

GUTACHTEN 26-03-31 F/Z

zur Ermittlung des Marktwertes des mit zwei Einfamilienhäusern bebauten Grundstücks Philipp-Schnell-Straße 31, 33 in 60437 Frankfurt am Main, Stadtteil Harheim.



Gesamteindruck vom öffentlichen Straßenraum aus dokumentiert.

Hinweise:

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

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

Auftraggeber:

Amtsgericht Frankfurt am Main, Aktenzeichen: **843 K 22/25**

Autor des Gutachtens:

Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder



von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Erich Finder, Dipl.-Ing. Architekt
Martin-May-Straße 7
D-60594 Frankfurt am Main
USt.-ID-Nr.: DE 182 462 447

Fon 49. (0) 69.60 60 77 74
Fax 49. (0) 69.60 60 77 75
info@finder-frankfurt.de
www.finder-frankfurt.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN	4
1.1 Voraussetzungen zu dieser Wertermittlung	6
1.2 Haftung	6
1.3 Datenschutz	7
1.4 Gewährleistung	7
1.5 Salvatorische Klausel	7
2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	7
2.1 Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung	7
2.2 Informationsquellen	8
2.3 Wertrelevante Lagefaktoren	8
2.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten	9
2.5 Baugenehmigung	10
2.6 Mieten und Mietverträge	10
2.7 Grundbuchauszug	10
2.8 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen	11
2.9 Baulasten	11
2.10 Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt	11
2.11 Abgabenrechtliche Verhältnisse	11
2.12 Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins	12
2.13 Energieausweis	16
2.14 Brandschutz	17
2.15 Liegenschaftskennwerte	17
3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	19
3.1 Art des Gegenstandes der Wertermittlung	19
3.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs	19
3.3 Umstände des Einzelfalls	19
3.4 Sachwertverfahren	19
3.5 Vergleichspreise	19
4 WERTERMITTLUNG	20
4.1 Bodenwert	20
4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	23
4.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	24
4.4 Sachwertverfahren	27
4.5 Vergleichspreise	33
4.6 Swot-Analyse (Gesamtbeurteilung)	35

5	MARKTWERTABLEITUNG	36
---	--------------------------	----

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	38
Anlage II	Lageplan	39
Anlage III	Fotodokumentation	41
Anlage IV	Planunterlagen Hinterhaus	51
Anlage V	Baubeschreibung	54
Anlage VI	Wohnflächenberechnung	56
Anlage VII	Fertigstellungsmitteilung Hinterhaus	59
Anlage VIII	Altlastenauskunft	60
Anlage IX	Baulastenauskunft	61
Anlage X	Erschließungsbeitragsbescheinigung	62
Anlage XI	Energieausweis	64

Hinweis:

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

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

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

Lage	Philipp-Schnell-Straße 31 (Vorderhaus) und Philipp-Schnell-Straße 33 (Hinterhaus) in 60437 Frankfurt am Main, Stadtteil Harheim.
Bewertungsgegenstand	Das Grundstück ist mit zwei freistehenden Einfamilienhäusern bebaut: Vorderhaus Haus Nr. 31 und Hinterhaus Haus Nr. 33. - Ein Zutritt zum Hinterhaus wurde nicht erwirkt -
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main.
Auftrag und Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Marktwertes im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens unter Berücksichtigung der Voraussetzungen zu der vorliegenden Wertermittlung, siehe Ziffer 1.1 im Gutachten.
Eigentümer gemäß Grund-	Lfd. Nr. 2.1 [anonymisiert] Lfd. Nr. 2.2 [anonymisiert]
Mietstatus zum Ortstermin	Die Adresse der Eigentümer im Beschluss des Amtsgerichts und Klingelschild lassen auf eine Eigennutzung von Haus Nr. 33 schließen. Das Vorderhaus ist zu einer monatlichen Nettokaltmiete von 1.000 € vermietet nach mündlicher Auskunft der Mieterin. Eine Nebenkostenvorauszahlung bestehe nach Auskunft der Mieterin nicht, da sämtliche Nebenkosten selbst getragen werden. Ein Mietvertrag lag dem Unterzeichner des vorliegenden Gutachtens nicht vor.
Ortstermine	03. Dezember 2025 in Anwesenheit von: Sachverständiger: Herr Finder Mitarbeiter des SV: Herr Zimmermann, Dipl. SV (DIA) - Kein Zutritt erwirkt - 23. März 2026 in Anwesenheit von: Mieterin Vorderhaus: [anonymisiert] Sachverständiger: Herr Finder Mitarbeiter des SV: Herr Zimmermann, Dipl. SV (DIA) - Ein Zutritt zum Hinterhaus wurde nicht erwirkt -
Wertermittlungstichtag	23. März 2026, Zeitpunkt des zweiten Ortstermins.
Qualitätstichtag	23. März 2026. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitäts- dem Wertermittlungstichtag.
Grundstücksgröße gemäß Grundbuchauszug	Flurstück 395/1: 734 m ²

Baujahr	Philipp-Schnell-Str. 31: Gemäß Verkaufsexposee um 1898. Philipp-Schnell-Str. 33: 11/2006 nach Fertigstellungsmitteilung aus der Bauakte, siehe auch Anlage VII im Gutachten.
Wohnfläche, siehe auch Ziffer 2.15.3 im Gutachten	Philipp-Schnell-Str. 31: ca. 78,5 m² nach örtlichem Aufmaß. Dachgeschoss anteilig zu 50% aufgrund der lichten Raumhöhe unter 2m, siehe Ziffer 2.15.3 im Gutachten. Philipp-Schnell-Str. 33: Ca. 168,7 m² gemäß Wohnflächenberechnung aus der Bauakte. Weitere Nutzflächen bestehen mit ca. 30,7 m² in Form eines Kellerersatzraumes, (das Wohnhaus ist nicht unterkellert), und der Garage, siehe auch Anlage VI.
PKW-Stellplätze	Nach Planunterlagen integrierte PKW-Garage im Haus Nr. 33 und Außenstellplätze im befestigten Hofbereich.
Bautenzustand	Das Vorderhaus weist allgemeinen Renovierungsbedarf auf. Die Dacheindeckung wurde nach Luftbildern ca. im Zeitraum 2008-2009 erneuert. Im Bereich der Fassade und auch Innen bestehen vielfältige Risschäden, siehe Protokoll des Ortstermins und Fotoanlage unter Anlage III. Der Bautenzustand und die Ausstattung des Hinterhauses sind dem Unterzeichner nicht bekannt. Ein Zutritt wurde nicht erwirkt. Soweit vom öffentlichen Straßenraum erkennbar, ist der Allgemeinzustand gepflegt.
Energetischer Bautenzustand	Ein Energieausweis wurde durch die Gläubigerseite zur Verfügung gestellt, siehe auch Anlage XI. Die Fassade des Vorderhauses weist kein Wärmedämmverbundsystem auf. Fenster: ältere Kunststofffenster mit Isolierverglasung nach Rahmenstempel ca. 1985. Vereinzelt wurde mal ein Fenster erneuert – nach Rahmenstempel ca. 2006. Die Gastherme ist älteren Baujahres und versorgt nach Auskunft der Mieterin den Heizungskreislauf und stellt auch warmes Brauchwasser bereit.
Zubehör, welches im vorliegenden Gutachten <u>nicht</u> Bewertungsgegenstand ist	➤ Einbauküchen und sämtliches Mobiliar. ➤ Photovoltaikanlage: Gemäß Luftbild und nach Auskunft der Mieterin des Vorderhauses sei auf der Dachfläche des Hinterhauses Philipp-Schnell-Straße 33 eine Photovoltaikanlage installiert. Nach Auswertung von Luftbildern wurde diese im Zeitraum 2011-2012 installiert. Kennzahlen zu der Anlage liegen dem Unterzeichner nicht vor. Ob diese vollumfänglich funktionstüchtig ist und ob und in welcher Höhe eine Einspeisevergütung besteht, ist nicht bekannt. Die PV-Anlage ist bei der vorliegenden Wertermittlung monetär nicht berücksichtigt.
Marktwert	1.190.00 € bis 1.290.000 € ausgewiesen mit 1.240.000 €

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten:

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Marktwertgutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens). Eine sonstige anderweitige Verwertung durch Dritte, (z. B. zu Beleihungszwecken) ist ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers des Gutachtens nicht gestattet.

1.1 VORAUSSETZUNGEN ZU DIESER WERTERMITTLUNG

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

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

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzungen des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch den Sachverständigen. Mitteilungen zu öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, werden vom Auftragnehmer nicht eingeholt und können vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt werden. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können nach der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in dieser Wertermittlung kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

Weiterer Hinweis zum vorliegenden Gutachten

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

1.2 HAFTUNG

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

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

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

1.3 DATENSCHUTZ

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

1.4 GEWÄHRLEISTUNG

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

1.5 SALVATORISCHE KLAUSEL

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

2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

2.1 RECHTSGRUNDLAGEN IN DER JEWELIS AKTUELLEN FASSUNG

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

BauGB – Baugesetzbuch

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

BauNVO – Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV 2021– Immobilienwertermittlungsverordnung

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

ImmoWertV – Anwendungshinweis – ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

HBO – Hessische Bauordnung

WoFIV – Wohnflächenverordnung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

EnEV – Energieeinsparverordnung

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

GEG – Gebäudeenergiegesetz

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

WEG – Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

2.2 INFORMATIONSQUELLEN

- Amtsgericht Frankfurt am Main: Auftrag und Beschluss, Lageplan, Grundbuchauszug.
- Ortstermin.
- Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt am Main: Kaufpreisfälle, Immobilienmarktbericht 2025, Bodenrichtwert.
- Gläubigerseite: Grundrisspläne, Baubeschreibung, Wohn- und Nutzflächenberechnung, Energieausweis.
- Angebotsresearch: ImmobilienScout24.
- Bauaufsicht der Stadt Frankfurt – Bauaktenarchiv: Digitale Bauakte, Baulastenauskunft.
- Stadt Frankfurt: Amt für Straßenbau und Erschließung: Erschließungsbeitragsbescheinigung.
- Stadt Frankfurt Umweltamt: Altlastenauskunft.

2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN

Wohnlage	Hessen, Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Harheim nördlich der Innenstadt in mittlerer Wohnlage nach Bodenrichtwertkarte.
Umliegende Bebauung	Wohnbebauung überwiegend mit Ein- bis Zweifamilienhäuser.
Verkehrslage/Entfernungen	U-Bahnhaltestelle Frankfurt Bonames Mitte: ca. 2 km A661 Anschluss Nieder-Eschbach: ca. 4 km Innenstadt Frankfurt am Main: ca. 17 km Frankfurter Flughafen (schnellste Route): ca. 26 km
Infrastruktur	Frankfurt am Main bietet die Infrastruktur eines großstädtischen Ballungsraumes. Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind im Umfeld nur in begrenzter Anzahl vorhanden. Der erweiterte Bedarf kann in der Frankfurter Innenstadt respektive den vorgelagerten Stadtteilen gedeckt werden.
Pkw-Stellplatz	Im öffentlichen Straßenraum sind nur im sehr begrenztem Maße Pkw-Stellplätze vorhanden. Nach Planunterlagen verfügt Haus Nr. 33 über eine integrierte PKW-Garage, im befestigten Hofbereich bestehen weitere Parkierungsmöglichkeiten.
Erschließung	Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden.
Himmelsrichtung	Das Grundstück wird von der Nordostseite erschlossen. Der Garten von aus Haus Nr. 33 ist nach Südwest ausgerichtet.
Benachbarte, störende Betriebe	Störende Betriebe wie Werkstatt, Lackiererei etc. sind nicht vorhanden.
Lärmimmissionen	Überdurchschnittliche Lärmimmissionen waren zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht zu vernehmen.

2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung

Frankfurt am Main:	756.021 (31.12.2024)
Stadtteil Harheim:	5.302 (31.12.2024)

Relative Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2020 – 2040:

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

Quellen: <http://www.frankfurt.de> <http://www.wegweiser-kommune.de>
<http://www.wikipedia.org>

2.4 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Tatsächliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung:	Vorderhaus: Wohnnutzung. Hinterhaus: Nicht bekannt – ein Zutritt wurde nicht erwirkt.
Bauweise:	offen.
Anzahl der Geschosse:	Vorderhaus: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss, nicht ausgebauter Spitzboden. Hinterhaus nach Planunterlagen: Erdgeschoss, Dachgeschoss, nicht ausgebauter Spitzboden. Das Hinterhaus ist gemäß Planunterlagen zur Baugenehmigung nicht unterkellert.

Zulässige Nutzung: Wohnnutzung.

Für den Bereich des Bewertungsobjekts liegt nach Auskunft des Planungsauskunftssystems der Stadt Frankfurt (planAS) kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Maßgebend für eine planungsrechtliche Beurteilung ist §34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

2.4.1 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Erhaltungssatzungen	
E21 - im Verfahren	
Weitere Satzungen	
Stellplatzsatzung - rechtsverbindlich	
Freiraumsatzung - rechtsverbindlich	
Vorgartensatzung - rechtsverbindlich	

Weitere planungsrechtliche Satzungen, die das zu bewertende Grundstück betreffen, wie zum Beispiel Sanierungs-, Erhaltungs- oder Denkmalschutzsatzungen sind nicht bekannt.

2.4.2 BODENORDNUNGSVERFAHREN

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

2.5 BAUGENEHMIGUNG

In der digitalen Bauakte liegen folgende Aktenzeichen vor.

Für den Neubau des Einfamilienhauses Philipp-Schnell-Straße 33 liegt eine Baugenehmigung unter dem Aktenzeichen B-2005-2220-3 „Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Nebenraum, sowie Abriss von 3 Nebengebäuden“ vom 09.03.2006 mit Fertigstellungsmeldung vom 11/2006.

Hinweis: Das Nebengebäude angrenzend zum Vorderhaus Philipp-Schnell-Straße 31 ist im Lageplan nicht aufgeführt.

2.6 MIETEN UND MIETVERTRÄGE

Die Adresse der Eigentümer im Beschluss des Amtsgerichts und Klingelschild lassen auf eine Eigennutzung von Haus Nr. 33 schließen. Das Vorderhaus ist zu einer monatlichen Nettokaltmiete von 1.000 € vermietet nach mündlicher Auskunft der Mieterin. Eine Nebenkostenvorauszahlung bestehe nach Auskunft der Mieterin nicht, da sämtliche Nebenkosten selbst getragen werden. Ein Mietvertrag lag dem Unterzeichner nicht vor.

2.7 GRUNDBUCHAUSZUG

2.7.1 Bestandsverzeichnis

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRIEDBERG VOR]

2.7.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)

Neben der Anordnung der Zwangsversteigerung sind im vorliegenden Grundbuchauszug nur gelöschte Eintragungen in Abteilung II geführt.

2.7.3 Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden (Abteilung III)

Eintragungen in Abteilung III bleiben im Rahmen der vorliegenden Marktwertermittlung unberücksichtigt.

2.8 NICHT EINGETRAGENE RECHTE UND BELASTUNGEN

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

2.9 BAULASTEN

Für das zu bewertende Grundstück bestehen nach digitaler Abfrage bei der Bauaufsicht vom 02.03.2026 keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis, siehe auch Anlage IX.

2.10 BODENBESCHAFFENHEIT UND GRUNDSTÜCKSGESTALT

Nach schriftlicher Auskunft des Umweltamtes der Stadt Frankfurt am Main vom 14.01.2026 ist das Grundstück weder als Altlast noch als altlastenverdächtige Fläche erfasst, siehe auch Behördenschreiben unter Anlage VIII des Gutachtens.

Die Grundstücksgestalt ist funktional rechteckig geschnitten, siehe auch Anlage II des Gutachtens. Topographisch gesehen ist das Grundstück annähernd eben.

2.11 ABGABENRECHTLICHE VERHÄLTNISSE

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Frankfurt – Amt für Straßenbau und Erschließung – vom 13.01.2026 sind für die Erschließungsanlage *Philipp-Schnell-Straße* keine Erschließungsbeiträge mehr zu zahlen, siehe auch Behördenschreiben unter Anlage X des Gutachtens.

2.12 BAUBESCHREIBUNG UND PROTOKOLL DES ORTSTERMINS

Hinweis

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

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

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung / Installation (Heizung, Elektroinstallationen, Wasserversorgung, Dichtigkeit der Leitungssysteme, usw.) konnte vom Unterzeichner des Gutachtens nicht geprüft werden. Im Rahmen der Wertermittlung wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Datum des Ortstermins:

03. Dezember 2025 und 23. März 2026

Allgemein

Das Grundstück ist mit zwei Einfamilienhäusern (Vorderhaus und Hinterhaus) bebaut. Hofbereich mit Betonwerksteinen befestigt, gepflegter Zustand. Angrenzend zum Vorderhaus ist ein Nebengebäude ausgeführt, in dem sich die Gastherme und nach Auskunft der Mieterin die Steuereinheit der Photovoltaikanlage befindet.

Philipp-Schnell-Straße 33 (Hinterhaus) - ein Zutritt zum Gebäude wurde nicht erwirkt



Blick zum Hinterhaus Haus Nr. 33, Baujahr ca. 2006 nach Bauakte. Die Liegenschaft ist gemäß der vorliegenden Planunterlagen nicht unterkellert.

Grundrissgestalt / Anzahl Zimmer gemäß Planunterlagen

Erdgeschoss:

Windfang, Diele, Duschbad, Hausarbeitsraum, Wohnraum mit offen gehaltenem Essbereich, Küche, Hauswirtschaftsraum, in das Wohnhaus integrierte PKW-Garage und Terrasse zur Gartenseite.

Dachgeschoss:

3 Zimmer, Diele, Abstellraum, Tageslichtbadezimmer

Baubeschreibung aus der Bauakte:**Baubeschreibung zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Nebenraum, sowie Abriß von 3 Nebengebäuden
Philipp-Schnell-Str. 31, 60437 Frankfurt am Main**

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um den Neubau eines Einfamilienwohnhauses. Das Bauvorhaben wird in herkömmlicher Bauweise als Mauerwerksbau mit aussteifenden Stahlbetondecken hergestellt. Besonderer Wert wird auf einen guten Wärme – und Schallschutz gelegt. Das Dach wird als zweifach stehender Pfettendachstuhl gezimmert. Außenwände in weiß verputzt, Fenster Kunststoff weiß. Die Entwässerung wird als Trennsystem ausgeführt. Alle Schmutzwasserfallstränge erhalten Reinigungsöffnungen, ebenfalls die Grundleitungen. Als Heizsystem ist eine umweltschonende Brennwertanlage vorgesehen. Vorrichtungen für Wärmerückgewinnung bzw. Energiegewinnung aus Sonne werden vorgesehen.

Anfallende Bauabfälle werden bewußt begrenzt, die Entsorgung auf genehmigte Deponien ist Sache der jeweiligen Unternehmer. Für eine Vielzahl von Baustoffen existiert bereits ein entsprechendes Rücknahmesystem der Lieferanten.

Die in anliegenden Plänen und Berechnungen dargestellten Gebäude werden abgerissen und ordnungsgemäß entsorgt.

Das Gebäude gehört nach HBO 02 zur Gebäudeklasse 2.

Ausführung: Mauerwerk

Zahl d. Gesch.: EG, DG

Fundamente: C 25/30

Wände: EG: KSHBL, d = 17,5 cm + 11,5 cm,
Gipskartonständerwände d = 12,5 cm (incl. beidseitiger
2 * 12,5 mm Beplankung).

DG: wie EG

Geschoßdecken: Bodenplatte, zweilagige bituminöse Abdichtung mit einer Aluminiumbandeinlage, 120 mm Wädä, 50 mm Estrich, 20 mm Belag;

EG: Stahlbetondecken, Textilbelag, Fliesen, Parkett,
Fließestrich, PS-Hartschaumplatten PS-20-SE, d = 40 mm,

Dach:	Zweifach stehender Pfettendachstuhl, Sattel, 45° Neigung, Tonziegel, diff. off. Unterspannbahn, Dämmstoff zwischen und unter den Sparren, Dampf- und Windsperre, Gipskartonfeuerschutzplatten.
Heizung:	Sammelheizung, Brennwerttechnik, WW, Brennstoff Erdgas, ca. 15,0 kW., Rauchrohr incl. Zuluft als Fertigteil über Dach. Kamin mit RR 20 / 20 als Notkamin, ggf. Kachelofen
Anschl. an Versorg.-Leit.:	Wasser, Strom - öffentl. Netz -;
Baderäume:	Außenliegend, Beheizung und WW durch Zentralheizung;
Waschkessel:	Elektr. Waschmaschine
Elektr.Anlagen:	Schwach- und Starkstrom, Leitungen i.P.;
Innenputz:	Gipsputz
Außenputz:	Thermohaut, 140 mm mineral. Dämmstoff, mineralischer Putz, grau;
Fenster:	Holz oder Kunststoff – Isolierverglasung mit Edelgasfüllung, LZR 16 mm, k-Wert Gesamtkonstruktion $\leq 1,1 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$.
Türen:	Holz, Sondertüren fh nach DIN 18082;

Philipp-Schnell-Straße 31 (Vorderhaus)

Allgemein	Einfamilienhaus bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss.
Fassade	Putzfassade / Strukturputz ohne energetische Sanierung. Sockel mit Klinkern abgesetzt. Fenster: ältere Kunststofffenster mit Isolierverglasung nach Rahmenstempel ca. 1985. Vereinzelt wurden mal ein Fenster erneuert – nach Rahmenstempel ca. 2004 und ein weiteres Fenster ca. 2006. In der Fassade sind insbesondere zur Straßenseite und zur Grenzwand (Nordwest) deutliche Risschäden sichtbar, siehe Ziffer 4.2.1 im Gutachten.
Dach	Dachdeckung: Ziegeldeckung. Die Dacheindeckung wurde augenscheinlich mal erneuert. Nach Luftbildern ca. im Zeitraum zwischen 2008-2009. Die Dachschrägen im Bereich des Spitzbodens wurden augenscheinlich gedämmt. Am Kamin ist ein Putzschaden / Risschaden sichtbar. Dachüberstand mit Holz verkleidet. Zur Hofseite überarbeitungsbedürftig.
Außenanlagen	Separater Eingangsbereich im Hof abgetrennt und mit Betonwerksteinen befestigt.
Erdgeschoss	Grundrissgestalt / Anzahl Zimmer: Hauseingang / Windfang, Flur, 2 Zimmer, Küche, Tageslichtbadezimmer. Bodenbelag: Laminat, Wände: gespachtelt, Decke: mit Holzpanellen verkleidet. Im Wohnraum liegt der Putz an der Wand zur Nordseite hohl. Im Wohnraum zur Straßenseite ein Kaminanschluss / Festbrennstoffofen vorhanden. Lichte Raumhöhe ca. 2,30 m. Heizkörper: Plattenheizkörper.

	Hauszugangstür: Aluminiumtür mit Drahtglasfüllung. Innentüren: einfache Holzblattrüren in Holzfutter. Zum Badezimmer eine Stahlzarge mit Korrosionsschäden. Küche mit Fliesenboden: einfache Einbauküche ist nicht Bewertungsgegenstand.
Badezimmer	Tageslichtbadezimmer zur Südwestseite wurde vor längerer Zeit mal modernisiert. Bodenbelag: Fliesen, mehrfach gerissen. An der Vorwandinstallation sind mehrere Fliesen gerissen. Geringe lichte Raumhöhe ca. 2,22 m. Sanitäre Ausstattung: Waschtisch, Einbauwanne, wandhängendes WC. Der Waschtisch ist gerissen.
Dachgeschoss	Zugang zum Obergeschoss über eine gewendelte Holztreppe mit Laminat belegt. Ausstattung im Dachgeschoss wie vor im Erdgeschoss. Im Schlafzimmer eine Wandseite mit Strukturtapete versehen. Das gesamte Dachgeschoss weist eine geringe lichte Raumhöhe mit ca. 1,93 m auf.
Kellergeschoss	Elektrounterverteilung wurde in der Vergangenheit mal mit FI-Schalter modernisiert. Teilweise noch die alten Drehsicherungen (Hauptsicherung) vorhanden. Deutlich erhöhte Bauteilfeuchte am Kellerzugang im Bereich der Außenwand. Der Kellerraum zur Straßenseite ist mit einem Naturboden ausgestattet (Sand). Gesamter Keller weist baualtersbedingt erhöhte Bauteilfeuchte auf. Zur Westseite noch ein Kriechkeller vorhanden. Hauptwasseranschluss wurde erneuert, Wasserfilter installiert. Teilweise wurden auch Wasserleitungen punktuell mittels Kunststoffrohren erneuert, teilweise erneuerte Kupferrohre. Abwasserrohr noch ein altes Gussrohr mit Korrosionsschäden. Kellerdecke: ausgefachte Stahlträgerdecke. Die Stahlträger zeigen punktuell deutliche Korrosionsschäden. Im Keller drei Elektrozähler vorhanden. Nach Auskunft der Mieterin für Vorderhaus, Hinterhaus und die Photovoltaikanlage. Elektroverteilung im Keller auf Putz. Kabelanschluss vorhanden.

Weiterführend ist das Bewertungsobjekt in den Anlagen zum Gutachten dokumentiert.

2.13 ENERGIEAUSWEIS

Ein Energieausweis wurde durch die Gläubigerseite zur Verfügung gestellt, siehe auch Anlage XI.

2.14 BRANDSCHUTZ

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

2.15 LIEGENSCHAFTSKENNWERTE

2.15.1 Grundstücksfläche gemäß Grundbuch

Flurstück 395/1, Gebäude- und Freifläche

734 m²

2.15.2 Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277

Die Brutto-Grundfläche wurde anhand der vorliegenden Planunterlagen für das Hinterhaus und auf Basis eines digitalen Lageplans für das Vorderhaus ermittelt.

Nach Vorgaben der Sachwertrichtlinie wird die Brutto-Grundfläche wie folgt zum Ansatz gebracht.

Geschoss	ggf. Erläuterung	BGF ca.
Philipp-Schnell-Straße 31 (Vorderhaus)		
Kellergeschoss		64 m ²
Erdgeschoss	Inkl. eingeschossigem Hauseingang	68 m ²
Dachgeschoss		64 m ²
Spitzboden	Keine Anrechnung nach SW-Richtlinie aufgrund der geringen lichten Höhe	
	Σ ca.	196 m²

Geschoss	ggf. Erläuterung	BGF ca.
Philipp-Schnell-Straße 33 (Hinterhaus)		
Kellergeschoss	Nach Bauakte nicht unterkellert	
Erdgeschoss	Inkl. im EG integrierte Garage und Hauswirtschaftsraum	140 m ²
Dachgeschoss		105 m ²
Spitzboden*	Nicht ausgebaut	
	Σ ca.	245 m²

*Der nicht ausgebauten Spitzboden wird als Sonderbauteil bei Sachwertberechnung zum Ansatz gebracht.

2.15.3 Wohnfläche

Die Wohnfläche des Vorderhauses Philipp-Schnell-Straße 31 wurde am Ortstermin nach Wohnflächenverordnung mit einem Handlaser aufgemessen.

Ein Zutritt zum Hinterhaus Philipp-Schnell-Straße 33 wurde nicht erwirkt. Die Wohnfläche wird auf Basis der vorliegenden Wohnflächenermittlung, siehe Anlage VI, zum Ansatz gebracht.

Geschoss	ggf. Erläuterung	Wohnfläche ca.
Philipp-Schnell-Straße 33 (Hinterhaus)		
Erdgeschoss	Terrasse auf Basis der Maßketten im Grundriss anteilig zu 50% berücksichtigt.	87,8 m ²
Dachgeschoss		80,9 m ²
	Σ ca.	168,7 m²
Weitere Nutzflächen: Kellerersatzraum und Garage		30,7 m ²
Philipp-Schnell-Straße 31 (Vorderhaus)		
Erdgeschoss		54,6 m ²
Dachgeschoss*	ca. 47,8 m ² Nettogrundfläche	23,9 m ²
	Σ ca.	78,5 m²

*Hinweis zum Dachgeschoss:

Die lichte Raumhöhe im Dachgeschoss bis Unterkante abgehängte / verkleidete Decke beträgt ca. 1,93m. Nach hessischer Bauordnung müssen Aufenthaltsräume im Dachgeschoss eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,2m aufweisen. Zugleich ist der bestehende Altbau Baujahr vor 1945 und solchen Deckenhöhen zu der Zeit nicht unüblich - Stichwort Bestandsschutz.

Nach Wohnflächenverordnung werden Flächen mit einer lichten Höhe zwischen 1m und 2m anteilig zu 50% bei der Anrechnung zur Wohnfläche berücksichtigt. Im vorliegenden Gutachten werden die Grundflächen im Dachgeschoss des Vorderhauses zu 50% berücksichtigt. In der vorliegenden Wohnflächenberechnung aus der Bauakte, siehe Anlage VI, ist das Dachgeschoss zu 100% angerechnet und zugleich der halbierte Wert für das Dachgeschoss separat ausgewiesen.

3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

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

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

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

3.1 ART DES GEGENSTANDES DER WERTERMITTLUNG

Der Gegenstand der Wertermittlung sowie seine wertrelevanten Merkmale wurden in den vorherigen Abschnitten beschrieben. Das zu bewertende Grundstück ist mit zwei Einfamilienhäusern (Vorderhaus und Hinterhaus) bebaut.

3.2 GEPFLOGENHEITEN DES GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSVERKEHRS

Das Vergleichswertverfahren ist bei der Bewertung von bebauten Grundstücken das aussagekräftigste Wertermittlungsverfahren. Voraussetzung ist, dass eine hinreichende Vergleichbarkeit zu den jeweiligen Vergleichsobjekten hergestellt werden kann. Im vorliegenden Bewertungsfall liegen bedingt vergleichbare Kauffälle vor.

Einfamilienhäuser werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr i.d.R. über das Sachwertverfahren unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsfaktors / Sachwertfaktors bewertet.

Die vorliegenden Kauffälle dienen der Vergleichswertbetrachtung bei der Marktwertableitung.

3.3 UMSTÄNDE DES EINZELFALLS

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

3.4 SACHWERTVERFAHREN

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

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

3.5 VERGLEICHSPREISE

Anhand folgender Eingangsgrößen:

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

4 WERTERMITTLUNG

4.1 BODENWERT

ImmoWertV 2021, § Allgemeines zur Bodenwertermittlung

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

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

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

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

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

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

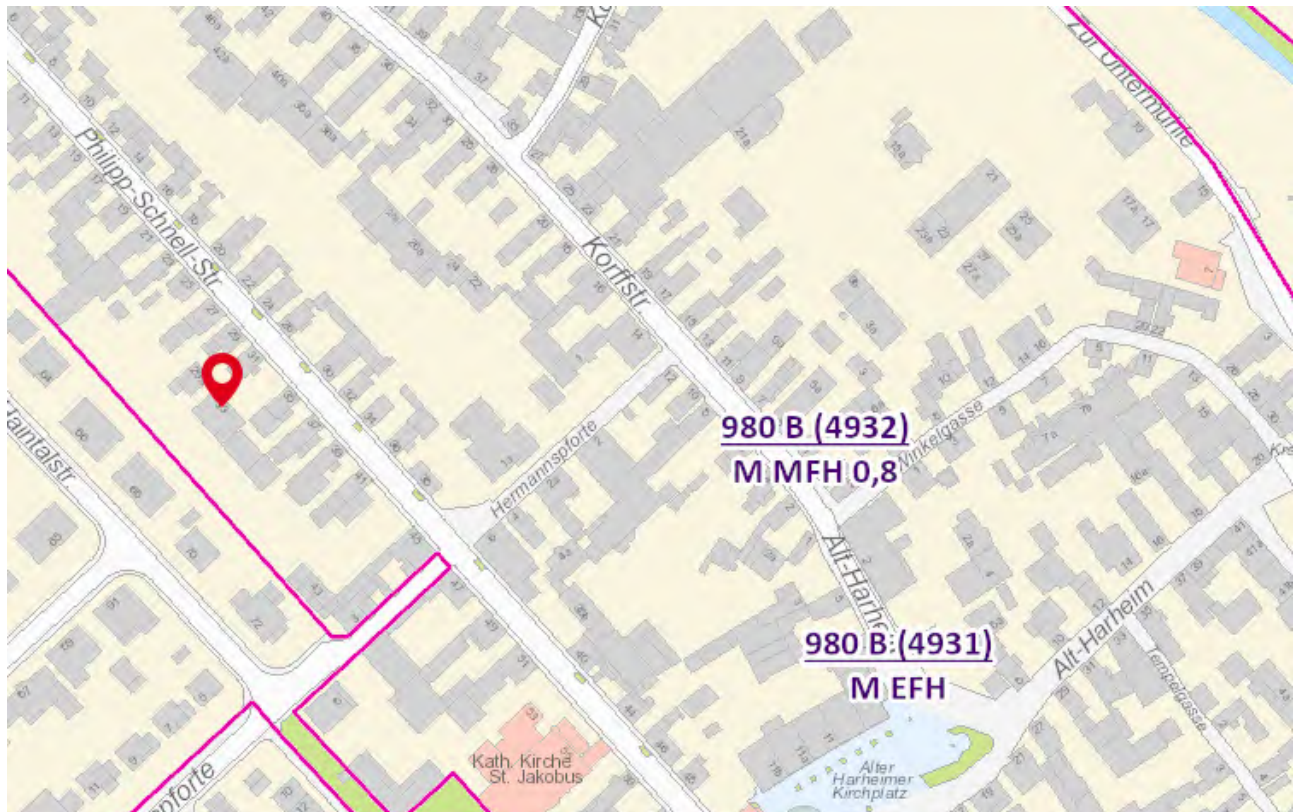
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;

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

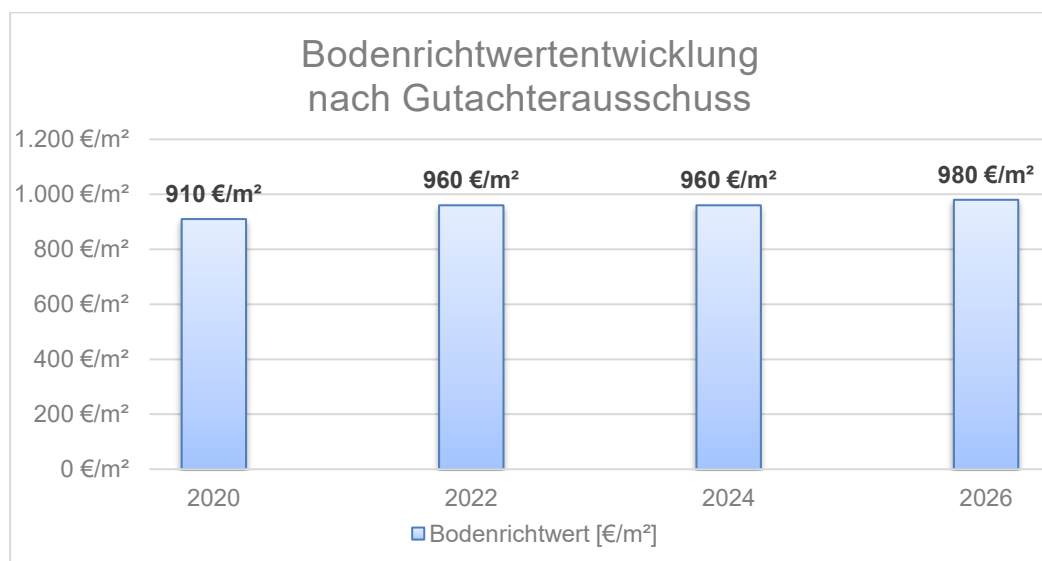
4.1.1 Bodenrichtwert

Der zuständige Gutachterausschuss weist zum 01. Januar 2026 für den Bereich des Bewertungsobjektes folgenden Bodenrichtwert aus:

- 980 €/m² für Wohnbauflächen, Nutzungsart Mehrfamilienhäuser in mittlerer Wohnlage, baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei
- 980 €/m² für Wohnbauflächen, Nutzungsart Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Wohnlage, baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei



4.1.2 Bodenrichtwertentwicklung



Preisentwicklung des Bodenrichtwertes 01/2024 bis 01/2026:

rund +2%

4.1.3 Bodenwertermittlung

Wertung

Das Grundstück ist mit zwei Einfamilienhäusern bebaut. Maßgebend zur Bodenwertableitung ist der Bodenrichtwert für Ein- bis Zweifamilienhäuser. Der Bodenwert wird auf Grundlage des o.a. Bodenrichtwertes zum Stichtag 01.01.2026 bewertet.

Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone: Die Bodenrichtwertzone erstreckt sich über die gesamte Siedlung. Innerhalb der Zone weist das Bewertungsobjekt keine Lagefaktoren auf, die einen Zu- oder Abschlag auf den Bodenrichtwert rechtfertigen würden.

Grundstücksgestalt und Größe: Für die vorliegende Bebauung mit zwei Wohnhäusern durchschnittliche Grundstücksgröße bei einer funktional nutzbaren Grundstücksgestalt.

Konjunkturelle Anpassung: Der aktuelle Bodenrichtwert ist zum Stichtag 01.01.2026 ausgewiesen. Eine konjunkturelle Anpassung erfolgt nicht.

Bodenwert

Grundstücksfläche		Bodenrichtwert		Wertfaktoren					Bodenwert
734 m ²	x	980 €/m ²	x	1,00				= rd.	719.000 €

4.2 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

ImmoWertV2021: § 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

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

4.2.1 Risssschäden im Vorderhaus Philipp-Schnell-Straße 31

Im Fassadenbereich sind mehrere Risssschäden sichtbar, siehe Protokoll des Ortstermins und Fotoanlage unter Anlage III im Gutachten. Der Riss in der Straßenfassade zur Nordostseite zeichnet sich nicht nur in der Fassade ab, sondern schlägt auch in der Innenwand des Wohnraums durch. Durch den Unterzeichner kann keine fundierte Aussage hinsichtlich des Ursprungs der Risssschäden getroffen werden. Hierzu sollten ggf. entsprechende Fachleute / Baustatiker hinzugezogen werden. Ein Kostenansatz für eine Rissanierung ist bei der vorliegenden Wertermittlung monetär nicht berücksichtigt.

4.2.2 Sicherheitsabschlag für unbekannten Bautenzustand des Hinterhauses Philipp-Schnell-Straße 33

Ein Zutritt zum Hinterhaus wurde nicht erwirkt. Der Bautenzustand und die Ausstattung ist dem Unterzeichner nicht bekannt. Im Rahmen der Wertermittlung wird ein Sicherheitsabschlag aufgrund von eventuellen überdurchschnittlichen Instandsetzungsbedarf mit einer Spanne von 0 bis 200 €/m²-WoFl. ausgewiesen und mit 100 €/m²-WoFl. $\triangleq$ rund 17.000 € zum Ansatz gebracht.

4.2.3 Photovoltaikanlage

Gemäß Luftbild und nach Auskunft der Mieterin des Vorderhauses sei auf der Dachfläche des Hinterhauses Philipp-Schnell-Straße 33 eine Photovoltaikanlage installiert. Nach Auswertung von Luftbildern wurde diese im Zeitraum 2011-2012 installiert.

Kennzahlen zu der Anlage liegen dem Unterzeichner nicht vor. Ob diese vollumfänglich funktionstüchtig ist und ob in welcher Höhe eine Einspeisevergütung besteht, ist nicht bekannt. Die Anlage ist bei der vorliegenden Wertermittlung monetär nicht berücksichtigt.

4.3 ALTER, GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

4.3.1 Alter

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

Vorderhaus Philipp-Schnell-Straße 31

Ursprungsbaujahr gemäß Verkaufsexposee:	ca. 1898
Bewertungsstichtag:	März 2025
Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag:	> 100 Jahre

Hinterhaus Philipp-Schnell-Straße 33

Ursprungsbaujahr gemäß Fertigstellungsmitteilung:	ca. 11/2006
Bewertungsstichtag:	März 2025
Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag:	19 Jahre

4.3.2 Gesamtnutzungsdauer

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

Für eine systemkonforme Sachwertberechnung mit den Sachwertfaktoren aus dem Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses wird eine Gesamtnutzungsdauer über 70 Jahren herangezogen. Abweichend der ImmoWertV 2021 mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

4.3.3 Restnutzungsdauer

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

Vorderhaus Philipp-Schnell-Straße 31

Nach vorliegendem Verkaufsexposee wurde das Dach im Jahr 2006 erneuert. Nach Luftbildern ist eine neue Dacheindeckung zwischen den Jahren 2008-2009 erkennbar. Punktuell sind im Keller erneuerte Wasserleitungen sichtbar. Die Gastherme im Nebengebäude ist älteren Baujahres. Punktuell wurden mal Fenster erneuert.

Modell zur Ableitung der Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen

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

Durchgeführte Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen	max. Punkte	Bewertungs-objekt
Dacherneuerung / Dachgeschossausbau	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung / Sanierung der Außenwände / Fassade	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Bodenbeläge	2	0,5
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestalt	2	0
Summe	20	3,5

ÜBERSICHT MODERNISIERUNGSGRAD

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

	Modernisierungsgrad (GND 70 Jahre)				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
Gebäudealter	angepasste Restnutzungsdauer				
≥ 70 Jahre	11	19	28	38	49
65 Jahre	12	19	29	39	49
60 Jahre	14	21	30	40	50
55 Jahre	16	23	31	41	50
50 Jahre	20	25	33	42	51
45 Jahre	25	28	35	43	52
40 Jahre	30	32	37	45	53
35 Jahre	35	36	40	47	54
30 Jahre	40	40	43	49	55
25 Jahre	45	45	47	51	57
20 Jahre	50	50	51	54	58
15 Jahre	55	55	55	57	60
10 Jahre	60	60	60	60	62
5 Jahre	65	65	65	65	65
0 Jahre	70	70	70	70	70

Wertung

Im Rahmen der Wertermittlung wird die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des o.a. Punktwerts mit **rund 17 Jahren** zum Ansatz gebracht.

Hinterhaus Philipp-Schnell-Straße 33

Das Einfamilienhaus wurde nach vorliegender Fertigstellungsmeldung aus der Bauakte, siehe auch Anlage VII im Gutachten, ca. im Jahr 2006 fertiggestellt und weist zum Wertermittlungsstichtag ein Gebäudealter von rund 20 Jahren auf. Die Restnutzungsdauer wird bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren rechnerisch mit **rund 50 Jahren** abgeleitet.

4.4 SACHWERTVERFAHREN

ImmoWertV 2021, § 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens:

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

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

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

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

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

4.4.1 Ableitung der Normalherstellungskosten im Sachwertverfahren

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

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

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

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010):

Für eine modellkonforme Anwendung der Sachwertfaktoren / Marktanpassungsfaktoren aus dem Immobilienmarktbericht sind zur Ableitung der Normalherstellungskosten die NHK 2010 zu verwenden.

Auszug aus den NHK 2010:**Vorderhaus Philipp-Schnell-Straße 31**

1 – 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut
Standardstufe		1 2 3 4 5
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.01	655 725 835 1 005 1 260
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615 685 785 945 1 180
Reihenmittelhäuser	3.01	575 640 735 885 1 105

Standardmerkmal / Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände		1				23,0%
Dächer			0,5	0,5		15,0%
Außentüren und Fenster		0,5	0,5			11,0%
Innenwände und Türen		1				11,0%
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11,0%
Fußböden		1				5,0%
Sanitäreinrichtungen		1				9,0%
Heizung			1			9,0%
Sonstige Technische Ausstattung			1			6,0%
						100,0%
Kostenkennwerte für Gebäudeart:						
1.01	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €	
Außenwände	0 €	167 €	0 €	0 €	0 €	167 €
Dächer	0 €	0 €	63 €	75 €	0 €	138 €
Außentüren und Fenster	0 €	40 €	46 €	0 €	0 €	86 €
Innenwände und Türen	0 €	80 €	0 €	0 €	0 €	80 €
Deckenkonstruktion und Treppen	0 €	80 €	0 €	0 €	0 €	80 €
Fußböden	0 €	36 €	0 €	0 €	0 €	36 €
Sanitäreinrichtungen	0 €	65 €	0 €	0 €	0 €	65 €
Heizung	0 €	0 €	75 €	0 €	0 €	75 €
Sonstige Technische Ausstattung	0 €	0 €	50 €	0 €	0 €	50 €
				Kostenkennwert		777 €
Normalherstellungskosten (NHK 2010):		777 €/m²				
Baupreisindex Wohngebäude		2010	=	90,0		Korrekturfaktor
						1,907
(Quelle: Stat. Bundesamt)	IV. Quartal	2025	=	171,6		
Korrekturfaktor regional/ortspezifisch nach Gutachterausschuss:						1,000
Normalherstellungskosten, angepasster Wert		777 €/m²	x	1,907	x	1,000
	= rund	1.480 €/m²	-BGF inkl. 19 % MwSt.			

Hinterhaus Philipp-Schnell-Straße 33

Erdgeschoss, nicht unterkellert		 Dachgeschoss voll ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1 140	1 425
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1 065	1 335

Standardmerkmal / Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände			0,5	0,5		23,0%
Dächer			0,5	0,5		15,0%
Außentüren und Fenster			0,5	0,5		11,0%
Innenwände und Türen			0,5	0,5		11,0%
Deckenkonstruktion und Treppen			0,5	0,5		11,0%
Fußböden			0,5	0,5		5,0%
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9,0%
Heizung			0,5	0,5		9,0%
Sonstige Technische Ausstattung			0,5	0,5		6,0%
						100,0%
Kostenkennwerte für Gebäudeart:						
1.21	790 €	875 €	1.005 €	1.215 €	1.515 €	
Außenwände	0 €	0 €	116 €	140 €	0 €	255 €
Dächer	0 €	0 €	75 €	91 €	0 €	167 €
Außentüren und Fenster	0 €	0 €	55 €	67 €	0 €	122 €
Innenwände und Türen	0 €	0 €	55 €	67 €	0 €	122 €
Deckenkonstruktion und Treppen	0 €	0 €	55 €	67 €	0 €	122 €
Fußböden	0 €	0 €	25 €	30 €	0 €	56 €
Sanitäreinrichtungen	0 €	0 €	45 €	55 €	0 €	100 €
Heizung	0 €	0 €	45 €	55 €	0 €	100 €
Sonstige Technische Ausstattung	0 €	0 €	30 €	36 €	0 €	67 €
				Kostenkennwert		1.110 €
Normalherstellungskosten (NHK 2010):		1.110 €/m ²				
Baupreisindex Wohngebäude		2010	=	90,0		Korrekturfaktor
						1,907
(Quelle: Stat. Bundesamt)	IV. Quartal	2025	=	171,6		
Korrekturfaktor regional/ortsspezifisch nach Gutachterausschuss:						1,000
Normalherstellungskosten, angepasster Wert		1.110 €/m ²	x	1,907	x	1,000
	= rund	2.120 €/m²	-BGF inkl. 19 % MwSt.			

4.4.2 Sachwertberechnung

Zusammenfassung		
Bodenwert:	719.000 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G):		
> Sicherheitsabschlag unbekannter Bautenzustand Hinterhaus	-17.000 €	
Sachwertberechnung Haus Nr. 31 (Vorderhaus)		
Brutto-Grundfläche [m ²]	196 m ²	
x Kosten je m ² Brutto-Grundfläche [€]	1.480 €/m ²	
= Normalherstellungskosten (brutto)		290.080 €
+ Außenanlagen prozentual der Gebäudeherstellungskosten nach Sachwertmodell des zust. GAA inkl. Nebengebäude	5% entspr.	14.504 €
= Normalherstellungskosten (brutto) inkl. Außenanlagen		304.584 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	17 Jahre	
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	
./. Alterswertminderung (linear) in %	76% entspr.	-230.614 €
= Zeitwert, Wohnhaus		73.970 €
Sachwertberechnung Haus Nr. 33 (Hinterhaus)		
Brutto-Grundfläche [m ²]	245 m ²	
x Kosten je m ² Brutto-Grundfläche [€]	2.120 €/m ²	
= Normalherstellungskosten (brutto)		519.400 €
+ Außenanlagen prozentual der Gebäudeherstellungskosten nach Sachwertmodell des zust. GAA	5% entspr.	25.970 €
= Normalherstellungskosten (brutto) inkl. Außenanlagen		545.370 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	50 Jahre	
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	
./. Alterswertminderung (linear) in %	29% entspr.	-155.820 €
= Zeitwert, Wohnhaus		389.550 €
+ Sonderbauteil kleiner Pool im Garten und nicht ausgebaute Spitzboden: Zeitwert		30.000 €
= Summe der Zeitwerte beider Wohnhäuser		493.520 €
+ Bodenwert		719.000 €
Vorläufiger Sachwert		1.212.520 €
Marktanpassung siehe hierzu auch nachfolgende Ziffer im Gutachten		
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	ca.	1,00
Marktanpassung auf den Wertermittlungstichtag	ca.	1,00
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		1.212.520 €
<u>Gebäudevergleichsfaktoren:</u>		
> entspricht in €/m ² Wohnfläche	4.905 €	
> entspricht in €/m ² -Grundstück	1.652 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G)		
> Siehe Ziffer 4.2 im Gutachten		-17.000 €
Sachwert		1.195.520 €
<u>Gebäudevergleichsfaktoren:</u>	gerundet	1.196.000 €
> entspricht in €/m ² -Wohnfläche	4.838 €	
> entspricht in €/m ² -Grundstück	1.629 €	

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

4.4.3 Sachwertfaktoren nach Immobilienmarktbericht 2025

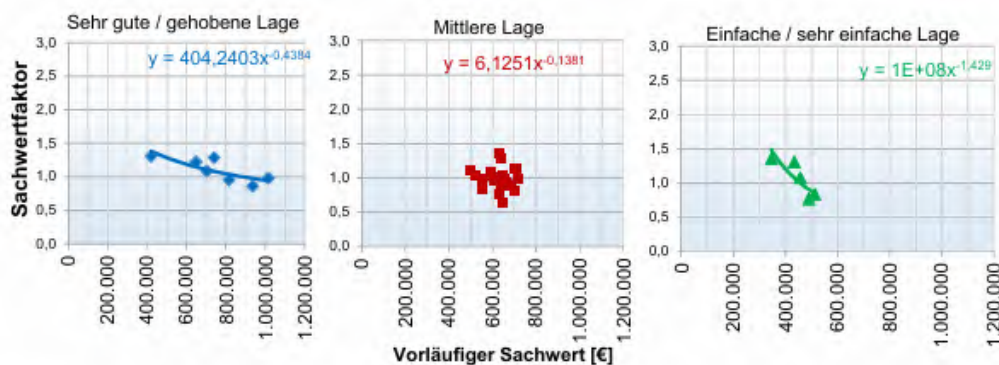
Gutachterausschuss Frankfurt am Main
IMMOBILIENMARKTBERICHT 2025

3.8.6.1 Sachwertfaktoren freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser,

(geeignete Kaufverträge, bebaute Grundstücke, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Bungalows und Villen, 90%-Stichprobe, **Daten 2024, Stichtag: 01.01.2025**)

Bei großen Grundstücken wurde bis 550 m² (bei Grundstücken mit villenartiger Bebauung bis 1.000 m²) der volle Bodenrichtwert angerechnet, die darüberhinausgehende Fläche wurde mit einem Drittel angesetzt. Bei allen freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern wurden nur Grundstücke mit einer Fläche von 250 – 1.000 m² in die Auswertung einbezogen.

Vorläufiger Sachwert [€]	Sehr gute und gehobene Lage	Mittlere Lage	Einfache und sehr einfache Lage
250.000			
300.000			
350.000			
400.000			0,99
450.000	1,35		0,83
500.000	1,29	1,00	0,72
550.000	1,24	0,99	0,63
600.000	1,19	0,98	
650.000	1,15	0,97	
700.000	1,11	0,96	
800.000	1,05		
900.000	1,00		
Kauffälle			
	7	20	5
Bestimmtheitsmaß R ²	0,61	0,01	0,71
Ø Sachwertfaktor	1,10	0,98	1,07
Ø vorläufiger Sachwert [€]	750.000	630.000	450.000
Ø Grundstücksgröße [m ²]	500	530	520
empfohlener Anwendungsbereich [m ²]	<= 500 m ²	<= 500 m ²	<= 500 m ²
Ø BRW [€/m ²]	1.136	891	556
(BRW Minimum – Maximum)*	(1.050 – 1.200)	(790 – 1.000)	(510 – 650)
Ø RND [Jahre]	29	28	28
Ø Standardstufe	2,2	2,4	2,1
Ø BGF [m ²]	326	319	304
Ø Wohnfläche [m ²]	175	150	149
empfohlener Anwendungsbereich [m ²]	80-200 m ²	80-200 m ²	80-200 m ²
Ø Wert Außenanlagen [€]	21.050	20.750	16.800
Ø Außenanlagen/Herstellungswert [%]	4,9	4,9	4,4
Ø Wert Nebengebäude [€]	0,00	929,74	0,00
Ø Bodenwertanteil am bereinigten KP	68,02	72,60	60,83
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²] (Gebädefaktor)	4.730	4.440	3.200
empfohlener Anwendungsbereich [€/m ²]*	3.400 – 6.000	2.200 – 6.650	2.100 – 3.800
Mittleres Vertragsdatum	18.06.24	02.07.24	22.04.24



In der mittleren Lage wurden nur Kauffälle mit einem Sachwert von 500.000 - 750.000 € dargestellt, da die Regression so zu einem sachgerechteren Ergebnis führt.

Gutachterausschuss Frankfurt am Main
IMMOBILIENMARKTBERICHT 2025

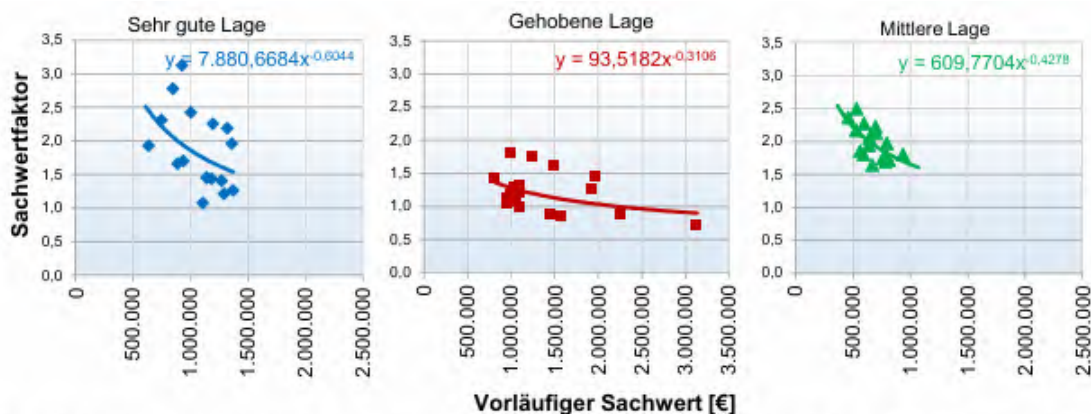
3.8.6.4 Sachwertfaktoren Einfamilienhäuser mit einem bereinigten

Kaufpreis von 1,0 Mio. €– 3,0 Mio. €

(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, alle EFH-Nutzungen, 90%-Stichprobe,
Daten 2024, Stichtag: 01.01.2025)

Für die hochpreisigen Einfamilienhäuser wurden alle Grundstücksgrößen mit in die Untersuchung einbezogen, teilweise sind Grundstücke mit mehr als 1.000 m² enthalten.

Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor k		
	Sehr gute Lage	Gehobene Lage	Mittlere Lage
200.000 €			
400.000 €			2,44
600.000 €	2,55	1,49	2,05
800.000 €	2,14	1,36	1,81
1.000.000 €	1,87	1,27	1,65
1.200.000 €	1,68	1,20	
1.400.000 €	1,53	1,15	
1.600.000 €		1,10	
1.800.000 €		1,06	
2.000.000 €		1,03	
2.200.000 €		1,00	
2.400.000 €			
Kauffälle	16	18	17
Bestimmtheitsmaß R²	0,20	0,19	0,40
Ø Sachwertfaktor	1,89	1,21	1,98
Ø vorläufiger Sachwert [€]	1.080.000	1.400.000	680.000
Ø Grundstücksgröße [m²]	500	860	280
(Minimum [m²] – Maximum [m²])	300 - 1050	400 - 1900	150 - 400
Ø BRW [€/m²]	1.756	1.194	999
(BRW Minimum – Maximum)*	(1.300 – 2.700)	(1.100 – 1.200)	(790 – 1.300)
Ø RND [Jahre]	33	39	61
Ø Standardstufe	2,7	3,0	3,9
Ø BGF [m²]	384	470	270
Ø Wohnfläche [m²]	208	230	157
(Minimum [m²] – Maximum [m²])	150 - 300	150 - 450	100 - 250
Ø Wert Außenanlagen [€]	24.300	35.550	16.450
Ø Außenanlagen/Herstellungswert [%]	4,5	4,9	3,6
Ø Wert Nebengebäude [€]	0,00	0,00	0,00
Ø Bodenwertanteil am bereinigten KP	42,82	60,22	20,79
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²] (Gebäudedefaktor)	9.720	7.230	8.610
empfohlener Anwendungsbereich [€/m²]*	5.200 – 14.000	4.400 – 10.250	5.450 – 13.000
Mittleres Vertragsdatum	20.06.24	07.08.24	23.06.24



In sehr guten Lagen wurde bei einem Verkauf ein Kaufpreis von mehr als 3,0 Mio. gezahlt, in gehobenen Lagen bei zwei Verkäufen. Diese sind nicht in die Auswertung eingeflossen.

1) Wertung objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

ImmoWertV 2021, § 39 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:

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

Für das Bewertungsobjekt sind die im Marktbericht ausgewiesenen Sachwertfaktoren nicht direkt anzuwenden. Für vorläufige Sachwerte >700.000 € weist der Gutachterausschuss für mittlere Wohnlage keine Sachwertfaktoren aus. Eine Interpolation der Sachwertfaktoren ist nicht zielführend und führt zu keinem marktgerechten Ergebnis.

Zugleich ist die Anwendung der Sachwertfaktoren für hochpreisige Einfamilienhäuser ebenfalls nicht zielführend, zumal diese für mittlere Wohnlagen nur bis zu einem vorläufigen Sachwert von 1 Mio € ausgewiesen sind.

Unter Berücksichtigung des vorläufigen Sachwertergebnisses und der vorliegenden Kaufpreisfälle, wird ein Sachwertfaktor von 1,0 zum Ansatz gebracht.

2) Wertung Marktanpassung auf den Wertermittlungstichtag

Es erfolgt keine zusätzliche Marktanpassung. Die Marktdaten stammen aus dem aktuellen Immobilienmarktbericht 2025. Der neue Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2026 wurde berücksichtigt.

4.5 VERGLEICHSPREISE

4.5.1 Auszug aus der Kaufpreissammlung des zust. Gutachterausschusses

Bei der Recherche in der Kaufpreissammlung wurden folgende Selektionskriterien nach Angaben des Gutachterausschusses zum Ansatz gebracht:

Selektionskriterien für Kauffälle mit der Baualtersklasse vor 1945:

Kaufzeitraum: 2023 bis 2026; Gebäudetypus: Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend; Lage: Grundbuchbezirk Harheim, Nieder-Erlenbach, Nieder-Eschbach, Bonames und Berkersheim, Baujahr: <=1945; Wohnfläche: keine Einschränkungen

Selektionskriterien für Kauffälle mit der Baualtersklasse 2000 bis 2020:

Kaufzeitraum: 2023 bis 2026; Gebäudetypus: Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend; Lage: Grundbuchbezirk Harheim, Nieder-Erlenbach, Nieder-Eschbach, Bonames und Berkersheim; Wohnlage: mittel, gehoben; Baujahr: 2000-2020; Wohnfläche: keine Einschränkungen

Unter Berücksichtigung der o.a. Selektionskriterien wurden seitens des Gutachterausschusses 19 Kauffälle übersendet.

lfd. Nr.	Gemarkung	Straße*	Kaufzeitpunkt	Grundstückfläche in m²	Wohnfläche in m²	Gebäudetyp	Baujahr	BRW 01/2026	Wohnlage	Kaufpreis	Marktangepasster Kaufpreis**	KP in €/m²-WoFl.	KP in €/m²-Grundstück
Baualtersklasse vor 1945													
1	Bonames	Schlehenweg	1/ 2023	758	248	ZFH	1937	940 €	mittel	950.000 €	950.000 €	3.831 €	1.253 €
2	Bonames	Lupinenweg	3/ 2024	599	90	EFH	1938	940 €	mittel	555.000 €	555.000 €	6.167 €	927 €
3	Bonames	Hermannspforte	11/ 2024	341	87	EFH	1900	980 €	mittel	760.000 €	760.000 €	8.736 €	2.229 €
4	Bonames	Luzernenweg	10/ 2024	1.007	160	EFH	1937	940 €	mittel	780.000 €	780.000 €	4.875 €	775 €
5	Bonames	Lupinenweg	7/ 2025	725	183	EFH	1938	940 €	mittel	970.000 €	970.000 €	5.301 €	1.338 €
6	Bonames	Schlehenweg	9/ 2025	611	139	EFH	1938	940 €	mittel	950.000 €	950.000 €	6.835 €	1.555 €
7	Bonames	Holunderweg	10/ 2025	833	170	EFH	1937	940 €	mittel	824.000 €	824.000 €	4.847 €	989 €
8	Bonames	Philipp-Sch.-Str.	10/ 2025	850	179	EFH	1900	980 €	mittel	900.000 €	900.000 €	5.028 €	1.059 €
9	Bonames	Schlehenweg	12/ 2025	667	143	ZFH	1937	940 €	mittel	720.000 €	720.000 €	5.035 €	1.079 €
Mittelwert			2024	710	155	EFH	1929			823.222 €	823.222 €	5.296 €	1.159 €
Mittelwert bereinigt um Kaufpreise >6.000 €/m²-WoFl.			2025	807	181	EFH	1931			857.333 €	857.333 €	4.750 €	1.063 €
Baualtersklasse 2000 bis 2020													
10	Harheim	Im Niederfeld	1/ 2023	226	175	EFH	2012	1.075 €	gehoben	880.000 €	880.000 €	5.029 €	3.894 €
11	Harheim	Im Niederfeld	3/ 2023	273	169	EFH	2018	1.075 €	gehoben	1.050.000 €	1.050.000 €	6.213 €	3.846 €
12	Bonames	Rotdornweg	5/ 2023	285	151	EFH	2012	940 €	mitt	850.000 €	850.000 €	5.629 €	2.987 €
13	N-Erlenbach	Lausitzstraße	10/ 2023	205	147	EFH	2011	1.000 €	mittel	930.000 €	930.000 €	6.327 €	4.537 €
14	Berkersheim	Eibenweg	3/ 2024	291	185	EFH	2011	940 €	mitt	800.000 €	800.000 €	4.324 €	2.749 €
15	Harheim	Im Niederfeld	8/ 2024	239	138	EFH	2015	1.075 €	gehoben	830.000 €	830.000 €	6.014 €	3.473 €
16	N-Erlenbach	Am Ohlenstück	9/ 2024	430	173	EFH	2020	1.000 €	mittel	984.417 €	984.417 €	5.707 €	2.289 €
17	N-Erlenbach	Am Ohlenstück	9/ 2024	307	164	EFH	2020	1.000 €	mittel	815.000 €	815.000 €	4.955 €	2.655 €
18	Bonames	Am Burghof	3/ 2025	155	110	EFH	2008	870 €	mittel	520.000 €	520.000 €	4.727 €	3.355 €
19	N-Erlenbach	Niederreschb. Str.	3/ 2025	423	239	ZFH	2008	1.000 €	mittel	1.050.000 €	1.050.000 €	4.393 €	2.482 €
Mittelwert			2024	283	165	EFH	2014			870.942 €	870.942 €	5.275 €	3.074 €
Mittelwert bereinigt um Kaufpreise >6.000 €/m²-WoFl. und lfd. Nr. 18 mit 155 m² Grundstück			2024	327	181	EFH	2014	993 €	mittel	896.570 €	896.570 €	4.949 €	2.742 €
Bewertungsobjekt				734	247		1898 / 2006	980 €	mittel				
Vergleichswerte auf Grundlage bereinigten Kauffälle bezogen auf:							b.o.G.			Wert rund			
> €/m²-WoFl. gequotelt nach Baualterklasse				4.886 €	247	-17.000 €				1.190.754 €			
> €/m²-Grundstück (Mittelwert aus beiden bereinigten Baualterklassen)				1.903 €	734	-17.000 €				1.379.519 €			
Mittelwert											1.285.000 €		

*Dem Unterzeichner des Gutachtens sind die Lagen der u.a. Kauffälle bekannt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind Hausnummern oder Flurstücksangaben nicht aufgeführt.

**Marktanpassung: Aufgrund der Aktualität der Kauffälle mit einem durchschnittlichen Kaufjahr im Jahr 2024/25 respektive erfolgt keine separate Marktanpassung der Kaufpreisfälle. Die Kauffälle aus den Jahren 2024 und 2023 wurden auch bereits zu einem Zeitpunkt getätigt, in denen die historische Niedrigzinsphase vorüber war und Hypothekenzinsen >3% vorlagen.

4.5.2 Immobilienangebote

Quelle: ImmobilienScout24, Ein- bis Zweifamilienhäuser zum Kauf im Umkreis von 2km um das Bewertungsobjekt; Grundstücksgröße: ab 500 m²; Recherchezeitpunkt: 03/2026.

lfd. Nr.	Lage	Grundstückfläche in m ²	Wohnfläche in m ²	Baujahr	Gebäudetyp	Angebotspreis	Angebotspreis €/m ² -WoFl.	Angebotspreis €/m ² -Grdstk.	Sonstiges
1	Bewertungsobjekt	734	259	1898 / 2006	2 x EFH	1.250.000 €	4.826 €	1.703 €	Bewertungsobjekt
2	Berkersheim	800	173	1953	EFH, f	975.000 €	5.636 €	1.219 €	
3	Nieder-Erlenbach	955	120	1963	EFH, f	649.000 €	5.408 €	680 €	Modernisierungsbedürftig
4	Nieder-Erlenbach	649	143	1965	EFH, f	750.000 €	5.245 €	1.156 €	Modernisierungsbedürftig
5	Nieder-Eschbach	901	368	1960	EFH, f	1.590.000 €	4.321 €	1.765 €	EFH mit 2 Einliegerwohnungen
6	Nieder-Eschbach	745	194	1956	ZFH/DFH	799.000 €	4.123 €	1.072 €	
7	Nieder-Eschbach	637	139	1956	EFH, f	835.000 €	6.007 €	1.311 €	Gepflegtes EFH
8	Kalbach-Riedberg	1020	163	1967	EFH, f	1.388.000 €	8.515 €	1.361 €	Ein- bis Zweifamilienhaus, zuletzt 2022
Mittelwert		805	195	1960		1.029.500 €	5.284 €	1.279 €	
Bewertungsobjekt		734	247	1898 / 2006	2 x EFH				

Wertung

Direkt vergleichbare Angebote, bis auf die zu bewertende Liegenschaft, liegen nicht vor.

4.6 SWOT-ANALYSE (GESAMTBURTEILUNG)

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

Stärken

- Anhaltende Nachfrage nach Wohnraum / Einfamilienhäuser in der Metropolregion.
- Hinterhaus mit jungem Baujahr aus 2006.
- Vermietetes Vorderhaus (Cashflow für die Finanzierung).

Schwächen

- Deutliche Risschäden im Vorderhaus.

Chancen

- Steigende Miet- und Kaupreisentwicklung.

Risiken

- Bautenzustand und Ausstattung des Hinterhauses ist nicht bekannt – es wurde durch den Unterzeichner kein Zutritt erwirkt.
- Politische Risiken wie Mietpreisbremse, Mietendeckelung oder energetische Sanierungsvorgaben.
- Gestiegene Finanzierungs- und Baukosten.

5 MARKTWERTABLEITUNG

Definition Verkehrswert/Marktwert gemäß §194 BauGB:

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)

- Sicherheitsabschlag aufgrund des unbekannten Bautenzustand im Hinterhaus ./. 17.000 €

Sachwert inkl. b.o.G. rd. 1.196.000 €

- entspricht €/m²-Wohnfläche rd. 4.838 €
- entspricht €/m²-Grundstück rd. 1.629 €

Bereinigten Vergleichspreise in €/m²-WoFl. und €/m²-Grundstück

im Mittel bezogen auf das Bewertungsobjekt rd. 1.285.000 €

- entspricht €/m²-Wohnfläche rd. 5.198 €
- entspricht €/m²-Grundstück rd. 1.751 €

Angebotspreis im ImmobilienScout24 1.250.000 €

Auf Grundlage der o. a. Wertermittlungsergebnisse wird der Marktwert der Liegenschaft mit einer Spanne von **rund 1.190.000 € bis 1.290.000 €** bewertet und über den Mittelwert mit rund 1.240.000 € ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für die Liegenschaft Philipp-Schnell-Straße 31, 33 in 60437 Frankfurt am Main, Stadtteil Harheim, der

Marktwert

im März 2026 mit **- 1.240.000 € -** in Worten: eine Million zweihundertfünfundvierzigtausend Euro.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten:

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Marktwertgutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens). Eine sonstige anderweitige Verwertung durch Dritte, (z. B. zu Beleihungszwecken) ist ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers des Gutachtens nicht gestattet.

Das Gutachten beinhaltet 68 Seiten inklusive XI-Anlagen und wurde in einfacher Papieraufbereitung und digitaler Aufbereitung ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 31.03.2026

.....
Erich FINDER

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	38
Anlage II	Lageplan	39
Anlage III	Fotodokumentation	41
Anlage IV	Planunterlagen Hinterhaus.....	51
Anlage V	Baubeschreibung	54
Anlage VI	Wohnflächenberechnung	56
Anlage VII	Fertigstellungsmitteilung Hinterhaus.....	59
Anlage VIII	Altlastenauskunft.....	60
Anlage IX	Baulastenauskunft.....	61
Anlage X	Erschließungsbeitragsbescheinigung	62
Anlage XI	Energieausweis.....	64

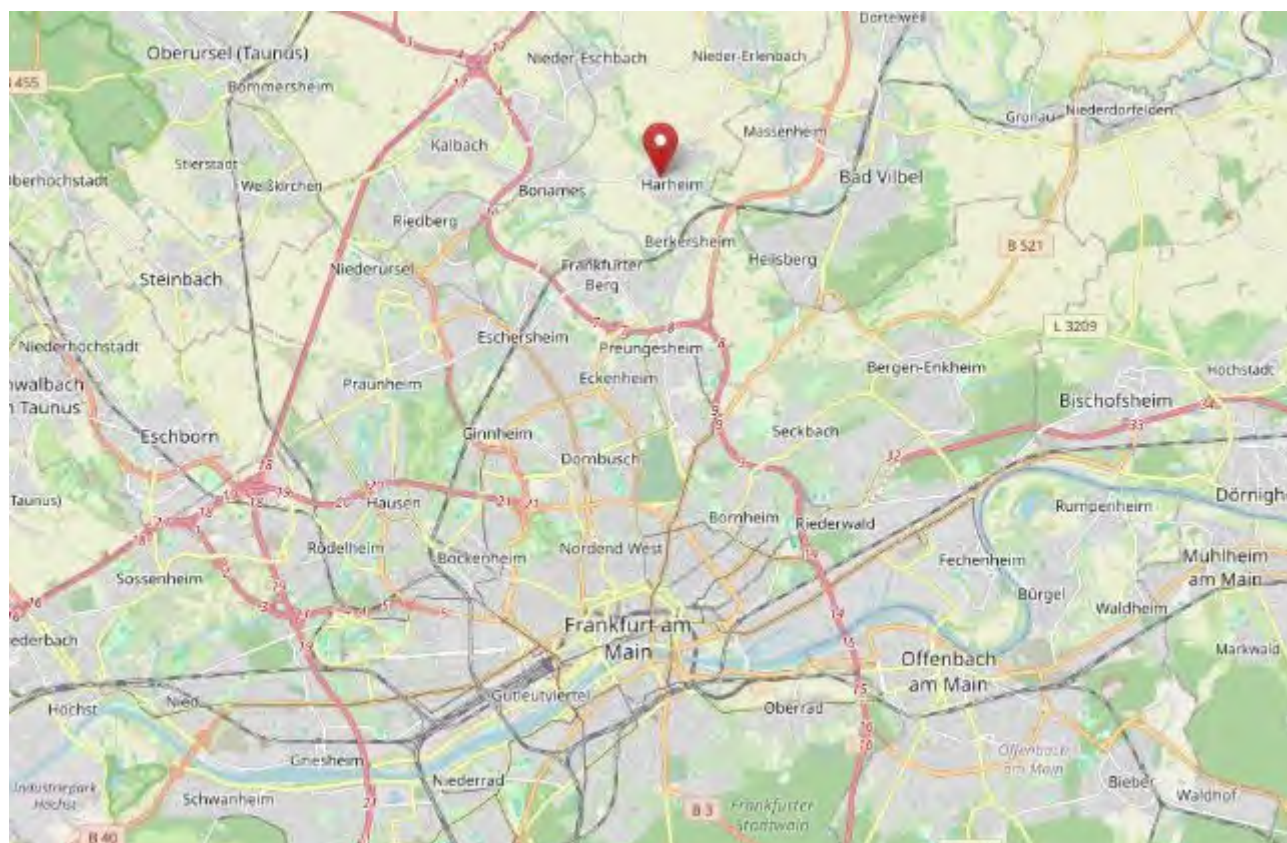
Hinweis:

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

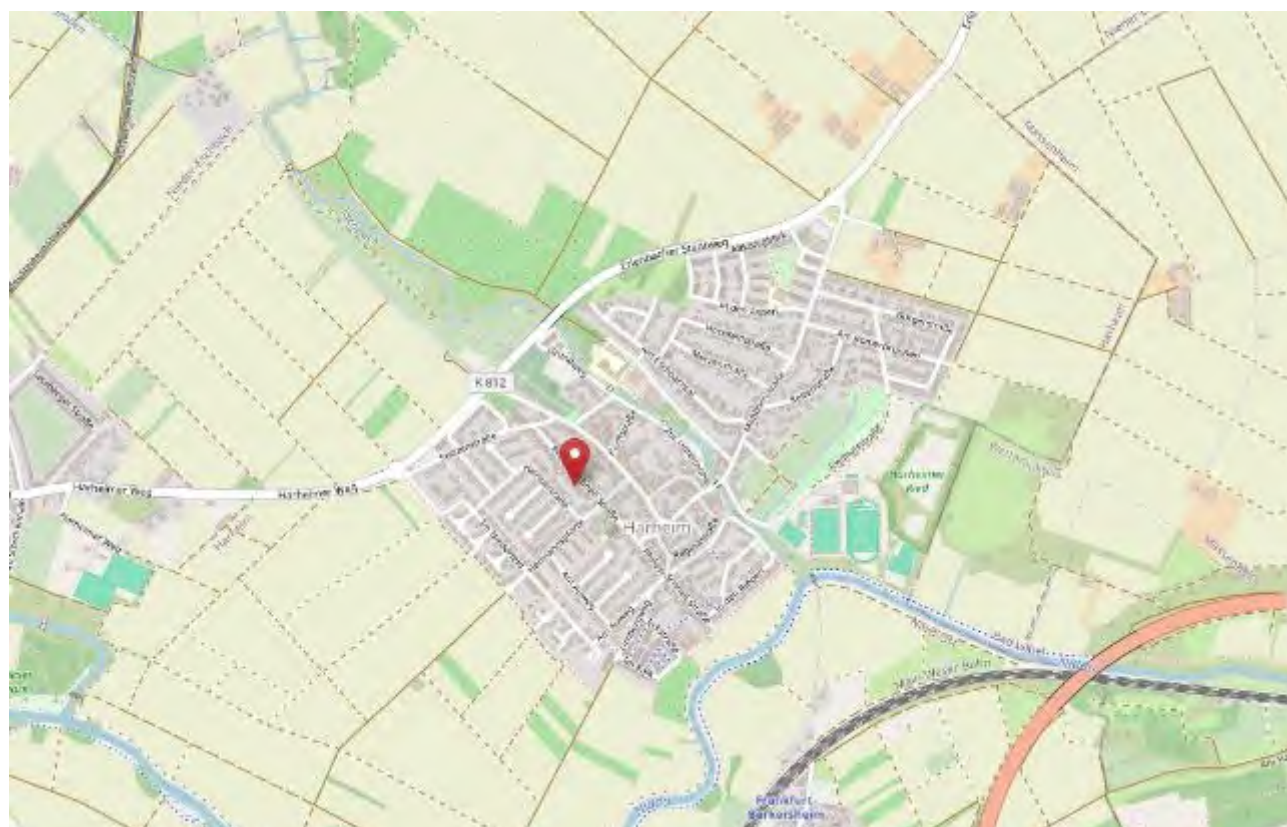
Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.

Anlage I Stadtplanauszug

Makrolage



Mikrolage



Quelle: Openstreetmap

Anlage II Lageplan

Das bewertungsgegenständliche Flurstück ist markiert. Das Nebengebäude angrenzend zur Hausnummer 31 ist im u.a. Lageplan nicht aufgeführt.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRIEDBERG VOR]

Luftbild, Stand 2024

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRIEDBERG VOR]

Quelle: Geoportal Frankfurt.

Anlage III Fotodokumentation

Hinweis: Ein Zugang zum Hinterhaus konnte nicht erwirkt werden. Auf Wunsch der Mieterin des Vorderhauses wurden bis auf wenige Ausnahmen, siehe folgende Fotos, keine weiteren Innenaufnahmen erstellt.

- 1) Gesamteindruck vom öffentlichen Straßenraum aus fotografiert. Vorderhaus rechts im Bild, Hinterhaus Bildmitte.



- 2) Blick auf das Grundstück und zum Hinterhaus Haus Nr. 33.



Philipp-Schnell-Straße 31 (Vorderhaus). Auf Wunsch der Mieterin wurden keine Fotoaufnahmen der Innenräume erstellt.

- 3) Nordostfassade Haus Nr. 31. Deutlicher Risssschaden in der Außenwand linkerhand des Fensters sichtbar. Riss zeichnet sich auch im Innenbereich / Wohnraum in der Innenwand ab



- 4) Wir vor.



5) Südostfassade zum Hof.



6) Hauseingangsbereich.



- 7) Südwestfassade mit angrenzendem Nebengebäude / Waschküche und Heizungsraum.



- 8) Gebäudeecke Ost.



- 9) Mehrere deutliche Risssschäden in der Grenzwand zur Nordwestseite sichtbar.
Ob ein Fensterrecht für die Grenzbebauung vorliegt, ist dem Autor des vorliegenden Gutachtens nicht bekannt.



- 10) Wohnraum zur Straßenseite. Der Risssschaden im Fassadenbereich siehe Foto Nr. 3 & 4 zeichnet sich auch in der Innenwand des Wohnraums ab.



- 11) Dachüberstand aus Holz. Überarbeitungsbedarf.



- 12) Gastherme im Nebengebäude.



- 13) Weiterer Risssschaden in der Raumecke Südost.



- 14) Blick in den Spitzboden.



15) Wie vor.



16) Kellergeschoss: Zugang zum Keller mit deutlich erhöhter Bauteilfeuchte im Außenwandbereich.



- 17) Hausanschlussraum. Deutlich erhöhte baualtersbedingte Bauteilfeuchte.



- 18) Wie vor. Punktuell wurden Wasserleitungen erneuert.



- 19) Die Stahlträger der Kellerdecke weisen deutliche Korrosionsschäden auf.

