

GUTACHTEN 26-04-13 F/WS

zur Ermittlung des Marktwertes des mit einem Reihenendhaus bebauten Grundstücks Fontanestraße 96 in 60431 Frankfurt am Main, Stadtteil Ginnheim.



Gartenfassade. Bewertungsgegenstand ist das linke Gebäude.

Hinweise:

Teilweise sind Textpassagen und Informationen, aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz, unleserlich markiert oder gelöscht. Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden.

Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen und Veröffentlichungen gleich welcher Art (auch auszugsweise) bedürfen der Genehmigung des Autors des Gutachtens.

Auftraggeber

Amtsgericht Frankfurt am Main, **Geschäfts-Nr. 843 K 12/25**

Autor des Gutachtens

Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN	4
1.1 Voraussetzungen zu dieser Wertermittlung	5
1.2 Gewährleistung	6
1.3 Datenschutz	6
1.4 Haftung	6
1.5 Salvatorische Klausel	6
2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	7
2.1 Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung	7
2.2 Informationsquellen	7
2.3 Wertrelevante Lagefaktoren	8
2.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten	9
2.5 Baugenehmigung	10
2.6 Mieten und Mietverträge	10
2.7 Grundbuchauszug	11
2.8 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen	12
2.9 Baulasten	12
2.10 Altlastenankunft	12
2.11 Grundstücksgestalt und Topografie	12
2.12 Abgabenrechtliche Verhältnisse	12
2.13 Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins	13
2.14 Energieausweis und energetischer Bauzustand	15
2.15 Brandschutz	15
2.16 Liegenschaftskennwerte	15
3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	17
3.1 Art des Gegenstandes der Wertermittlung	17
3.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs	17
3.3 Umstände des Einzelfalls	17
3.4 Sachwertverfahren	17
3.5 Vergleichspreise	17
3.6 Plausibilitätsbetrachtung	18
4 WERTERMITTLUNG	18
4.1 Bodenwert	18
4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	21
4.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	23
4.4 Sachwertverfahren	25

4.5	Vergleichspreise.....	30
4.6	Swot-Analyse (Gesamtbeurteilung).....	36
5	MARKTWERTABLEITUNG	37

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug.....	39
Anlage II	Lageplan und Luftbild	40
Anlage III	Fotodokumentation	42
Anlage IV	Planunterlagen	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Anlage V	Baulastennegativbescheid	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Anlage VI	Erschließungsbeitragsbescheinigung.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Anlage VII	Altlastenauskunft.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Anlage VIII	Energieausweis.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.

Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich VIII und ggf. Teile der Fotodokumentation sind aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz in der vorliegenden Gutachtenversion gelöscht.

Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

Autor des Gutachtens	Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder
Lage	Fontanestraße 96 in 60431 Frankfurt am Main, Stadtteil Ginnheim.
Bewertungsgegenstand	Grundstück bebaut mit einem Reihenendhaus.
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main
Auftrag und Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Marktwertes im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens unter Berücksichtigung der Voraussetzungen zu der vorliegenden Wertermittlung, siehe Ziffer 1.1 im Gutachten.
Eigentümer/in gem. vorliegendem Grundbucheintrag	Lfd. Nr. 5/1: [anonymisiert] zu $\frac{3}{4}$ Lfd. Nr. 5/2: [anonymisiert] zu $\frac{1}{4}$
Mietstatus	Eigennutzung seitens der Miteigentümerin.
Ortstermin	02. März 2026 in Anwesenheit von: Miteigentümerin: [anonymisiert] Rechtsanwalt der Miteigentümerin: [anonymisiert] Sachverständiger Herr Finder Mitarbeiter des SV Herr Dipl.-Ing. Schmidt
Wertermittlungstichtag	02. März 2026, Zeitpunkt des Ortstermins.
Qualitätstichtag	02. März 2026. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitäts- dem Wertermittlungstichtag.
Grundstücksgröße gemäß Grundbucheintragung	Flurstück 18/22: 300 m ²
Baujahr gem. Bauakte	Ursprünglich: 1954 Modernisierung: 2016
Flächen	Wohnfläche in EG und OG: ca. 101 m ² Fläche im Dachgeschoss: ca. 28 m ² Nutz- und Lagerflächen sind im Kellergeschoss und im flachen, nicht ausgebauten Spitzboden vorhanden.
PKW-Stellplatz	Die Liegenschaft verfügt auf dem Grundstück über keinen eigenen Pkw-Stellplatz.

Bautenzustand	Im Erd- und Obergeschoss weist das Gebäude einen gepflegten und modernisierten Bautenzustand auf. Überdurchschnittlicher Instandsetzungsbedarf besteht für Fassade und Dachflächenfenster. Im Kellergeschoss besteht teilweise aufsteigende Feuchtigkeit mit erhöhter Bauteilfeuchte.
Energetischer Bautenzustand	Ein Energieausweis liegt vor. Ein Wärmedämmverbundsystem ist nicht installiert. Die Fenster in den oberirdischen Geschossen wurden 2016 modernisiert. Eine Gasbrennwerttherme ist vorhanden.
Zubehör, welches im vorliegenden Gutachten <u>nicht</u> Bewertungsgegenstand ist	Einbauküche und sämtliches Mobiliar.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Sicherheitsabschlag für Instandsetzungskosten: Wertminderung: 40.000 € Zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss. Wertsteigerung.
Marktwert	rund 660.000 € bis 670.000 € ausgewiesen mit 665.000 €

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Ermittlung des Marktwertes im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache). Eine sonstige anderweitige Verwertung durch Dritte, (z. B. zu Beleihungszwecken), auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers des Gutachtens nicht gestattet.

1.1 VORAUSSETZUNGEN ZU DIESER WERTERMITTLUNG

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanz- oder Bodengutachten! Es werden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- und Deckenflächen werden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Es werden keine Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. getroffen.

Es sind daher im Rahmen des Marktwertgutachtens Aussagen dazu, ohne weitere Untersuchungen von entsprechenden Fachunternehmen / Fachingenieuren, unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzungen des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch den Sachverständigen. Mitteilungen zu öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, werden vom Auftragnehmer

nicht eingeholt und können vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt werden. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können nach der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in dieser Wertermittlung kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

Weiterer Hinweis zum vorliegenden Gutachten

Die Berechnungen im nachstehenden Gutachten erfolgen computergestützt, gleichzeitig sind nicht immer Nachkommastellen aufgeführt, sodass beim manuellen Nachrechnen Rundungsdifferenzen auftreten können.

1.2 GEWÄHRLEISTUNG

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb einer angemessenen Zeit nachgebessert oder schlägt die Nachbesserung fehl, kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrags (Wandelung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen. Alle Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden.

1.3 DATENSCHUTZ

Unter Berücksichtigung der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) sind im vorliegenden Gutachten die Namen von Eigentümern, Mietern, Ansprechpartner, etc. anonymisiert. Der Auftraggeberseite, Amtsgericht Frankfurt am Main, ist ein separates Datenblatt mit allen notwendigen Namen zur Verfügung gestellt.

1.4 HAFTUNG

Schadensersatzansprüche bei leicht fahrlässigem Verschulden des Sachverständigen sind ausgeschlossen, soweit nicht Leben, Körper und Gesundheit verletzt werden, worauf auch im Gutachten des Sachverständigen hingewiesen werden darf. Die Haftung des Sachverständigen ist zeitlich begrenzt auf die Dauer von 4 Jahren und beginnt mit dem Zugang des Gutachtens.

Das Gutachten darf zur Vorlage an andere Personen als dem Auftraggeber ohne ausdrückliche Zustimmung des Sachverständigen nicht verwendet werden. Das Gutachten soll gegenüber dritten Personen auch keine rechtliche Verbindlichkeit entfalten, wofür der Auftraggeber durch Einhalten des Verbotes der Weitergabe an Dritte Sorge trägt. Vorstehende Wertermittlung genießt Urheberrecht, sie ist nur für die Auftraggeberin bestimmt und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Sachverständige darf in seinem Gutachten auf das Verbot der Weitergabe an Dritte hinweisen.

Erfüllungsort für die Gutachtertätigkeit ist der Büro Sitz des Sachverständigen, wo die schriftliche Ausarbeitung des Gutachtens erfolgt.

1.5 SALVATORISCHE KLAUSEL

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages jetzt oder später, ganz oder teilweise nicht rechtswirksam sein, oder ihre Rechtswirksamkeit nachträglich verlieren, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt.

2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

2.1 RECHTSGRUNDLAGEN IN DER JEWELTS AKTUELLEN FASSUNG

Je nach Immobilientypus und Bewertungsauftrag sind nicht alle Gesetze, Verordnungen oder Richtlinien anwendbar.

BauGB – Baugesetzbuch

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

BauNVO – Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV 2021– Immobilienwertermittlungsverordnung

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

ImmoWertV – Anwendungshinweis – ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

HBO – Hessische Bauordnung

WoFIV – Wohnflächenverordnung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

EnEV – Energieeinsparverordnung

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

GEG – Gebäudeenergiegesetz

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

WEG – Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

2.2 INFORMATIONSQUELLEN

- Ortstermin.
- Auftraggeberseite / Amtsgericht Frankfurt am Main: Auftrag und Beschluss, Lageplan, Grundbuchauszug.
- Stadt Frankfurt am Main: Baulastenauskunft, Planungsrecht, Erschließungsbeitragsbescheinigung, Altlastenauskunft, Bauaktenarchiv.
- Miteigentümerin: Energieausweis, Grundrisspläne, Wohnflächenberechnung, Verkehrswertgutachten zu den Stichtagen 07/2022 und 01/2018.
- Gutachterausschuss Frankfurt am Main: Bodenrichtwert, Kaufpreisfälle, Immobilienmarktbericht 2025.
- Angebotsresearch: ImmobilienScout24.
- Wohnungsmarktbericht der IHK Frankfurt / Frankfurter Immobilienbörse.

2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN

Wohnlage	Hessen, Frankfurt am Main, Stadtteil Ginnheim, gehobene Lage gemäß Bodenrichtwertkarte, nord-/nordwestlich der Innenstadt von Frankfurt am Main.								
Umliegende Bebauung	Im direkten Umfeld homogene Wohnbebauung in Form von Reihenhausezeilen.								
Verkehrslage/Entfernungen	<table> <tr> <td>U-Bahn-Haltestelle Lindenbaum:</td><td>ca. 0,5 km</td></tr> <tr> <td>Innenstadt, Hauptwache (Luftlinie):</td><td>ca. 4,8 km</td></tr> <tr> <td>A661 AS FFM Eckenheim:</td><td>ca. 6 km</td></tr> <tr> <td>Flughafen Frankfurt am Main:</td><td>ca. 19 km</td></tr> </table>	U-Bahn-Haltestelle Lindenbaum:	ca. 0,5 km	Innenstadt, Hauptwache (Luftlinie):	ca. 4,8 km	A661 AS FFM Eckenheim:	ca. 6 km	Flughafen Frankfurt am Main:	ca. 19 km
U-Bahn-Haltestelle Lindenbaum:	ca. 0,5 km								
Innenstadt, Hauptwache (Luftlinie):	ca. 4,8 km								
A661 AS FFM Eckenheim:	ca. 6 km								
Flughafen Frankfurt am Main:	ca. 19 km								
Infrastruktur	Versorgungseinrichtungen für den alltäglichen Bedarf sind im Stadtteil vorhanden. Der erweiterte Bedarf kann in der Frankfurter Innenstadt gedeckt werden.								
Pkw-Stellplatz	Im öffentlichen Straßenraum sind Pkw-Stellplätze nur in begrenztem Maße vorhanden. Die Liegenschaft verfügt auf dem Grundstück über keinen eigenen Pkw-Stellplatz.								
Erschließung	Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden.								
Himmelsrichtung	Die Zuwegung erfolgt über einen Stichweg zur Ostseite, ebenso der Hauseingang. Die Terrasse ist zur Westseite ausgerichtet. Die Belichtung des Gebäudes erfolgt überwiegend über die Ost- und Westseite, im Ober- und Dachgeschoss zusätzlich über die Nordseite.								
Benachbarte, störende Betriebe	Klassische störende Betriebe wie z.B. Autowerkstatt, Lackiererei etc. waren zum Ortstermin nicht ersichtlich. Das zu bewertende Reihenendhaus liegt einem reinen Wohngebiet WR, siehe Ziffer 2.4 im Gutachten.								
Lärmimmissionen	Während des Ortstermins wurden keine überdurchschnittlichen Lärmimmissionen festgestellt.								

2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung in Frankfurt am Main

Einwohner in Frankfurt:	756.021 (Stand 31.12.2024)
Stadtteil Ginnheim:	17.527 (Stand 31.12.2024)

Relative Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2020 – 2040 zum Vergleich:

Frankfurt am Main:	+8,6 %
Offenbach am Main	+4,7%
Hessen	+1,7%
Wiesbaden	-2,3%
Landkreis Offenbach	+3,9%

Quelle: Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung, URL: <http://www.wegweiser-kommune.de>

2.4 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Tatsächliche Nutzung

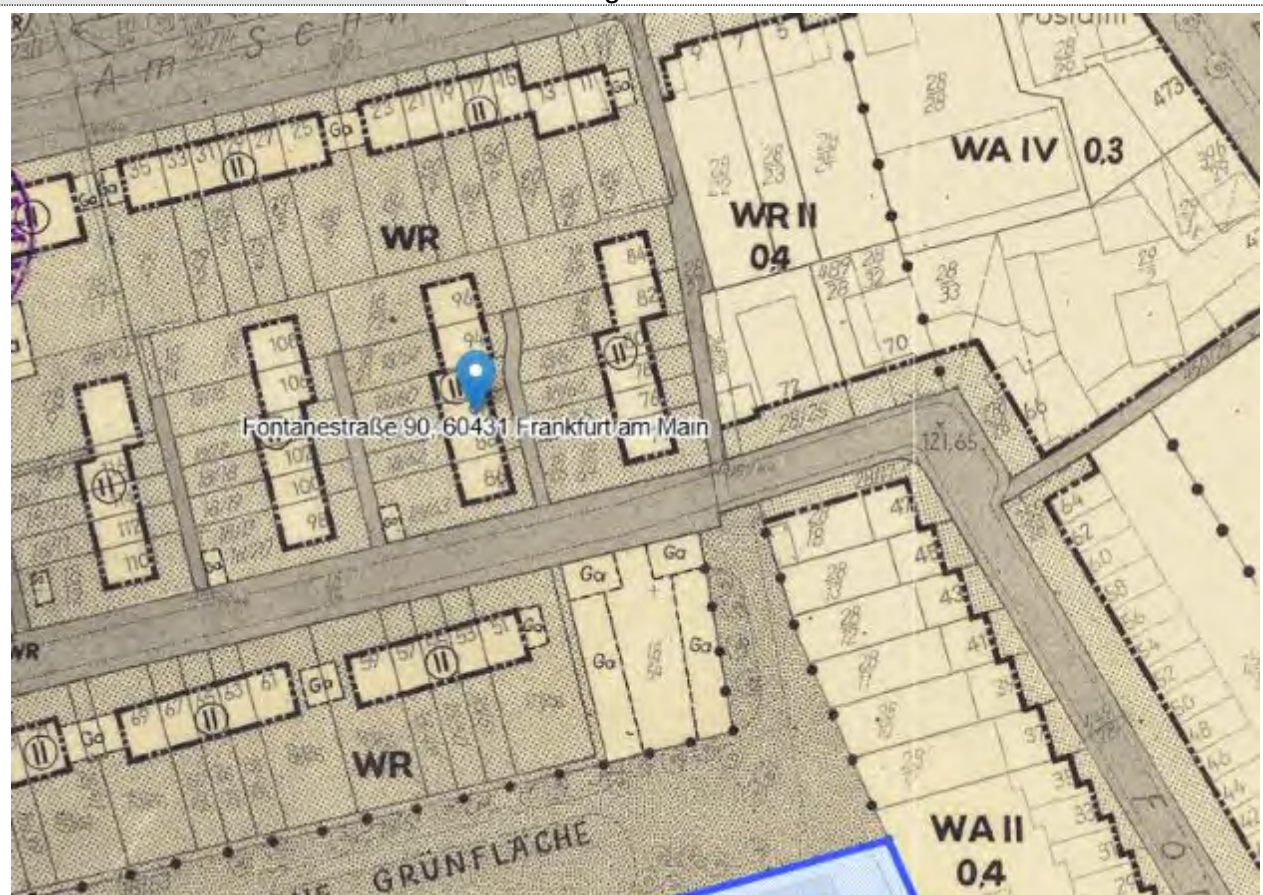
Art der baulichen Nutzung: Wohnen.

Anzahl der Geschosse: Kellergeschoss Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebaut
Dachgeschoss.

Zulässige Nutzung: Wohnnutzung.

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans:

Bebauungsplan-Plan Nr.:	NW 61a Nr 1
Titel:	Hügelstraße
Status:	Rechtsverbindlich
Inkrafttreten:	14.11.1967
BauNVO:	In der Fassung von 1962
Art der baulichen Nutzung:	WR = Reine Wohngebiete
Maß der baulichen Nutzung:	Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
Zahl der Vollgeschosse	II als zwingende Festsetzung.
Sonstiges:	Baufenster begrenzt durch Baulinien für das zu bewertende Grundstück. Textliche Festsetzungen sind für den Bewertungsbereich nicht vorhanden.



Quelle: Planauskunftssystem der Stadt Frankfurt am Main, <https://planas.frankfurt.de/>

2.4.1 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Des Weiteren gelten für das zu bewertende Grundstück folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

Adresse: Fontanestraße 90, 60431 Frankfurt am Main	
Lagekoordinaten: R: 475863.0 / H: 5555313.9	
Ortsbez.: 9	
Stadtteil: Dornbusch	
Flurstück: Ginnheim 493, Flur 7, Flurstücknr. 18/61	
Bebauungspläne	
NW 61a Nr 1 - rechtsverbindlich	
Weitere Satzungen	
Stellplatzsatzung - rechtsverbindlich	
Freiraumsatzung - rechtsverbindlich	
Vorgartensatzung - rechtsverbindlich	

Quelle: Planungsauskunftssystem der Stadt Frankfurt.

2.4.2 Denkmalschutz

Die zu bewertende Liegenschaft steht gemäß Datenbank des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen nicht unter Denkmalschutz oder ist Teil einer Gesamtanlage, die unter Denkmalschutz steht.

Quelle: Datenbank des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen. <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/>

2.4.3 Bodenordnungsverfahren

Im vorliegenden Grundbuchauszug sind keine Vermerke bezüglich eines Bodenordnungsverfahren eingetragen. Weitere Nachforschungen bzgl. Bodenordnungsverfahren wurden nicht durchgeführt.

2.5 BAUGENEHMIGUNG

Seitens des Bauaktenarchivs der Stadt Frankfurt am Main wurden folgenden Dateien digital zur Verfügung gestellt:

 B-1954-2147-4_485497_Ordner 01-Teil 01_50727
 B-1954-2147-4_1887048_Fontanestraße 51-79_O2.pdf
 B-1954-2147-4_1887049_Fontanestraße 51-79_O3.pdf
 B-1954-2147-4_1887050_Fontanestraße 51-79_O1.pdf

Die o. a. Dateien beinhalten den ursprünglichen Bauantrag der Reihenhauszeile.

2.6 MIETEN UND MIETVERTRÄGE

Eigennutzung seitens der Miteigentümerin. Ein Mietverhältnis liegt nicht vor.

2.7 GRUNDBUCHAUSZUG

2.7.1 Auszug aus dem Bestandsverzeichnis

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRIEDBERG VOR]

2.7.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRIEDBERG VOR]

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit

Die Bewilligung für die beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Hauptgrundleitungsrecht, Bepflanzungsverbot) aus dem Jahr 1955 für die Stadt Frankfurt liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor. Die genaue Leitungsführung ist dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt. Leitungsrechte sind in Reihenhaussiedlungen eher Regel als Ausnahme. Zugleich erfolgt die Marktwertermittlung auch anhand von Vergleichspreisen/Kauffällen die auch Leitungsrechte aufweisen.

2.7.3 Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden (Abteilung III)

Die Eintragungen in Abteilung des vorliegenden Grundbuchauszuges bleiben im Rahmen der Wertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung unberücksichtigt.

2.8 NICHT EINGETRAGENE RECHTE UND BELASTUNGEN

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt und es wurden diesbezüglich keine Untersuchungen und Nachforschungen durchgeführt.

2.9 BAULASTEN

Nach schriftlicher Auskunft der Bauaufsicht Frankfurt am Main vom 27.01.2026 sind für das zu bewertende Flurstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis geführt, siehe auch **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden..**

2.10 ALTLASTENAUSKUNFT

Nach schriftlicher Auskunft des Umweltamtes der Stadt Frankfurt am Main vom 12.02.2026 sind für das Grundstück keine altlastenrelevante Vornutzungen registriert. Hinweise auf Altablagerungen oder Verfüllungen von ehemaligen Gruben liegen dem Umweltamt nicht vor. Ergebnisse von Bodenuntersuchungen sind der Behörde für das Grundstück derzeit nicht bekannt, siehe auch Behördenschreiben unter auch **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** des Gutachtens.

Ein vollkommener Ausschluss des Vorhandenseins von Altablagerungen ist nur auf der Grundlage von flächendeckenden Untersuchungen und Erstellung eines Bodengutachtens möglich. Ein entsprechendes Bodengutachten liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor.

2.11 GRUNDSTÜCKSGESTALT UND TOPOGRAFIE

Das Grundstück weist eine rechteckige, funktionale Grundstücksgestalt auf, siehe Anlage II des Gutachtens. In Nord-Süd-Richtung beträgt die Grundstückstiefe ca. 10 m, die Grundstückslänge ca. 30 m. Topographisch gesehen ist das Grundstück annähernd eben.

2.12 ABGABENRECHTLICHE VERHÄLTNISSE

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Frankfurt – Amt für Straßenbau und Erschließung – vom 02.02.2026 sind für die Erschließungsanlage *Fontanestraße* keine Erschließungsbeiträge mehr zu zahlen, siehe auch Behördenschreiben unter **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** des Gutachtens. Zukünftige Abgaben sind nicht auszuschließen.

2.13 BAUBESCHREIBUNG UND PROTOKOLL DES ORTSTERMINS

Hinweis

Die nachstehende Gebäudebeschreibung enthält Angaben und beschreibt Merkmale nur insoweit, wie es für die Wertermittlung von relevantem Einfluss ist.

Über eventuell verdeckt liegende Schäden und Baumängel kann keine Aussage getroffen werden. Eine eingehende Untersuchung auf Baumängel und Bauschäden ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Hierzu sind gegebenenfalls entsprechende Fachgutachten einzuholen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung / Installation (Heizung, Elektroinstallationen, Wasserversorgung, Dichtigkeit der Leitungssysteme, usw.) wurde vom Unterzeichner des Gutachtens nicht geprüft. Das liegt nicht im Fachgebiet des Autors des vorliegenden Gutachtens.

Datum des Ortstermins:

02. März 2026

Technische Festlegung der Himmelsrichtungen:

Hauseingang = Ostseite

Allgemein

Grundstück bebaut mit einem Reihenendhaus in Massivbauweise. Das Grundstück ist nur fußläufig über einen Stichweg erreichbar und nicht mit dem Pkw anfahrbar.

AUSSENBEGEHUNG

Fassade

Ungedämmte Putzfassade mit abgesetztem Klinkersockel. Mehrfach kleinere Risschäden sichtbar. Zur Nordfassade sind die Fensterlaibungen nur notdürftig beigeputzt. Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung - im Jahr 2016 erneuert.

Dach

Satteldach. Dachdeckung: Frankfurter Pfanne, älteren Baujahres. Zwei Schornsteine vorhanden.

Außenanlagen

Zugangstor: einfaches Stahltor. Kleiner Ziergarten. Wegebefestigung Bruchstein. Einfriedigung mittels Maschendrahtzaun. Terrasse mit unzureichendem Gefälle / Gegengefälle Richtung Haus / Setzungen.

INNENBEGEHUNG

Erdgeschoss

Lichte Raumhöhe ca. 2,50 m

Allgemein

Das Erdgeschoss verfügt über einen Flur, ein separates WC, ein Koch-Essbereich und ein mittels Schiebetür abgetrenntes Wohnzimmer sowie eine Terrasse zur Westseite.

Hauseingangstür: Holzrahmentür, massiv, mit Glasfüllung. Bodenbelag angrenzend Haustür: Fliesen, anschließend: Holzdielen. Innentüren: einfache Holzblatttür.

Gäste WC

Modernisiert. Bodenbelag: großformatige Fliesen. Kleiner Plattenheizkörper. Sanitäre Ausstattung: Waschtisch, wandhängendes WC.

Obergeschoss Lichte Raumhöhe ca. 2,42 m	<u>Küche-Essbereich</u> Bodenbelag: Holzdielenboden. Wände/Decke: Malervlies. Schiebetür zu weiterem Wohnraum vorhanden. Heizkörper: Plattenheizkörper mit Thermostatventilen.
	<u>Treppenhaus</u> Massive Holztreppe. Zu- und Abgang viertelgewandelt.
	<u>Allgemein</u> Das Obergeschoss verfügt über drei Zimmer, einen Flur und ein Tageslichtbadezimmer. Bodenbelag: Wohnräume und Flur mit Holzdielenböden ausgestattet. Innentüren: einfache Holzblattrüren in Holzfutter. Heizkörper: Plattenheizkörper.
	<u>Badezimmer</u> Modernisiert. Bodenbelag: großformatige Fliesen. Wände im Nassbereich gefliest. Abgehängte Decke mit integrierten Downlights. Sanitäre Ausstattung: wandhängendes WC, bodengleiche Dusche, Waschtisch.
Ausgebautes Dachgeschoss Lichte Raumhöhe ca. 2,00 m	<u>Allgemein</u> Das Dachgeschoss verfügt über einen Flur und zwei Zimmer. Innentüren: eine alte Holzrahmentür und eine Holzblattrtür. Im darüber liegenden, flachen Spitzboden ist keine Dämmung erkennbar. Elektrounterverteilung mit FI-Schalter.
	<u>Zimmer Südwest angrenzend zum Nachbargebäude</u> Aktiver Feuchtigkeitsschaden unterhalb des Fensters sichtbar.
Nicht ausgebauter Spitzboden	Augenscheinlich ungedämmt. Eine Unterspannbahn ist nicht vorhanden. Klein und geringe lichte Höhe.
Kellergeschoss	<u>Allgemein</u> Das Kellergeschoss verfügt über zwei Abstellräume, einen Flur, einen Heizungsraum und eine Waschküche. Vertikale Erschließung: einläufige Holztreppe mit massiven Holztreppeinstufen. Kelleraußentreppe vorhanden. Wände teilweise in Sichtmauerwerk ausgeführt, teilweise verputzt. Erhöhte Bauteilfeuchte deutlich sichtbar, aufsteigende Feuchtigkeit. Zur Westseite wurde die Außenwand zum Garten neu verputzt nach Auskunft der Miteigentümerin. Die aufsteigende Feuchtigkeit wurde dadurch nicht behoben. Elektrounterverteilung wurde modernisiert. Leitungen auf Putz verlegt.
	<u>Heizungsraum</u> Wärmeerzeuger: Gasbrennwerttherme.

Weiterführend ist das Bewertungsobjekt in den Anlagen des Gutachtens beschrieben und dokumentiert.

2.14 ENERGIEAUSWEIS UND ENERGETISCHER BAUTENZUSTAND

Energieausweis

Ein Energieausweis wurde seitens der Miteigentümerin zur Verfügung gestellt, siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** des Gutachtens. Die Richtigkeit der Angaben wurde seitens des Sachverständigen nicht überprüft. Zum Wertermittlungsstichtag ist der Energieausweis nicht mehr gültig (gültig bis 22.06.2025).

Energetischer Bautenzustand

Ein Wärmedämmverbundsystem ist nicht installiert. Die Fenster in den oberirdischen Geschossen wurden 2016 modernisiert. Eine Gasbrennwerttherme ist vorhanden.

Hinweis

Energieträger der Heizungsanlage ist Gas. Je nach Entwicklung des CO₂-Preises und politischer Entscheidungen ist mit steigenden Kosten für die Beheizung des Gebäudes mit Gas zu rechnen.

2.15 BRANDSCHUTZ

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Marktwertgutachten und nicht um ein Brandschutz- oder Bausubstanzgutachten. Im Rahmen der Marktwertermittlung wurden keine brandschutztechnischen Überprüfungen seitens des Sachverständigen durchgeführt.

2.16 LIEGENSCHAFTSKENNWERTE

2.16.1 Grundstücksfläche nach Grundbuchauszug

Flurstück 18/22:

300 m²

2.16.2 Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277

Die Brutto-Grundfläche wurde anhand vorliegender Planunterlagen überschlägig ermittelt.

Geschoss	ggf. Erläuterung	BGF ca.
Kellergeschoss		64,5 m ²
Erdgeschoss		64,5 m ²
Obergeschoss		64,5 m ²
Dachgeschoss		64,5 m ²
	Σ ca.	258 m ²

2.16.3 Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde während des Ortstermins überschlägig mittels eines Laserdistanzmessgerätes (Fabrikat Leica) in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung aufgemessen. Gemäß Wohnflächenverordnung werden Flächen unter 1 m lichter Höhe nicht berücksichtigt und Flächen zwischen 1 und 2 m lichter Höhe zu 50 %.

Geschoss	ggf. Erläuterung	Wohnfläche ca.
Erdgeschoss*		49,9 m ²
Obergeschoss		50,7 m ²
	Σ rund	101 m²

*Die Terrasse ist aufgrund des Bauzustandes nicht berücksichtigt.

Plausibilitätsprüfung:

Im vorliegenden Wertgutachten eines Kollegen / öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen aus 2022 ist die Wohnfläche ebenfalls mit 101 m² aufgemessen worden.

Dachgeschoss

Das Dachgeschoss wurde abweichend zur ursprünglichen Baugenehmigung aus den 1950er Jahren zu Wohnzwecken ausgebaut. Das Dachgeschoss wurde mit ca. 28 m² aufgemessen (Flächen unter 1 m lichter Höhe nicht berücksichtigt, zwischen 1 und 2 m lichter Höhe Flächenansatz zu 50 %).

Die lichte Raumhöhe mit ca. 2,0 m entspricht nicht den Anforderungen an Aufenthaltsräume nach Hessischer Bauordnung.

Auszug aus der Hessischen Bauordnung

§ 50 Aufenthaltsräume
(1) ¹Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m, in Keller- und Dachgeschossen von mindestens 2,20 m haben. ²In Dachgeschossen muss diese Raumhöhe über mindestens der Hälfte ihrer Netto-Raumfläche vorhanden sein; Raumteile mit einer lichten Höhe bis 1,50 m bleiben außer Betracht. (2) ¹Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht beleuchtet werden können. ²Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens einem Achtel der Netto-Raumfläche des Raumes einschließlich der Netto-Raumfläche verglaster Vorbauten und Loggien haben.

Wertung

Eine Baugenehmigung oder Nutzungsänderung zum Ausbau für Wohnzwecke liegt nicht vor. Ob das Giebelfenster ausreichend für einen Zweiten Rettungsweg ist, ist fragwürdig. Die 28 m² ausgebaut Fläche im Dachgeschoss wird zu 50 % bei den Wertermittlungen berücksichtigt.

Nutz- und Lagerflächen

Weitere Nutz- und Lagerflächen sind im Kellergeschoss und im sehr flachen, nicht ausgebauten Spitzboden vorhanden.

3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 2021 (Immobilienwertermittlungsverordnung) sind gemäß § 6 zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen: die allgemeinen Wertverhältnisse und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Die Wertermittlungsverfahren gliedern sich grundsätzlich in folgende Verfahrensschritte: Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts; Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts; Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert/Marktwert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihre Aussagefähigkeit zu ermitteln.

3.1 ART DES GEGENSTANDES DER WERTERMITTLUNG

Der Gegenstand der Wertermittlung sowie seine wertrelevanten Merkmale wurden in den vorherigen Abschnitten beschrieben. Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Reihenendhaus bebaut.

3.2 GEPFLOGENHEITEN DES GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSVERKEHRS

Das Vergleichswertverfahren ist bei der Bewertung von bebauten Grundstücken das aussagekräftigste Wertermittlungsverfahren. Voraussetzung ist, dass eine hinreichende Vergleichbarkeit zu den jeweiligen Vergleichsobjekten hergestellt werden kann.

Die Liegenschaft ist als Einfamilienhaus überwiegend für Eigennutzer von Interesse. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr über das Sachwertverfahren unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsfaktors / Sachwertfaktors bewertet.

Der Marktwert wird auf Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Die vorliegenden Kauffälle / Vergleichspreise werden zur Marktwertermittlung herangezogen. Marktberichte und Immobilienangeboten dienen der Plausibilitätsbetrachtung bei der Marktwertableitung.

3.3 UMSTÄNDE DES EINZELFALLS

Besondere Umstände des Einzelfalls, die ein Abweichen von den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs rechtfertigen würden, sind für das Bewertungsobjekt nicht erkennbar.

3.4 SACHWERTVERFAHREN

Im Sachwertverfahren, wie es in der ImmoWertV normiert ist, hängt der resultierende Sachwert im Allgemeinen von folgenden Eingangsgrößen ab:

Bodenwert, Normalherstellungskosten, Alterswertminderung, Marktanpassungsfaktor / Sachwertfaktor, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

3.5 VERGLEICHSPREISE

Anhand folgender Eingangsgrößen:

Örtliche Lage, Gebäudetypus und Baujahr, Grundstücksgröße, Wohn- und Nutzfläche, Zeitpunkt der Kauffälle und die jeweilige Marktlage, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, u.a.

3.6 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

Eine Plausibilitätsbetrachtung erfolgt anhand von Marktberichten und Immobilienangeboten.

4 WERTERMITTLUNG

4.1 BODENWERT

ImmoWertV 2021, § Allgemeines zur Bodenwertermittlung

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;

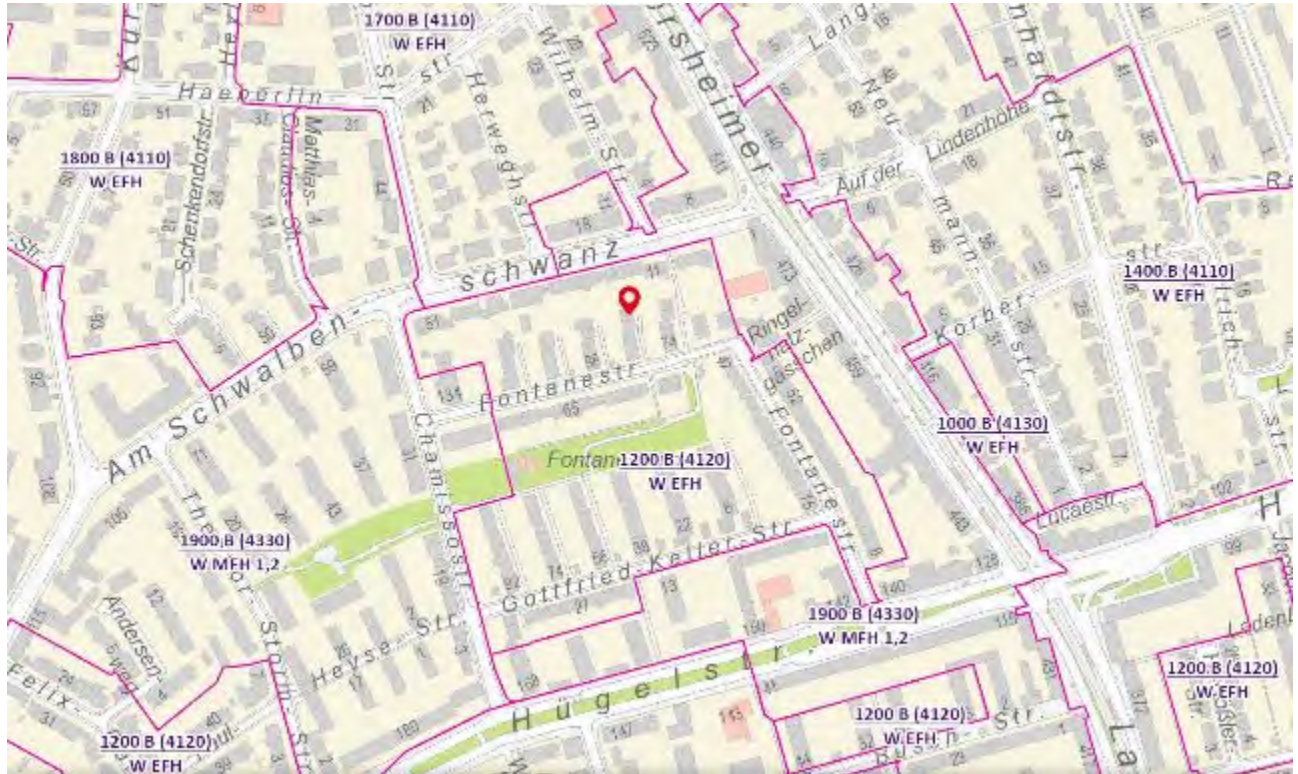
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;

3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

4.1.1 Bodenrichtwert

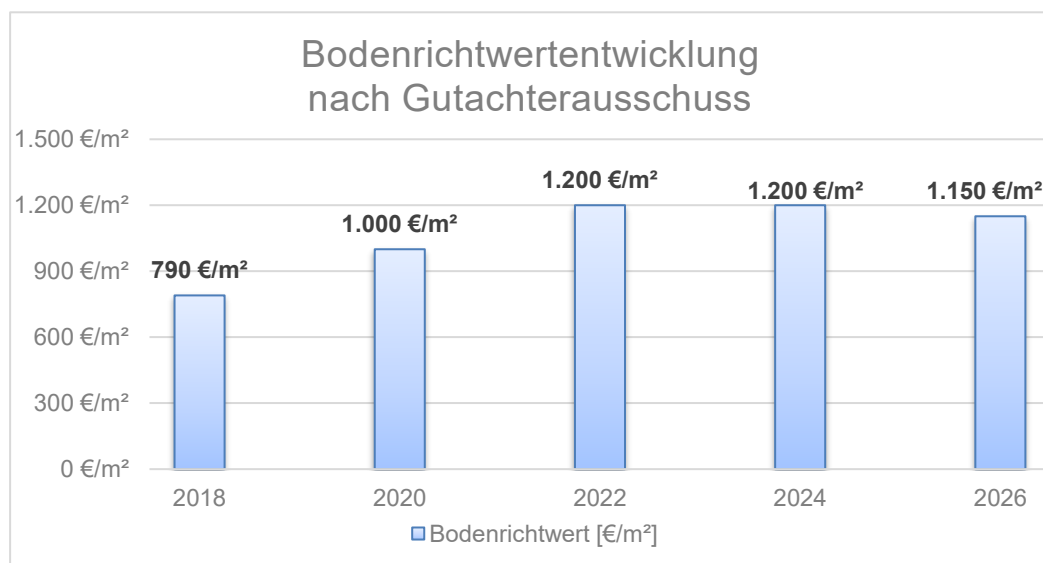
Der zuständige Gutachterausschuss weist zum 01. Januar 2024 für den Bereich des Bewertungsobjektes folgenden Bodenrichtwert aus:

- 1.200 €/m² für Wohnbauflächen, Ein- und Zweifamilienhäuser, baureifes Land, gehobene Lage, erschließungsbeitragsfrei



Quelle: Geoportal Frankfurt.

Bodenrichtwertentwicklung



Bodenrichtwertentwicklung im Zeitraum 2024 - 2026:

ca. – 2% p.a.

4.1.2 Bodenwertermittlung

Kauffälle von unbebauten Grundstücken in der zu bewertenden Lage liegen für eine Bodenwertableitung im Vergleichsverfahren nicht vor. Der Bodenwert für das Sachwertverfahren wird auf Grundlage des Bodenrichtwertes ermittelt, systemkonform zu den Angaben im Immobilienmarktbericht der Stadt Frankfurt.

Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

Innerhalb der Bodenrichtwertzone für Ein- und Zweifamilienhäuser in gehobener Wohnlage, weist das Bewertungsobjekt durchschnittliche Lagefaktoren auf. Ein Zu- oder Abschlag ist nicht gerechtfertigt.

Grundstücksgestalt und Größe

Funktional und durchschnittlich.

Konjunkturelle Anpassung

Für eine modellkonforme Anwendung der Sachwertfaktoren aus dem Immobilienmarktbericht 2025 erfolgt keine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes – die Sachwertfaktoren aus dem Immobilienmarktbericht sind auch auf Basis der Bodenrichtwerte Stichtag 01.01.2024 ermittelt worden. Rein nachrichtlich: Der Bodenrichtwert 2026 ist gegenüber 2024 um 2% p.a. gefallen.

Bodenwertableitung für das Sachwertverfahren

<u>Bodenwert des Grundstücks</u>						
Grundstücksgröße	x	Bodenwert	x	Wertfaktor	=	Bodenwert des Grundstücks
300 m ²	x	1.200 €/m ²	x	1,0	=	rund 360.000 €

Hinweis: Die o.a. Berechnung erfolgt computergestützt, sodass beim manuellen nachrechnen Rundungsdifferenzen auftreten können.

4.2 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

ImmoWertV2021: § 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beizumisst.

(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- 1. besonderen Ertragsverhältnissen,*
- 2. Baumängeln und Bauschäden,*
- 3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,*
- 4. Bodenverunreinigungen,*
- 5. Bodenschätzen sowie*
- 6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.*

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

4.2.1 Sanierungs-, Modernisierungs- und Renovierungsbedarf

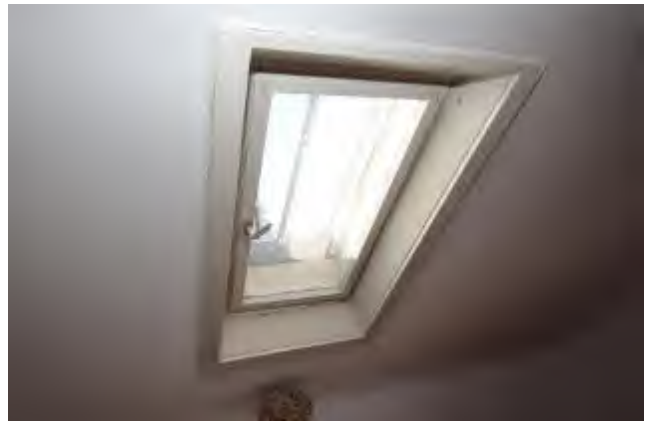
Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Gebrauchtimmobilie und nicht um einen Neubau. Die vorliegenden Kauffälle zwecks Plausibilitätsprüfung und die seitens des Gutachterausschusses herangezogenen Immobilien zur Ableitung von Marktindikatoren (wie beispielsweise Sachwertfaktoren oder Liegenschaftszinssatz) sind ebenfalls Gebrauchtimmobilien, welche kleinere Instandsetzungs- oder Modernisierungsdefizite aufweisen.

Im Erd- und Obergeschoss weist das Gebäude einen gepflegten und modernisierten Bautenzustand auf. Überdurchschnittlicher Instandsetzungsbedarf besteht:

- Fassade: kleinere Risschäden und Beiputzarbeiten sind notwendig, um bei stärkeren Frostperioden Folgeschäden zu vermeiden, siehe Fotodokumentation. Anstrich der Fassaden und Ausbesserung an den Stützwänden der Kelleraußentreppe
- Austausch von zwei bis drei Dachflächenfenstern
- Unvorhergesehenes und Kleinreparaturen



Fassaden



Stark überalterte Dachflächenfenster, teilweise bereits mit Stockflecken unterhalb des Fensters.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird ein Sicherheitsabschlag für überdurchschnittliche Instandsetzungskosten mit einer Spanne von 35.000 bis 45.000 € brutto, inkl. Baunebenkosten berücksichtigt und mit dem Mittelwert in Höhe von 40.000 € zum Ansatz gebracht.

Hinweis

Eine genaue Ermittlung der Kosten der Instandsetzungen ist erst nach Einholung von Angeboten möglich. Nachfolgender Sicherheitsabschlag stellt keine tatsächlichen Kosten dar. Der Sicherheitsabschlag/die Wertminderung stellt nur einen marktüblichen Einfluss auf den ermittelten vorläufigen Sachwert respektive Vergleichswert dar.

Baualterstypische, aufsteigende Feuchtigkeit

Des Weiteren bestehen im Kellergeschoss (überwiegend in der Waschküche) Feuchtigkeitsschäden aufgrund aufsteigender Feuchtigkeit, sowohl an Außen- als auch an Innenwänden, was für Gebäude dieser Baualterklasse im Stadtgebiet Frankfurts nicht untypisch ist. Der Keller ist für feuchteempfindliches Lagergut nur eingeschränkt geeignet. Gleichzeitig handelt es sich um untergeordnete Räumlichkeiten. Die Kauffälle weisen im Vergleichswertverfahren und Sachwertverfahren aufgrund der Baualterklasse ähnliche Problematiken auf.



4.2.2 Zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss

Das Dachgeschoss wurde mit ca. 28 m² aufgemessen (Flächen unter 1 m lichter Höhe nicht berücksichtigt, zwischen 1 und 2 m lichter Höhe Flächenansatz zu 50 %). Siehe Ziffer 2.16.3 im Gutachten. Eine Baugenehmigung oder Nutzungsänderung zum Ausbau für Wohnzwecke liegt nicht vor. Ob das Giebelfenster ausreichend für einen Zweiten Rettungsweg ist, ist fragwürdig. Die 28 m² ausgebauten Fläche im Dachgeschoss wird zu 50 % bei den Wertermittlungen berücksichtigt.

4.3 ALTER, GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

4.3.1 Alter

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Ursprungsbaujahr:	ca. 1954
Modernisierung	2016
Bewertungsstichtag:	03 / 2026
Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Ursprungsbaujahres:	72 Jahre

4.3.2 Gesamtnutzungsdauer

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Für eine systemkonforme Sach- und Ertragswertberechnung nach Vorgaben im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses, wird eine Gesamtnutzungsdauer über 70 Jahren herangezogen.

Abweichend der ImmoWertV 2021 mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

4.3.3 Restnutzungsdauer

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Modell zur Ableitung der Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen

Das nachfolgend aufgeführte Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Liegen durchgeführte Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht eine geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist.

Durchgeführte Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen	max. Punkte	Bewertungs- objekt
Dacherneuerung / Dachgeschossausbau	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,25
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser)	2	1,25
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,25
Wärmedämmung / Sanierung der Außenwände / Fassade	4	1,25
Modernisierung von Bädern	2	1,25
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Bodenbeläge	2	1,25
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestalt	2	1,25
Summe	20	8,75

ÜBERSICHT MODERNISIERUNGSGRAD

0 - 1 Punkt	= nicht modernisiert
4 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	= überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	= umfassend modernisiert

	Modernisierungsgrad (GND 70 Jahre)				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
Gebäudealter	angepasste Restnutzungsdauer				
≥ 70 Jahre	11	19	28	38	49
60 Jahre	14	21	30	40	50
50 Jahre	20	25	33	42	51
40 Jahre	30	32	37	45	53
30 Jahre	40	40	43	49	55
20 Jahre	50	50	51	54	58
10 Jahre	60	60	60	60	62
0 Jahre	70	70	70	70	70

Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen nach ImmoWertV

Gebäudealter	70 +	
GND =	70	
Ermittelte Modernisierungspunkte	8,75	
a =	0,4745	
b =	1,04525	
c =	0,99295	
RND nach Anlage II ImmoWertV		30

Wertung

Im Rahmen der Wertermittlung wird die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des o.a. Punktwerts mit **rund 30 Jahren** zum Ansatz gebracht.

4.4 SACHWERTVERFAHREN

ImmoWertV 2021, § 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens:

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

- 1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,*
- 2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und*
- 3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.*

(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

4.4.1 Ableitung der Normalherstellungskosten im Sachwertverfahren

ImmoWertV 2021, § 36 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten:

(1) Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

(2) Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosteneinzeln Bauleistungen ermittelt werden.

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010):

Für eine modellkonforme Anwendung der Sachwertfaktoren / Marktanpassungsfaktoren aus dem Immobilienmarktbericht sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen die Normalherstellungskosten 2010 zu verwenden.

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe												
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.11	655	725	835	1 005	1 260	1.12	570	635	730	880	1 100
Doppel- und Reihenendhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180	2.12	535	595	685	825	1 035
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105	3.12	505	560	640	775	965

*Dachausbau ist unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen unter Ziffer 4.2 ff separat berücksichtigt.

Standardmerkmal / Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände		1				23,0%
Dächer		1				15,0%
Außentüren und Fenster			1			11,0%
Innenwände und Türen		1				11,0%
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11,0%
Fußböden			1			5,0%
Sanitäreinrichtungen			1			9,0%
Heizung			1			9,0%
Sonstige Technische Ausstattung			1			6,0%
						100,0%
Kostenkennwerte für Gebäudeart:						
Typ 2.12	535 €	595 €	685 €	825 €	1.035 €	
Außenwände	0 €	137 €	0 €	0 €	0 €	137 €
Dächer	0 €	89 €	0 €	0 €	0 €	89 €
Außentüren und Fenster	0 €	0 €	75 €	0 €	0 €	75 €
Innenwände und Türen	0 €	65 €	0 €	0 €	0 €	65 €
Deckenkonstruktion und Treppen	0 €	33 €	38 €	0 €	0 €	70 €
Fußböden	0 €	0 €	34 €	0 €	0 €	34 €
Sanitäreinrichtungen	0 €	0 €	62 €	0 €	0 €	62 €
Heizung	0 €	0 €	62 €	0 €	0 €	62 €
Sonstige Technische Ausstattung	0 €	0 €	41 €	0 €	0 €	41 €
				Kostenkennwert		636 €
Normalherstellungskosten (NHK 2010):		636 €/m ²				
Baupreisindex Wohngebäude		2010	=	90,0		Korrekturfaktor
						1,907
(Quelle: Stat. Bundesamt)	IV. Quartal	2025	=	171,6		
Korrekturfaktor regional/ortsspezifisch nach Gutachterausschuss:						1,000
Normalherstellungskosten, angepasster Wert		636 €/m ²	x	1,907	x	1,000
	= rund	1.210 €/m²	-BGF inkl. 19 % MwSt.			

4.4.2 Sachwertberechnung

Zusammenfassung			
Bodenwert:		360.000 €	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:		30 Jahre	
Brutto-Grundfläche (BGF):		258 m ²	
Wohnfläche gerundet:		101 m ²	
Grundstücksgröße:		300 m ²	
Normalherstellungskosten (NHK) inkl. Baunebenkosten:		1.210 €/m ² -BGF	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G):		Siehe Ziffer 4.2 im Gutachten	
Sachwertberechnung			
	Brutto-Grundfläche [m ²]	258 m ²	
x	Kosten je m ² Brutto-Grundfläche [€]	1.210 €/m ²	
=	Normalherstellungskosten		312.180 €
+	Sonderbauteile: nicht vorhanden		0 €
=	Normalherstellungskosten (brutto)		312.180 €
+	Außenanlagen prozentual der Gebäudeherstellungskosten nach Sachwertmodell des zust. GAA inkl. Garage	4% entspr.	12.487 €
=	Normalherstellungskosten (brutto) inkl. Außenanlagen		324.667 €
	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	30 Jahre	
	Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	
./.	Alterswertminderung (linear) in %	57% entspr.	-185.524 €
=	Zeitwert, Wohnhaus		139.143 €
+	Bodenwert		360.000 €
	Vorläufiger Sachwert		499.143 €
Marktanpassung siehe hierzu auch nachfolgende Ziffer im Gutachten			
	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	ca.	1,25
	Marktanpassung auf den Wertermittlungstichtag	ca.	1,00
	Marktangepasster vorläufiger Sachwert		623.929 €
<u>Gebäudevergleichsfaktoren:</u>			
	> entspricht in €/m ² Wohnfläche	6.178 €	
	> entspricht in €/m ² -Grundstück	2.080 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G)			
	> Zu Wohnzwecken ausgebauter Fläche im Dachgeschoss: 28 m ² x 6.178 €/m ² x 0,5, siehe Ziffer 4.2 im Gutachten		86.500 €
	> Überdurchschnittlicher Instandsetzungsbedarf, Siehe Ziffer 4.2		-40.000 €
	Gesamt		46.500 €
	Sachwert		670.429 €
	<u>Gebäudevergleichsfaktoren:</u>	gerundet	670.000 €
	> entspricht in €/m ² -Wohnfläche	6.634 €	
	> entspricht in €/m ² -Grundstück	2.233 €	

4.4.3 Sachwertfaktoren nach Immobilienmarktbericht 2025

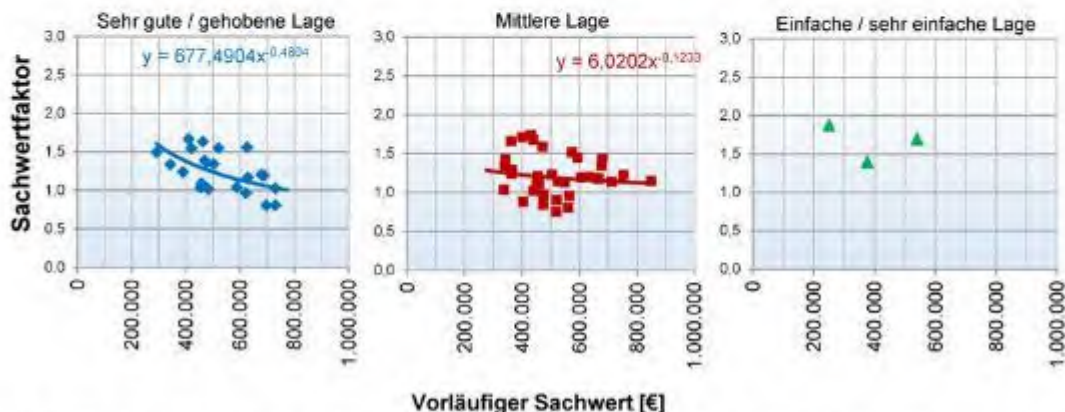
3.8.6.2 Sachwertfaktoren Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

(geeignete Kaufverträge, bebaute Grundstücke, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, 90%-Stichprobe, Daten 2024, Stichtag: 01.01.2025)

Bei großen Grundstücken wurde bis 400 m² der volle Bodenrichtwert angerechnet, die darüber hinausgehende Fläche mit einem Drittel. Es wurden nur Grundstücke mit einer Fläche von 100 – 550 m² in die Auswertung einbezogen.

Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor k		
	Sehr gute und gehobene Lage	Mittlere Lage	Einfache und sehr einfache Lage
150.000			
200.000			
250.000			
300.000		1,28	
350.000	1,48	1,25	
400.000	1,39	1,23	
450.000	1,31	1,21	
500.000	1,25	1,20	
550.000	1,19	1,18	
600.000	1,14	1,17	
650.000	1,10	1,16	
700.000	1,06	1,15	
Kauffälle	22	35	3
Bestimmtheitsmaß R ²	0,32	0,02	..
Ø Sachwertfaktor	1,25	1,22	1,66
Ø vorläufiger Sachwert [€]	530.000	520.000	390.000
Ø Grundstücksgröße [m ²]	290	320	290
empfohlener Anwendungsbereich [m ²]	<= 500 m ²	<= 500 m ²	<= 500 m ²
Ø BRW [€/m ²]	1.239	926	573
(BRW Minimum – Maximum)*	(1.050 – 1.500)	(790 – 1.000)	(510 – 650)
Ø RND [Jahre]	34	37	38
Ø Standardstufe	2,4	2,7	2,6
Ø BGF [m ²]	240	264	266
Ø Wohnfläche [m ²]	130	143	120
empfohlener Anwendungsbereich [m ²]	80-200 m ²	80-200 m ²	80-200 m ²
Ø Wert Außenanlagen [€]	10.850	14.300	12.100
Ø Außenanlagen/Herstellungswert [%]	3,5	3,9	3,3
Ø Wert Nebengebäude [€]	199,82	0,00	0,00
Ø Bodenwertanteil am bereinigten KP	57,69	49,07	29,12
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²] (Gebädefaktor)	5.090	4.560	5.320
empfohlener Anwendungsbereich [€/m ²]*	3.100 – 7.850	2.250 – 8.250	3.950 – 6.500
Mittleres Vertragsdatum	06.06.24	15.07.24	19.07.24

*Grenzen der eingeflossenen Vergleichspreise



Für einfache/sehr einfache Lagen wurde keine Regression berechnet, da nicht genügend Vergleichspreise zur Verfügung standen.

1) Wertung objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

ImmoWertV 2021, § 39 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Wertung

Unter Berücksichtigung des vorliegenden Gebäudetypus, der Lage und des vorläufigen Sachwerts, sowie der Marktlage wird der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor mit 1,25 bewertet und zum Ansatz gebracht.

2) Marktanpassung auf den Wertermittlungsstichtag

Eine zusätzliche Marktanpassung auf den Wertermittlungsstichtag ist nicht gegeben – es wurde der aktuell veröffentlichte Immobilienmarktbericht 2025 zur Ableitung des Marktanpassungsfaktors herangezogen und es liegen Kaufpreisfälle / Vergleichspreise u. a. aus dem Jahr 2025 vor, siehe nachfolgende Ziffer.

4.5 VERGLEICHSPREISE

4.5.1 Kaufpreisfälle aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Selektionskriterien:

Objektart: bebaute Grundstücke; **Kaufzeitraum:** 2024-2026, **Lage:** Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim; **Baujahr:** 1945-1995; **Lagequalität:** gehoben; **Typ:** Reihenhaus, Reihenendhaus, Doppelhaus(hälfte); **Wohnfläche:** 70 - 140 m²

Die Lagen/Flurstücksangaben der Kauffälle sind dem Unterzeichner des Gutachtens bekannt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind diese im vorliegenden Gutachten nicht aufgeführt.

lfd. Nr.	Straße*	Kaufzeitpunkt [Monat und Jahr]	Grundstück in m ²	Wohnfläche in m ²	Baujahr	Gebäudetypus**	Standardstufe	Wohnlage	Kaufpreis	Kaufpreis marktan- gepasst***	Preis in €/m ² -Wfl.	Preis in €/m ² Grundstück
1		2/ 2024	246 m ²	85 m ²	1955	REH	2,2	gehoben	485.000 €	485.000 €	5.706 €	1.972 €
2		3/ 2024	505 m ²	127 m ²	1959	REH	2,7	gehoben	750.000 €	750.000 €	5.906 €	1.485 €
3		3/ 2024	256 m ²	119 m ²	1967	EFH-DH	2,6	gehoben	650.000 €	650.000 €	5.462 €	2.539 €
4		4/ 2024	126 m ²	76 m ²	1955	RMH	1,8	gehoben	610.000 €	610.000 €	8.026 €	4.841 €
5		6/ 2024	325 m ²	83 m ²	1956	REH	2,0	gehoben	650.000 €	650.000 €	7.831 €	2.000 €
6		7/ 2024	275 m ²	113 m ²	1961	EFH-DH	2,1	gehoben	500.000 €	500.000 €	4.425 €	1.818 €
7		9/ 2024	163 m ²	103 m ²	1990	RMH	2,0	gehoben	745.000 €	745.000 €	7.233 €	4.571 €
8		1/ 2025	327 m ²	91 m ²	1960	EFH-E	2,6	gehoben	500.000 €	500.000 €	5.495 €	1.529 €
9		2/ 2025	121 m ²	91 m ²	1959	RMH	2,7	gehoben	340.000 €	340.000 €	3.736 €	2.810 €
10		3/ 2025	243 m ²	117 m ²	1960	REH	2,6	gehoben	450.000 €	450.000 €	3.846 €	1.852 €
11		4/ 2025	157 m ²	115 m ²	1960	RMH	2,0	gehoben	520.000 €	520.000 €	4.522 €	3.312 €
12		8/ 2025	269 m ²	119 m ²	1961	EFH-DH	k. A.	gehoben	588.000 €	588.000 €	4.941 €	2.186 €
Mittelwert			251 m ²	103 m ²	1962		2,3	gehoben	565.667 €	565.667 €	5.479 €	2.253 €
Bewertungsobjekt			300 m ²	101 m ²	1954	REH		gehoben				
Vergleichspreise bezogen auf das Bewertungsobjekt										Wert		
> €/m ² -WoFl.			5.479 €	101 m ²						=	553.000 €	
> €/m ² -Grundstücksgröße			2.253 €	300 m ²						=	676.000 €	
Vorläufiger Vergleichspreis										Mittelwert	614.500 €	
										entspricht in €/m ² Wohnfläche	6.084 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale												
> Zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss 28 m ² x 6084 €/m ² x 0,5, rund											85.200 €	
> Überdurchschnittliche Instandsetzungskosten											-40.000 €	
Gesamt											660.000 €	

*Aus datenschutzrechtlichen Gründen ohne Angabe von Straßen, Hausnummern und Flurstücksangaben.

**Gebäudetypus: REH = Reihenendhaus, EFH-DH = Einfamilien Doppelhaus, RMH = Reihenmittelhaus, EFH-E = Einfamilienhaus einseitig angebaut.

***Marktanpassung, siehe Ziffer 4.5.2 im Gutachten

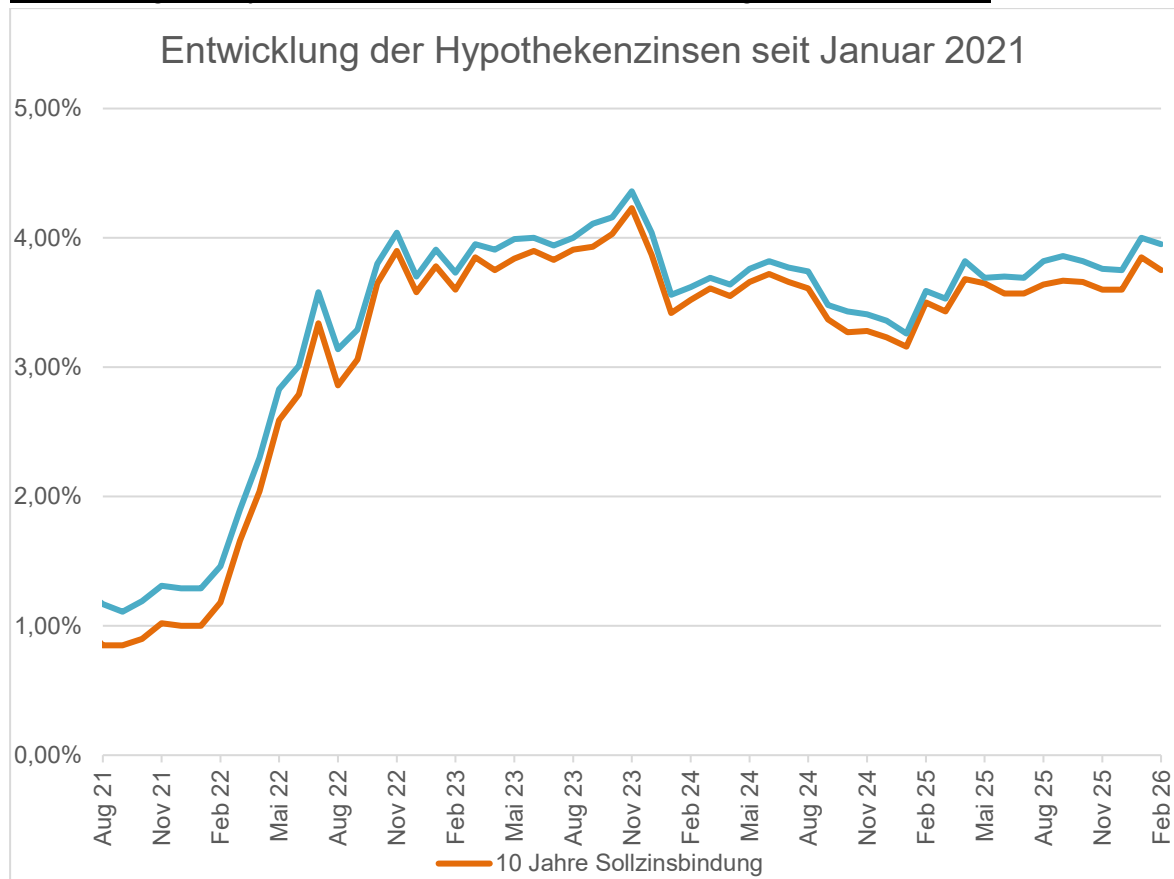
Wertung

Unter Berücksichtigung der o.a. Selektionskriterien wurden seitens des Gutachterausschusses 12 Kaufpreisfälle zur Verfügung gestellt.

Die Kauffälle sind allesamt aus gehobenen Lagen. Grundstücksgrößen und Wohnflächen, sowie das Baujahr sind mit dem Bewertungsobjekt gut vergleichbar.

4.5.2 Marktlage

Entwicklung der Hypothekenzinsen bei einer Zinsbindung von 10/15 Jahren



Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1347565/umfrage/entwicklung-der-bauzinsen-in-deutschland/>, eigene Darstellung

Marktsituation und Ausblick des Gutachterausschusses gemäß Pressekonferenz im Januar 2026



**Gutachterausschuss
für Immobilienwerte
Frankfurt am Main**



**STADT FRANKFURT AM MAIN
STADTVERMESSUNGSAMT**

AKTUELLE MARKTSITUATION

- Reallohnsteigerungen liegen aktuell in Höhe der Inflationsrate,
→ daher kein „Mehr“ im Portemonnaie
- Baukosten steigen zzt. nur moderat, aber die absolute Höhe sorgt u.a.
weiterhin für hohe Erstvermietungsrenten
- Relativ konstantes Kreditzinsniveau für Immobilienkredite sofern keine
geopolitischen Turbulenzen eintreten
- Eigentumserwerb kann wegen hohem notwendigen Eigenkapitalanteil
teilweise nicht umgesetzt werden.
- Der Gewerbemarkt ist zurückhaltend.

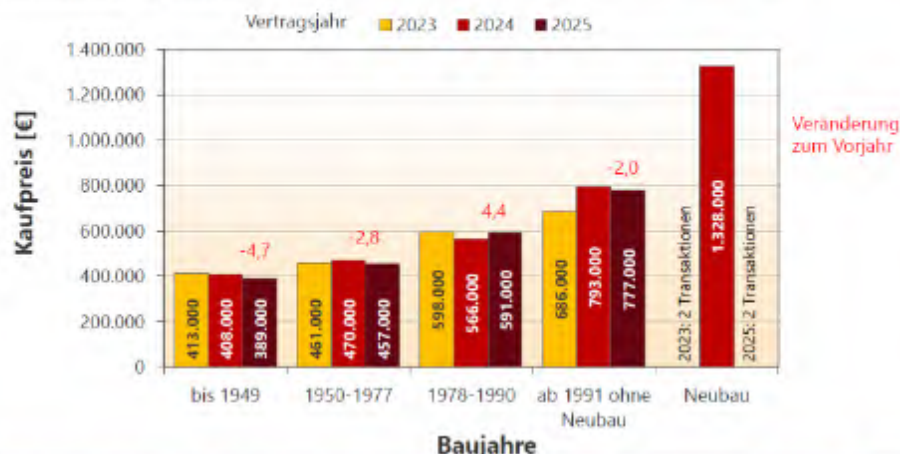
MARKTERWARTUNG FÜR 2026 UND 2027

- „Umwandlungerschwernis“ wird die Ertragsfaktoren für Mehr-
familienhäuser zumindest in 2026 noch dämpfen
→ sofern keine Verlängerung der gesetzlichen Regelung werden sie
ab 2027 wieder steigen
- Die Auswirkungen des Bauturbos im Wohnungsbau sind frühestens in
ein bis zwei Jahren spürbar.
- Eigentumswohnungen, die im Bestand gehalten wurden, kommen
verstärkt auf den Markt.
- Durch die Bevölkerungsentwicklung in Frankfurt bleibt der Druck auf
den Wohnungsmarkt weiterhin hoch.

EIGENHEIME

Kaufpreise Reihemittelhäuser

Geeignete Kaufverträge, Reihemittelhäuser, Grundstücksgröße 100-300 m², sehr einfache bis gehobene Lage,
ohne Erbbaurechte, 90% Stichprobe



Hinweis: Für Reihenendhäuser sind keine Daten auf der Pressekonferenz veröffentlicht worden.

Halbjahresbericht – Marktgeschehen im 1. Halbjahr 2025

Immobilienmarkt Frankfurt am Main 2025 – 1. Halbjahr**Aufwärtstrend am Immobilienmarkt**

Der Immobilienmarkt Frankfurt am Main zeigt im 1. Halbjahr 2025 sowohl steigende Transaktionszahlen wie auch einen wachsenden Geldumsatz. Lediglich beim Bauland waren Transaktionen und Geldumsatz rückläufig, wobei der hohe Umsatz im Vorjahreszeitraum auf Großtransaktionen zurückzuführen ist. Trotz gesunkener Transaktions- und Umsatzzahlen hat die veräußerte Fläche wieder zugenommen: im 1. Halbjahr 2025 wurden knapp 30.000 m² Wohnbauland veräußert (1. Halbjahr 2024: rund 8.400 m²).

Bei Eigentumswohnungen hat sich die Transaktionszahl in der Baujahresklasse ab 1991 ohne Neubau bei Wohnungen neuerer Baujahre deutlich erhöht. Vermutlich werden jetzt in den letzten Jahren nicht zum Verkauf gekommene Wohnungen vermarktet. Neubau-Eigentumswohnungen kamen bei gestiegenen Preisen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum deutlich seltener zum Verkauf.

Bei den Veräußerungen im Bereich der bebauten Grundstücke sind sowohl im Segment Wohnen wie auch im Bereich Gewerbe steigende Transaktionszahlen und Geldumsätze zu verzeichnen. Die Zahl der Großtransaktionen (Verkäufe über 10 Mio. €) ist um 25 % gestiegen (1. Halbjahr 2025: 15, 1. Halbjahr 2024: 12). Aufgrund der wirtschaftlichen Lage (u.a. US-Zollpolitik) und der bewaffneten Konflikte im Nahen Osten und der Ukraine ist die Verunsicherung weiterhin hoch, weshalb viele Marktteilnehmer nach wie vor zurückhaltend agieren.

3 Eigenheimmarkt

Die Zahl veräußerter Eigenheime liegt im 1. Halbjahr 2025 rund 9 % höher als im Vorjahreszeitraum: Die 251 verkauften Objekte erreichen einen Umsatz von rund 198,1 Mio. €, der rund 17,2 % über dem Niveau des Vorjahres liegt (1. HJ 2024: 230 Verkäufe, Umsatz rund 169,0 Mio. €). Die mittleren Preise je Eigenheim ohne Berücksichtigung der Neubauten sind um rund 10 % gestiegen (1. HJ 2025: 700.000 €).

Wertung

Bis in das Frühjahr 2022 war die Marktentwicklung von einem starken Preisanstieg für Wohnimmobilien aufgrund der Niedrigzinspolitik der EZB geprägt, mit einem hohen Nachfrageüberhang nach Sachwerten. Durch die seit Jahresbeginn 2022 vergleichsweise stark gestiegenen Hypothekenzinsen und das Kriegsgeschehen in der Ukraine und im Iran mit weitreichenden Folgen, insbesondere für die europäische Wirtschaft, kann von einer allgemeinen Verunsicherung der Marktteilnehmer gesprochen werden.

Insbesondere der Anstieg der Hypothekenzinsen von rund 1 % (Stand Januar 2022) auf rund 3,5 - 4% zum Wertermittlungsstichtag im März 2025 hat dem Markt die Dynamik genommen. Verkäufer möchten weiterhin hohe Preise erzielen, Käufer möchten Preisabschläge.

Unter Berücksichtigung des aktuellen Zeitraums der Kaufpreisleistungen aus den Jahren 02/2024 bis 08/2025, in welcher bereits Hypothekenzinsen über 3% und höher marktüblich waren, wird keine weitere Marktanpassung der Kaufpreise und des Sachwerts vorgenommen.

4.5.3 Auszüge aus dem Immobilienmarktbericht Frankfurt 2025

Quelle: Immobilienmarktbericht für den Bereich Frankfurt am Main 2025; Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen. Der zum Wertermittlungstichtag aktuell veröffentlichte Immobilienmarktbericht 2025, bezieht sich auf das Berichtsjahr 2024

Gutachterausschuss Frankfurt am Main IMMOBILIENMARKTBERICHT 2025

3.6.4 Reihenendhäuser

(bebaute Grundstücke, Reihenendhaus, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)

3.6.4.1 Sehr gute Lage, Grundstücksfläche 200 - 500 m²

2024 kamen vier Reihenendhäuser in sehr guten Lagen zum Verkauf, im Mittel wurden rund 710.000 € gezahlt (470.000 € – 1,2 Mio. €). Im Vorjahr wurden in dieser Kategorie fünf Verkäufe beurkundet (415.000 € – 2,1 Mio. €, im Mittel 1,1 Mio. €).

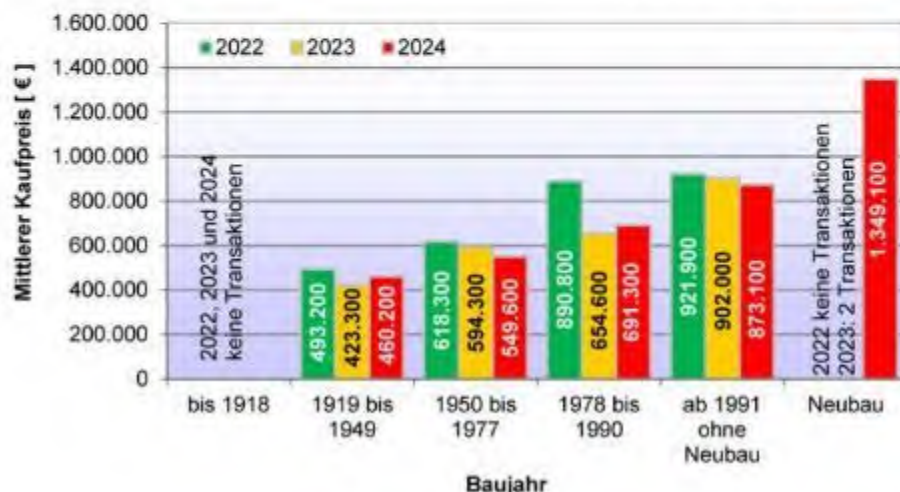
3.6.4.2 Gehobene bis sehr einfache Lagen, Grundstücksfläche 200 - 500 m²

	Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis €	Minimum €	Maximum €
Alle Baujahre	2022	32	726.200	400.000	1.125.000
	2023	25	667.600	300.000	1.070.000
	2024	36	671.300	260.000	1.170.000
Baujahr bis 1918	2022	0	-	-	-
	2023	0	-	-	-
	2024	0	-	-	-
Baujahr 1919 bis 1949	2022	5	493.200	281.200	680.000
	2023	3	423.300	300.000	590.000
	2024	7	460.200	260.000	682.000
Baujahr 1950 bis 1977	2022	12	618.300	450.000	850.000
	2023	10	594.300	400.000	810.000
	2024	13	549.600	355.000	755.000
Baujahr 1978 bis 1990	2022	3	890.800	800.000	1.012.500
	2023	6	654.600	520.000	797.500
	2024	4	691.300	600.000	750.000
Baujahr ab 1991 o. Neubau	2022	13	921.900	611.200	1.216.000
	2023	5	902.000	719.000	1.070.000
	2024	7	873.100	807.500	925.000
Neubau	2022	0	-	-	-
	2023	2	..	..	..
	2024	5	1.349.100	975.000	1.686.000

Die Zahl der Transaktionen von Reihenendhäusern in sehr einfachen bis gehobenen Lagen stieg 2024 gegenüber dem Vorjahr um rund 44 %. Lediglich die Verkäufe von Reihenendhäusern der Baujahre 1978 bis 1990 nahmen ab, in allen anderen Baujahresklassen stieg die Zahl der Transaktionen. Es kamen fünf Neubauten zum Verkauf.

Die mittleren Kaufpreise über alle Baujahresklassen betrachtet blieben stabil. In den Baualtersstufen 1950 bis 1977 sowie ab 1991 ohne Neubau sanken die mittleren Kaufpreise um rund 7,5 % bzw. um rund 3,2 %. Für Reihenendhäuser der Baujahre 1919-1949 wurde im Mittel rund 8,7 % mehr gezahlt, für Objekte der Baujahre 1978 bis 1990 rund 5,6 % mehr.

Mittelwerte aus weniger als 10 Verkäufen sind einer besonders kritischen Prüfung zu unterziehen. Für solche Daten wird generell ein Auszug aus der Kaufpreissammlung empfohlen.



4.5.4 Wohnungsmarktbericht 2025/26 der IHK Frankfurt / Frankfurter Immobilienbörse

Preise in Euro*	von	bis	Schwerpunkt
Ginnheim, Eschersheim, Dornbusch			
Eigentumswohnungen (m ²)	3.000	7.150	4.750
Reihenhäuser Doppelhaushälften	300.000	950.000	550.000
Einfamilienhäuser Größere Doppelhaushälften	350.000	1.650.000	760.000
Wohnungsmieten (m ²)	9,25	18,50	14,25
Jahresmietfaktor	19	28	21

* Die Kauf- und Mietpreise beziehen sich auf den Jahresdurchschnitt 2025.

** Hoher Neubauanteil.

4.5.5 Immobilienangebote

Quelle: ImmobilienScout24, Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Baujahr 1945 - 1995 zum Kauf im Umkreis von 1 km um das Bewertungsobjekt, Grundstücksgröße: < 400 m², Recherchestand: 03/2026, keine Erbbaurechte

Lfd. Nr.	Lage	Wohnfläche	Grundstücksgröße	Baujahr	Angebotspreis	entspricht in €/m ² Wohnfläche	Anmerkungen
1	Eckenheim	137 m ²	190 m ²	1967	620.000 €	4.526 €/m ²	Reihenmittelhaus, nicht modernisiert, Energieträger Heizung: Öl, Heizungsanlage aus 2016
2	Dornbusch	102 m ²	223 m ²	1955	798.000 €	7.824 €/m ²	Reihenendhaus, vor längerer Zeit modernisiert, Energieträger Heizung: Gas
3	Eschersheim	126 m ²	276 m ²	1957	1.030.000 €	8.175 €/m ²	Reihenendhaus, 2015 modernisiert, Energieträger Heizung: Gas
4	Eschersheim	113 m ²	180 m ²	1962	480.000 €	4.248 €/m ²	Reihenmittelhaus, nicht modernisiert, Energieträger Heizung: Gas
	Mittelwert	120 m²	217 m²	1960	732.000 €	6.193 €/m²	
	Bewertungsobjekt						
		101 m ²	300 m ²	1954			Reihenendhaus, Modernisierung 2016

Angebotspreise bezogen auf das Bewertungsobjekt

101 m² Wohnfläche x 6.193 €/m²

rd. 625.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sicherheitsabschlag für Instandsetzungskosten

- 40.000 €

Ausgebautes Dachgeschoss (28 m² x 6.193 €/m² x 0,5)

+ 87.000 €

Gesamt:

672.000 €

4.6 SWOT-ANALYSE (GESAMTBEURTEILUNG)

Strengths = Stärken, weakness = Schwächen, opportunities = Chancen, threats = Risiken

Stärken

- Nachfragedruck nach Wohnraum in der Metropolregion Rhein-Main-Gebiet.
- Gehobene Wohnlage.
- Fenster und Bäder wurden 2016 modernisiert

Schwächen

- Stellplatzsituation im öffentlichen Straßenraum. Ein eigener Pkw-Stellplatz ist nicht vorhanden

Chancen

- Steigende Miet- und Kaufpreisentwicklung aufgrund anhaltender Wohnungsknappheit.

Risiken

- Politische Risiken wie energetische Sanierungsvorgaben.
- Teilweise noch Zurückhaltung der Marktteilnehmer aufgrund hoher Finanzierungs- und Baukosten.
- Aufgrund der Baualtersklasse 1950er Jahre besteht ein Schadstoffrisiko in Teilbereichen der Bausubstanz.

5 MARKTWERTABLEITUNG

Definition Verkehrswert/Marktwert gemäß §194 BauGB:

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)

- Sicherheitsabschlag für Sanierungs- und Instandsetzungskoten (Wertminderung) ./. 40.000 €
- Zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss (Wertsteigerung), Mittelwert aus Sach- und Vergleichswert rund 86.000 €

Sachwertberechnung unter Berücksichtigung der b.o.G.

rund 670.000 €

- entspricht €/m²-Wohnfläche

6.634 €/m²

Bereinigter Vergleichspreis anhand von Kaufpreisfälle in €/m²-Wohnfläche bezogen auf das Bewertungsobjekt nach Abzug der b.o.G.

660.000 €

≙ 6.535 €/m²-WoFl.

Auf Grundlage der o. a. Wertermittlungsergebnisse wird der Marktwert der Liegenschaft mit einer Spanne von **rund 660.000 € bis 670.000 €** bewertet und über den Mittelwert mit 665.000 € ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für die Liegenschaft Fontanestraße 96 in 60431 Frankfurt am Main, Stadtteil Ginnheim, der

Marktwert

im März 2026 mit **- 665.000 €-** in Worten: sechshundertfünfundsechzigtausend Euro

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Ermittlung des Marktwertes im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache). Eine sonstige anderweitige Verwertung durch Dritte, (z. B. zu Beleihungszwecken), auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers des Gutachtens nicht gestattet.

Das Gutachten besteht aus 61 Seiten inklusive VIII-Anlagen und wurde in einfacher Papieraufbereitung und in digitaler Aufbereitung ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 13.04.2026

.....
Erich Finder

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	39
Anlage II	Lageplan und Luftbild	40
Anlage III	Fotodokumentation	42
Anlage IV	Planunterlagen	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Anlage V	Baulastennegativbescheid	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Anlage VI	Erschließungsbeitragsbescheinigung.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Anlage VII	Altlastenauskunft.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Anlage VIII	Energieausweis.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.

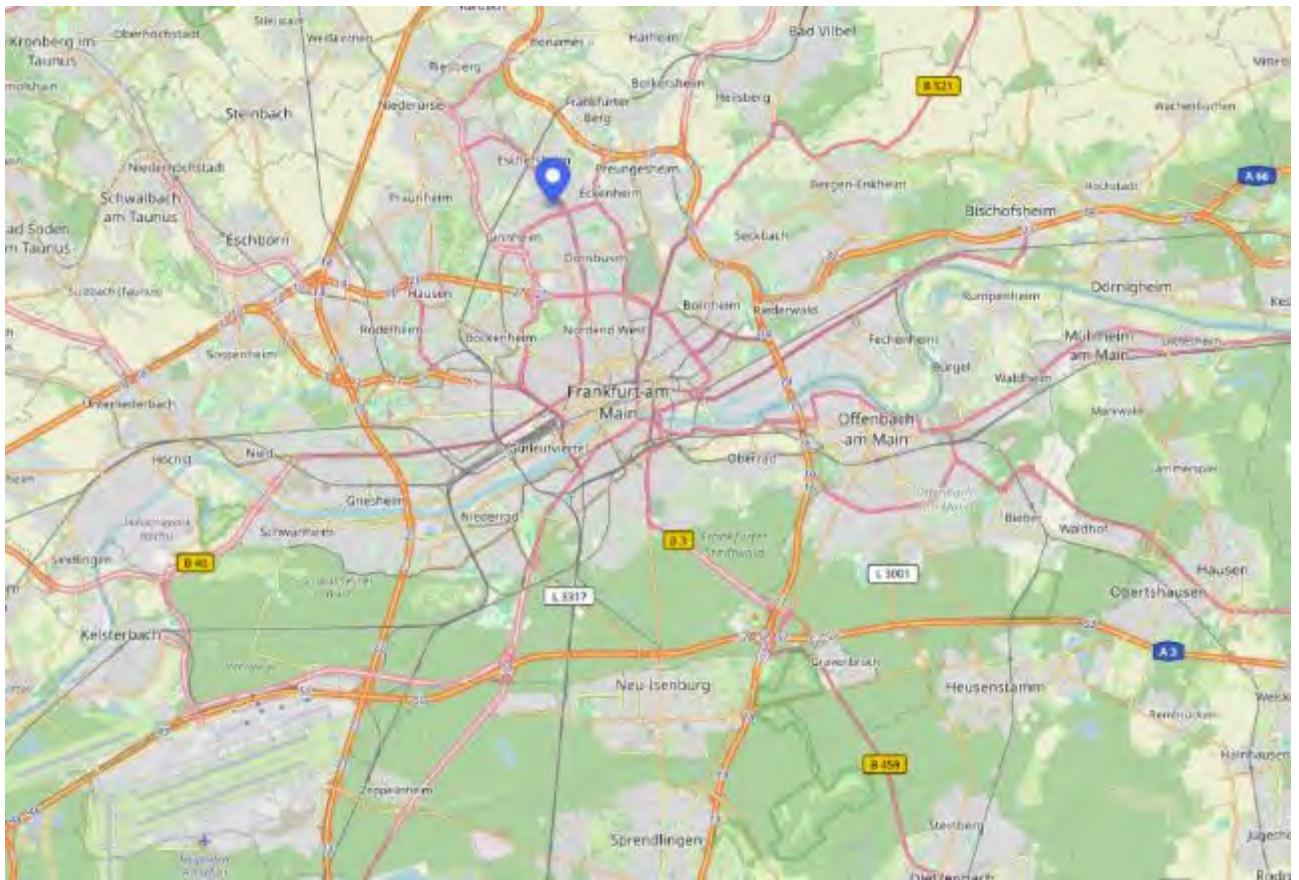
Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich VIII und ggf. Teile der Fotodokumentation sind aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz in der vorliegenden Gutachtenversion gelöscht.

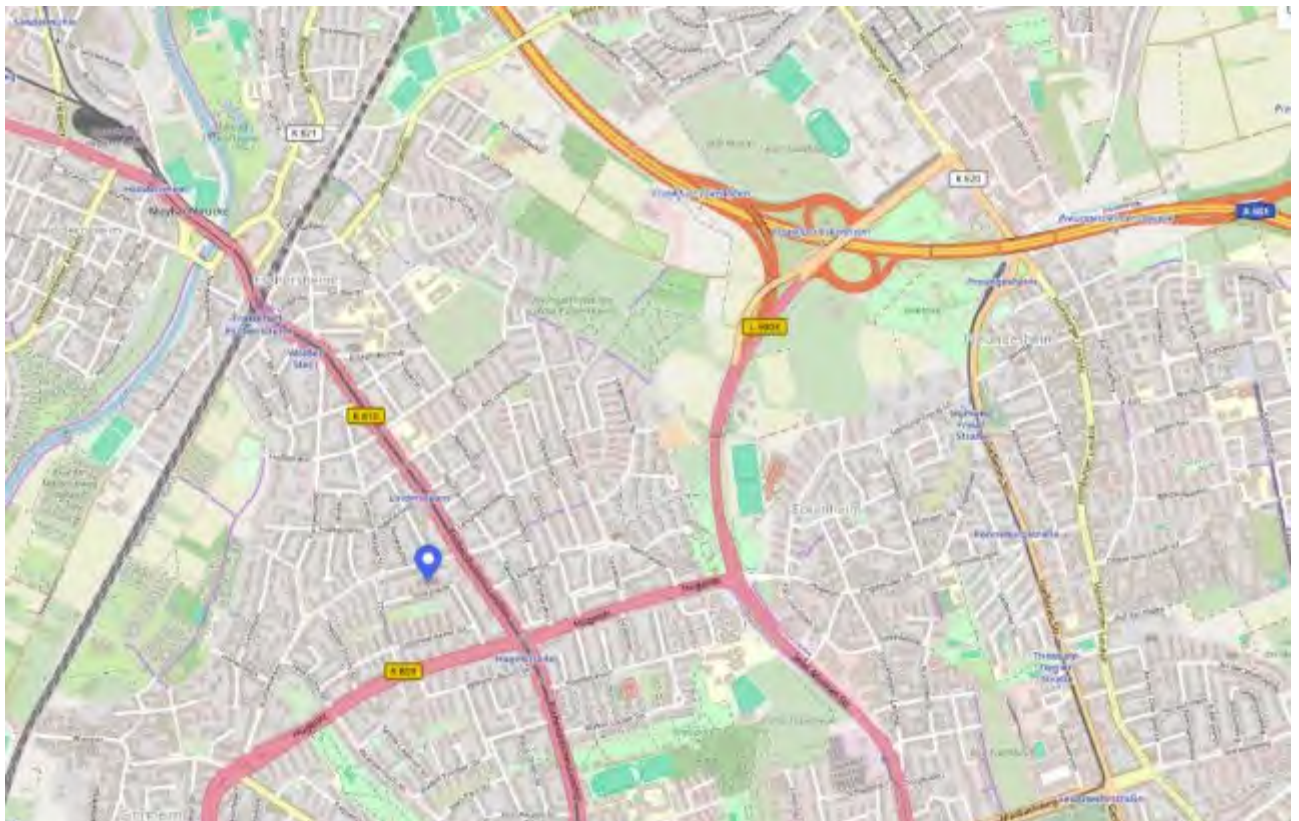
Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.

Anlage I Stadtplanauszug

Makrolage



Mikrolage



Quelle: openstreetmap

Anlage II Lageplan und Luftbild

Lageplan

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRIEDBERG VOR]

Quelle: geoportal.frankfurt.de

Luftbild



[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRIEDBERG VOR]

Quelle: geoportal.frankfurt.de

Anlage III Fotodokumentation

- 1) Stichweg von der Fontanestraße zum Bewertungsobjekt.



- 2) Hauseingangsbereich zur Ostseite.



- 3) Nordfassade. Fensterlaibung nur notdürftig beigeputzt.



- 4) Westfassade.



- 5) Blick in den Garten.



- 6) Terrasse. Ohne ausreichendes Gefälle Richtung Garten.



- 7) Kelleraußentreppe mit deutlichen Feuchtigkeitsschäden.

