Wohnung** ist zum Wertermittlungstichtag gemäß
Angaben des Bewohners eigengenutzt. Es wird von **nicht vermietetem Zustand**
ausgegangen.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

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

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

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

Zur gegenständlichen Wohnung bestand zum Ortstermin kein Zutritt. Besichtigt wurden das Treppenhaus und die allgemein zugänglichen Bereiche im Kellergeschoss des Hauses Nr. 24. Weiterhin wurden die Außenanlagen und die übrigen Bereiche des gemeinschaftlichen Eigentums von außen besichtigt.

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



3.2 Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche: Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der Grundakte, der Bauakte und des Geoportal Frankfurt ermittelt.

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

Berechnung:

BER20

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

Grundlage: Bauakte 1963

MFH	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	Länge	Breite	BGF- [m²]	Geschosse * Anzahl	Bruttogrundfläche (inkl. Loggien, ohne Balkone + Terrassen) [m²]	Bruttogrundfläche Balkone + Terrassen, Durchfahrt [m²]
	KG	Bauakte	43,82	12,44	545,12	1,00	545,12	
	EG	Bauakte	43,82	12,44	545,12	1,00	545,12	
	1.OG	Bauakte	43,82	12,44	545,12	1,00	545,12	
	2.OG	Bauakte	43,82	12,44	545,12	1,00	545,12	
	3.OG	Bauakte	43,82	12,44	545,12	1,00	545,12	
Bruttogrundfläche (BGF)							2.725,6	0,0

GRZ-relevante BGF	EG	545,1
GFZ-relevante BGF	EG bis 3.OG	2.180,5
WGfZ-relevante BGF	EG bis 3.OG	2.180,5
Grundstücksfläche	Gemarkung Praunheim; Flur 6; Flurstück 9/149	1.555,0
GRZ	BauNVO 1962	0,4
GFZ	BauNVO 1962	1,4
WGfZ	ImmoWertV 2021	1,4

3.3 Gebäude

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des / der Gebäude/s: Freistehendes 4-geschossiges Mehrfamilienhaus mit Unterkellerung

Baujahr: **1964** (Baufertigstellung laut Bauakte)



Modernisierungen: (laut Bauakte bzw. Hausverwaltung WEG bzw. soweit ersichtlich)	• Ca. 2022-2023: Erneuerung der Heizkörper und Heizungsanlage • Ca. 2000-2001: Errichtung einer Vorhangfassade mit Wärmedämmung und Erneuerung der Balkonbrüstung • Ca. 1988: Fenstererneuerung • Weitere Modernisierungen nicht bekannt
Geplante Modernisierungen: (Hausverwaltung WEG)	• Dachsanierung • Treppenhaussanierung
Außenansicht: (teilweise lt. Bauakte)	• Dach: Flachdach • Fassade: Lochfassade, Faserzement-Polycolorplatten in pastellgelb mit Aluminiumunterkonstruktion und Wärmedämmverbundsystem • Loggien: Metallgeländer und HPL-Schichtstoffplattenfüllung (High Pressure Laminate) • Fenster: isolierverglaste weiße Fenster- bzw. Fenstertürelemente in Holz, teilweise in Kunststoff, Rollläden in Kunststoff • Treppenhäuser: Industrieverglasung • Hauseingänge: jeweils eine überdachte Eingangsstufe • Eingangstüren: jeweils eine 1-flügelige Hauseingangstür in Metallbauweise, weiß, mit Isolierverglasung sowie verglastes Seitenfeld mit integrierter Briefkasten-, Klingel- und Sprechanlage

3.3.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

3.3.2.1 Gebäudekonstruktion / Vorderhaus

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente: (laut Bauakte)	Streifenfundamente in Stahlbeton
Kellerwände:	Kelleraußenwände: Betonwände, d = ca. 25 cm Tragende Kellerinnenwände: Betonwände, d = ca. 14 bzw. 18 cm
Umfassungswände: (laut Bauakte)	Sandwichplatte, Beton – Styropor - Beton, d = ca. 6 + 3 + 16 cm Außenhaut: Faserzement-Polycolorplatten auf Aluminiumunterkonstruktion
Wohnungstrennwände: (laut Bauakte)	Betonwände, d = ca. 18 cm



Sonstige tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Betonwände, d = ca. 14 bzw. 18 cm
Nicht tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Betonwände, d = ca. 6 cm
Decke über Kellergeschoss: (laut Bauakte)	Stahlbetondecke, d= ca.15 cm
Geschossdecken: (laut Bauakte)	Stahlbetondecke, d= ca.15 cm
Geschosstreppen:	2-läufige Treppe mit Zwischenpodesten Stahlbetonfertigteilkonstruktion mit PVC- Belag
Aufzug:	Nicht vorhanden
Dachkonstruktion: (laut Bauakte)	Stahlbetonkonstruktion
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung: (laut Bauakte)	Spezialpappe, hell bekiest Wasserdampfdruckentspannungsschicht Dampfsperre 15 mm Hartschaum im Verbund mit 15 mm Kork, Dachhaut

3.3.3 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung: Drei Treppenhäuser mit jeweils 2-Spanner-Erschließung
(laut Bauakte)

Belichtung und
Besonnung: 2-seitig

3.3.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: Kellerräume, Heizungsübergabe, Waschküche
(laut Teilungserklärung
sowie laut Bauakte) Trockenraum, Fahrradraum, Technikraum



Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss (laut Teilungserklärung)	24 Wohnungen
Gesamt	24 Sondereigentumseinheiten

3.3.5 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches:
(lt. Bauakte)

Vorhanden

Leitungs-dämmung in unbeheizten Räumen:

Vorhanden

Dämmung der Außenwände:

Wärmedämmung inkl. Fassadenplatte, d = ca. 7 cm

Baujahr der Fenster:
(lt. Bauakte)

Verschiedene Baujahre
Ca. 1988

Baujahr des Wärmeerzeugers:
(lt. Energieausweis)

2023

Endenergiebedarfs-Kennwert:
(lt. Energieausweis)

106,4 kWh / (m² * a)

Energieeffizienz-Klasse:
(lt. Energieausweis)

D (Skala A+ bis H)

Treibhausgas-Emissionen:
(lt. Energieausweis)

6,7 kg CO₂-Äquivalent / (m²*a)

Nutzung erneuerbarer Energien:

Keine Angabe



3.3.6 Zubehör

Zubehör: Nicht bekannt

3.3.7 Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)

Bauschäden und
Baumängel²
(soweit ersichtlich) /
Zustand:

- Keller: nur im Allgemeinflur des Hauses Nr. 24 besichtigt, hier baujahresadäquater Zustand
- Fassade: Verschmutzungen und Verfärbungen der Oberfläche
- Dach: Dachdeckung nicht besichtigt; Dach sanierungsbedürftig (Angaben Hausverwaltung WEG)³
- Haustechnik, Heizungs- und Warmwasseranlagen: nicht besichtigt; Leitungsdämmung nicht ausreichend funktionsfähig (Wärmeentwicklung im KG)
- Treppenhaus: nur im Bereich des Hauses Nr. 24 besichtigt, hier baujahresadäquater Zustand

Beurteilung des
Gesamtzustands:

Soweit ersichtlich und soweit bekannt, besitzt das Gebäude einen mittleren Gebäudestandard und befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, teilweise modernisiertem, insgesamt etwas unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand mit mittelfristigem Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf in Teilbereichen.

3.4 Nebengebäude

Nebengebäude: Keine

3.5 Außenanlagen

Grundstücks-
Einfriedungen:

Überwiegend keine Einfriedung
Teilweise Metallstabzaun, Hecke

Befestigte
Grundstücksflächen:

Betonplattenbelag, Kiesstreifen, Eingangspodeste

Unbefestigte
Grundstücksflächen:

Rasen

² siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen

³ nach Angaben der Hausverwaltung „weist das Dach an immer mehr Stellen Mängel auf, die derzeit immer nur partiell ausgebessert werden. Eine vollständige Dachsanierung ist langfristig jedoch ratsam und notwendig.“



Bepflanzungen:	Bäume, Hecken, Gehölze, Stauden und Sträucher
Sonstiges:	Mastleuchten, Poller, Fahrradabstell-Bügel
Baumängel und Bauschäden:	Nicht ersichtlich
Zustand:	Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in durchschnittlich gepflegtem Zustand.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungs- rechte:	Laut Teilungserklärung besteht eine Sondernutzungsregelung. Dem bewertungsgegenständlichen Sondereigentum ist zur ausschließlichen Nutzung unter Ausschluss der übrigen Eigentümer ein Sondernutzungsrecht an der Grundstücksfläche GF 06 zugeordnet. Gemäß Teilungserklärung besteht eine Gartenordnung. Hiernach darf u. a. die Nutzung der Gartenflächen nur als Ziergarten erfolgen. Laut der Skizze im Aufteilungsplan ist die zugeordnete Grundstücksfläche im westlichen Grundstücksbereich unmittelbar an der Westfassade des Gebäudes und der Wohnung Nr. 18 gelegen und beträgt die Fläche ca. 57,50 m². Die Grundstücksfläche ist vor Ort mit einem Metallstabzaun mit Gartentor eingefriedet.
Hausgeld: (Hausverwaltung WEG)	Gemäß Einzelwirtschaftsplan 2025 beträgt das Hausgeld für die gegenständliche Wohnung 475,00 € (inklusive 72,82 € Erhaltungsrücklage) monatlich.
Instandhaltungs- rücklage: (Hausverwaltung WEG)	Nach Angaben der Hausverwaltung WEG beträgt die Höhe Instandhaltungsrücklage für das Gesamtobjekt per 31.12.2024 [...], welche voraussichtlich zum größten Teil für die Dachsanierung aufgebraucht werden.

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Gesamtanlage:	Soweit ersichtlich, besitzt die Gesamtanlage ein baujahresadäquates und etwas unterdurchschnittlich gepflegtes Erscheinungsbild.
---------------	--



3.8 Beschreibung des Sondereigentums Wohn- und Nebenräume Nr. 18

3.8.1 Lage und Grundrissgestaltung

Lage der Wohnung im Gebäude / Orientierung:	Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist im Haus Nr. 24 im Erdgeschoss, vom Treppenhaus gesehen rechts gelegen. Sie wird über das 2-Spanner-Treppenhaus erschlossen und ist 2-seitig nach Osten (Eingangsseite Fußweg Bernadottestraße und Straßenseite Erich- Ollenhauer-Ring) und Westen (Gartenseite) orientiert.
Grundrissgestaltung: (laut Aufteilungsplan)	4-Zimmer-Wohnung Das Sondereigentum besteht aus vier Zimmern, einer Küche, einem Abstellraum, einem Badezimmer, einem WC und einer Loggia. Die Räume sind vom zentralen Flur begehbar. Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Kellergeschoss. Per Sondernutzungsrecht zugeordnet ist eine an die Wohnung grenzende, vom Bereich der Loggia aus begehbare Grundstücksfläche „G 06“ im westlichen Grundstücksbereich.
Besonnung / Belichtung / Belüftung:	Es besteht mittlere Besonnung (Geschosslage, Orientierung), mittlere Belichtung (Geschosslage, Fenstergröße, Raumtiefe) sowie mittlere natürliche Belüftung und Entlüftung (2-seitige Ausrichtung).

3.8.2 Wohn-/Nutzfläche

Vorbemerkung:	Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Wohnfläche wird auf der Grundlage der Bauakte und der Grundakte für die Wertermittlung berechnet (siehe folgende Tabelle). Sie ist ausschließlich für diese Wertermittlung verwendbar.
---------------	--

**Wohnfläche:**

BER20

Wohn-/Nutzflächenberechnung

Grundlage: Bauakte 1963

Bernadottestraße 24 / 4- Zimmer Wohnung / EG rechts

EG	Raumbezeichnung	Nutzfläche [m²]	Flächen-faktor	Wohn- fläche [m²]
Bauakte	Wohnraum	20,61	1,00	20,6
Bauakte	Abstellraum	3,35	1,00	3,4
Bauakte	Schlafzimmer	15,05	1,00	15,1
Bauakte	Zimmer 2	10,67	1,00	10,7
Bauakte	Zimmer 1	10,59	1,00	10,6
Bauakte	Flur	3,80	1,00	3,8
Bauakte	WC	1,84	1,00	1,8
Bauakte	Diele	6,60	1,00	6,6
Bauakte	Bad	3,41	1,00	3,4
Bauakte	Küche	8,77	1,00	8,8
Bauakte	Loggia	4,28	0,50	2,1
Wohn-/Nutzfläche		88,97		87

Rohbau-Raumhöhe: 2,61 m

(lt. Bauakte)

3.8.3 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen**Zimmer / Flur:**Bodenbeläge: Fliesen bzw. Laminat
(Annahme)Wandbekleidungen: Putz, Tapete mit Anstrich
(Annahme)Deckenbekleidungen: Putz, Tapete mit Anstrich
(Annahme)**Küche:**Bodenbelag: Fliesen
(Annahme)Wandbekleidung: Bekleidung im Bereich der Arbeitsplatte
(Annahme) Putz, Tapete mit AnstrichDeckenbekleidung: Putz, Tapete mit Anstrich
(Annahme)



Bad und WC:

Bodenbeläge: Fliesen
(Annahme)

Wandbekleidungen: Fliesen raumhoch bzw. rd. 2,00 m hoch und Putz, Tapete mit Anstrich
(Annahme)

Deckenbekleidungen: Putz, Tapete mit Anstrich
(Annahme)

Loggia (Freisitz):

Bodenbeläge: Betonplatten bzw. Fliesen
(Annahme)

Umwehrung: Kunststoffrollladen
(soweit ersichtlich)

Kellerraum:

Bodenbeläge: Estrich mit Anstrich
(Annahme)

Wandbekleidungen: Außen- und Innenwände Betonwände, unverputzt mit Anstrich,
(Annahme) Holzlattenwände

Deckenbekleidungen: Rohdecke, unverputzt bzw. mit Anstrich
(Annahme)

3.8.4 Fenster und Türen

Fenster: 1- flügelige, isolierverglaste Holz- bzw. Kunststofffenster bzw. - Fenstertür
(Annahme⁴) Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge
Rollläden (manuell)

Wohnungs- Beschichtetes Röhrenspan-Türblatt, Metallbeschläge, Spion
Eingangstür:
(Annahme)

⁴ Zum Ortstermin waren die Rollläden der Wohnung weitestgehend heruntergelassen, so dass die Fenster nicht eindeutig ersichtlich waren.



Zimmertüren /	Metallzagen
Innentüren:	Beschichtetes Röhrenspan-Türblätter mit Metallbeschlägen
(Annahme)	

3.8.5 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Klingel, Sprech-/Gegensprechanlage
(Annahme)	Separat abgesicherte Unterverteilung
	Je Raum ein bis mehrere Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz
	Rauchwarnmelder
Heizung:	Zentralheizung, Fernwärme
(lt. Energieausweis)	
Wärmeverteilung:	Flächenradiatoren
(Annahme)	
Warmwasser- versorgung:	Zentral
(Annahme)	
Sanitäre Installation:	Bad: Badewanne, Waschbecken, WC
(Annahme sowie lt. Bauatke)	WC: WC, Waschbecken
	Küche: Spülen-Anschluss
	Wasser- und Abwasserinstallation überwiegend unter Putz
Klimatechnik:	Nicht vorhanden
(Annahme)	

3.8.6 Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung

Zubehör:	Nicht bekannt
Einbaumöbel:	Nicht bekannt
Küchenausstattung:	Nicht bekannt

Anmerkung: *Ein Wertanteil für Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung ist im Verkehrswert nicht enthalten.*



3.8.7 Baumängel / Bauschäden / Zustand des Sondereigentums

Baumängel bzw. Bauschäden ⁵ / Zustand des Sondereigentums:	Ohne Zutritt zum Sondereigentum konnten möglicherweise vorhandene Baumängel bzw. Bauschäden nicht gesichtet werden.
--	--

Allgemeine Beurteilung der Sondereigentums- einheit:	Ohne Innenbesichtigung ist eine allgemeine Beurteilung des Sondereigentums nicht möglich. Aufgrund des äußeren Eindrucks wird von einfachem, baujahresadäquatem Zustand ohne wesentliche Modernisierungen ausgegangen.
---	---

⁵ Siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen



4 Marktsituation

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

- Frankfurt am Main als eine der hochpreisigen Metropolen Deutschlands (+)
- Demografische Entwicklung des Gebiets (Ø +)
- Standortattraktivität: Lage des Grundstücks in Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Wohnraum (Ø +)
- Frankfurt am Main als „Großstadt und Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ laut Demografie-Bericht (Ø)
- Frankfurt am Main als Stadt mit überdurchschnittlichem Kaufkraftindex, bezogen auf den Bundesdurchschnitt (Ø +)
- Überdurchschnittliche Einzelhandelszentralität (Ø +)
- Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung: durchschnittliche Arbeitslosenquote (Ø)
- Verfügbares Einkommen: Überdurchschnittlich hohes Einkommen je Einwohner (Ø +)
- Infrastrukturelle Erschließung: Gute Erreichbarkeit und Erschließung durch öffentlichen Personennahverkehr, motorisierten Individualverkehr, Schiffs- und Flugverkehr (+)
- Stabil hohes und kontinuierlich gestiegenes Mietniveau im Bereich Wohnen in Frankfurt (+)
- Grundstückslage in der fußläufigen Nähe eines Stadtteilzentrums mit zentralem Einkaufszentrum (Nordwestzentrum), Schwimmbad, Bibliothek, Volkshochschule, Ärzten, U-Bahn-Haltestelle, Bushaltestelle etc. (+)
- Infrastrukturangebot in der näheren Umgebung (+)
- Nachfrage nach Wohnungseigentum zum Kauf in Frankfurt (+)
- Nachfrage nach Mietwohnungen in Frankfurt, gute Vermietungsaussichten (Ø +)
- Mittlere Wohnlage bezogen auf den Frankfurter Durchschnitt (Ø)
- Grundstückslage innerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplans (Ø)
- Keine Baulasteintragung (Ø)
- Kein Denkmalschutz (Ø)
- Kein Altstandort (Ø)
- Kellerraum zugeordnet (Ø)
- Mittelgroße Wohnanlage und Eigentümergemeinschaft (Ø)
- 4-Zimmer-Wohnung als nachgefragte Wohnungsgröße (+)



- Loggia vorhanden (+)
- 2-seitige Orientierung der Wohnung (Ø)
- Grundstücksfläche per Sondernutzungsrecht zugeordnet (+)

Schwächen /
Risiken:

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

- Aktuelle geopolitische Situation und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)
- Abgeschwächte Konjunktur (-)
- Kaufkraftschwund, Hypothekenzinsen auf hohem Niveau, gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)
- Restriktivere Kreditbedingungen (-)
- Kaufangebot an Eigentumswohnungen in 1 km Umkreis vorhanden (-)
- Angebot an Mietwohnungen in 1 km Umkreis vorhanden (Ø-)
- Dezentrale Wohnlage (Ø)
- Immissionen des Erich-Ollenhauer-Rings (-)
- Geräuschentwicklung der Tiefgaragenlüftungsanlage des Nachbargrundstücks (-)
- Einfaches Erscheinungsbild des Mehrfamilienhauses (Ø-)
- Gebäudestandard (Ø-)
- Energetische Eigenschaften (Ø-)
- Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf des Gemeinschaftseigentums in der mittleren Zukunft (Ø-)
- 2-Spanner-Erschließung (Ø)
- Lage der Wohnung im Erdgeschoss (Ø-)
- Grundrissgestaltung der Wohnung mit innenliegendem Bad und WC (Ø)
- Erschließung der Wohnung mit Überwindung von Stufen (-)
- Höhe des Hausgelds und Rücklagensituation der Eigentümergemeinschaft (Ø -)
- Sondernutzungsrecht Grundstücksfläche (Gartenfläche) direkt am Lüftungsschacht der benachbarten Tiefgarage (Ø -)
- Kein Stellplatz zugeordnet bei Parkplatzknappheit im öffentlichen Raum (-)
- Vermietungssituation der Wohnung (Ø)
- Zustand der Wohnung im Inneren nicht bekannt (-)



Legende:

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



5 Wertermittlung für die Wohn- und Nebenräume Nr. 18

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 51,400/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 60439 Frankfurt, Bernadottestraße 20, 22, 24, verbunden mit dem Sondereigentum an den Wohn- und Nebenräumen im EG Haus Nr. 24 rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an der Grundstücksfläche, im Aufteilungsplan mit GF 06 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2026 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Praunheim	[...]	1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Praunheim	6	9/149	1.555 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des
maßgeblichen
Verfahrens:

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, welche auf direkten Vergleichskaufpreisen basieren, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Sind die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und wird die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Das maßgebliche Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts ist hier auf Grund der Datensituation das **Vergleichswertverfahren**.

Zusätzlich und rein nachrichtlich werden die Nettoanfangsrendite, der Ertragsfaktor und der Gebädefaktor dargestellt.



5.3 Vergleichswertermittlung

5.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

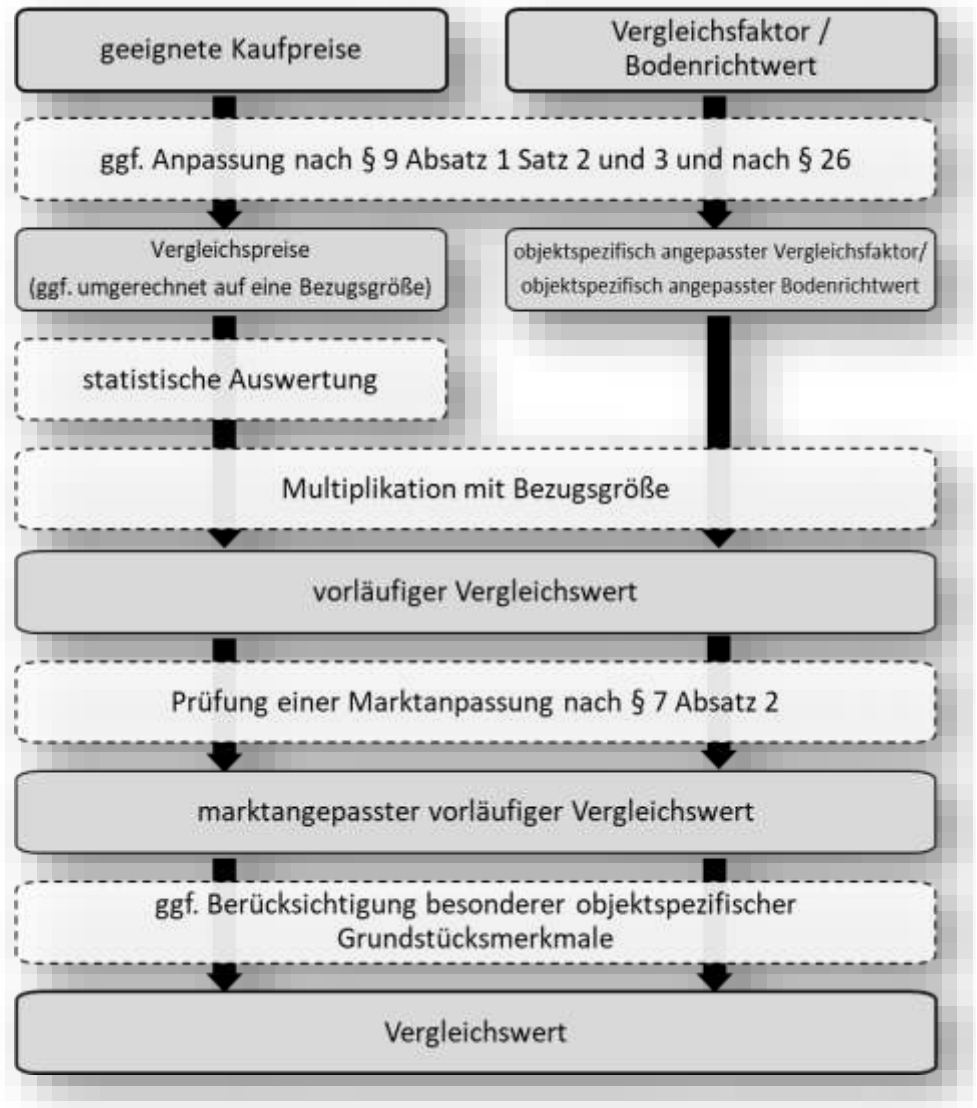
Modell:

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.



Vergleichswertverfahren – Ablaufschema

(Quelle: ImmoWertA)

5.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

5.3.2.1 Vergleichskaufpreise (§ 26 ImmoWertV 21)

Vergleichskaufpreise: Für die Vergleichswernermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswernermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die



wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt.

5.3.2.2 Richtwert/Vergleichsfaktor (§ 26 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren: Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

5.3.2.3 Zu-/Abschläge

Zu-/Abschläge: Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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

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

Besondere objektspezifische: Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden



Grundstücks- merkmale (BOG):	individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).
---------------------------------	---

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

Baumängel / Bauschäden:	Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Die Bewertungssachverständige kann i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da • nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird, • grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Gutachtens notwendig). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der (überwiegend von außen erfolgten) in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.
----------------------------	---

5.3.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Grundlage:	Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, von der Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreise) für Wohnungseigentum ermittelt. Die Vergleichskaufpreise wurden aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Frankfurt am Main aus dem örtlichen Grundstücksmarkt selektiert und stammen aus einem Auszug vom 28.01.2026.
------------	--



Die Kaufpreise für Wohnungseigentum wurden

- im Kaufzeitraum 2023 bis 2025
- im Teilmarkt Weiterverkauf und Erstverkauf (aus Umwandlung bzw. aus Neubau)
- in Frankfurt am Main, Stadtteil Praunheim
- in mittlerer Lage
- in der unmittelbaren und nahen Umgebung der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung
- in Mehrfamilienhäusern des Baujahrs Ø 1966 (Bandbreite: 1964 – 1973)
- für Wohnungen der Größe Ø 66 m² (Bandbreite: 30 – 92 m²)

realisiert.

Aus Gründen des Datenschutzes ist die genaue Lage anonymisiert.

Die Vergleichsobjekte sind in den wesentlichen Merkmalen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar. Objektspezifische Abweichungen werden gesondert berücksichtigt.

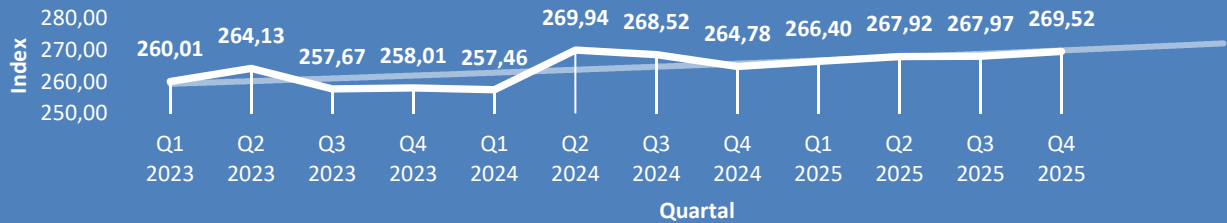
Die im Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2025 veröffentlichte, lage- und baujahresgegliederte Indexreihe (Basis 2006 = 100), Datenfrequenz jährlich bzw. halbjährlich, für die Objektart Eigentumswohnungen, wurde nicht verwendet, da dieser nicht aktuell genug ist.

Die **zeitliche Anpassung** der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag erfolgt

- für die vollzogene Marktentwicklung
- auf der Grundlage der im Online-Portal German Real Estate Index veröffentlichten Indexreihe (Basis 2000 = 100, lange Indexreihe, Datenfrequenz quartalsweise, Objektart Eigentumswohnungen, stadtweiter Index für Frankfurt am Main)
- Anpassung der Daten hier: quartalsweise Veränderungen im Bereich I. Quartal 2023 bis IV. Quartal 2025).



PREISENTWICKLUNG EIGENTUMSWOHNUNGEN FRANKFURT A. M. / GREIX



Datenquelle: www.greix.de

Die **Anpassung der Geschosslage und Wohnungsgröße** der Vergleichskaufpreise erfolgt

- aufgrund einer gutachterlichen Einschätzung
- in Anlehnung an die Fachliteratur (Sprengnetter).

Die **Anpassung des Baujahres** der Vergleichskaufpreise ist nicht erforderlich, da die zugrunde gelegten Kaufpreise für Wohnungseigentum in der Baujahresklasse des bewertungsgegenständlichen Objekts realisiert wurden.

Eine **Anpassung des Vermietungszustands** der Vergleichskaufpreise wird aufgrund des nicht abschließend bekannten Zustands nicht vorgenommen.



5.3.3.1 Vergleichskaufpreise

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungs-Grundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungs-objekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	Keine Veröffentlichung im Internet.			
Wohnfläche [m²]	87,00	43,00	56,00	54,00	30,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	Keine Veröffentlichung im Internet.			
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 20.01.2026					
Kaufdatum/Stichtag	20.01.2026	12.05.2023	10.07.2023	05.10.2023	09.10.2023
zeitliche Anpassung		× 1,040	× 1,020	× 1,050	× 1,050
Vergleichskaufpreis	am	Keine Veröffentlichung im Internet.			
Wertermittlungstichtag [€/m²]					
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	87,00	43,00	56,00	54,00	30,00
Anpassungsfaktor		× 0,980	× 0,980	× 0,980	× 0,980
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Geschosslage	EG	1. OG	3. OG	3. OG	EG
Anpassungsfaktor		× 0,980	× 0,950	× 0,950	× 1,000
Vermietung	Annahme: unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiter- verkauf	Weiter- verkauf	Weiter- verkauf	Weiter- verkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Baujahr	1964	1973	1969	1964	1969
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Wohneinheiten	24	9	18	24	18
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis		Keine Veröffentlichung im Internet.			



[€/m²]				
Gewicht	1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht	Keine Veröffentlichung im Internet.			
[€/m²]				

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 4)

E159 Lage: Frankfurt / Praunheim,

E259 Lage: Frankfurt / Praunheim,

E359 Lage: Frankfurt / Praunheim,

E459 Lage: Frankfurt / Praunheim,



I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungs-Grundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungs-objekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6	7	8
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	Keine Veröffentlichung im Internet.			
Wohnfläche [m²]	87,00	71,00	87,00	71,00	71,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	Keine Veröffentlichung im Internet.			
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 20.01.2026					
Kaufdatum/Stichtag	20.01.2026	12.02.2023	23.11.2023	08.10.2024	09.12.2024
zeitliche Anpassung		× 1,050	× 1,050	× 1,000	× 1,000
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m²]	am	Keine Veröffentlichung im Internet.			
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	87,00	71,00	87,00	71,00	71,00
Anpassungsfaktor		× 0,980	× 1,000	× 0,980	× 0,980
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Geschosslage	EG	EG	1. OG	EG	3. OG
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 0,980	× 1,000	× 0,950
Vermietung	Annahme: unvermietet	vermietet	unvermietet	vermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiter- verkauf	Weiter- verkauf	Erstverkauf (U)	Erstverkauf (U)
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Baujahr	1964	1964	1964	1964	1964
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Wohneinheiten	24	24	24	24	24
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		Keine Veröffentlichung im Internet.			



Gewicht	1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]	Keine Veröffentlichung im Internet.			

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (5 - 8)

E159 Lage: Frankfurt / Praunheim,

E259 Lage: Frankfurt / Praunheim,

E359 Lage: Frankfurt / Praunheim,

E459 Lage: Frankfurt / Praunheim,



I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungs-Grundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungs-objekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		9	10	11	
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	Keine Veröffentlichung im Internet.			
Wohnfläche [m²]	87,00	77,00	92,00	71,00	
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	Keine Veröffentlichung im Internet.			
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-----	0,00	0,00	0,00	
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 20.01.2026					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung	20.01.2026	30.01.2025 × 1,020	14.05.2025 × 1,010	25.08.2025 × 1,010	×
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m²]	am	Keine Veröffentlichung im Internet.			
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	87,00	77,00	92,00	71,00	
Anpassungsfaktor		× 0,990	× 1,010	× 0,980	×
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	×
Geschosslage	EG	2. OG	EG	2. OG	
Anpassungsfaktor		× 0,960	× 1,000	× 0,960	×
Vermietung	Annahme: unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	×
Teilmarkt	Weiterverkauf	Erstverkauf (N)	Weiter- verkauf	Weiter- verkauf	
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	×
Baujahr	1964	1966	1970	1964	
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	×
Wohneinheiten	24	20	3	24	
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	×
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		Keine Veröffentlichung im Internet.			



Gewicht	1,00	1,00	1,00	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]	Keine Veröffentlichung im Internet.			

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (9 - 11)

E159 Lage: Frankfurt / Praunheim,

E259 Lage: Frankfurt / Praunheim,

E359 Lage: Frankfurt / Praunheim,



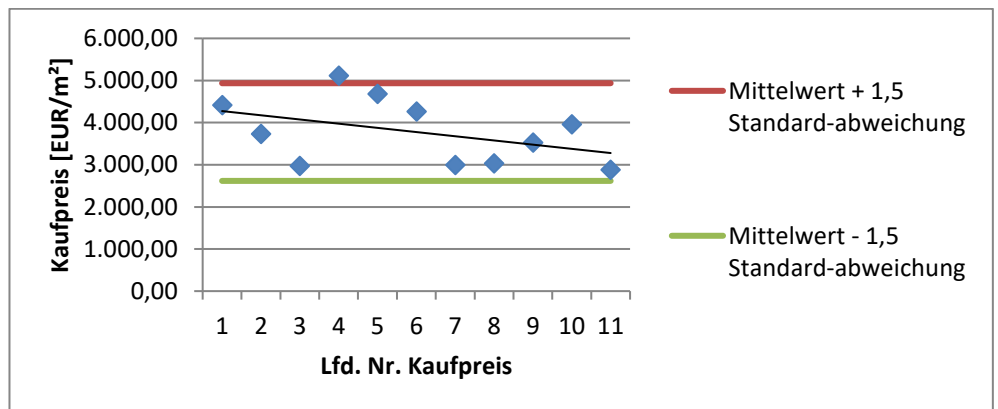
5.3.3.2 Ausschluss von Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

Mittelwertbildung: Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein Mittelwert gebildet. Der Mittelwert beträgt **3.776,47 €/m²** (Standardabweichung +/-772,98 €/m²).

Ausschluss von Ausreißern: Zum Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten wurde als Ausschlusskriterium das 1,5-fache zentrale Schwankungsintervall (1,5-fache Standardabweichung) gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 2.617,00 €/m² bis 4.935,93 €/m². Einer der angepassten Vergleichswerte/-preise überschreitet diese Ausschlussgrenzen und wird deshalb aus der abschließenden Mittelbildung ausgeschlossen. Der neu gebildete Mittelwert beträgt **3.643,00 €/m²** (Standardabweichung +/- 668,10 €/m²).

Beurteilung der Datenqualität: Der Variationskoeffizient in Höhe von 0,18 nach Ausschluss des Ausreißers lässt auf eine mittlere Schwankungsbreite der Kaufpreise schließen. Sieben der elf Kaufpreise sind innerhalb der Bandbreite 3.000 bis 5.000 €/m² gelegen.

Darstellung der Vergleichskaufpreise:



Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	36.430,61 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 10,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	3.643,00 €/m²



5.3.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	3.643,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 3.643,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 87,00 m ²	
Zwischenwert	= 316.941,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 316.941,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 316.941,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	+ 10.000,00 €	
Vergleichswert	= 326.941,00 € rd. <u>327.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2026 mit rd. **327.000,00 €** ermittelt.



5.3.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

5.3.5.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere
objektspezifische
Grundstücksmerkmal
e (BOG):

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

5.3.5.2 Baumängel bzw. Bauschäden

Baumängel bzw.
Bauschäden:

Betreffend Baumängel bzw. Bauschäden wird auf Ziff. 3.3.7, Ziff. 3.8.7 und 5.3.2.5.1 verwiesen.

Für Gebäude älteren Baujahrs werden Bauschäden üblicherweise ehe toleriert als für Gebäude neueren Baujahrs. Das Gebäude des Baujahrs 1964 ist teilweise modernisiert, teilweise stehen Instandsetzungen und Modernisierungen an.

Nach dem ersichtlichen Gebäudezustand wird das Risiko für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in der näheren und mittleren Zukunft als mittel bis erhöht bewertet. Für künftige Instandsetzungs- / Modernisierungsmaßnahmen ist mit Sonderumlagen zu rechnen.

Der Zustand des Sondereigentums ist nicht bekannt. Es wird von einem entsprechend der Lage baujahrestypischem, einfachem Standard und Zustand ausgegangen.

Ein Wertabschlag wegen möglicherweise vorhandenen Bauschäden wird aufgrund der Datensituation nicht berücksichtigt.

Eine Wertminderung stellt einen marktüblichen Einfluss auf den ermittelten vorläufigen Vergleichswert dar und ist nicht gleichzusetzen mit Kosten für die Beseitigung von Baumängeln und / oder Bauschäden oder konkreten Sonderumlagen.

5.3.5.3 Sondernutzungsrecht Grundstücksfläche

Grundstücksfläche:

Betreffend die zugeordnete Grundstücksfläche wird auf Ziff. 3.6 verwiesen.

Der Wertzuschlag für die eingefriedete Gartenfläche wird auf der Grundlage



- des vorläufigen marktangepassten Vergleichswerts
- als zusätzliche Wohnfläche
- mit 25 % angerechnet in Anlehnung an eine Terrassenfläche
- und für die sehr eingeschränkte Nutzbarkeit
- wegen der Begrenzung der Nutzung als Ziergarten, der Lage und der Einsehbarkeit, der Ausrichtung zum Tiefgaragenabluftschaft und der Lärmimmissionen des Erich-Ollenhauer-Rings
- gemindert mit einem Wohnwertfaktor 0,2

mit rd. **10.000,00 €** bemessen.

Wertermittlung Sondernutzungsrecht Grundstücksfläche

Vergleichswertermittlung	Fläche i. A. an Wohnfläche [m ²]	Vergleichswert [EUR/m ²]	Wohnwertfaktor	Betrag (EUR)
Zuschlag Grundstücksfläche	Wohnflächenansatz (wie Terrasse) 57,50 m ² x 0,25	14,38	3.643,00	0,20
Vergleichswert				10.477,27
Sondernutzungsrecht Grundstücksfläche				10.000,00

Nebenrechnung

Grundstücksfläche laut Aufteilungsplan	Breite [m]	Tiefe [m]	Fläche [m ²]
Breite: Bauakte, Tiefe: Geoportal	11,50	5,00	57,50

5.3.5.3.1 Mietabweichungen

Mietabweichungen: Ausgehend von einem eigengenutzten Zustand der Wohnung und der nicht abschließend geklärten Vermietungssituation werden Mietabweichungen nicht berücksichtigt.



5.4 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor

Nachfolgend werden rein nachrichtlich die Nettoanfangsrendite, der Jahresrohertragsfaktor und der Gebäudefaktor dargestellt.

BER20

Nettoanfangsrendite (NAR)

		Marktübl. erzielbarer Reinertrag [EUR]			
NAR	=	100	x		
		Vorläufiger Vergleichswert (EUR) zuzüglich Erwerbsnebenkosten			
Jahresreinertrag [EUR]				8.226,63	
Vorläufiger Vergleichswert [EUR]				316.941,00	
Erwerbsnebenkosten				11,00%	
		8.226,63			
NAR	=	100	x		
				= 2,3 %	
		351.805			
NAR Wohnungseigentum, andere Stadtlagen, mittlere, einfache, sehr einfache Lage, Baujahr 1950-1977				2,7 %	
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2025)				(1,7 - 3,8 %)	

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)

Jahresrohertrag [EUR]		10.126,80			
		Vorläufiger Vergleichswert [EUR]			
Ertragsfaktor	=				
		Marktübl. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]			
Ertragsfaktor		316.941,00			
				= 31,3	
		10.126,80			
Ertragsfaktor Wohnungseigentum, andere Stadtlagen, mittlere, einfache, sehr einfache Lage, Baujahr 1950-1				= 27,2	
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2025)				(16,9 - 39,5)	

Gebäudefaktor (relativer Kaufpreis)

		Vorläufiger Vergleichswert [EUR]			
Gebäudefaktor	=				
		Wohnfläche [m²]			
Wohnfläche [m²]		87,00			
Gebäudefaktor [EUR/m² WF]		316.941,00			
				= 3.643	
		87,00			
Vergleichsfaktor Wohnung 75 - 99 m², mittlere Lage, Baujahr 1950 - 1977 [EUR/m²]				3.600	
(Faktoren nach dem BewG Frankfurt am Main 2026)					



6 Verkehrswert

Für das gegenständliche, sowohl zur Eigennutzung als auch zu Renditezwecken nachgefragte Wohnungseigentum in dezentraler, mittlerer Lage in Frankfurt am Main, Stadtteil Praunheim, wird von einer vorhandenen Nachfrage durch Kaufinteressierte bei einem vorhandenen Angebot ausgegangen. Die Verfahren haben folgende Ergebnisse:

Bewertungs-gegenstand	Markt- angepasster vorläufiger Vergleichswert	Gebädefaktor, (bezogen auf vorläufigen Vergleichswert)	Besondere objekt- spezifische Grund- stücksmerkmale	Vergleichswert Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Wohn- und Nebenträume Nr. 18	316.941 €	3643 €/m ²	10.000 €	327.000 € -2.000 €	<u>325.000 €</u>

Der **Vergleichswert** für die Wohn- und Nebenträume Nr. 18 (inklusive Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksfläche) wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **327.000,00 €** ermittelt. Der Wert entspricht **3.760 €/m²** (bei ca. 87,00 m² Wohnfläche laut Grundakte) und ist aus erzielten Kaufpreisen abgeleitet worden.

Der **Verkehrswert** wird aus dem **Vergleichswertverfahren** unter Berücksichtigung eines Abschlags zur Rundung mit **325.000,00 €** abgeleitet.

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiere ich mich an den ermittelten Werten und halte folgende Werte für die Bewertung zum Stichtag, dem 20.01.2026 für angemessen:

Der Verkehrswert für den 51,400/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 60439 Frankfurt, Bernadottestraße 20, 22, 24 verbunden mit dem Sondereigentum an den Wohn- und Nebenträumen im EG Haus Nr. 24 rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an der Grundstücksfläche, im Aufteilungsplan mit GF 06 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Praunheim	[...]	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Praunheim	6	9/149

wird zum Wertermittlungstichtag 20.01.2026 mit rd.

325.000 €

in Worten: dreihundertfünfundzwanzigtausend Euro
geschätzt.

Die Sachverständige



6.1 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungsweck

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

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



7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB: Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

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

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

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

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

Erbbaurecht: Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

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

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

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

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG: Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG: Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

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



PfandBG: Pfandbriefgesetz

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

KWG: Gesetz über das Kreditwesen

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

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

BewG: Bewertungsgesetz

ErbStG: Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR: Erbschaftsteuer-Richtlinien

HBO: Hessische Bauordnung



7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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



8 Anlagen

8.1 Liegenschaftskarten

8.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online. Keine Veröffentlichung im Internet.)



8.1.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

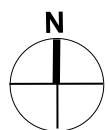
(Quelle: Geodaten online. Keine Veröffentlichung im Internet.)



8.2 Luftbild

8.2.1 Luftbild 2024

(Quelle: Geoportal Frankfurt. Keine Veröffentlichung im Internet.)





8.3 Bauzeichnungen

8.3.1 Lageplan mit Sondernutzungsrechten

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





8.3.2 Teilgrundriss Kellergeschoss

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



8.3.3 Teilgrundriss Erdgeschoss

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

8.3.4 Ansicht West

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



8.3.5 Ansicht Süd

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

8.3.6 Ansicht Ost

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

8.3.7 Gebäudeschnitt

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



8.4 Fotos



8.4.1 West und Südfassaden, Blick von der Straße Richtung Nordosten



8.4.2 Ostansicht, Blick vom Erich-Ollenhauer-Ring Richtung Norden



8.4.3 Süd- und Ostfassade, Blick Richtung Nordwesten



8.4.4 Ost- und Nordfassade, Blick Richtung Südwesten



8.4.5 Westfassade, Blick Richtung Osten

8.4.6 Nord- und Westfassade, Blick Richtung Südosten



8.4.7 Westfassade, Blick Richtung Nordosten



8.4.8 Ostfassade, Blick Richtung Norden



8.4.9 Westfassade, Sondernutzungsrecht (Garten) der gegenständlichen Einheit, Blick Richtung Nordosten



8.4.10 Westfassade, Sondernutzungsrecht (Garten) der gegenständlichen Einheit, Blick Richtung Südosten



8.4.11 Ostfassade, Blick Richtung Norden



8.4.12 Hauseingang an der Bernadottestraße 24, Blick Richtung Westen