



Dipl.-Ing.

Daniel Arfeller

Büro für Immobilienbewertung

Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung, ZIS Sprengnetter Zert (S) auf Grundlage der Zertifizierungsregeln der Sprengnetter Zertifizierung GmbH und der DIN EN ISO/IEC 17024:2012

Auftraggeber:

Amtsgericht Frankfurt
Heiligkreuzgasse 34
60313 Frankfurt am Main

Az.: 843 K 22/24

Zweck:

Verkehrswertfeststellung in einem
Zwangsversteigerungsverfahren

Sachverständigenbüro Arfeller
Burgstraße 11 f
60316 Frankfurt am Main

Telefon: 069 48 00 54 15
E-Mail: info@arfeller.com
Web: www.arfeller.com

Az.: 2512 191

Datum: 28.03.2026

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Niederrad, Blatt 5528 eingetragenen **3.637/100.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 60528 Frankfurt am Main - Niederrad, Paul-Gerhardt-Ring 74, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 95 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-Abstellplatz in der Garage, im Aufteilungsplan mit Nr. 53 bezeichnet**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Niederrad	5528	1	Niederrad	27	122/5	797 m ²



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 22.01.2026 ermittelt mit rd.

199.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 58 Seiten inkl. der Anlagen. Das Gutachten wurde als Pdf-Datei und in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum: Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage.....	10
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Dach).....	11
3.2.4	Hauseingangsbereich, Treppenhaus.....	11
3.2.5	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
3.2.6	Kellerausstattung	12
3.2.7	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Außenanlagen.....	12
3.4	Beschreibung Bewertungsobjekt: Wohnungseigentum Nr. 95, 2. OG.....	13
3.4.1	Art und Lage des Sondereigentums	13
3.4.2	Fenster und Türen.....	13
3.4.3	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen.....	13
3.4.1	Technische Ausstattung	14
3.4.2	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand der Wohnung	14
3.4.3	Sondernutzungsrecht an Tiefgaragenstellplatz.....	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	15
4.4	Bodenwertermittlung	16
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	17
4.5	Vergleichswertermittlung	17
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	18
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleichskaufpreise	20
4.5.4	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	22
4.5.5	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	23
4.6	Ertragswertermittlung	24
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24

4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	25
4.6.3	Ertragswertberechnung	27
4.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	28
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	30
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	30
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	30
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	30
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	30
4.7.5	Verkehrswert.....	31
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	32
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	32
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	33
5.3	Verwendete fachspezifische Software	33
5.4	Hinweise zum Urheberschutz.....	33
6	Anlagen.....	34
6.1	Übersichtskarte Bundesrepublik.....	34
6.2	Straßenkarte	35
6.3	Stadtplan.....	36
6.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	37
6.5	Fotostandpunkte	38
6.6	Fotos	39
6.7	Pläne.....	48
6.7.1	Grundriss Kellergeschoss	48
6.7.2	Grundriss Tiefgarage.....	49
6.7.3	Grundriss 2. Obergeschoss.....	50
6.7.4	Schnitt.....	51
6.8	Flächenberechnung	52
6.9	Grundbuchauszug, Bestandsverzeichnis mit Herrschvermerken	53
6.10	Grundbuchauszug, Abteilung II	55
6.11	Baulastenauszug.....	58

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Paul-Gerhardt-Ring 74 60528 Frankfurt am Main - Niederrad
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Niederrad, Blatt 5528, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Niederrad, Flur 27, Flurstück 122/5 (Fläche 797 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Frankfurt Heiligkreuzgasse 34 60256 Frankfurt am Main Auftrag vom 19.12.2025 (Datum des Auftrageingangs)
Eigentümer:	zum Zwecke dieser Ausfertigung anonymisiert
Antragsteller:	zum Zwecke dieser Ausfertigung anonymisiert

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	22.01.2026
Qualitätsstichtag:	22.01.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	22.01.2026
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei vollständig in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Mitarbeiter des Betreuers und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Von der Auftraggeberin wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Beschluss vom 28.01.2025;
- Beschluss vom 05.05.2025;
- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 01.12.2025;
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.12.2025.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz;
- Berechnung der der Wohn- und Nutzflächen;
- Baulastenauskunft vom 08.01.2026;
- Auskünfte der Stadt Frankfurt am Main (baurechtliche Auskünfte);
- Auskünfte der unteren Denkmalschutzbehörde;
- Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt (Vergleichskaufpreise, Bodenrichtwert, Daten aus dem Marktbericht).

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- a) **Mieter** oder Pächter sind nicht vorhanden, das Objekt ist unbewohnt.
- b) Ein **Gewerbebetrieb** ist nicht vorhanden.
- c) **Maschinen** und/ oder **Betriebseinrichtungen**, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden. Vorhandenes Inventar wurde nicht mitbewertet.
- d) Verdacht auf **Hausschwamm** oder andere Altlasten besteht nicht.
- e) **Baubehördliche Beschränkungen** und/ oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
- f) Eine **Hausverwaltung** nach § 26 WEG ist vorhanden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Stadt Frankfurt am Main (kreisfrei)
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Frankfurt am Main (ca. 770.000 Einwohner); Stadtteil Niederrad (ca. 25.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Frankfurt am Main Zentrum (ca. 5 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 33 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 44 (ca. 1 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 5 (ca. 2,5 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Frankfurt am Main (ca. 3,5 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 12 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand von Niederrad, unmittelbar an Gleisanlagen gelegen; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergarten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahnhaltestelle, S-Bahnhaltestelle) in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage (gemäß Einstufung durch den Gutachterausschuss bzw. das Wohnungsamt)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend geschlossene, 2-4-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	stärker (durch Flugverkehr, Bahnlinie)
Topografie:	relativ eben

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 20,3 m
mittlere Tiefe:	ca. 37,9 m
Grundstücksgröße:	797 m ²
Bemerkungen:	rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster; Gehweg einseitig vorhanden; Parkmöglichkeiten knapp vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss, Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; tlw. eingefriedet durch Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	vermutlich geschwemmter, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 18.12.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Niederrad, Blatt 5528, folgende Eintragungen (siehe Anlage):

- zahlreiche Grunddienstbarkeiten und Eintragungen, die u.a. die Nutzung bzgl. der Entwässerung, der Leitungen, der Heizungsanlage, der Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt und des Kinderspielplatzes im Zusammenhang mit den daran angeschlossenen Grundstücken regeln;
- Reallast (Verpflichtung zur Tragung der anteiligen Kosten der Heizungs- und Warmwasseranlage);
- Verzicht auf Überbaurente;
- Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis-(Erlös)-aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herrschervermerke:

zahlreiche Grunddienstbarkeiten und Reallasten als Herrschervermerke eingetragen, die die Nutzung der Wohnanlage regeln (siehe Anlage 2/zu 1 bis 13/zu 1)

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden im Ortstermin nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 07.01.2026 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

- Vereinigungsbaulast (siehe Anlage).

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist der Bebauungsplan (Fluchtlinienplan) F1772 rechtsverbindlich.
Stellplatzsatzung:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist die Stellplatzsatzung 2020 vom 20.02.2020 rechtsverbindlich.
Freiraumsatzung:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist die Freiraumsatzung vom 10.05.2023 rechtsverbindlich.
Vorgartensatzung:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist die Vorgartensatzung vom 04.04.1979 rechtsverbindlich.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Bauakte ist vorhanden. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt oder im Internet recherchiert.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus und mit einer Tiefgarage (über mehrere Grundstücke) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 15 Garagenplätze. Das Objekt (Wohnungseigentum) ist unbewohnt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur 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 wesentlich 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 soweit 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.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum: Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	unterkellertes, zweiseitig angebautes, viergeschossiges Mehrfamilienhaus mit angeschlossener Tiefgarage; das Treppenhaus ist als Zwei- bis Vierspänner hergestellt; insg. 16 Wohneinheiten vorhanden
Baujahr:	ca. 1993 (gemäß Unterlagen)
Außenansicht:	Putz
Modernisierungen am gemeinschaftlichen Eigentum:	Aufzug 2016 modernisiert, ansonsten keine Modernisierungen bekannt oder erkennbar

3.2.2 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Kellerabstellräume, Elektroraum, Waschküche, Hausanschlussraum, Fahrrad-/ Kinderwagenraum; Zugang zur Tiefgarage mit Durchfahrten zu Nachbarhäusern
Erdgeschoss:	Hauseingang, 2 Wohnungen (Nr. 88, 89)
1. Obergeschoss:	4 Wohnungen (Nr. 90, 91, 92, 93)
2. Obergeschoss:	4 Wohnungen (Nr. 94, 95, 96, 97)
3. Obergeschoss:	4 Wohnungen (Nr. 98, 99, 100, 101)
4. Ober-/Staffelgeschoss:	2 Wohnungen (Nr. 102, 103)

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Dach)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Streifenfundamente
Kellerwände:	Stahlbeton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbetondecken mit schwimmendem Estrich
Dach:	Satteldach aus Holzkonstruktion mit Dachsteineindeckung; Tiefgarage mit Stahlbetonflachdach und Bitumenabdichtung, Anpflanzung

3.2.4 Hauseingangsbereich, Treppenhaus

Hauseingangsbereich (innen):	baujahresentsprechende Ausstattung
Briefkastenanlage:	von außen bedienbar
Aufzug:	1 Aufzug vorhanden, 2016 saniert
Haustür:	Aluminiumtür mit Glaseinsatz
Bodenbelag Eingang:	Naturstein
Wandbekleidung:	Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	glatter Putz mit Anstrich
Treppenhaus:	baujahresentsprechende, ansprechende Ausstattung
Geschosstreppen:	Treppen aus Stahlbeton mit Natursteinbelag; Edelstahl-Handlauf
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Belichtung TH:	mäßig

3.2.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung:	Gas-Zentralheizung (in Nachbargebäude gelegen)

3.2.6 Kellerausstattung

Abstellkeller:	einzelne Kellerabstellräume
Bodenbeläge:	Beton/Estrich mit Anstrich
Wandbekleidungen:	Anstrich auf Beton bzw. Mauerwerk
Türen:	Stahltüren, Holzwerkstofftüren
Fenster:	Kellergitterfenster
Sonstiges:	lichte Raumhöhe ca. 2,50 m

3.2.7 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Einrichtungen:	keine bekannt
Besondere Bauteile:	Balkone vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen Baumängel und Bauschäden bekannt oder beim Ortstermin erkennbar
Grundrissgestaltung:	baujahres- und objektüblich
wertrelevante Beschlüsse der Hausgemeinschaft:	keine Beschlüsse gefasst, die eine Sonderumlage erfordern würden
Erhaltungsrücklage:	rd. 60.000 € (31.12.2024)
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem Baujahr entsprechend als gut zu beurteilen. Das Objekt ist gepflegt und ordentlich unterhalten.

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Vorgarten, befestigter Hauszugang, Kinderspielplatz, Gartenflächen (auf Tiefgaragendach) mit Sondernutzungsrechten für die Erdgeschosswohnungen, tlw. Einfriedung (Zaun, Hecken).

3.4 Beschreibung Bewertungsobjekt: Wohnungseigentum Nr. 95, 2. OG Wohnungsgrundbuch Blatt 5528

3.4.1 Art und Lage des Sondereigentums

Art des Sondereigentums:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Aufteilung:	Einzimmerwohnung mit halboffener Kochküche, Diele, Bad, Balkon; Abstellraum im Kellergeschoss
Sondernutzungsrechte:	SNR an TG-Stellplatz Nr. 53
Lage des Sondereigentums:	Haus Nr. 74, 2. Obergeschoss Mitte links
Ausrichtung:	Ost (Balkon), entgegen der Bahnlinie
Fläche:	ca. 38,03 m ² Wohnfläche inkl. Balkonanteil; ca. 6 m ² Kellerabstellraum
Situation:	unbewohnt
Hausgeld:	ca. 102,82 €/Monat umlagefähige Kosten; ca. 56,73 €/Monat nicht umlagefähige Kosten; ca. 45,46 €/Monat für Erhaltungsrücklage
Modernisierungen:	keine wesentlichen Modernisierungen seit Baujahr erkennbar

3.4.2 Fenster und Türen

Fenster:	bodentiefe Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Rollläden mit Handbetrieb vorhanden; Fensterbänke außen aus Aluminium
Wohnungseingangstür:	Tür aus Holzwerkstoffen mit Furnier (Esche weiß), insg. vergilbt
Zimmertüren:	Türen aus Holzwerkstoffen (Esche weiß), entsprechende Holzzargen, insg. vergilbt

3.4.3 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Bodenbeläge:	Laminat (Zimmer, Eingangsbereich); Fliesen (Bad, Küche)
Wandbekleidungen:	Glasfasertapeten mit Anstrich (insg.); Fliesen, raumhoch (Bad); Fliesenspiegel (Küche)
Deckenbekleidungen:	glatter Putz mit Anstrich

3.4.1 Technische Ausstattung

Elektroinstallation:	zeitgemäße Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen; FI-Schalter vorhanden, TV-Kabelanschluss vorhanden Türöffner mit Gegensprechanlage für Hauseingangstür
Heizung:	Flachheizkörper
Lüftung:	normale Fensterlüftung, Bad mit Abluft
Warmwasserversorgung:	zentral
Sanitäre Installation:	sanitäre Installation in baujahresgemäß durchschnittlichem Standard, Waschmaschinenanschluss; Bad: Waschbecken, Dusche, wandhängendes WC, Handtuchwärmekörper

3.4.2 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand der Wohnung

Besondere Bauteile:	Balkon mit Betonboden und Stahlgeländer vorhanden
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	Küche nicht wertrelevant
Besonnung und Belichtung:	gut, Bad ohne natürliche Belichtung
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Baumängel und Bauschäden:	üblicher Unterhaltsbedarf (Anstrich erforderlich)
Allgemeinbeurteilung:	Die Wohnung ist in baujahresgemäßem, durchschnittlichem Standard ausgestattet. Die Räumlichkeiten sind normal gepflegt. Es besteht üblicher Renovierungsbedarf.

3.4.3 Sondernutzungsrecht an Tiefgaragenstellplatz

Art des Tiefgaragenstellplatzes:	offener Einzelstellplatz in der Tiefgarage
Bezeichnung:	Nr. 53
Lage:	gegenüber des zugehörigen Treppenhauses
Bodenbelag:	Beton
Befahrbarkeit:	relativ gut, seitlich Stütze vorhanden
Belichtung:	ausreichend

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 3.637/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 60528 Frankfurt am Main - Niederrad, Paul-Gerhardt-Ring 74, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 95 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-Abstellplatz in der Garage, im Aufteilungsplan mit Nr. 53 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2026 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Niederrad</i>	<i>5528</i>	<i>1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Niederrad</i>	<i>27</i>	<i>122/5</i>	<i>797 m²</i>

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungseigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungseigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und 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 Wohnungseigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend können zur Bewertung von Wohnungseigentum auch das Ertrags- und/ oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist für Wohnungseigentum immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist. Dies ist hier der Fall. Das Ertragswertverfahren wird daher stützend angewendet.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungseigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohnfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist. Marktanpassungsfaktoren liegen nicht vor, daher wird das Sachwertverfahren nicht angewendet.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1.200,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,0

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.01.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,9
Grundstücksfläche (f)	=	797 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1.200,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	22.01.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	1.200,00 €/m ²		
WGFZ	1,0	1,9	× 1,440	
Fläche (m ²)	keine Angabe	797	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	1.728,00 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	1.728,00 €/m²	
Fläche	×	797 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	1.377.216,00 € <u>rd. 1.380.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2026 insgesamt **1.380.000,00 €**.

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 3.637/100.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	1.380.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	1.380.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 3.637/100.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	50.190,60 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 50.190,60 € rd. 50.200,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 22.01.2026 **50.200,00 €**.

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (Vergleichspreisverfahren) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (Vergleichsfaktorverfahren) basieren.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschlüsse berücksichtigt werden können. Eine hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor). Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen. Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

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.

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

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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

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 Instandhaltung, 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.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich 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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleichskaufpreise

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt für Wohnungen im Wiederverkauf) ermittelt. Es liegen 10 geeignete Vergleichsobjekte vor. Die Vergleichsobjekte weisen ähnliche Eigenschaften auf wie das Bewertungsobjekt (Lage, Baujahr, Wohnfläche, Ausstattungsstandard usw.). Die Kaufpreise wurden ggf. um Stellplätze und Einrichtung oder Küchen vom Gutachterausschuss bereinigt.

Auswertung der Kaufpreise:

Nr.	Objekt-art	Bau-jahr	Wohn-lage	Wohn-/fläche (m²)	Ge-schoss-lage	Anz. Ein-heiten	Kauf-datum	realisierter Kaufpreis (€)	realisierter Kaufpreis (€/m² WF)
1	MFH	1984	3	44	4	25	28.03.2024	202.650,00	4.605,68 €
2	WGH	1993	3	47	1	19	29.05.2024	345.000,00	7.340,43 €
3	MFH	1993	3	42	0	12	11.02.2025	171.000,00	4.071,43 €
4	MFH	1994	3	59	2	30	13.03.2025	299.000,00	5.067,80 €
5	MFH	1982	3	28	2	24	10.09.2025	145.000,00	5.178,57 €
6	MFH	1993	3	27	3	18	09.09.2025	175.000,00	6.481,48 €
7	MFH	1993	3	38	3	16	10.11.2025	175.000,00	4.605,26 €
8	MFH	1985	3	56	0	3	29.01.2026	289.000,00	5.160,71 €
9	MFH	1993	3	28	0	18	09.02.2026	140.000,00	5.000,00 €
10	MFH	1994	3	57	2	27	25.02.2026	244.000,00	4.280,70 €
10	D.-S.	1990	3	42,60	2	19,2	14.06.2025	218.565,00	5.179,21 €

Abkürzungen

WF = Wohnfläche

MFH = Mehrfamilienhaus

Ausschlussprobe

Um ungewöhnliche Ausreißer aus der Tabelle zu erkennen, wird eine Probe mit einer Spanne von +/-30% vorgenommen:

oberer Grenzwert	+	30%	6.732,97 €
Durchschnittswert (€/m²)			5.179,21 €
unterer Grenzwert	-	30%	3.625,44 €

Ein Vergleichskaufpreise (gelb markiert) liegt außerhalb der ermittelten Spanne. Die Auswertung wird erneut ohne Ausreißer vorgenommen:

Auswertung der Kaufpreise ohne Ausreißer:

Nr.	Objekt-art	Bau-jahr	Wohn-lage	Wohn-/fläche (m²)	Ge-schoss-lage	Anz. Ein-heiten	Kauf-datum	realisierter Kaufpreis (€)	realisierter Kaufpreis (€/m² WF)
1	MFH	1984	3	44	4	25	28.03.2024	202.650,00	4.605,68 €
3	MFH	1993	3	42	0	12	11.02.2025	171.000,00	4.071,43 €
4	MFH	1994	3	59	2	30	13.03.2025	299.000,00	5.067,80 €
5	MFH	1982	3	28	2	24	10.09.2025	145.000,00	5.178,57 €
6	MFH	1993	3	27	3	18	09.09.2025	175.000,00	6.481,48 €
7	MFH	1993	3	38	3	16	10.11.2025	175.000,00	4.605,26 €
8	MFH	1985	3	56	0	3	29.01.2026	289.000,00	5.160,71 €
9	MFH	1993	3	28	0	18	09.02.2026	140.000,00	5.000,00 €
10	MFH	1994	3	57	2	27	25.02.2026	244.000,00	4.280,70 €
10	D.-S.	1990	3	42,11	2	19,2	27.07.2025	204.516,67	4.939,07 €

Ausschlussprobe

Um ungewöhnliche Ausreißer aus der Tabelle zu erkennen, wird eine Probe mit einer Spanne von +/-30% vorgenommen:

oberer Grenzwert	+	30%	6.420,79 €
Durchschnittswert (€/m²)			4.939,07 €
unterer Grenzwert	-	30%	3.457,35 €

Ein Vergleichskaufpreise (gelb markiert) liegt außerhalb der ermittelten Spanne. Die Auswertung wird erneut ohne Ausreißer vorgenommen:

Auswertung der Kaufpreise ohne Ausreißer:

Nr.	Ob- jekt- art	Bau- jahr	Wohn- lage	Wohn-/ fläche (m²)	Ge- schoss- lage	Anz. Ein- heiten	Kauf- datum	realisierter Kaufpreis (€)	realisierter Kaufpreis (€/m² WF)
1	MFH	1984	mittel	44	4	25	28.03.2024	202.650,00	4.605,68 €
3	MFH	1993	mittel	42	0	12	11.02.2025	171.000,00	4.071,43 €
4	MFH	1994	mittel	59	2	30	13.03.2025	299.000,00	5.067,80 €
5	MFH	1982	mittel	28	2	24	10.09.2025	145.000,00	5.178,57 €
7	MFH	1993	mittel	38	3	16	10.11.2025	175.000,00	4.605,26 €
8	MFH	1985	mittel	56	0	3	29.01.2026	289.000,00	5.160,71 €
9	MFH	1993	mittel	28	0	18	09.02.2026	140.000,00	5.000,00 €
10	MFH	1994	mittel	57	2	27	25.02.2026	244.000,00	4.280,70 €
10	D.-S.	1990	mittel	44,00	2	19,2	21.07.2025	208.206,25	4.746,27 €

Ausschlussprobe

Um ungewöhnliche Ausreißer aus der Tabelle zu erkennen, wird eine Probe mit einer Spanne von +/-30% vorgenommen:

oberer Grenzwert	+	30%	6.170,15 €
Durchschnittswert (€/m²)			4.746,27 €
unterer Grenzwert	-	30%	3.322,39 €

Alle Vergleichskaufpreise liegen innerhalb der ermittelten Spanne. Die Vergleichswerte beziehen sich auf Wohnungseigentume mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von rd. 44 m², zudem haben die Gebäude ein durchschnittliches Baujahr von 1990. Den Gebäuden wird ein üblicher Unterhaltungszustand unterstellt. Es zeigt sich, dass der m²-Wohnfläche durchschnittlich mit rd. 4.746 €/m² gehandelt wurde. Daher wird dieser Wert für die Vergleichswertermittlung angesetzt und an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst. Bei den Vergleichsobjekten handelt es sich um un- vermietete Wohnungen im Wiederverkauf.

Da die tatsächlichen Eigenschaften der Vergleichsobjekte nicht bekannt sind, kann deren Zustand nur als üblich angehalten werden. Tatsächlich abgeleitete Umrechnungskoeffizienten liegen nur tlw. vor bzw. können aufgrund des unbekannten Zustands nur tlw. angewendet werden. Vorzunehmende Zu-/Abschläge können daher nur aufgrund des üblichen Marktverhaltens geschätzt werden.

Lage der Vergleichsobjekte (alle sog. *mittlere Lage* in Niederrad):

Kelsterbacher Straße	2C
Paul-Gerhardt-Ring	64
Steingrundweg	13
Güntherstraße	14
Paul-Gerhardt-Ring	82
Blauenstraße	25
Schwanheimer Straße	45
Steingrundweg	16

4.5.4 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird die Vergleichswertberechnung des Wohnungseigentums auf der Basis des oben ermittelten Vergleichsfaktors durchgeführt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	4.746,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	21.07.2025	22.01.2026	× 1,010	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	E2
Geschosslage	2. OG	2. OG	× 1,000	E3
Aufzug	vorhanden	vorhanden	× 1,000	
Ausstattung	3,0	3,0	× 1,000	E4
Wohnfläche [m²]	44,00	38,03	× 1,000	E5
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,000	
Baujahr	1990	1993	× 1,000	E6
Vermietung	unvermietet	unvermietet	× 1,000	
Anzahl Einheiten	19	16	× 1,000	E7
relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			= 4.793,46 €/m²	
Ermittlung des Vergleichswerts				Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert			4.793,46 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ			0,00 €/m²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert			= 4.793,46 €/m²	
Wohnfläche			× 38,03 m²	
Zwischenwert			= 182.295,28 €	
Zu-/Abschläge absolut			+ 18.000,00 €	E8
vorläufiger Vergleichswert			= 200.295,28 €	
Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)			0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert			= 200.295,28 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale			- 4.000,00 €	E9
Vergleichswert			= 196.295,28 € rd. <u>196.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2026 mit rd. **196.000,00 €** ermittelt.

4.5.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E1 - Stichtag

Im letzten Jahr verhielt sich der Immobilienmarkt für Eigentumswohnungen wieder leicht fester, die zeitliche Anpassung wird mit 1 % geschätzt.

E2 - Lage

Alle Objekte liegen in mittlerer Lage, daher ist keine Anpassung erforderlich.

E3 - Geschosslage

Die durchschnittliche Geschosslage der Vergleichsobjekte ist mit der Geschosslage des Bewertungsobjekts identisch, eine Anpassung ist nicht erforderlich.

E4 - Ausstattung

Die Ausstattung der Vergleichsobjekte wird ebenso wie die des Bewertungsobjekts als baujahresentsprechend üblich (mittel) eingeschätzt. Es wird keine Anpassung vorgenommen.

E5 - Wohnfläche

Die durchschnittliche Wohnfläche der Objekte, aus den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, beträgt rd. 44 m². Die Wohnungsgröße des Bewertungsobjekts liegt in einer ähnlichen Größenordnung. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

E6 - Baujahr

Das durchschnittliche Baujahr der Objekte, aus den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, beträgt 1990, ähnlich wie bei dem Bewertungsobjekt. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

E7 – Anzahl der Einheiten

Die durchschnittliche Anzahl der Wohneinheiten, aus den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, beträgt 19 und liegt damit in einer ähnlichen Größenordnung wie das Bewertungsobjekt. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

E8 - Zu- und Abschläge zum vorläufigen Vergleichswert (absolut)

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
Zuschlag SNR TG-Stellplatz	18.000,00 €
Summe	18.000,00 €

E9 - Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-4.000,00 €
• Kleinmängel, Entfernung Gilb (Anstrich)	-4.000,00 €
Summe	-4.000,00 €

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

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.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich 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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Whg. Nr. 95, 2.OG	38,03		14,59	554,86	6.658,32
	2	TG-Stellpl. Nr. 16		1,00	100,00	100,00	1.200,00
Summe			38,03	1,00		654,86	7.858,32

Das Objekt ist nicht bewohnt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		7.858,32 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	1.258,55 €
jährlicher Reinertrag	=	6.599,77 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,80 % von 50.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	903,60 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	5.696,17 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,80 % Liegenschaftszinssatz und RND = 38 Jahren Restnutzungsdauer	×	27,351
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	155.795,95 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	50.200,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	205.995,95 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	205.995,95 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	4.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	201.995,95 €
	rd.	202.000,00 €

4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Bewertungsobjekt marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzten Objekte aus dem Mietspiegel 2024 der Stadt Frankfurt als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen (ggf. Zu- und Abschläge) berücksichtigt. Im Einzelnen berechnen sich die Grundmiete und Zuschläge für das Bewertungsobjekt gemäß Frankfurter Mietspiegel 2024 wie folgt:

Mietspiegel 2024

Basismiete	38 m ²	12,94
Freisitz		0,32
		13,26

Die Grundmiete wird mit einem Zuschlag von 10% für Neuvermietung angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	439,00
Instandhaltungskosten	----	----	623,09
Mietausfallwagnis	2,00	----	157,17
Betriebskosten	0,50	----	39,29
Summe			1.258,55 (ca. 16 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses (Seite 57 des Immobilienmarktberichts 2025) unter Hinzuziehung eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt und angepasst.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND wird mit 70 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Baumängel		-4.000,00 €
• Kleinmängel, Entfernung Gilb	-4.000,00 €	
Summe		-4.000,00 €

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungseigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet. Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **196.000,00 €**,
und der **Ertragswert** mit rd. **202.000,00 €** ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichswertverfahren in Form von mehreren hinreichend vergleichbaren Vergleichswerten zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen. Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein . Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen. Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$ und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** $= 1,000$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[202.000,00 € \times 1,000 + 196.000,00 € \times 1,000] \div 2,000 = \text{rd. } 199.000,00 €$.

4.7.5 Verkehrswert

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **196.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **202.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 3.637/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 60528 Frankfurt am Main - Niederrad, Paul-Gerhardt-Ring 74, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 95 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-Abstellplatz in der Garage, im Aufteilungsplan mit Nr. 53 bezeichnet,

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Niederrad</i>	<i>5528</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Niederrad</i>	<i>27</i>	<i>122/5</i>

wird zum Wertermittlungstichtag 22.01.2026 mit rd.

199.000 €

(in Worten: einhundertneunundneunzigtausend Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Frankfurt am Main, den 28. März 2026



5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

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 weiter Anwendung)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] aktueller Immobilienmarktbericht des Amtes für Bodenmanagement

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 02.10.2025) erstellt.

5.4 Hinweise zum Urheberrecht

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

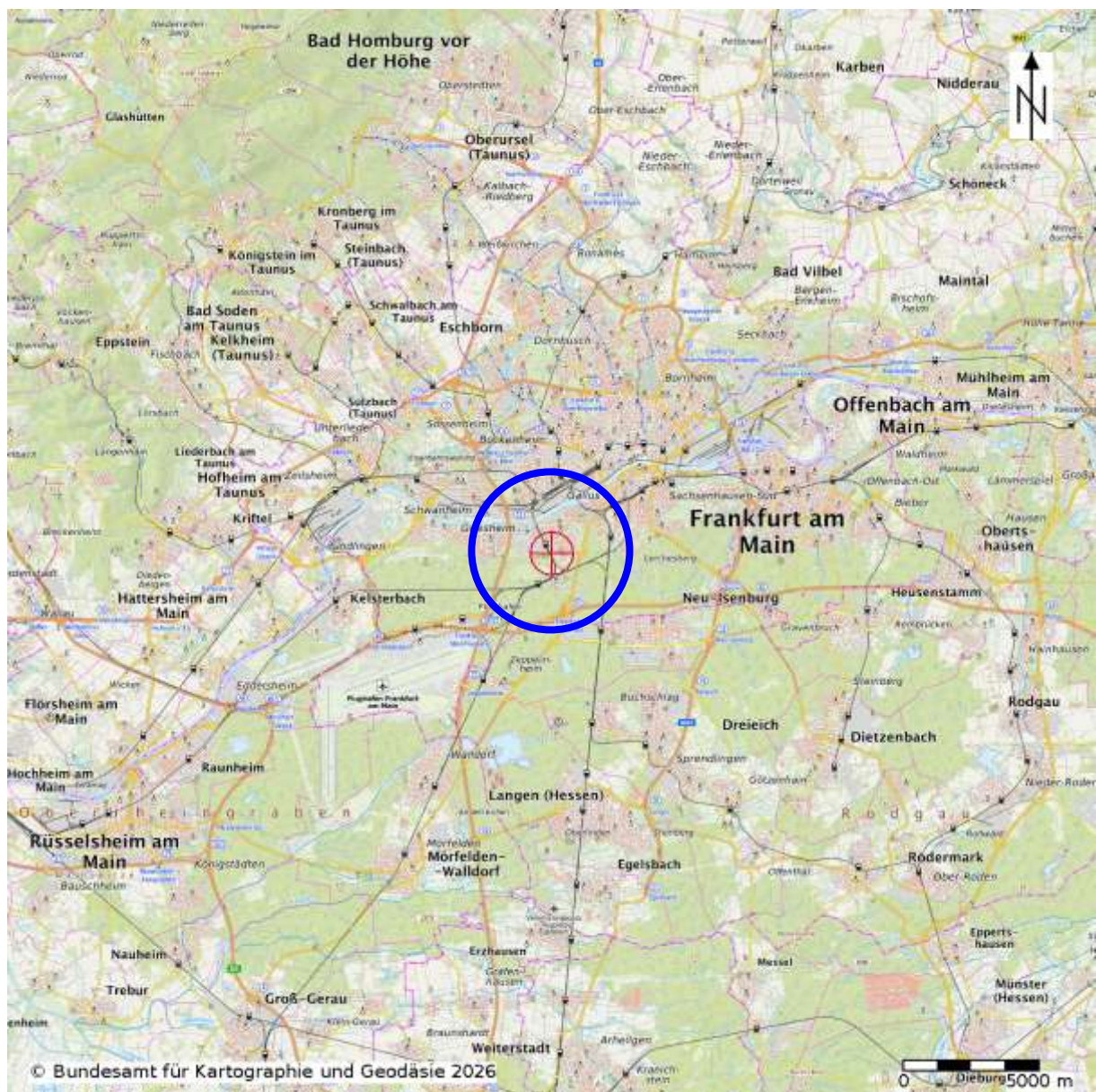
Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht 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, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6 Anlagen

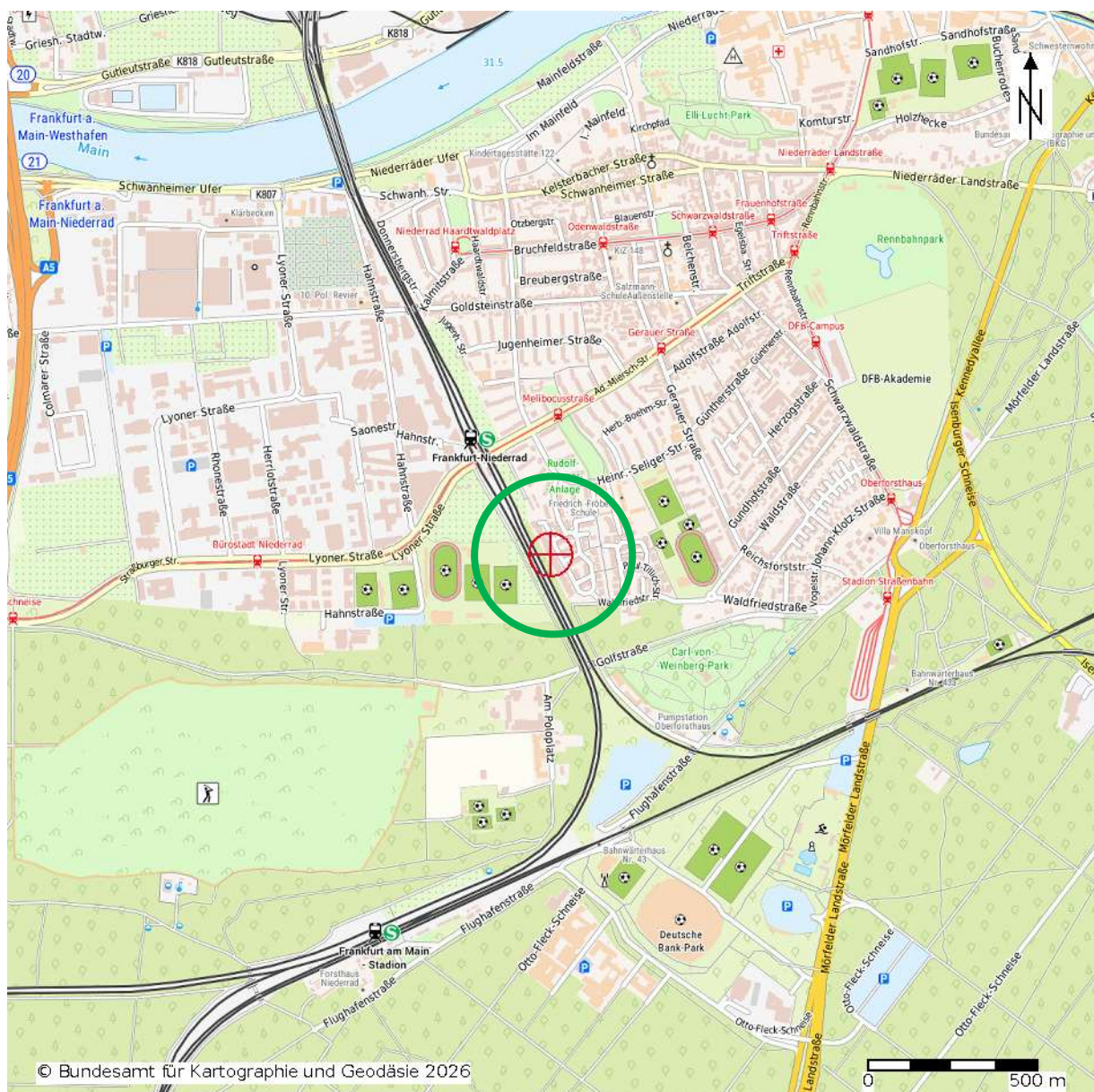
6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik



6.2 Straßenkarte

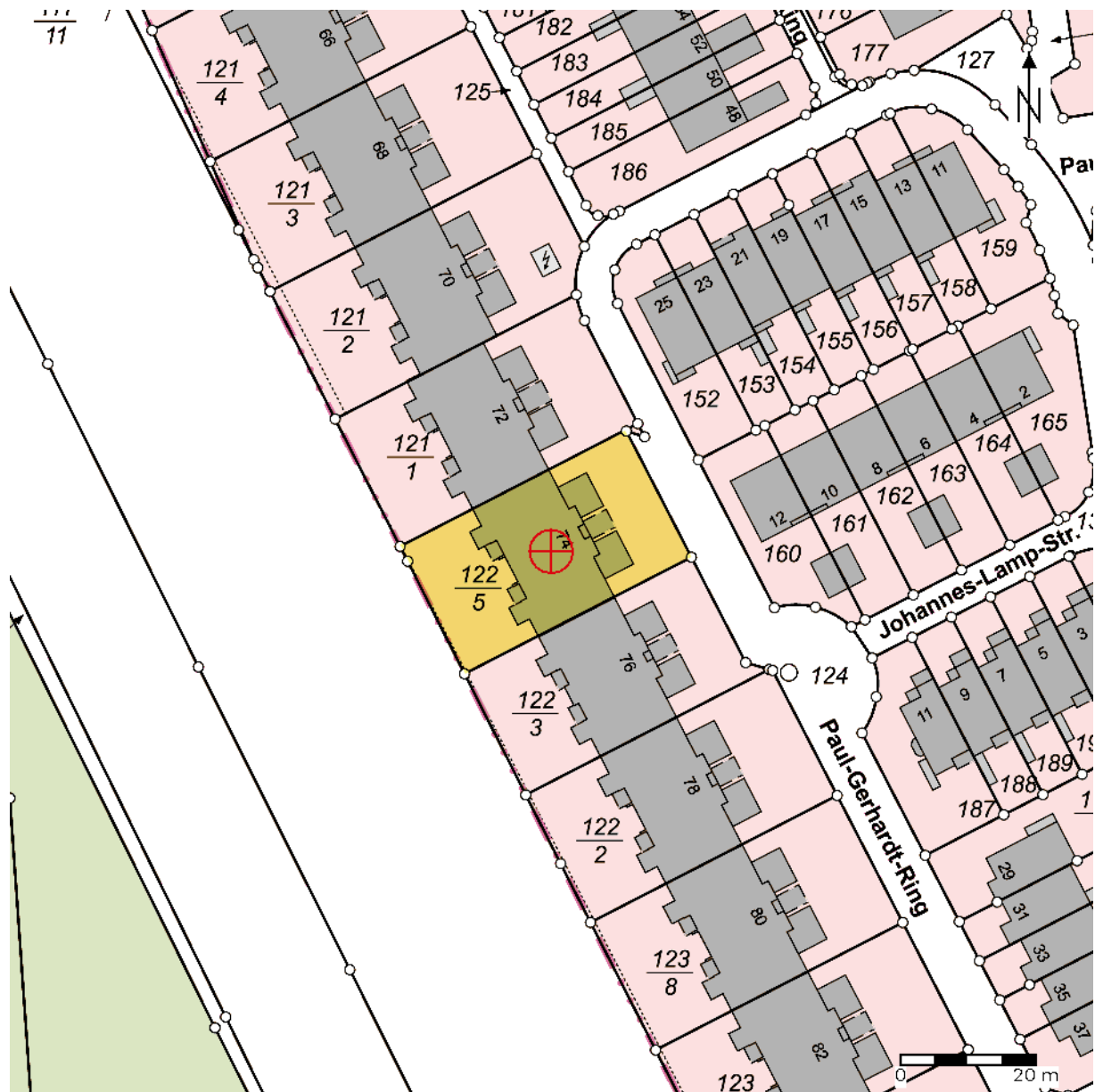


6.3 Stadtplan



6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

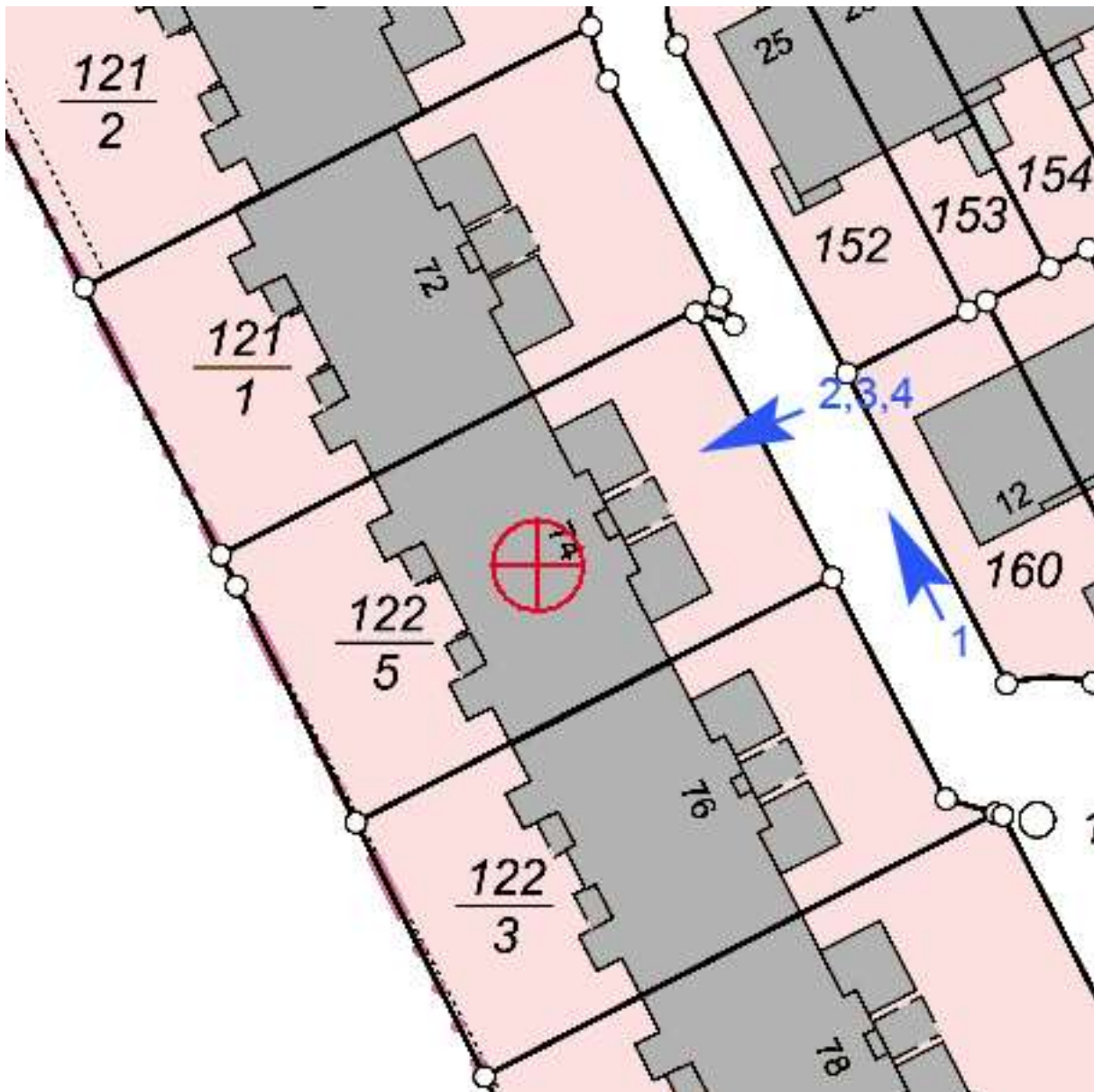
ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

6.5 Fotostandpunkte

ca. 1:250, Bewertungsobjekt und Fotostandpunkte markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

6.6 Fotos



1 Umgebung, Lage in der Straße



2 Straßenansicht, Nordostansicht



3 Nordostansicht, Lage Bewertungsobjekt markiert



4 Hauseingangsbereich



5 a Treppenhaus



5 b Treppenhaus, Zugang Tiefgarage



6 Eingangsbereich, Aufzug



7 a Kellerflur



7 b Keller Nr. 95



8 Keller Nr. 95



9 Tiefgarage über mehrere Grundstücke hinweg



10 Stellplatz Nr. 53



11 a Treppenhaus



11 b Wohnungseingangstür



12 a Eingangsbereich Wohnung



12 b Ausgang zum Balkon



13 a Küche



13 b Heizung Bad



14 a Badezimmer



14 b Badezimmer



15 Wohnraum



16 Wohnraum



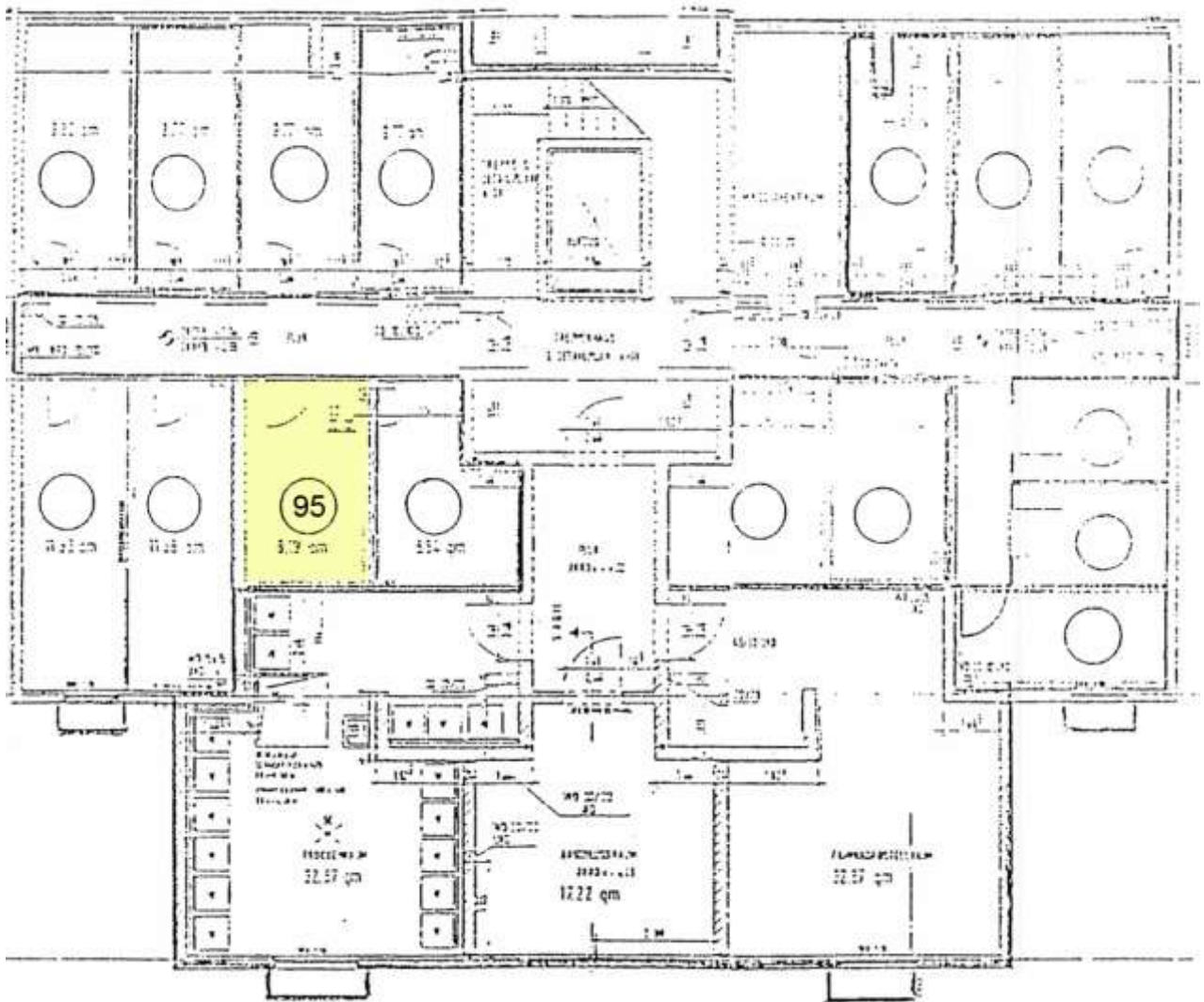


17 Balkon

6.7 Pläne

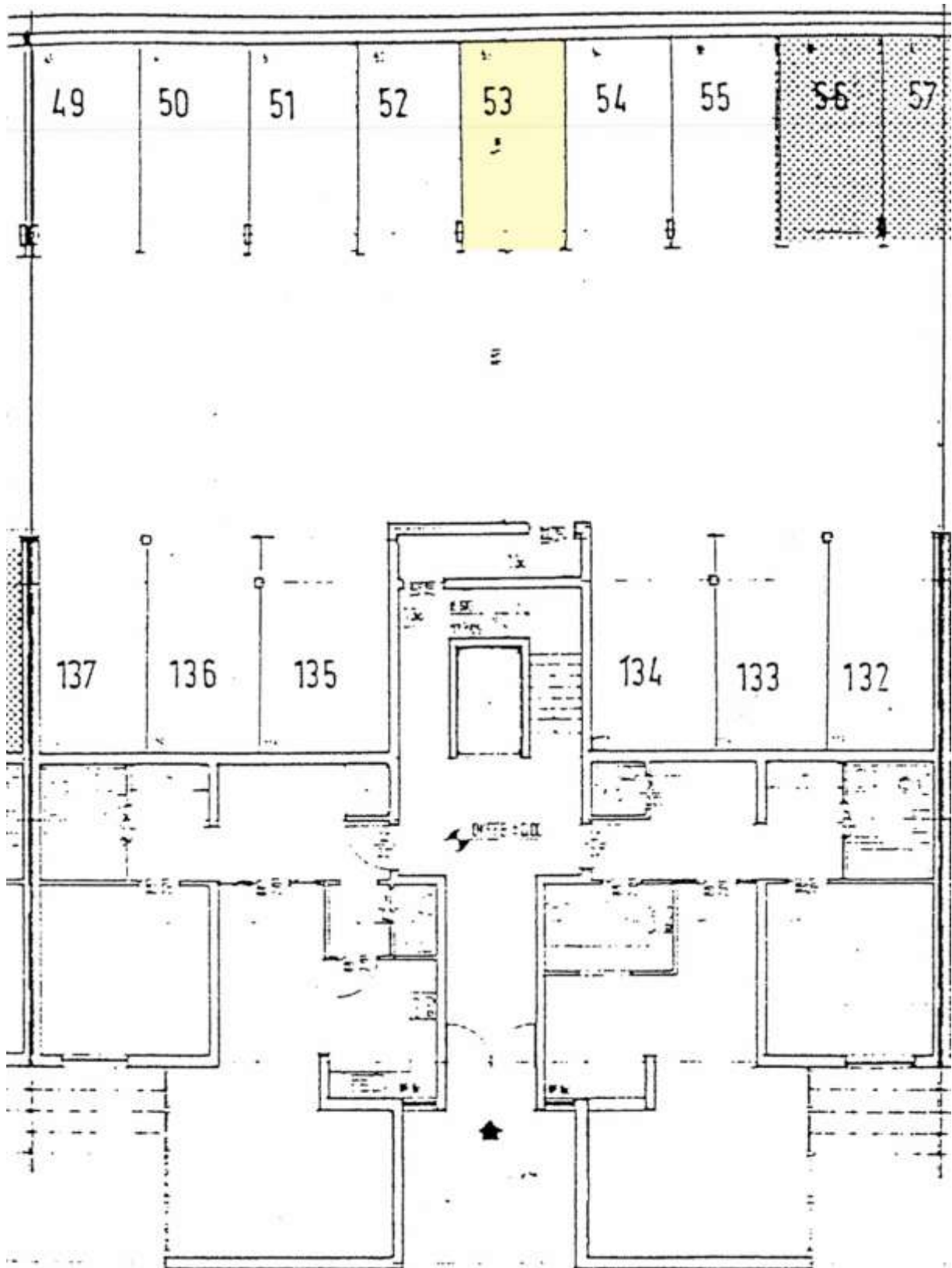
6.7.1 Grundriss Kellergeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich, Bewertungsobjekt (Keller Nr. 95) gelb hinterlegt.



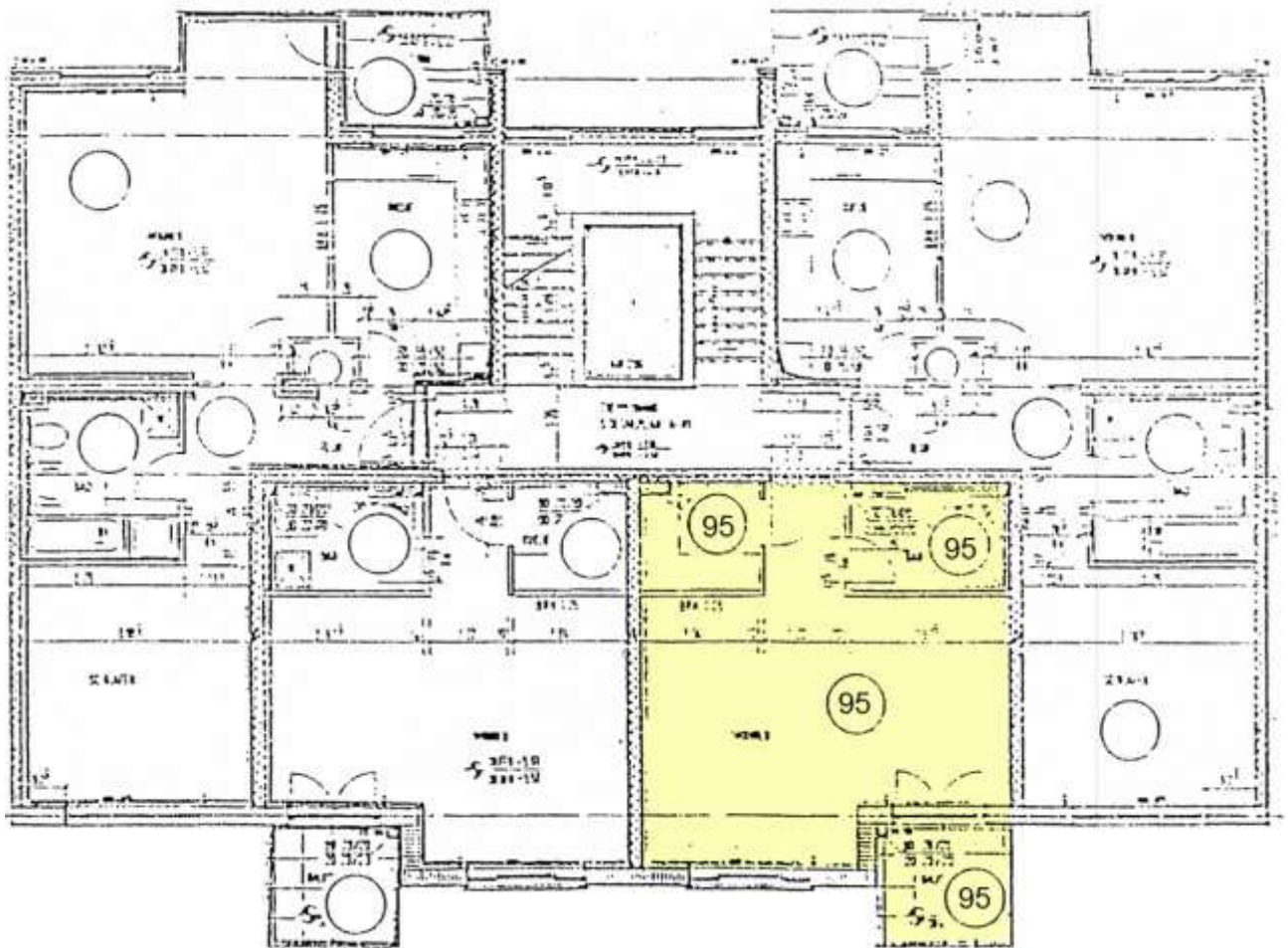
6.7.2 Grundriss Tiefgarage

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich, Bewertungsobjekt (SNR Stellplatz Nr. 53) gelb hinterlegt.



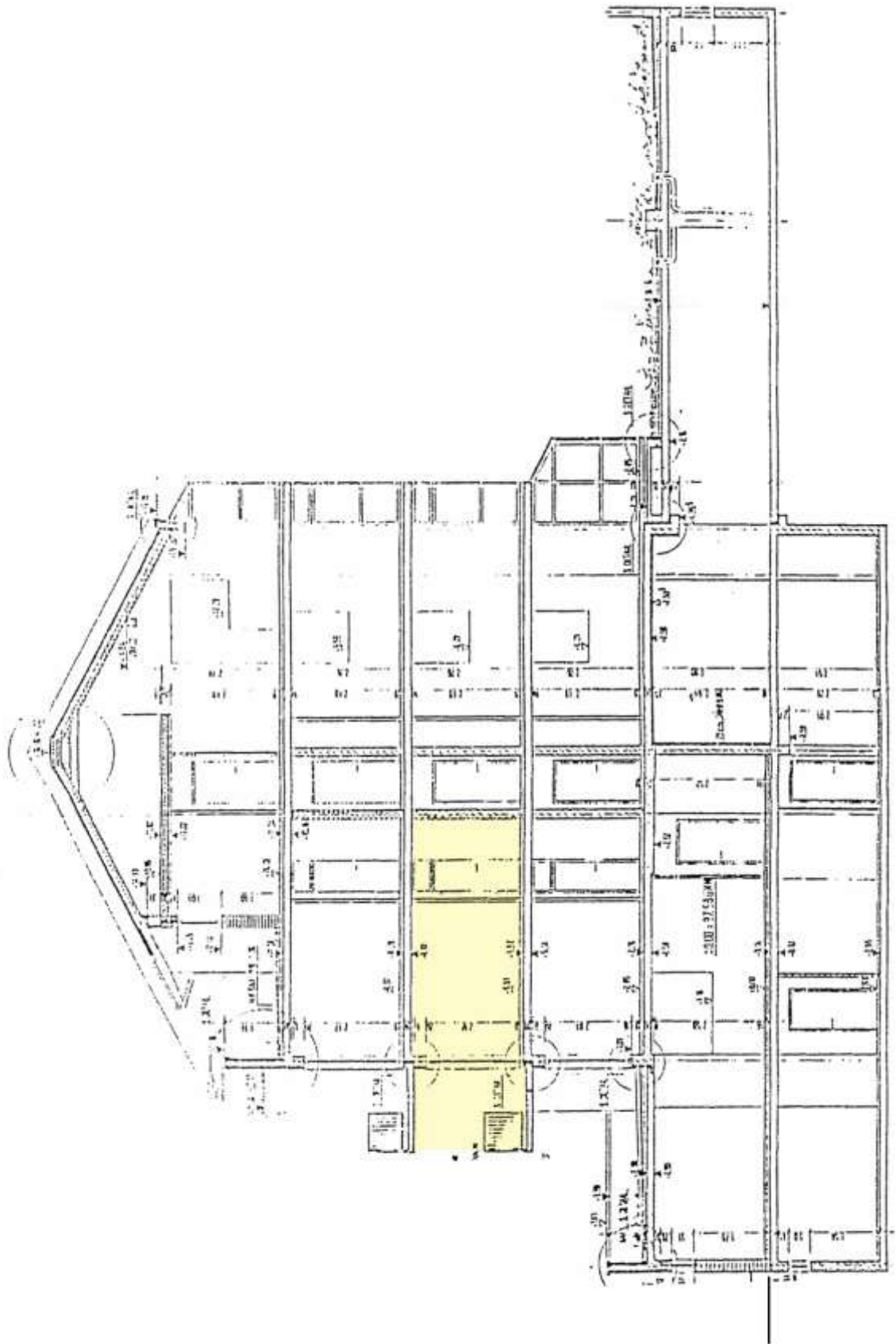
6.7.3 Grundriss 2. Obergeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich, Bewertungsobjekt (Whg. Nr. 95) gelb hinterlegt.



6.7.4 Schnitt

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich, Bewertungsobjekt (Whg. Nr. 95) gelb hinterlegt.



6.8 Flächenberechnung

Die Flächenberechnung wurde auf Grundlage der vorhandenen Pläne durchgeführt, Abweichungen möglich.

Einheit	Raum	Brutto-Fläche (m²)	Faktor	Netto-Fläche (m²)
2. Obergeschoss Wohnung Nr. 95				
	Wohnen	25,57	1,000	25,57
	Küche	3,14	1,000	3,14
	Bad	4,62	1,000	4,62
	Flur	2,44	1,000	2,44
	Balkon	4,52	0,500	2,26
	Summe Wohnfläche			38,03
Kellergeschoss				
	Kellerabstellraum	6,00	1,000	6,00
	Summe Nutzfläche KG			6,00
Sonstiges				
	Stellplatz	12,50	1,000	12,50
	Summe sonstige Fläche			12,50

6.9 Grundbuchauszug, Bestandsverzeichnis mit Herrschvermerken

Grundbuch von Niederrad, Blatt 5528

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte		Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
			Flur	Flurstück					
1	2	a	b	c/d	e	4			
1		3637 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück							
		37	27	122/1	Gebäude- und Freifläche, Paul-Gerhardt-Ring 74			10.	
		37	27	122/4	Gebäude- und Freifläche, Paul-Gerhardt-Ring 74	7		87	
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 95 des Aufteilungsplans; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt (eingetragene Blätter 5521 bis 5536).							
		Zur Veräußerung ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich, ausgenommen Veräußerungen							
		a) durch domizil Immobilien-Service GmbH und RheinGrund Immobilien GmbH,							
		b) an einen anderen Wohnungseigentümer, einen Ehegatten oder an Verwandte oder Verschwägerter bis zum zweiten Grad der Seitenlinie,							
		c) im Wege der Zwangsvollstreckung,							
		d) durch Gläubiger dinglich gesicherter Darlehen, wenn sie ein von ihnen erworbenes Wohnungseigentum weiter veräußern.							
		Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 25.02./23.04.1993 Bezug genommen. Der Miteigentumsanteil ist bei der Anlegung dieses Blattes von Blatt 5436 hierher übertragen. Eingetragen am 13.10.1993.							
2/zu 1		Reallast (Verpflichtung zum Betrieb und zur Unterhaltung der Heizungs- und Warmwasseranlage und zur Versorgung mit Heizwärme und Warmwasser) an Grundstück Gemarkung 37 Blatt 5437 (Flur 27 Flst. 122/3) in Abt. II Nr. 6; vermerkt am 28.06.1993 in Blatt 5436 und nach Teilung gemäß § 8 WEG hierher übertragen am 13.10.1993.							
3/zu 1		Grunddienbarkeit (Recht zur Mitbenutzung, Verlegung und Unterhaltung von Heizungs- Warmwasser- und Feuerlöschleitungen) an Grundstück Gemarkung 37 Blatt 5437 (Flur 27 Flurstück 122/3, in Abt. II Nr. 12; vermerkt am 28.06.1993 in Blatt 5436 und nach Teilung gemäß § 8 WEG hierher übertragen am 13.10.1993.							

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte		Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
			Flur	Flurstück					
1	2	a	b	c/d	e	4			
4/zu 1		Grunddienbarkeit (Recht zur Mitbenutzung, Verlegung und Unterhaltung von Kaltwasserleitungen) an Grundstück Gemarkung 37 Blatt 5437 (Flur 27 Flurstück 122/3), in Abt. II Nr. 13; vermerkt am 28.06.1993 in Blatt 5436 und nach Teilung gemäß § 8 WEG hierher übertragen am 13.10.1993.							
5/zu 1		Grunddienbarkeit (Fahrrecht) an Grundstücken Gemarkung 37 Blatt 5444 (Flur 27 Flurstück 123/3), in Abt. II Nr. 7, Gemarkung 37 Blatt 5437 (Flur 27 Flurstück 122/3), in Abt. II Nr. 14, Gemarkung 37 Blatt 5438 (Flur 27 Flurstück 122/2), in Abt. II Nr. 3, Gemarkung 37 Blatt 5439 (Flur 27 Flurstück 123/2 und 123/7), in Abt. II Nr. 3, Gemarkung 37 Blatt 5440 (Flur 27 Flurstück 123/6), in abt. II Nr. 4, Gemarkung 37 Blatt 5441 (Flur 27 Flurstück 123/5), in Abt. II Nr. 4, Gemarkung 37 Blatt 5442 (Flur 27 Flurstück 123/4), in abt. II Nr. 2; vermerkt am 28.06.1993 in Blatt 5436 und nach Teilung gemäß § 8 WEG hierher übertragen am 13.10.1993.							
6/zu 1		Grunddienbarkeit (Recht zur Nutzung von PKW-Abstellplätzen) an Grundstück Gemarkung 37 Blatt 5437 (Flur 27 Flst. 122/3), in Abt. II Nr. 15; vermerkt am 28.06.1993 in Blatt 5436 und nach Teilung gemäß § 8 WEG hierher übertragen am 13.10.1993.							
7/zu 1		Grunddienbarkeit (Recht zum Betrieb, zur Unterhaltung und zur Mitbenutzung eines Lüftungskanals) an Grundstücken Gemarkung 37 Blatt 5431 (Flur 27 Flurstück 121/5), in Abt. II Nr. 3, Gemarkung 37 Blatt 5433 (Flur 27 Flurstück 121/3), in Abt. II Nr. 8, Gemarkung 37 Blatt 5436 (Flur 27 Flurstück 121/2), in Abt. II Nr. 7, Gemarkung 37 Blatt 5435 (Flur 27 Flurstück 121/1), in Abt. II Nr. 5, Gemarkung 37 Blatt 5437 (Flur 27 Flurstück 122/3), in Abt. II Nr. 16, Gemarkung 37 Blatt 5438 (Flur 27 Flurstück 122/2), in abt. II Nr. 5, Gemarkung 37 Blatt 5439 (Flur 27 Flurstück 123/2 und 123/7), in abt. II Nr. 5, Gemarkung 37 Blatt 5440 (Flur 27 Flurstück 123/6, in Abt. II Nr. 6, Gemarkung 37 Blatt 5441 (Flur 27 Flurstück 123/5, in Abt. II Nr. 6, Gemarkung 37 Blatt 5442 (Flur 27 Flurstück 123/4, in Abt. II Nr. 4; vermerkt am 28.06.1993 in Blatt 5436 und nach Teilung gemäß § 8 WEG hierher übertragen am 13.10.1993.							

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage		
		a		b	c/d	e	ha	a m²
1	2	3				4		
8/zu 1		Reallast (Verpflichtung zum Betrieb eines Rollgitters und eines Lüftungsaggregates) an Grundstück Gemarkung 37 Blatt 5442 (Flur 27 Flurstück 123/4) in Abt. II Nr. 10; vermerkt am 28.06.1993 in Blatt 5436 und nach Teilung gemäß § 8 WEG hierher übertragen am 13.10.1993.						
9/zu 1		Reallast (Verpflichtung zum Betrieb eines Lüftungsaggregates und eines Hausmeisterbüros) an Grundstück Gemarkung 37 Blatt 5431 (Flur 27 Flurstück 121/5) in Abt. II Nr. 8; vermerkt am 28.06.1993 in Blatt 5436 und nach Teilung gemäß § 8 WEG hierher übertragen am 13.10.1993.						
10/zu 1		Grunddienstbarkeit (Recht zur Mitbenutzung der Oberflächenentwässerungsleitungen) an Grundstücken Gemarkung 37 Blatt 5437 (Flur 27 Flurstück 122/3), in Abt. II Nr. 18, Gemarkung 37 Blatt 5438 (Flur 27 Flurstück 122/2), in Abt. II Nr. 7, Gemarkung 37 Blatt 5439 (Flur 27 Flurstück 123/2 und 123/7), in Abt. II Nr. 7, Gemarkung 37 Blatt 5440 (Flur 27 Flurstück 123/6), in Abt. II Nr. 8, Gemarkung 37 Blatt 5441 (Flur 27 Flurstück 123/5), in Abt. II Nr. 8, Gemarkung 37 Blatt 5442 (Flur 27 Flurstück 123/4), in Abt. II Nr. 17; vermerkt am 28.06.1993 in Blatt 5436 und nach Teilung gemäß § 8 WEG hierher übertragen am 13.10.1993.						
11/zu 1		1/179 Miteigentumsanteil an dem Grundstück	37	27	123/3	Gebäude- und Freifläche, Paul-Gerhardt-Ring	8	40
12/zu 1		1/179 Miteigentumsanteil an dem Grundstück	37	27	121/6	Gebäude- und Freifläche, Paul-Gerhardt-Ring	9	32
13/zu 1		Das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Abstellplatz Nr. 53 in der Garage ist hier zugeordnet; gemäß Bewilligung vom 20.09.1993; eingetragen am 12.01.1994.						

6.10 Grundbuchauszug, Abteilung II

Grundbuch von Niederrad, Blatt 5528

Laufende Nummer der Eintragungen	Id. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1, 12/zu 1	Lastend auf dem ehemaligen Flurstück 121 Blatt 5199 : Beschränkte persönliche Dienstbarkeit bestehend in dem Recht, eine Umspannanlage zur Stromversorgung zu unterhalten einschließlich der erforderlichen Kabel für die Zu- und Fortleitung des elektrischen Stroms, Betretungsrecht, Überbauungs- und Bepflanzungsverbot; für Stadt Frankfurt am Main -Stadtwerke Frankfurt am Main-; gemäß Bewilligung vom 23.05.1986; eingetragen am 17.09.1986 in Blatt 4788 und über Blatt 5199, 5436 und 5443 nach Teilung gemäß § 8 WEG hierher übertragen am 13.10.1993. <i>Sch</i> <i>Althaus</i>
2	1	Reallast (Verpflichtung zur Tragung der anteiligen Kosten der Heizungs- und Warmwasseranlage) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Gemarkung 37 Blatt 5437 (Flur 27 Flurstück 122/3); gemäß Bewilligung vom 02.03./07.04./15.06.1993; eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 28.06.1993 in Blatt 5436 und nach Teilung gemäß § 8 WEG hierher übertragen am 13.10.1993. <i>Sch</i> <i>Althaus</i>
3	1	Grunddienstbarkeit (Recht zur Mitbenutzung, Verlegung und Unterhaltung von Heizungs-, Warmwasser- und Feuerlöschleitungen) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung 37, Blatt 5431, (Flur 27 Flurstück 121/5), Gemarkung 37, Blatt 5432, (Flur 27 Flurstück 121/4), Gemarkung 37, Blatt 5433, (Flur 27 Flurstück 121/3), Gemarkung 37, Blatt 5434, (Flur 27 Flurstück 121/2), Gemarkung 37, Blatt 5435, (Flur 27 Flurstück 121/1), als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 02.03./07.04./15.06.1993; eingetragen und gemäß § 9 Abs.3 GBO vermerkt am 28.06.1993 in Blatt 5436 und nach Teilung gemäß § 8 WEG hierher übertragen am 13.10.1993. <i>Sch</i> <i>Althaus</i>
4	1	Grunddienstbarkeit (Recht zur Mitbenutzung, Verlegung und Unterhaltung von Kaltwasserleitungen) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung 37, Blatt 5435, (Flur 27 Flurstück 121/1), gemäß Bewilligung vom 02.03./07.04./15.06.1993; eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 28.06.1993 in Blatt 5436 und nach Teilung gemäß § 8 WEG hierher übertragen am 13.10.1993. <i>Sch</i> <i>Althaus</i>
5	1	Grunddienstbarkeit (Fahrrecht); für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung 37, Blatt 5431, (Flur 27 Flurstück 121/5), Gemarkung 37, Blatt 5432, (Flur 27 Flurstück 121/4), Gemarkung 37, Blatt 5433, (Flur 27 Flurstück 121/3), Gemarkung 37, Blatt 5434, (Flur 27 Flurstück 121/2), Gemarkung 37, Blatt 5435, (Flur 27 Flurstück 121/1), als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 02.03./07.04./15.06.1993; eingetragen und gemäß § 9 Abs.3 GBO vermerkt am 28.06.1993 in Blatt 5436 und nach Teilung gemäß § 8 WEG hierher übertragen am 13.10.1993. <i>Sch</i> <i>Althaus</i>
Laufende Nummer der Eintragungen	Id. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		vom 02.03./07.04./15.06.1993; eingetragen und gemäß § 9 Abs.3 GBO vermerkt am 28.06.1993 in Blatt 5436 und nach Teilung gemäß § 8 WEG hierher übertragen am 13.10.1993. <i>Sch</i> <i>Althaus</i>
6	1	Grunddienstbarkeit (Recht zur Nutzung von PKW-Abstellplätzen) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Gemarkung 37 Blatt 5435 (Flur 27 Flurstück 121/1); gemäß Bewilligung vom 02.03./07.04./15.06.1993; eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 28.06.1993 in Blatt 5436 und nach Teilung gemäß § 8 WEG hierher übertragen am 13.10.1993. <i>Sch</i> <i>Althaus</i>
7	1	Grunddienstbarkeit (Recht zum Betrieb, zur Unterhaltung und zur Mitbenutzung eines Lüftungskanals); für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke. Gemarkung 37, Blatt 5431, (Flur 27, Flurstück 121/5), Gemarkung 37, Blatt 5432, (Flur 27, Flurstück 121/4), Gemarkung 37, Blatt 5433, (Flur 27, Flurstück 121/3), Gemarkung 37, Blatt 5434, (Flur 27, Flurstück 121/2), Gemarkung 37, Blatt 5435, (Flur 27, Flurstück 121/1), Gemarkung 37, Blatt 5437, (Flur 27, Flurstück 122/3), Gemarkung 37, Blatt 5438, (Flur 27, Flurstück 122/2), Gemarkung 37, Blatt 5439, (Flur 27, Flurstück 123/2 und 123/7); Gemarkung 37, Blatt 5440, (Flur 27, Flurstück 123/6), Gemarkung 37, Blatt 5441, (Flur 27, Flurstück 123/5), Gemarkung 37, Blatt 5442, (Flur 27, Flurstück 123/4), als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 02.03./07.04./15.06.1993; eingetragen und gemäß § 9 Abs. 3 GBO vermerkt am 28.06.1993 in Blatt 5436 und nach Teilung gemäß § 8 WEG hierher übertragen am 13.10.1993. <i>Sch</i> <i>Althaus</i>
8	1	Verzicht des jeweiligen Eigentümers von Grundstücken Gemarkung 37 Blatt 5435 (Flur 27 Flurstück 121/1) Gemarkung 37 Blatt 5437 (Flur 27 Flurstück 122/3) auf Überbaurente; gemäß Bewilligung vom 02.03./07.04./15.06.1993; eingetragen am 28.06.1993 in Blatt 5436 und nach Teilung gemäß § 8 WEG hierher übertragen am 13.10.1993. <i>Sch</i> <i>Althaus</i>
9	1	Grunddienstbarkeit (Recht zur Mitbenutzung der Oberflächenentwässerungsleitungen); für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung 37, Blatt 5431, (Flur 27 Flurstück 121/5), Gemarkung 37, Blatt 5432, (Flur 27 Flurstück 121/4), Gemarkung 37, Blatt 5433, (Flur 27 Flurstück 121/3).

Laufende Nummer der Eintragungen	Lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
10	1	Gemarkung 37, Blatt 5434, (Flur 27 Flurstück 121/2), Gemarkung 37, Blatt 5435, (Flur 27 Flurstück 121/1), als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 02.03./07.04./15.06.1993; eingetragen und gemäß § 9 Abs.3 GBO vermerkt am 28.06.1993 in Blatt 5436 und nach Teilung gemäß § 8 WEG hierher übertragen am 13.10.1993. <i>Althaus</i>
11	11/zu 1	Grunddienstbarkeit (Kabelanschlußleitungsrecht); für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung 37, Blatt 5431, (Flur 27 Flurstück 121/5), Gemarkung 37, Blatt 5432, (Flur 27 Flurstück 121/4), Gemarkung 37, Blatt 5433, (Flur 27 Flurstück 121/3), Gemarkung 37, Blatt 5434, (Flur 27 Flurstück 121/2), Gemarkung 37, Blatt 5435, (Flur 27 Flurstück 121/1), als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 15.06./10.08.1993; eingetragen am 10.09.1993 in Blatt 5436 und nach Teilung gemäß § 8 WEG hierher übertragen am 13.10.1993. <i>Althaus</i>
12	11/zu 1	Grunddienstbarkeit (Recht zur Nutzung der Pkw-Abstellplätze A 1 und A 8) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung 37 Blatt 5442 (Flur 27 Flst. 123/4); gemäß Bewilligung vom 02.03./07.04./15.06.1993; eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 28.06.1993 in Blatt 5444 und hierher übertragen am 13.10.1993. <i>Althaus</i>
13	11/zu 1	Grunddienstbarkeit (Recht zur Nutzung der Pkw-Abstellplätze A 2, A 3, A 4, A 9 und A 10); für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung 37 Blatt 5441 (Flur 27 Flst. 123/5); gemäß Bewilligung vom 02.03./07.04./15.06.1993; eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 28.06.1993 in Blatt 5444 und hierher übertragen am 13.10.1993. <i>Althaus</i>
14	11/zu 1	Grunddienstbarkeit (Recht zur Nutzung der Pkw-Abstellplätze A 5, A 6, A 7, A 11 und A 12); für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung 37 Blatt 5440 (Flur 27 Flst. 123/6); gemäß Bewilligung vom 02.03./07.04./15.06.1993; eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 28.06.1993 in Blatt 5444 und hierher übertragen am 13.10.1993. <i>Althaus</i>
15	11/zu 1	Grunddienstbarkeit (Recht zur Nutzung der Pkw-Abstellplätze A 13 und A 14); für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung 37 Blatt 5439 (Flur 27 Flst. 123/2 und 123/7); gemäß Bewilligung vom 02.03./07.04./15.06.1993; eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 28.06.1993 in Blatt 5444 und hierher übertragen am 13.10.1993. <i>Althaus</i>
16	11/zu 1	Grunddienstbarkeit (Recht zur Nutzung der Pkw-Abstellplätze A 15 und A 16); für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung 37 Blatt 5438 (Flur 27 Flst. 122/2); gemäß Bewilligung vom 02.03./07.04./15.06.1993; eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 28.06.1993 in Blatt 5444 und hierher übertragen am 13.10.1993. <i>Althaus</i>
17	11/zu 1	Grunddienstbarkeit (Fahrrecht); für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung 37 Blatt 5431 (Flur 27 Flurstück 121/5); Gemarkung 37 Blatt 5432 (Flur 27 Flurstück 121/4); Gemarkung 37 Blatt 5433 (Flur 27 Flurstück 121/3); Gemarkung 37 Blatt 5434 (Flur 27 Flurstück 121/2); Gemarkung 37 Blatt 5435 (Flur 27 Flurstück 121/1); Gemarkung 37 Blatt 5436 (Flur 27 Flurstück 122/1 und 122/4); Gemarkung 37 Blatt 5437 (Flur 27 Flurstück 122/3); Gemarkung 37 Blatt 5438 (Flur 27 Flurstück 122/2); Gemarkung 37 Blatt 5439 (Flur 27 Flurstück 123/2 und 123/7); Gemarkung 37 Blatt 5440 (Flur 27 Flurstück 123/6); Gemarkung 37 Blatt 5441 (Flur 27 Flurstück 123/5); Gemarkung 37 Blatt 5442 (Flur 27 Flurstück 123/4); als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 02.03./07.04./15.06.1993; eingetragen und gemäß § 9 Abs.3 GBO vermerkt am 28.06.1993 in Blatt 5444 und hierher übertragen am 13.10.1993. <i>Althaus</i>
18	11/zu 1, 12/zu 1	Eigentumsvormerkung für [REDACTED] zu je 1/2; gemäß Bewilligung vom 20.09.1993; Rang nach Abt. III Nr. 6; eingetragen am 12.01.1994. <i>Althaus</i>

Laufende Nummer der Eintragungen	Id. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
19	11/zul, 12/zul	Vereinbarung gemäß § 1010 BGB folgenden Inhalts: a) Ausschluß der Aufhebung der Gemeinschaft; b) Nutzungsregelung bezüglich Zufahrt und Zugang zu PKW-Abstellplätzen und Kinderspielplatz; c) abweichende Kostenregelung; zugunsten der jeweiligen Eigentümer der übrigen Miteigentumsanteile des Grundstücks; gemäß Bewilligung vom 02.03.1993 (URNr. 108/93); eingetragen am 14.06.1994. <i>S. r. s.</i> <i>Althaus</i>
20	1, 11/zul, 12/zul	Eigentumsübertragungsvormerkung für [REDACTED] gemäß Bewilligung vom 17.01.2007 (UR-Nr. 134/2007K Notar [REDACTED] Frankfurt am Main) eingetragen am 25.01.2007. Bechtel
21	1, 11/zul, 12/zul	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Frankfurt am Main, 843 K 22/24); eingetragen am 30.01.2025. Rosato

6.11 Baulastenauszug

STADT FRANKFURT AM MAIN DER MAGISTRAT - BAUAUFSICHT		BL-2023-2584-2																																																															
1	BAULASTENBLATT	BAULASTENVERZEICHNIS																																																															
		Band 37	Blatt 89	Seite 3																																																													
2	Belastete/s Grundstück/e	Ortsteil Frankfurt am Main, Niederrad Bezirk 37 (502)																																																															
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Bezirk/Gemarkung</th> <th>Flur</th> <th>Flurstück</th> <th>Straße</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Niederrad Bezirk 37 (502)</td><td>27</td><td>121 / 1</td><td>Paul-Gerhardt-Ring 72</td></tr> <tr><td>Niederrad Bezirk 37 (502)</td><td>27</td><td>121 / 2</td><td>Paul-Gerhardt-Ring 70</td></tr> <tr><td>Niederrad Bezirk 37 (502)</td><td>27</td><td>121 / 3</td><td>Paul-Gerhardt-Ring 68</td></tr> <tr><td>Niederrad Bezirk 37 (502)</td><td>27</td><td>121 / 4</td><td>Paul-Gerhardt-Ring 66</td></tr> <tr><td>Niederrad Bezirk 37 (502)</td><td>27</td><td>121 / 5</td><td>Paul-Gerhardt-Ring 64</td></tr> <tr><td>Niederrad Bezirk 37 (502)</td><td>27</td><td>121 / 6</td><td>Paul-Gerhardt-Ring o. Nr.</td></tr> <tr><td>Niederrad Bezirk 37 (502)</td><td>27</td><td>122 / 2</td><td>Paul-Gerhardt-Ring 78</td></tr> <tr><td>Niederrad Bezirk 37 (502)</td><td>27</td><td>122 / 3</td><td>Paul-Gerhardt-Ring 76</td></tr> <tr><td>Niederrad Bezirk 37 (502)</td><td>27</td><td>122 / 5</td><td>Paul-Gerhardt-Ring 74</td></tr> <tr><td>Niederrad Bezirk 37 (502)</td><td>27</td><td>123 / 3</td><td>Paul-Gerhardt-Ring o. Nr.</td></tr> <tr><td>Niederrad Bezirk 37 (502)</td><td>27</td><td>123 / 4</td><td>Paul-Gerhardt-Ring 86</td></tr> <tr><td>Niederrad Bezirk 37 (502)</td><td>27</td><td>123 / 5</td><td>Paul-Gerhardt-Ring 84</td></tr> <tr><td>Niederrad Bezirk 37 (502)</td><td>27</td><td>123 / 6</td><td>Paul-Gerhardt-Ring 82</td></tr> <tr><td>Niederrad Bezirk 37 (502)</td><td>27</td><td>123 / 8</td><td>Paul-Gerhardt-Ring 80</td></tr> <tr><td>Niederrad Bezirk 37 (502)</td><td>27</td><td>135 / 1</td><td>Waldfriedstraße o. Nr.</td></tr> </tbody> </table>		Bezirk/Gemarkung	Flur	Flurstück	Straße	Niederrad Bezirk 37 (502)	27	121 / 1	Paul-Gerhardt-Ring 72	Niederrad Bezirk 37 (502)	27	121 / 2	Paul-Gerhardt-Ring 70	Niederrad Bezirk 37 (502)	27	121 / 3	Paul-Gerhardt-Ring 68	Niederrad Bezirk 37 (502)	27	121 / 4	Paul-Gerhardt-Ring 66	Niederrad Bezirk 37 (502)	27	121 / 5	Paul-Gerhardt-Ring 64	Niederrad Bezirk 37 (502)	27	121 / 6	Paul-Gerhardt-Ring o. Nr.	Niederrad Bezirk 37 (502)	27	122 / 2	Paul-Gerhardt-Ring 78	Niederrad Bezirk 37 (502)	27	122 / 3	Paul-Gerhardt-Ring 76	Niederrad Bezirk 37 (502)	27	122 / 5	Paul-Gerhardt-Ring 74	Niederrad Bezirk 37 (502)	27	123 / 3	Paul-Gerhardt-Ring o. Nr.	Niederrad Bezirk 37 (502)	27	123 / 4	Paul-Gerhardt-Ring 86	Niederrad Bezirk 37 (502)	27	123 / 5	Paul-Gerhardt-Ring 84	Niederrad Bezirk 37 (502)	27	123 / 6	Paul-Gerhardt-Ring 82	Niederrad Bezirk 37 (502)	27	123 / 8	Paul-Gerhardt-Ring 80	Niederrad Bezirk 37 (502)	27
Bezirk/Gemarkung	Flur	Flurstück	Straße																																																														
Niederrad Bezirk 37 (502)	27	121 / 1	Paul-Gerhardt-Ring 72																																																														
Niederrad Bezirk 37 (502)	27	121 / 2	Paul-Gerhardt-Ring 70																																																														
Niederrad Bezirk 37 (502)	27	121 / 3	Paul-Gerhardt-Ring 68																																																														
Niederrad Bezirk 37 (502)	27	121 / 4	Paul-Gerhardt-Ring 66																																																														
Niederrad Bezirk 37 (502)	27	121 / 5	Paul-Gerhardt-Ring 64																																																														
Niederrad Bezirk 37 (502)	27	121 / 6	Paul-Gerhardt-Ring o. Nr.																																																														
Niederrad Bezirk 37 (502)	27	122 / 2	Paul-Gerhardt-Ring 78																																																														
Niederrad Bezirk 37 (502)	27	122 / 3	Paul-Gerhardt-Ring 76																																																														
Niederrad Bezirk 37 (502)	27	122 / 5	Paul-Gerhardt-Ring 74																																																														
Niederrad Bezirk 37 (502)	27	123 / 3	Paul-Gerhardt-Ring o. Nr.																																																														
Niederrad Bezirk 37 (502)	27	123 / 4	Paul-Gerhardt-Ring 86																																																														
Niederrad Bezirk 37 (502)	27	123 / 5	Paul-Gerhardt-Ring 84																																																														
Niederrad Bezirk 37 (502)	27	123 / 6	Paul-Gerhardt-Ring 82																																																														
Niederrad Bezirk 37 (502)	27	123 / 8	Paul-Gerhardt-Ring 80																																																														
Niederrad Bezirk 37 (502)	27	135 / 1	Waldfriedstraße o. Nr.																																																														
3	Begünstigte/s Grundstück/e	Ortsteil Frankfurt am Main, Niederrad Bezirk 37 (502)																																																															
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Bezirk/Gemarkung</th> <th>Flur</th> <th>Flurstück</th> <th>Straße</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Niederrad Bezirk 37 (502)</td><td>27</td><td>121 / 1</td><td>Paul-Gerhardt-Ring 72</td></tr> <tr><td>Niederrad Bezirk 37 (502)</td><td>27</td><td>121 / 2</td><td>Paul-Gerhardt-Ring 70</td></tr> <tr><td>Niederrad Bezirk 37 (502)</td><td>27</td><td>121 / 3</td><td>Paul-Gerhardt-Ring 68</td></tr> <tr><td>Niederrad Bezirk 37 (502)</td><td>27</td><td>121 / 4</td><td>Paul-Gerhardt-Ring 66</td></tr> <tr><td>Niederrad Bezirk 37 (502)</td><td>27</td><td>121 / 5</td><td>Paul-Gerhardt-Ring 64</td></tr> <tr><td>Niederrad Bezirk 37 (502)</td><td>27</td><td>121 / 6</td><td>Paul-Gerhardt-Ring o. Nr.</td></tr> <tr><td>Niederrad Bezirk 37 (502)</td><td>27</td><td>122 / 2</td><td>Paul-Gerhardt-Ring 78</td></tr> <tr><td>Niederrad Bezirk 37 (502)</td><td>27</td><td>122 / 3</td><td>Paul-Gerhardt-Ring 76</td></tr> <tr><td>Niederrad Bezirk 37 (502)</td><td>27</td><td>122 / 5</td><td>Paul-Gerhardt-Ring 74</td></tr> <tr><td>Niederrad Bezirk 37 (502)</td><td>27</td><td>123 / 3</td><td>Paul-Gerhardt-Ring o. Nr.</td></tr> <tr><td>Niederrad Bezirk 37 (502)</td><td>27</td><td>123 / 4</td><td>Paul-Gerhardt-Ring 86</td></tr> <tr><td>Niederrad Bezirk 37 (502)</td><td>27</td><td>123 / 5</td><td>Paul-Gerhardt-Ring 84</td></tr> <tr><td>Niederrad Bezirk 37 (502)</td><td>27</td><td>123 / 6</td><td>Paul-Gerhardt-Ring 82</td></tr> <tr><td>Niederrad Bezirk 37 (502)</td><td>27</td><td>123 / 8</td><td>Paul-Gerhardt-Ring 80</td></tr> <tr><td>Niederrad Bezirk 37 (502)</td><td>27</td><td>135 / 1</td><td>Waldfriedstraße o. Nr.</td></tr> </tbody> </table>		Bezirk/Gemarkung	Flur	Flurstück	Straße	Niederrad Bezirk 37 (502)	27	121 / 1	Paul-Gerhardt-Ring 72	Niederrad Bezirk 37 (502)	27	121 / 2	Paul-Gerhardt-Ring 70	Niederrad Bezirk 37 (502)	27	121 / 3	Paul-Gerhardt-Ring 68	Niederrad Bezirk 37 (502)	27	121 / 4	Paul-Gerhardt-Ring 66	Niederrad Bezirk 37 (502)	27	121 / 5	Paul-Gerhardt-Ring 64	Niederrad Bezirk 37 (502)	27	121 / 6	Paul-Gerhardt-Ring o. Nr.	Niederrad Bezirk 37 (502)	27	122 / 2	Paul-Gerhardt-Ring 78	Niederrad Bezirk 37 (502)	27	122 / 3	Paul-Gerhardt-Ring 76	Niederrad Bezirk 37 (502)	27	122 / 5	Paul-Gerhardt-Ring 74	Niederrad Bezirk 37 (502)	27	123 / 3	Paul-Gerhardt-Ring o. Nr.	Niederrad Bezirk 37 (502)	27	123 / 4	Paul-Gerhardt-Ring 86	Niederrad Bezirk 37 (502)	27	123 / 5	Paul-Gerhardt-Ring 84	Niederrad Bezirk 37 (502)	27	123 / 6	Paul-Gerhardt-Ring 82	Niederrad Bezirk 37 (502)	27	123 / 8	Paul-Gerhardt-Ring 80	Niederrad Bezirk 37 (502)	27
Bezirk/Gemarkung	Flur	Flurstück	Straße																																																														
Niederrad Bezirk 37 (502)	27	121 / 1	Paul-Gerhardt-Ring 72																																																														
Niederrad Bezirk 37 (502)	27	121 / 2	Paul-Gerhardt-Ring 70																																																														
Niederrad Bezirk 37 (502)	27	121 / 3	Paul-Gerhardt-Ring 68																																																														
Niederrad Bezirk 37 (502)	27	121 / 4	Paul-Gerhardt-Ring 66																																																														
Niederrad Bezirk 37 (502)	27	121 / 5	Paul-Gerhardt-Ring 64																																																														
Niederrad Bezirk 37 (502)	27	121 / 6	Paul-Gerhardt-Ring o. Nr.																																																														
Niederrad Bezirk 37 (502)	27	122 / 2	Paul-Gerhardt-Ring 78																																																														
Niederrad Bezirk 37 (502)	27	122 / 3	Paul-Gerhardt-Ring 76																																																														
Niederrad Bezirk 37 (502)	27	122 / 5	Paul-Gerhardt-Ring 74																																																														
Niederrad Bezirk 37 (502)	27	123 / 3	Paul-Gerhardt-Ring o. Nr.																																																														
Niederrad Bezirk 37 (502)	27	123 / 4	Paul-Gerhardt-Ring 86																																																														
Niederrad Bezirk 37 (502)	27	123 / 5	Paul-Gerhardt-Ring 84																																																														
Niederrad Bezirk 37 (502)	27	123 / 6	Paul-Gerhardt-Ring 82																																																														
Niederrad Bezirk 37 (502)	27	123 / 8	Paul-Gerhardt-Ring 80																																																														
Niederrad Bezirk 37 (502)	27	135 / 1	Waldfriedstraße o. Nr.																																																														
4	Inhalt der Eintragung	Der/die jeweilige/n Eigentümer/in des/der unter Punkt 2 genannten Grundstücke/s verpflichtet/n sich, diese Flurstücke hinsichtlich baurechtlicher Anforderungen - insbesondere auch im Hinblick auf Zugang / Zufahrt, Verlegung und Unterhaltung von Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen, Kfz-Stellplätze, Abstandsflächen und Ausnutzung - nur so zu nutzen, wie wenn sie ein Baugrundstück bilden würden.	Bemerkungen eingetragen aufgrund Änderungsverfügung vom: 20.10.23 am: 20.10.23 