

Wertermittlungsgutachten
über eine
Eigentumswohnung Nr. 4.01
und 2 Tiefgaragenstellplätze
auf dem Grundstück
Zur Kalbacher Höhe 14-34 (gerade Nrn.), Christiane-Vulpius-Str. 1, 3,
Margarete-Steiff-Str. 2-14 (gerade Nrn.) in 60438 Frankfurt am Main (Kalbach-Riedberg)

Wertermittlungsstichtag: 19. Dezember 2025
Besichtigung: 19. Dezember 2025
Qualitätsstichtag: 19. Dezember 2025
Anschrift: Zur Kalbacher Höhe 14-34 (gerade Nrn.)
Christiane-Vulpius-Str. 1, 3
Margarete-Steiff-Str. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14
60438 Frankfurt am Main (Riedberg)
Aktenzeichen: 843 K 23/25
Objektart: Eigentumswohnung, 2 Tiefgaragenstellplätze



Ergebnisse der Wertermittlung

Vergleichswert Eigentumswohnung Nr. 4.01	€	780.000
Vergleichswert TG-Stellplatz Nr. 70	€	20.000
Vergleichswert TG-Stellplatz Nr. 71	€	20.000

Verkehrswert ETW Nr. 4.01 zum Wertermittlungsstichtag € **780.000**

Köln, den 13. Februar 2026

Christine Störmer
Dipl.-Ing (FH) Architektin, Dipl. Städelschule Architektur
Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Verfasserin

SCHRÄDER GmbH & Co. KG
Sitz der Gesellschaft: Köln
Amtsgericht Köln: HRA 29448
USt-IdNr.: DE285473864

Komplementärin:
SCHRÄDER Verwaltungs GmbH
Sitz der Gesellschaft: Köln
Amtsgericht Köln: HRB 76424
Geschäftsführer:
Dipl.-Kfm. Thorsten J. Schröder, Juliane Schröder

Sparkasse KölnBonn
IBAN: DE96 3705 0198 1930 9340 37
BIC: COLSDE33XXX
Commerzbank AG
IBAN: DE11 3704 0048 0810 6114 00
BIC: COBADEFFXXX

Deutsche Bank AG
IBAN: DE67 3807 0024 0077 8878 00
BIC: DEUTDE3380
Sparkasse Leverkusen
IBAN: DE72 3755 1440 0100 1764 78
BIC: WELADEDLLEV

0	Inhaltsverzeichnis
0	Executive Summary
1	Allgemeines
1.1	Auftraggeber
1.2	Auftragsdatum
1.3	Zweck des Gutachtens
1.4	Sachverständige
1.5	Aktenzeichen
1.6	Bewertungsgegenstand
1.7	Auftragsrelevante Unterlagen vom Auftraggeber
1.8	Auskünfte im Ortstermin
1.9	Von der Verfasserin beschaffte Unterlagen
1.10	Vom Verfasser eingeholte Auskünfte
1.11	Ortsbesichtigung
1.12	Zubehör
1.13	Bemerkungen
2	Grundstück
2.1	Lagebeschreibung und -beurteilung
2.2	Wohnungsgrundbuch / Grundstücksdaten
2.3	Teileigentumsgrundbücher
2.4	Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen
2.5	Grundstück
3	Gebäude und Außenanlagen
3.1	Gebäudebeschreibung und -beurteilung
3.2	Objektdateien
3.3	Bauordnungsrechtliche und bautechnische Beschreibung
4	Bodenwert
4.1	Grundstücksmerkmale / Kennzahlen
4.2	Richtwert / Vergleichswert
4.3	Berechnung des Bodenwertes
5	Ertragswert
5.1	Ertragswertparameter
5.2	Berechnung des Ertragswertes
5.3	Ertragswert
6	Vergleichswert
6.1	Vergleichswertparameter
6.2	Vergleichswert
7	Zusammenfassende Beurteilung
8	Verkehrswert
9	Statistische Vergleichsdaten
10	Anlagen

0 Executive Summary

Allgemeine Daten

Liegenschaft	Christiane-Vulpius-Str. 3 u.a., 60438 Frankfurt/ M.
Objektart	Eigentumswohnung (Nr. 4.01), TG-Stellplätze
Auftrag	Verkehrswertgutachten gem. § 194 BauGB
Stichtag / Qualitätsstichtag / Besichtigung	19.12.2025 / 19.12.2025 / 19.12.2025
Bewertungsumfang	Marktwertermittlung
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main Postfach - 60256 Frankfurt am Main
Sachverständige	Dipl.-Ing. (FH) Architektin Christine Störmer

Objektdaten

Baujahr	ca.	2009
Grundstücksgröße gesamt / Anteil	m ²	4.868 / 120 m ²
Flächen / Hauptnutzungsart	m ²	139 / Wohnen
Stellplätze	Stk.	2

Vermietungssituation

Anzahl Einheiten WEG gesamt	Stk.	ca. 55
-----------------------------	------	--------

Sonderwerte

Sicherheitsabschlag (ETW)	€	-86.304
Sicherheitsabschlag (TG Stp Nr. 70)	€	-2.250
Sicherheitsabschlag (TG Stp Nr. 71)	€	-2.250

Bewertungsergebnisse

Bodenwert	€	162.000
Vergleichswert ETW Nr. 4.01	€	780.000
Ertragswert	€	830.000
Verkehrswert ETW Nr. 4.01	€	780.000

Kennzahlen

Jahresrohertrag	€	26.496
Verkehrswert €/m ² (Wohn-/Nutzfläche)	€/m ²	5.402
Bodenwertanteil	%	20,8

Renditen in Bezug auf den Verkehrswert:

Faktoren	x	marktüblich 31,33
Bruttorendite	%	3,4
Nettorendite (10,0 % ANK, 11,0 % n. umlagef. BK)	%	2,8

Qualitätseinstufung

Makrolage		2	3	4	5	na	
Mikrolage		1	2	3	4	5	na
Marktgängigkeit		1	2	3	4	5	na
Drittverwendbarkeit		1	2	3	4	5	na
Objektrisiko		1	2	3	4	5	na
Nachvermietungsrisiko		1	2	3	4	5	na

Sonstiges / Bemerkungen / offene Punkte

- keine

SWOT-Analyse

Strengths (Stärken)	Weaknesses (Schwächen)
<ul style="list-style-type: none"> - gute Makrolage - Nähe zu Grünflächen - Wohnung mit Dachterrasse 	<ul style="list-style-type: none"> - steigender Instandhaltungs- / Modernisierungsbedarf - fehlende Barrierefreiheit der Wohnung
Opportunities (Chancen)	Threats (Risiken)
<ul style="list-style-type: none"> - Erholung des Wirtschaftswachstums - Eindämmung der politischen Risiken durch Ende des Ukraine-Konflikts - Rückgang der Inflation bzw. Verbesserung des Finanzierungsumfeldes und der Baukonjunktur 	<ul style="list-style-type: none"> - ausbleibende Belegung der Investmentmärkte - konjunkturelle Marktrisiken durch verschlechtertes Finanzierungs- und Baumfeld - erhöhte geopolitische Risiken - nicht erfolgte Innenbesichtigung

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Frankfurt am Main
Postfach -
60256 Frankfurt am Main

1.2 Auftragsdatum

13. November 2025

1.3 Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

1.4 Sachverständige

SCHRÄDER GmbH & Co. KG
Dipl.-Ing. (FH) Architektin Christine Störmer
ö.b.u.v. Sachverständige für die Bewertung von bebauten u. unbebauten Grundstücken
Habsburgerring 2 | 50674 Köln
Telefon : +49 (0) 22 1 / 6700 12 - 0
Telefax : +49 (0) 22 1 / 6700 12 - 99

1.5 Aktenzeichen

843 K 23/25

1.6 Bewertungsgegenstand

226/10.000 Miteigentumsanteil an der im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Kalbach, Blatt 4298 unter der lfd. Nr. 1+5 zu 1 des Bestandsverzeichnisses, Gemarkung Kalbach, Flur 12, Flurstück 596/6 eingetragenen Gebäude- und Freifläche (Zur Kalbacher Höhe, Christiane-Vulpius- und Margarete-Steiff-Straße) verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan Nr. 4.01 gekennzeichneten Wohnung nebst Kellerraum und ummauerter Terrasse und Gartenfläche.

Sowie der im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Kalbach Blatt 4298, lfd. Nr. 2 zu 1 eingetragenen 1/56 Miteigentumsanteile an den Flurstücken 596/5 (Größe 16 m²) und 596/6 (Größe 3 m²) der Gebäude- und Freifläche (Zur Kalbacher Höhe, Christiane-Vulpius-Straße und Margarete-Steiff-Straße).

10/10.000 Miteigentumsanteile an der im Teileigentumsgrundbuch von Kalbach, Blatt 4369, Flur 12, Flurstück 596/6 lfd. Nr. 1+3 zu1 eingetragenen Gebäude- und Freifläche verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 70 gekennzeichneten Tiefgaragenstellplatz.

10/10.000 Miteigentumsanteile an der im Teileigentumsgrundbuch von Kalbach, Blatt 4370, Flur 12, Flurstück 596/6 lfd. Nr. 1+3 zu1 eingetragenen Gebäude- und Freifläche verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 71 gekennzeichneten Tiefgaragenstellplatz.

1.7 Auftragsrelevante Unterlagen vom Auftraggeber

- Auftragsschreiben des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 13.11.2025
- Beschluss in der Zwangsversteigerungssache vom 07.10.2025
- Grundbuchauszüge des Amtsgerichts Frankfurt am Main, Grundbuch von Kalbach, Blätter 4298, 4369, 4370
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 02.10.2025

1.8 Auskünfte im Ortstermin

- keine

1.9 Von der Verfasserin beschaffte Unterlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 01.12.2025, Maßstab 1:1.000
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Bauaufsicht Stadt Frankfurt vom 09.12.2025
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis, Umweltamt Stadt Frankfurt vom 12.12.2025
- Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2025, Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main
- Auszug aus der Kaufpreissammlung, Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt vom 15.01.2026
- Bauaktenauskunft, Stadt Frankfurt vom 15.12.2025, Planunterlagen, Flächenberechnungen
- Online-Auskunft Planungsrecht (planAS), Stadtverwaltung Frankfurt vom 13.01.2026
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 22.03.2007 (Wohnungseigentumsgesetz - WEG)
- Teilungserklärung UR-Nr. 277/2006 vom 02.06.2006, Ergänzungen UR-Nr. 209+289/2007
- Diverse Marktberichte und eigene Datenbestände

1.10 Vom Verfasser eingeholte Auskünfte

- Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main
- Auskünfte über Vergleichsmieten und -kaufpreise
- Auskünfte über ortsübliche und objektbezogene Baukosten

1.11 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung durch die Verfasserin erfolgte am 19. Dezember 2025.

Die Eigentümer des Bewertungsobjekts wurden per Einwurfeinschreiben über den Ortstermin informiert. Dennoch konnte der Sachverständigen kein Zutritt zum Bewertungsgegenstand gewährt werden.

Die Bewertungsobjekte (Eigentumswohnung und Tiefgaragenstellplätze) konnten nicht besichtigt werden. Es erfolgte eine Inaugenscheinnahme der Außenbereichsflächen sowie des Umfelds des Bewertungsgrundstücks.

1.12 Zubehör

Zubehör sind nach Definition des § 97 BGB bewegliche Sachen, die keine Bestandteile des Grundstücks sind, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen und mit ihr in räumlicher Verbindung stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird.

Zubehör im Sinne des § 97 BGB ist nicht vorhanden.

1.13 Bemerkungen

Diese Wertermittlung ist grundsätzlich nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Diese Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 Baugesetzbuch erfolgt in Anlehnung an die am 01.01.2022 in Kraft getretene Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV).

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) definiert drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien (sog. normierte Wertermittlungsverfahren). Es handelt sich dabei um das Vergleichsverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren. Zur Ermittlung des Verkehrswertes ist eines 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 Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen (§ 6 ImmoWertV); die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert wird aus dem Ergebnis des/der angewandten Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit ermittelt.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass die auf Basis der ImmoWertV 2021 bzw. der durch den jeweiligen Gutachterausschuss ermittelten Daten nicht alle Objektarten oder spezifische Besonderheiten abdecken und in diesen Fällen Abweichungen vom jeweiligen Modell notwendig und zulässig sind. Dies trifft insbesondere dann zu, wenn alternative belastbare Datenquellen herangezogen werden können.

Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück bzw. das grundstücksgleiche Recht mit seinen wesentlichen Bestandteilen. Betriebliche Einbauten und Einrichtungen sowie bewegliche Güter bleiben unberücksichtigt, soweit nicht separat darauf hingewiesen wird.

Des Weiteren werden Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), die entsprechende Landesbauordnung, jeweils in gültiger Fassung, die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010; Anlage 4 zur ImmoWertV), Baukosten Gebäude 2024 (BKI 2024), DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, DIN 283 „Berechnung der Wohnfläche“, Wohnflächenverordnung (WoFIV), Betriebskostenverordnung (BetrKV), II. Berechnungsverordnung (II. BV) sowie sonstige Gesetze und Fachliteratur herangezogen.

Eine fachtechnische Untersuchung auf etwaige bauliche oder sonstige technische Mängel und Schäden sowie Bodenverunreinigungen ist nicht beauftragt. Es wird unterstellt, dass die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit und die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern nicht beeinträchtigt oder gefährdet sind (vornehmlich in Bezug auf Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, Schadstoffbelastungen und Bodenverunreinigungen).

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher oder privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks bzw. des grundstücksgleichen Rechts erfolgt nicht. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt. Ferner wird unterstellt, dass öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge und Gebühren am Wertermittlungstichtag erhoben und bezahlt sind, soweit nichts anderes im Gutachten vermerkt ist. Zudem wird angenommen, dass das Bewertungsobjekt unter Beachtung standortüblicher Gepflogenheiten angemessen gegen Schäden versichert ist.

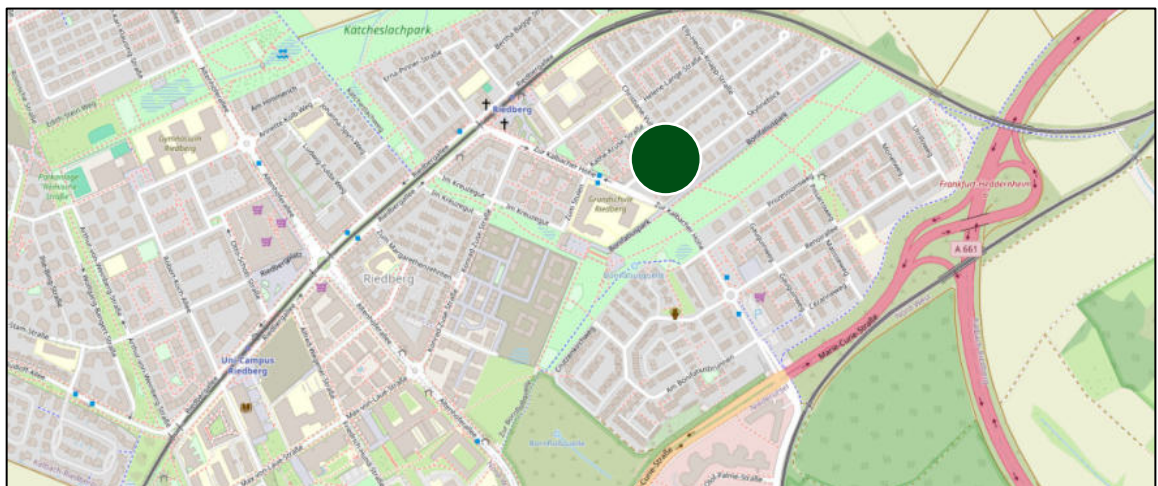
2

Grundstück

2.1 Lagebeschreibung und -beurteilung

Bundesland	Kreis / Region	Einwohnerzahl	Prognose bis 2030	Stadt / Gemeinde	Einwohnerzahl	Prognose 2019 - 2039	Stadt / Ortsteil
Hessen	Frankfurt Rhein-Main	5,9 Mio.	+ 4,7%	Frankfurt am Main	776.843 (Stand: 31.12.2024)	+ 8,5 %	Kalbach-Riedberg

ÖPNV / Fernverkehr	Autobahn / Bundesstraßen	Flughafen / Hafen	Bildung	Kultur- und Freizeitangebote
Bushaltestelle "Käthe-Kruse-Straße" rd. 180 m entfernt, U-Bahnhaltestelle "Riedberg" 500 m, Fernverkehr über den rd. 10 km entfernten Hauptbahnhof Frankfurt (Main)	A661, A3, A5, A66, A648, B3, B43, B44	Flughafen Frankfurt am Main (FRA) rd. 15 km entfernt	Universitäts- und Hochschulstadt, Grundschule Riedberg, div. Kindertagesstätten, Beratungs- und Förderzentrum Nord	Riedwiesen, Kätheslachpark, Campus Riedberg der Goethe-Universität, div. Theater und Museen



Stadtplanauszug (Quelle: openstreetmap.org)

umliegende Bebauung	Lageeinschätzung	primäre Nahversorgung	ruhender Verkehr	Standort- und Grundstücksmerkmale
überwiegend II- bis IV-geschossige Wohnbebauung, Campus Goethe-Universität, Grundschule, landwirtschaftlich genutzte Flächen	mittlere Wohnlage gem. Wohnlagenkarte mit guter Individualverkehrsanbindung	im näheren bis mittleren Umfeld vorhanden	PKW-Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden	polygonaler Grundstückszuschnitt

allgemeine Qualitätseinstufung der Standortlage:								
		gut/hoch			schlecht/niedrig			
- Makrolage		<input type="radio"/>	2	3	4	5	na	
- Mikrolage		1	2	<input checked="" type="radio"/>	3	4	5	na

Stärken / positive Aspekte	Schwächen / negative Aspekte
<ul style="list-style-type: none"> - Nähe zu Naherholungsflächen - gute Individualverkehrsanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> - dezentrale Lage innerhalb Frankfurts

Frankfurt am Main ist mit rd. 775.000 Einwohnern die bevölkerungsreichste Stadt des Landes Hessen und die fünftgrößte Stadt Deutschlands. Sie ist kreisfrei und bildet das Zentrum des Ballungsraums Frankfurt mit mehr als 2,3 Millionen Einwohnern. Im Rhein-Main-Gebiet leben etwa 5,9 Millionen Menschen.

Frankfurt ist ein internationaler Finanzplatz sowie bedeutendes Industrie-, Dienstleistungs- und Messezentrum. In Frankfurt haben die Europäische Zentralbank, die Deutsche Bundesbank, die Wertpapierbörse, zahlreiche Finanzinstitute, die Aufsichtsbehörden BaFin und EIOPA und die Messe Frankfurt ihren Sitz. Die Buch- und die Musikmesse gelten als Weltleitmessen ihrer Sparten, die Internationale Automobil-Ausstellung fand bis 2019 in Frankfurt statt. Die Stadt ist zudem Sitz vieler nationaler Sportverbände, darunter der Deutsche Olympische Sportbund und der Deutsche Fußball-Bund.

Durch die zentrale Lage ist Frankfurt am Main ein Knotenpunkt im deutschen und europäischen Verkehrsnetz mit dem Internationalen Flughafen Frankfurt am Main, dem Hauptbahnhof und dem Frankfurter Kreuz.

Mikrolage

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich im Frankfurter Stadtteil Kalbach-Riedberg rd. 9 km nördlich des Zentrums von Frankfurt (Hauptwache). Der Stadtteil wurde in den vergangenen Jahren als neues Gebiet konzipiert und beheimatet ca. 13.000 bzw. im Ortsteil Kalbach-Riedberg etwa 24.000 Einwohner. Riedberg zählt zu den am nordwestlichen Stadtrand gelegenen Stadtteilen Frankfurts und grenzt nördlich an die Frankfurter Stadtteile Heddernheim, Niederursel, Eschersheim bzw. westlich an Bonames und Nieder-Eschbach. Der Stadtteil umfasst mittlere, gehobene und gute Wohnlagen. Die Bundesautobahnen A5 und A661 flankieren den Stadtteil westlich und östlich.

Das Bewertungsgrundstück wird von den Straßen Zur Kalbacher Höhe, Margarete-Steiff- und Christiane-Vulpius-Straße umschlossen. Die Umgebung des Bewertungsobjektes ist überwiegend durch mehrgeschossige Wohnhäuser mit Flachdächern in Zeilen- bzw. Blockrandbebauung geprägt. Die Christiane-Vulpius-Straße (Lage der Wohnung) ist eine öffentliche, asphaltierte Straße, die beidseitig von gepflasterten Gehwegen und Parkbuchten flankiert ist. Im Süden grenzt der Bonifatiuspark an das Bewertungsgrundstück an.

2.2 Wohnungsgrundbuch / Grundstücksdaten

Zur Bewertung lagen 3 Grundbuchauszüge vom 14.10.2025 (letzte Änderung) vor. In der Bewertung wird unterstellt, dass zwischen dem Datum der vorliegenden Grundbuchauszüge und dem Bewertungsstichtag keine Änderungen vorgenommen wurden.

2.2.1 Bestandsangaben

Deckblatt / Aufschrift						
Amtsgericht		Frankfurt am Main				
Grundbuch von		Kalbach				
Blatt		4298				
Bestandsverzeichnis / Blatt 4298						
Art des Eigentums		Anteilseigentum (Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch)				
Miteigentumsanteile		Sondereigentums-Art				
226 / 10.000		verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4.01 nebst Kellerraum und ummauerter Terrasse und Gartenfläche und beschränkt durch das Sondereigentum der anderen Miteigentumsanteile (Blätter 4244 bis 4382). Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 02.06.2006, 29.03./11.04.2007 (UR-Nr. 277/2006, 209+289/2007 Notar Dr. M. Beck, Frankfurt am Main) Bezug genommen, eingetragen am 11.05.2007 bzw. 25.09.2007.				
Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Lage	Größe
1+5/ zu 1	Kalbach	12	596/6	Gebäude- und Freifläche	Zur Kalbacher Höhe 14-34 (gerade Nr.), Christiane-Vulpius-Str. 1, 3, Margarete-Steiff-Str. 2-14 (gerade Nr.)	4.849 m ²
Grundstücksgröße:						4.849 m ²
Grundstücksgröße nach Miteigentumsanteilen (anteilig):						110 m ²
Bestandsverzeichnis / Blatt 4298						
Art des Eigentums		Anteilseigentum (Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch)				
Miteigentumsanteile						
1 / 56						
Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Lage	Größe
2/zu1	Kalbach	12	596/4	Gebäude- und Freifläche	s. o.	16 m ²
Grundstücksgröße:						16 m ²
Grundstücksgröße nach Miteigentumsanteilen (anteilig):						0,3 m ²
Bestandsverzeichnis / Blatt 4298						
Art des Eigentums		Anteilseigentum (Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch)				
Miteigentumsanteile						
1 / 56						
Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Lage	Größe
3/zu1	Kalbach	12	596/5	Gebäude- und Freifläche	s. o.	3 m ²
Grundstücksgröße:						3 m ²
Grundstücksgröße nach Miteigentumsanteilen (anteilig):						0,1 m ²
Gesamtgröße:						4.868 m²
Gesamtgröße nach Miteigentumsanteilen (anteilig):						110 m²

Aktivvermerk (Herschvermerk)
Aktiv- / Herschvermerke sind nicht im Grundbuch eingetragen

2.2.2 Abteilung I / Eigentümer

Abt. I / Eigentümer
Anonymisiert

2.2.3 Abteilung II / Lasten und Beschränkungen

Abt. II (Lasten / Beschränkungen)		
Blatt / lfd. Nr.	zur lfd. Nr.	Belastung / Art der Eintragung
3	1	Grunddienstbarkeit (Recht zur Mitbenutzung der Satellitenantennenanlage einschließlich Leitungs- und Betretungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer 1. der Wohnungseigentumsrechte an den Grundstücken Flur 10, Flurstücke 272/1, 272/3, 272/6, 272/7, 272/9, 272/10, 272/12 und 272/13 2. der Grundstücke Flur 10, Flurstücke 273/1, 273/2, 273/3, 273/4, 274/1, 274/2, 274/3, 274/4, 275/1, 275/2, 275/3, 275/4, 275/5, 275/6, 275/7 und 275/8, der Grundstücke Flur 12, Flurstücke 589/1, 589/2, 589/3, 589/4 und 592 (Gemarkung Kalbach Blatt 3687); gem. Bewilligung vom 28.06.2007 (UR-Nr. 538/07 Notar Dr. Manfred Rack, Frankfurt am Main) eingetragen am 07.08.2007.
4	1, 2-3/zul und 5/zul	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Frankfurt am Main, 843 K 23/25); eingetragen am 14.10.2025.

Blatt / lfd. Nr.	zur lfd. Nr.	Anmerkungen
Die Eintragungsbewilligungen für die vorstehenden Eintragungen haben vorgelegen bzw. wurden eingesehen.		
3	1	Die vorbenannte Eintragung stellt keinen wesentlichen, feststellbaren Werteeinfluss auf die zu bewertenden Miteigentumsanteile dar und ist somit als wertneutral einzustufen.
4	1, 2-3/zul und 5/zul	Im Rahmen der Wertermittlung wird von einer Löschung der genannten Last nach erfolgter Versteigerung ausgegangen. Es wird davon ausgegangen, dass keine wertbeeinflussende Einschränkung vorliegt.

2.3 Teileigentumsgrundbücher

Deckblatt / Aufschrift	
Amtsgericht	Frankfurt am Main
Grundbuch von	Kalbach
Blatt	4369

Bestandsverzeichnis / Blatt 4369						
Art des Eigentums		Anteilseigentum (Teileigentumsgrundbuch)				
Miteigentumsanteile		Sondereigentums-Art				
10 / 10.000		verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 70 gekennzeichneten Tiefgaragenstellplatz und beschränkt durch das Sondereigentum der anderen Miteigentumsanteile (Blätter 4244 bis 4382). Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 02.06.2006, 29.03./11.04.2007 (UR-Nr. 277/2006, 209+289/2007 Notar Dr. M. Beck, Frankfurt am Main) Bezug genommen, eingetragen am 11.05.2007 bzw. 25.09.2007.				
Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Lage	Größe
1+3/ zu 1	Kalbach	12	596/6	Gebäude- und Freifläche	Zur Kalbacher Höhe 14-34 (gerade Nr.), Christiane-Vulpius-Str. 1, 3, Margarete-Steiff-Str. 2-14 (gerade Nr.)	4.849 m²
Grundstücksgröße:						4.849 m²
Grundstücksgröße nach Miteigentumsanteilen (anteilig):						5 m²

2.3.1 Eigentümer

Abt. I / Eigentümer
Anonymisiert

2.3.2 Abteilung II / Lasten und Beschränkungen

Abt. II (Lasten / Beschränkungen)		
Blatt / lfd. Nr.	zur lfd. Nr.	Belastung / Art der Eintragung
3	1	Grunddienstbarkeit (Recht zur Mitbenutzung der Satellitenantennenanlage einschließlich Leitungs- und Betretungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer 1. der Wohnungseigentumsrechte an den Grundstücken Flur 10, Flurstücke 272/1, 272/3, 272/6, 272/7, 272/9, 272/10, 272/12 und 272/13 2. der Grundstücke Flur 10, Flurstücke 273/1, 273/2, 273/3, 273/4, 274/1, 274/2, 274/3, 274/4, 275/1, 275/2, 275/3, 275/4, 275/5, 275/6, 275/7 und 275/8, der Grundstücke Flur 12 Flurstücke 589/1, 589/2, 589/3, 589/4 und 592 (Gemarkung Kalbach Blatt 3687); gem. Bewilligung vom 28.06.2007 (UR-Nr. 538/07 Notar Dr. Manfred Rack, Frankfurt am Main) eingetragen am 07.08.2007.
4	1, 3/ zu 1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Frankfurt am Main, 843 K 23/25); eingetragen am 14.10.2025.

Blatt / lfd. Nr.	zur lfd. Nr.	Anmerkungen
Die Eintragungsbewilligungen der vorstehenden Eintragungen haben tlw. vorgelegen bzw. wurden eingesehen.		
3	1	Die vorbenannte Eintragung stellt keinen wesentlichen, feststellbaren Werteeinfluss auf die zu bewertenden Miteigentumsanteile dar und ist somit als wertneutral einzustufen.
4	1, 3/ zu 1	Im Rahmen der Wertermittlung wird von einer Löschung der genannten Last nach erfolgter Versteigerung ausgegangen. Es wird davon ausgegangen, dass keine wertbeeinflussende Einschränkung vorliegt.

Deckblatt / Aufschrift						
Amtsgericht		Frankfurt am Main				
Grundbuch von		Kalbach				
Blatt		4370				
Bestandsverzeichnis / Blatt 4370						
Art des Eigentums		Anteileigentum (Teileigentumsgrundbuch)				
Miteigentumsanteile		Sondereigentums-Art				
10 / 10.000		verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Auteilungsplan mit Nr. 71 gekennzeichneten Tiefgaragenstellplatz und beschränkt durch das Sondereigentum der anderen Miteigentumsanteile (Blätter 4244 bis 4382). Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 02.06.2006, 29.03./11.04.2007 (UR-Nr. 277/2006, 209+289/2007 Notar Dr. M. Beck, Frankfurt am Main) Bezug genommen, eingetragen am 11.05.2007 bzw. 25.09.2007.				
Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Lage	Größe
1+3/ zu 1	Kalbach	12	596/6	Gebäude- und Freifläche	s. o.	4.849 m ²
Grundstücksgröße:						4.849 m ²
Grundstücksgröße nach Miteigentumsanteilen (anteilig):						5 m ²
Aktivermerk (Herschvermerk)						
Aktiv- / Herschvermerke sind nicht im Grundbuch eingetragen						

2.3.3 Abteilung I / Eigentümer

Abt. I / Eigentümer
Anonymisiert

2.3.4 Abteilung II / Lasten und Beschränkungen

Abt. II (Lasten / Beschränkungen)		
Blatt / lfd. Nr.	zur lfd. Nr.	Belastung / Art der Eintragung
3	1	Grunddienstbarkeit (Recht zur Mitbenutzung der Satellitenantennenanlage einschließlich Leitungs- und Betretungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer 1. der Wohnungseigentumsrechte an den Grundstücken Flur 10, Flurstücke 272/1, 272/3, 272/6, 272/7, 272/9, 272/10, 272/12 und 272/13 2. der Grundstücke Flur 10, Flurstücke 273/1, 273/2, 273/3, 273/4, 274/1, 274/2, 274/3, 274/4, 275/1, 275/2, 275/3, 275/4, 275/5, 275/6, 275/7 und 275/8, der Grundstücke Flur 12, Flurstücke 589/1, 589/2, 589/3, 589/4 und 592 (Gemarkung Kalbach Blatt 3687); gem. Bewilligung vom 28.06.2007 (UR-Nr. 538/07 Notar Dr. Manfred Rack, Frankfurt am Main) eingetragen am 07.08.2007.
4	1, 3/ zu 1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Frankfurt am Main, 843 K 23/25); eingetragen am 14.10.2025.
Blatt / lfd. Nr.	zur lfd. Nr.	Anmerkungen
Die Eintragungsbewilligungen für die vorstehenden Eintragungen haben nicht vorgelegen.		
3	1	Die vorbenannte Eintragung stellt keinen wesentlichen, feststellbaren Werteinfluss auf die zu bewertenden Miteigentumsanteile dar und ist somit als wertneutral einzustufen.
4	1, 3/ zu 1	Im Rahmen der Wertermittlung wird von einer Löschung der genannten Last nach erfolgter Versteigerung ausgegangen. Es wird davon ausgegangen, dass keine wertbeeinflussende Einschränkung vorliegt.

2.3 5 Abteilung III / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Eintragungen in Abteilung III sind für den Verkehrswert nicht relevant und bleiben daher in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

Gesamtgröße:	4.868 m²
Gesamtgröße nach Miteigentumsanteilen (anteilig) gerundet:	120 m²

2.4 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen

2.4.1 Baulasten

Gemäß Baulastenauskunft der Stadtverwaltung Frankfurt am Main vom 09.12.2025 besteht zugunsten der Liegenschaft Gemarkung Kalbach, Bezirk 65 (499), Flur 12, Flurstück 597/6 folgende Eintragung:

Gemäß Baulastenverzeichnis (BL-2017-179-2) Band 65, Blatt 276, Seite 4 verpflichten sich die jeweiligen Eigentumsberechtigten (Gemarkung Kalbach, Bezirk 65, Flur 10, Flurstück 272/15 (Skylineblick 2-10) und Flur 12, Flurstück 597/7, Christiane-Vulpius-Straße o. Nr.) die in der anliegenden Plankopie bemaßt und schraffiert dargestellte Fläche für ein Fahrrecht zugunsten der Grundstücke Gemarkung Kalbach, Flur 12, Flurstück 596/6 zur Verfügung zu stellen.

Zur Sicherung der Tiefgaragenzufahrt wurde auf dem Nachbargrundstück ein Fahrrecht bestellt. Die Tiefgaragenzufahrt verläuft über den öffentlichen Fußweg zwischen Christiane-Vulpius-Straße und Promenade.

Eintragungen dieser Art sind bei innerstädtischen Grundstücken üblich und dienen dem nachbarschaftlichen Interessensausgleich. Es handelt sich um ein Recht im Rahmen der Gesamtanlage, das der Herstellung und Sicherung der bestimmungsgemäßen Nutzung aller beteiligten Grundstücke dient. Der Eintragung wird kein wertrelevanter Einfluss beigemessen.

2.4.2 Sonstiges

Weitere wertbeeinflussende privat- oder öffentlich-rechtliche Gegebenheiten waren zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt.

2.5 Grundstück

2.5.1 Grundstücksform / Topographie

Das Bewertungsgrundstück ist polygonal geschnitten.

Die Geländeoberfläche fällt von Nordwesten nach Südosten um ca. eine Geschossebene ab. Für die Qualität des Grund und Bodens wird ein tragfähiger Untergrund von ortsüblicher Beschaffenheit unterstellt.

2.5.2 Erschließungs- / Anliegerbeiträge

Eine Erschließungsbeitragsbescheinigung wurde angefordert, liegt jedoch zur Gutachtenerstellung noch nicht vor.

Aufgrund des augenscheinlich gegebenen Erschließungszustandes (langjährig bestehende verkehrsmäßige und technische Erschließung) sowie der vorliegenden Informationen ergeben sich keine Hinweise, dass derzeit weitere Erschließungsbeiträge nach dem BauGB zu entrichten sind.

Die vorgenannten Aspekte berücksichtigend, stellt die Bewertung zum Stichtag auf einen erschließungsbeitragsfreien Zustand nach BauGB und KAG ab. Sollten sich abweichende Erkenntnisse ergeben, ist die Bewertung entsprechend zu überprüfen.

2.5.3 Bau- und Planungsrecht

Gemäß online-Auskunft des Stadtplanungsamtes Frankfurt am Main (planAS) vom 13.01.2026 befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans B803 Ä2 "Riedberg - Schöne Aussicht" vom 01.09.2009 (Inkrafttreten).

Bebauungsplan Nr. B803 Ä2

BauNVO von:	1990
rechtskräftig seit:	01.09.2009
Nutzung:	WA Allgemeines Wohngebiet
GRZ:	0,5
Geschossigkeit:	III als Höchstmaß
weitere Festsetzung:	Baugrenze, geschlossene Bauweise im Bereich Zur Kalbacher Höhe

Des Weiteren befindet sich das Grundstück im Bereich folgender rechtsverbindlicher Satzungen:

- Stellplatzsatzung (Zone I); Bereiche mit einfacher ÖV-Erschließung, Beschränkung auf 70 % des Richtwertes
- Gestaltungssatzung Freiraum und Klima (Freiraumsatzung) und der Vorgartensatzung der Stadt Frankfurt am Main

2.5.4 Grundstückskennzahlen

Die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO dient der Darstellung des Verhältnisses von bebauter Fläche zur Grundstücksfläche.

Grundstücksgröße	m ²	4.849
bebaute Fläche	m ²	2.105
GRZ vorhanden	rd.	0,4
wertrelevante Geschossfläche: WGFZ*	m ²	6.933
WGFZ vorhanden (6.933 m ² / 4.849 m ²)	rd.	1,4

* aus BGF-Berechnung, Atelier 5, undatiert

2.6 Beeinträchtigungen

2.6.1 Altlasten / Standsicherheit

Gemäß Altlastenauskunft der Stadtverwaltung Frankfurt am Main vom 12.12.2025 ist das Bewertungsgrundstück nicht in der Altflächendatei FIS-AG des Landes Hessen erfasst. Altablagerungen oder Verfüllungen von ehemaligen Gruben sind nicht bekannt.

Im Rahmen der Bewertung wird unterstellt, dass keine schädlichen Belastungen und wertbeeinflussenden altlastenrelevanten Einschränkungen vorliegen und es sich um einen tragfähigen Baugrund handelt.

2.6.2 Immissionen / Emissionen

Vor Ort waren, mit Ausnahme der üblichen Einwirkungen durch den Straßenverkehr, keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar; vom Objekt ausgehende Emissionen waren ebenfalls nicht festzustellen. Es wird Freiheit von schädlichen Kontaminationen oder Umwelteinflüssen unterstellt.

2.7 Teilungserklärung

Gemäß Teilungserklärung (UR-Nr. 277/2006, 209+289/2007) sind für das Bewertungsobjekt u. a. folgende Bestimmungen vorhanden:

Gemäß § 2 der Aufteilung ist mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen und gemäß Aufteilungsliste bezeichneten Wohnung (Wohnungseigentum) sowie das Eigentum an Tiefgaragenstellplätzen (Teileigentum) verbunden.

Es werden getrennte Abrechnungseinheiten mit eigenen Untereigentümergeinschaften gebildet für Haus 1 (außer den Gemeinschaftsräumlichkeiten), Haus 2, Haus 3, Haus 4 sowie die Tiefgarage. Jede der Abrechnungseinheiten trägt die Kosten getrennt für sich, nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zueinander.

2.8 Verwaltung WEG

Verwalter	k. A.
Hausgeld	k. A.
Rücklagen	k. A.

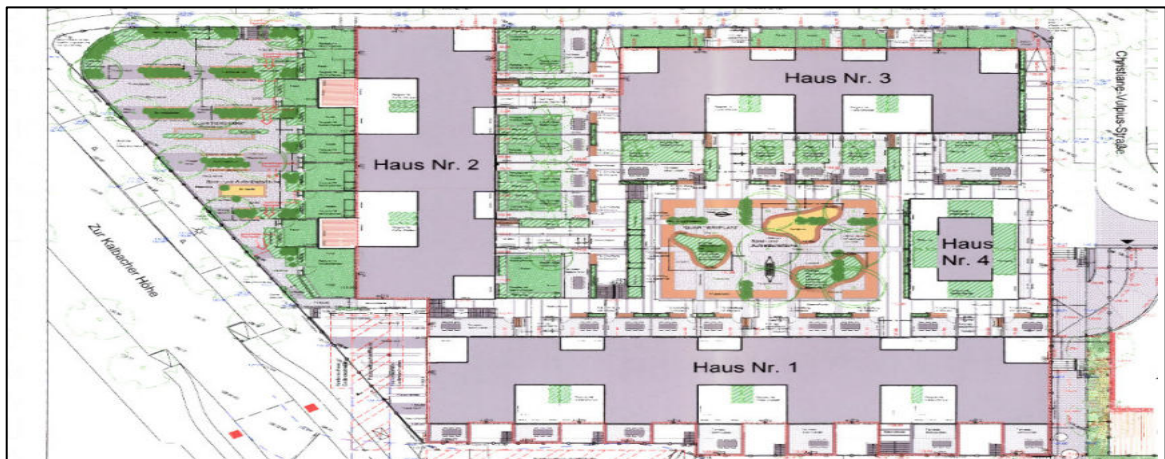
Protokolle der Wohnungseigentümerversammlungen lagen nicht vor. Beschlüsse zu wesentlichen Instandhaltungs- oder Reparaturmaßnahmen sind nicht bekannt. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine Sonderumlagen ausstehen oder beschlossen wurden.

3 Gebäude und Außenanlagen

3.1 Gebäudebeschreibung und -beurteilung

Objektzusammenfassung

Gemäß den vorliegenden Unterlagen befindet sich auf dem Bewertungsgrundstück eine Wohnanlage mit ca. 55 Wohneinheiten. Die Bebauung besteht aus 3 IV-geschossigen Mehrfamilienhäusern sowie einem II-geschossigen Doppelhaus, die auf einer gemeinsamen Tiefgarage angeordnet sind und einen gemeinschaftlichen Innenbereich umschließen. Sämtliche Gebäude sind mit Flachdächern ausgeführt, wobei nicht genutzte Dachflächen extensiv begrünt sind. Die Tiefgarage umfasst ca. 83 Stellplätze und ist über eine Rampe von der Christiane-Vulpius-Straße aus erschlossen. Über die Gebäude 1 bis 3 sowie Zur Kalbacher Höhe bestehen weitere Zugänge.



Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um 226/10.000 Miteigentumsanteil an vorgenanntem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung (4.01), nebst Kellerraum, Terrasse und Gartenfläche. Es handelt sich gemäß Unterlagen um eine 5-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 139 m² in Haus 4, welches als II-geschossiges Doppelhaus zuzüglich Staffelgeschoss konzipiert ist. Bewertungsgegenstand sind des Weiteren 2 x 10/10.000 Miteigentumsanteile an o. g. Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den Tiefgaragenstellplätzen Nr. 70 und Nr. 71.

Die Wohnung wird über einen seitlich angeordneten Hauseingang (Haus 4) im Erdgeschoss erschlossen. Auf dieser Ebene befinden sich lt. Planunterlagen ein offener Koch-, Essbereich, Schlaf- und Gäste- bzw. Arbeitszimmer sowie ein separates Dusch-WC. Es besteht Zugang zu einem straßenseitig orientierten schmalen Freisitz.

Im Obergeschoss ist das Wohnzimmer über einen Luftraum mit dem Erdgeschoss verbunden. Des Weiteren sind ein Bade- und Schlafzimmer vorhanden.

Im Dachgeschoss befinden sich Abstellraum und der Zugang zur Dachterrasse. Die innerhalb der Wohnung angeordnete 2-läufige Treppe mit Podest verbindet alle Wohnebenen.

Das Untergeschoss umfasst neben Tiefgaragen- und Fahrradstellplätzen, separate Kellerabteile, Hausanschluss- und Technikräume etc. sowie aufgrund der Hanglage auch Wohnbereiche von Haus 1 mit Zugang zu den jeweiligen Terrassen.

Die Außenanlagen sind in Teilbereichen begrünt und mit Bäumen, Buschwerk, Hecken und Kiesflächen angelegt. Die Wege und Zufahrten sind überwiegend befestigt. Auf dem Grundstück befinden sich zudem Sitzmöglichkeiten und ein Spielplatz.

3.2 Objektdaten

3.2.1 Baujahr / Jahr der Fertigstellung

Baujahr 2009 (gem. Unterlagen)

3.2.2 Brutto-Grundfläche (BGF) / Brutto-Rauminhalt (BRI)

Der Bauakte wurde eine Berechnung des Brutto-Rauminhalts und der BGF (undatiert) der Gesamtanlage entnommen und wie folgt zugrunde gelegt:

Lage	BRI m ³	BGF	
		gesamt m ²	anrechenbar m ²
UG - DG	32.506	10.718	10.718

3.2.3 Stellplätze (EP)

Art der Stellplätze insgesamt	Stück
EP Tiefgarage	83

3.2.4 Vermietbare Flächen / Stellplätze

Die Wohnfläche (ca. 125 m² zzgl. Terrassenfläche) wurde der Wohnflächenaufstellung vom 10.05.2006, Atelier 5, entnommen. Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Flächenberechnung wurde stichprobenartig anhand der Grundrisse geprüft (In der Fläche von 139,20 m² ist die Terrasse im EG zu 25 % und die Dachterrasse zu 50 % enthalten). Zudem ist der Wohnung ein Kellerraum von ca. 5,20 m² im UG zugeordnet.

Lage	vermietbare Flächen in m ² / Stellplätze in Stück							gesamt
	Wohnen							
EG-DG	139,20							139,20
Stellplätze	EP TG							
gesamt St	2							2

3.3 Bauordnungsrechtliche und bautechnische Beschreibung

3.3.1 Baubeschreibung

Nachfolgend werden nur die wesentlichen und das Bewertungsobjekt prägenden Bau- und Ausstattungsmerkmale aufgeführt, die bei der Besichtigung erkennbar bzw. den vorliegenden Unterlagen entnehmbar waren.

Rohbau

Bauweise	Massivbauweise
Dachkonstruktionen	Flachdach
Dacheindeckung	Betondachkonstruktion, Wärmedämmung, Abdichtung
Fassaden	Mauerwerk, Wärmedämmverbundsystem, Putz

Ausbau

Böden	k. A.
Innenwände	k. A.
Decken	k. A.
Sanitäranlagen	k. A.
Türen, Tore, Fenster	
Fenster	Holz bzw. Kunststoff mit Isolierverglasung
Türen	Hauseingangstür Haus 4: verglastes Türelement Innentüren: k. A. Terrassentür: k. A.
Garagentor	Sektionaltor elektrisch

Technische Gebäudeausstattung

Heizung / Warmwasser	k. A.
Lüftung	k. A.
Sanitäre Installationen	k. A.
Elektrische Installationen	k. A.
Bes. Betriebseinrichtungen	k. A.
Barrierefreiheit	Haus 4 ist lt. Unterlagen nicht barrierefrei

Außenanlagen

Zugang und Wege: überwiegend Betonpflaster, teilweise Schotterflächen, Baum- und Strauchbestand, Sitzgelegenheiten, Spielplatz, Einfriedung durch Mauern.

Besonders zu veranschlagende Bauteile

k. A.

Anmerkung: Ein Energieausweis lag zur Wertermittlung nicht vor.

3.3.2 Denkmalschutz

Gemäß digitaler Abfrage ("DenkXweb") des Landesamts für Denkmalpflege Hessen vom 15.01.2026 bestehen für das Bewertungsgrundstück keine denkmalschutzrechtlichen Belange.

3.3.3 Umweltverträglichkeit / Nachhaltigkeit

Umfassende und abschließende Untersuchungen des Bewertungsobjektes hinsichtlich Umweltverträglichkeit, Wärmeschutz und Energiebedarf bzw. Konformität mit den Anforderungen der Gebäudeenergiegesetz (GEG) sind nicht Bestandteil des Auftrages und wurden nicht durchgeführt.

3.3.4 Kontaminationen

Untersuchungen bezüglich evtl. Kontaminationen etc. wurden nicht durchgeführt und sind auch nicht Bestandteil des Auftrages; Verdachtsmomente hinsichtlich möglicher Belastungen bestehen nicht.

Es wird die ausschließliche Verwendung von zugelassenen, nicht kontaminierten Baustoffen unterstellt.

3.3.5 Befall tierischer oder pflanzlicher Schädlinge

Untersuchungen bzgl. eventuellen Befalls gehören nicht zum Bewertungsauftrag und wurden auch nicht durchgeführt; für die Bewertung wird Freiheit von jeglichen Schädlingen unterstellt.

3.3.6 Baulicher Zustand / Mängel und Bauschäden

Nennenswerte Baumängel, -schäden wurden aufgrund fehlender Zugänglichkeit nicht festgestellt.

4 Bodenwert

4.1 Grundstücksmerkmale / Kennzahlen

Grundstücksgröße gesamt m² 4.868 (Flurstücke 596/6, 594/4, 596/5)

4.2 Richtwert / Vergleichswert

Gemäß Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses konnte keine ausreichende Anzahl an Verkaufsfällen für unbebaute Grundstücke in der gegenständlichen Lage recherchiert werden. Es wird daher auf den veröffentlichten Bodenrichtwert zurückgegriffen.

Von der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses wurde zum Stichtag 01.01.2024 der nachfolgend aufgeführte Bodenrichtwert benannt.

Richtwert (ebf) zum 01.01.2024 €/m² 1.500
 Bodenrichtwertzone 43300534
 WGFZ 1,40
 Nutzungsart Wohnbaufläche (Mehrfamilienhäuser)

Das Bewertungsgrundstück entspricht hinsichtlich seiner Bebauung, Ausnutzung und Nutzung weitestgehend den durchschnittlichen Parametern der vorgenannten Richtwertzone. Insofern wird der entsprechende Bodenrichtwert der Bodenwertermittlung zugrunde gelegt.

Anpassungen

Bei der Ermittlung des Bodenwertes eines Grundstücks mittels Bodenrichtwerten sind eventuelle Abweichungen des Bewertungsgrundstücks zum Bodenrichtwertgrundstück zu berücksichtigen.

Die der Ableitung der Bodenrichtwerte zugrunde liegenden Kaufpreise liegen zum Zeitpunkt der Wertermittlung etwa 24 Monate zurück. Der Gutachterausschuss bestimmt die Bodenrichtwerte alle 2 Jahre, zuletzt zum Stichtag 01.01.2024. Im Immobilienmarktbericht 2025 wird für die Lageklassifizierung des Bewertungsobjekts (Geschosswohnungsbaugebiete, mittlere Lage) eine Bodenwertentwicklung von -10 % zum 01.01.2025 verzeichnet. Auf dieser Grundlage ist eine Anpassung des Bodenrichtwerts um -10 % sachgerecht.

Da das Bewertungsgrundstück in Bezug auf die wertrelevante Geschossflächenzahl nicht von der WGFZ der Bodenrichtwertzone abweicht, ist keine weitere Anpassung erforderlich.

zeitliche Anpassung				
Bodenrichtwert				1.500 €/m ²
angepasster Bodenrichtwert	1.500	€/m ²	x	0,9 = 1.350 €/m ²
Zwischenwert				1.350 €/m ²
Rundung				0 €/m ²
Bodenwertansatz				1.350 €/m ²

4.3 Berechnung des Bodenwertes

Bauland (ebf)	€/m ²	Bodenwert
m ² 4.868 à 1.350		€ 6.571.800
Bodenwert gesamt		€ 6.571.800
Rundung		-€ 1.800
Bodenwert gesamt		€ 6.570.000

4.3.1 Bodenwertanteil des Miteigentums

MEA	226 / 10.000	m ²	4.868		€	148.523	
MEA	1 / 56	m ²	16		€	386	
MEA	1 / 56	m ²	3	1.350 €/m ²	€	72	
MEA	10 / 10.000	m ²	4.868		€	6.572	
MEA	10 / 10.000	m ²	4.868		€	6.572	
						162.125	
Rundung						€	-125
Bodenwertanteil des Miteigentums gerundet						€	162.000

Der Bodenwertanteil am vorl. Ertragswert beträgt ca. 18 % und ist hinsichtlich der Größe, Lage und Nutzung als plausibel einzustufen.

5 Ertragswert

Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV) kommt insbesondere für Grundstücke in Betracht, bei denen der marktüblich und dauerhaft erzielbare Ertrag von Bedeutung ist. Es wird insofern für den vorliegenden Fall zu Plausibilisierungszwecken zur Verkehrswertableitung herangezogen.

5.1 Ertragswertparameter

5.1.1 Marktsituation

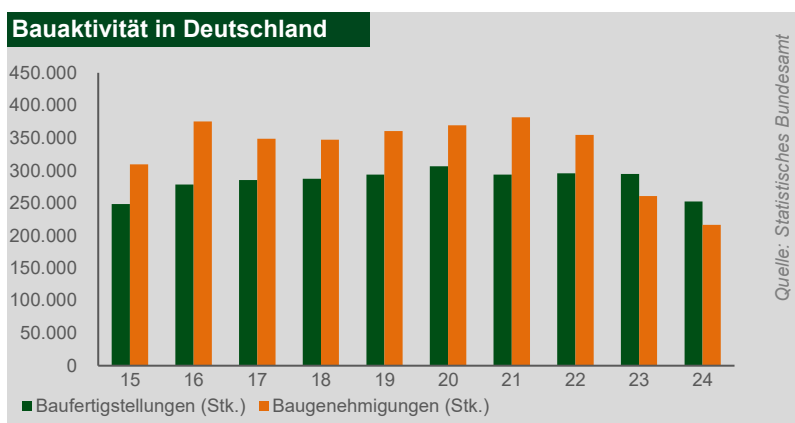
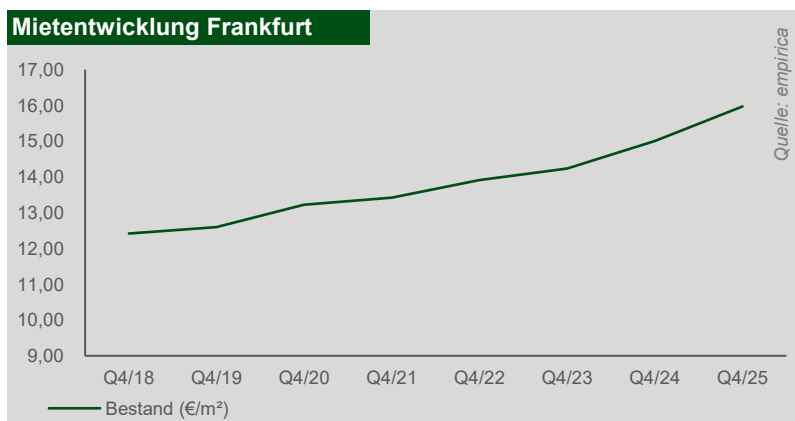
Der Wohnungsbau in Deutschland steht zunehmend unter Druck: Hohe Kosten, regulatorische Hürden und sinkende Genehmigungszahlen bremsen die Bautätigkeit spürbar. In der Folge verschärft sich der Wohnungsmangel weiter, was den Druck auf die Mietmärkte erhöht und politische Maßnahmen wie die Mietpreisbremse weiter in den Fokus rückt.

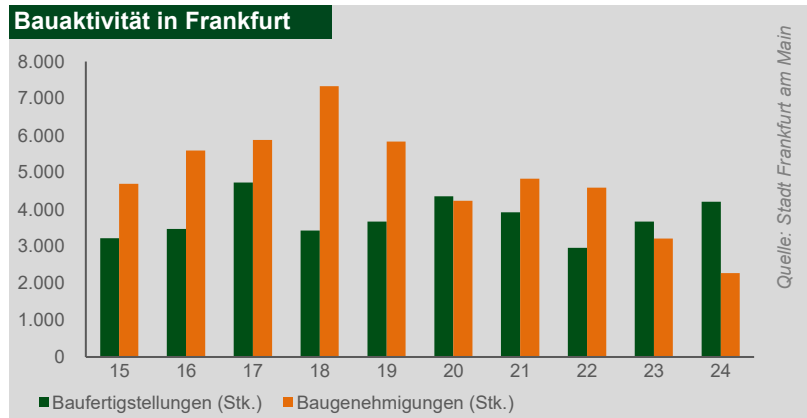
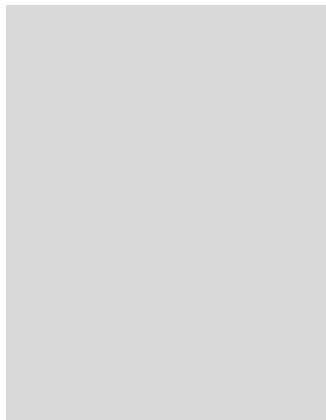
In Deutschland zeigt sich der Immobilieninvestmentmarkt weiterhin zweigeteilt: Der Wohnsektor bleibt die stabilste und stärkste Assetklasse, während der gewerbliche Markt durch fehlende großvolumige Transaktionen an Dynamik verliert.

Die Schlussfolgerungen über die Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Stichtag sind in Anbetracht der politischen bzw. wirtschaftlichen Entwicklungen mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Risiken aufgrund geopolitischer Spannungen und konjunktureller Ungewissheiten (Ukraine-Krieg, Inflation, Zinsumfeld, Rohstoff- / Material- / Produktverknappung, Energie- / Mobilitätswende etc.) sind zu beachten.

Vermietungsmarktüberblick Wohnen (Frankfurt am Main)

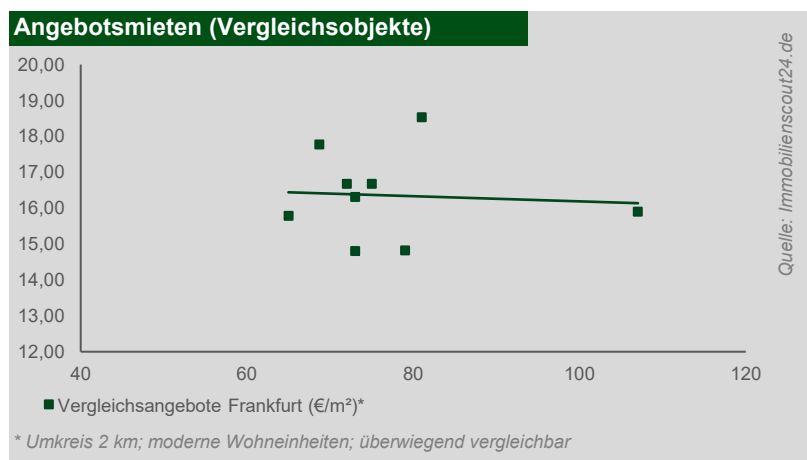
Mietniveau	15,97 €/m ² (Q4/25)
➔	Δ + 8,10 % (Q4/24)
Genehmigungen Deutschland	216.000 (2024)
➔	Δ - 17 % (2023)
Fertigstellungen Deutschland	251.900 (2024)
➔	Δ - 14 % (2023)





Angebotsmieten Wohnen
 Ø 16,35 €/m²
 14,79 - 18,52 €/m²

Angebotsmieten Tiefgaragen-Stlpl.
 55,00 - 90,00 €/Stk.



Seit 2023 wird die Bautätigkeit in Deutschland spürbar durch hohe Bau- und Finanzierungskosten sowie zunehmende Regulierung gebremst. Die Baugenehmigungen sind 2024 das dritte Jahr in Folge rückläufig. Laut Ifo-Institut fehlen derzeit rund 600.000 Wohnungen. Bis 2026 wird ein Rückgang der Neubauten um ca. 35 % gegenüber 2023 erwartet.

Dieser Trend zeigt sich insbesondere in der Entwicklung der Leerstandsquote auf dem deutschen Wohnungsmarkt, die seit 2008 kontinuierlich von rd. 3,7 % auf 2,5 % im Jahr 2023 gesunken ist.

Aufgrund des Wohnraummangels steigen die Mieten in Frankfurt konstant an. Im angespannten Wohnungsmarkt werden laut Marktbeobachtern höhere Mietpreise in den Bestandsverträgen in den kommenden Jahren sichtbar werden.

Zur Dämpfung des Mietanstiegs trat am 1. Juni 2015 das Mietrechtsnovellierungsgesetz („Mietpreisbremse“) in Kraft. In angespannten Wohnungsmärkten dürfen Mieten innerhalb von 5 Jahren bei Neuvermietung (ausgenommen Neubauten und umfassend modernisierte Objekte) maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen bzw. höchstens der vorherigen Miete entsprechen. Die Regelung gilt für viele Großstädte, ihr Umland und einige Universitätsstädte.

Vor dem Hintergrund des anhaltenden Wohnungsmangels und der weiter steigenden Mieten in angespannten Wohnungsmärkten wird auf politischer Ebene weiterhin über zusätzliche mietrechtliche Eingriffe diskutiert. Vor diesem Hintergrund sind die zulässigen Miethöhen und Mieterhöhungsmöglichkeiten nicht auszuschließen.

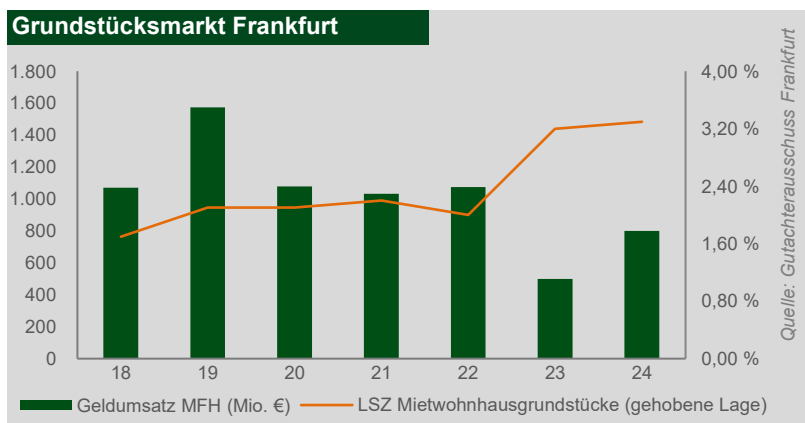
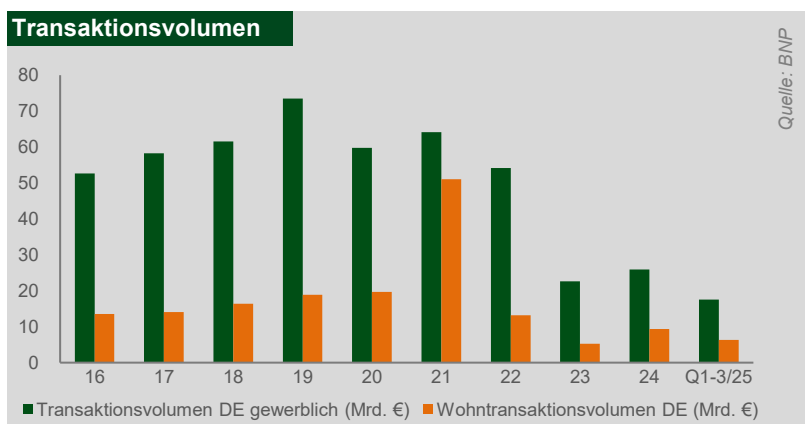
Frankfurt gilt aktuell als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt, sodass die im Rahmen der „Mietpreisbremse“ gemäß § 556d BGB geltende Begrenzung der Wohnungsmiete bei Neuvermietung auf maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete Anwendung findet. Bei Mieterhöhungen an die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB ist zudem eine Kappungsgrenze von 15 % innerhalb von 3 Jahren zu beachten.

Vorliegende aktuelle Marktberichte zeigen folgende Merkmale für Wohnflächen auf:

Makler / Resear-cher	Lage / Qualität	Stand Vorj.	Stand akt.	Durchschnittsmiete €/m² p. Monat		Δ	Oberes Mietsegment €/m² p. Monat		Δ
				Vorjahr	aktuell		Vorjahr	aktuell	
Wohnen									
empirica	Bestand, FRA	Q4/24	Q4/25	14,78	15,97	↗			
BNP	Bestand, Frankfurt	Q2/24	Q2/25	15,20	16,15	↗			
	Bestand, Riedberg			15,95	16,50	↗	19,40	20,45	↗
Colliers (Frankfurt)	einfache Lage	2024	2025	9,00 - 16,00	10,00 - 15,50	↘			
	mittlere Lage			12,00 - 19,00	13,50 - 21,00	↗			
	gute Lage			16,00 - 26,00	17,00 - 25,00	↘			
E & V	Bestand, Frankfurt	H2/24	H1/25	16,26	16,84	↗			
	Bestand, Riedberg			16,30	16,53	↗			
vdp-Research (Frankfurt)	mittlere Aussta. mittlere Lage	08/23	11/24	15,80	16,30	↗			
	mittlere Aussta. gute Lage			15,80	16,30	↗			
	gute Aussta. mittlere Lage			16,90	17,40	↗			
	gute Aussta. gute Lage			20,60	21,30	↗			
IHK Wohnungsmarktber.	Ridberg Wohnungsmieten	2024 / 2025		11,00 - 17,50	11,00 - 18,00	↗			
ImmoConcept GmbH	Kalbach-Riedberg	2024		12,79	13,61	↗			
IVD (Frankfurt)	Bestand, einf. Wohnwert	2024	2025	11,15	11,40	↗			
	Bestand, mittl. Wohnwert			12,75	12,85	↗			
	Bestand, guter Wohnwert			16,00	16,00	→			

Investmentmarktüberblick Deutschland / Frankfurt

Investmentvolumen	17,5 Mrd. € (Q1-3/25)
↓	Δ - 2,30 % (Q1-3/24)
Investmentvolumen Frankfurt	551 Mio. € (Q1-3/25)
↓	Δ - 56 % (Q1-3/24)
MFH-Umsatz Frankf.	799 Mio. € (2024)
↗	Δ + 60 % (2023)
Liegenschaftszinssatz	3,30 % (2024)
↗	Δ + 10 BP (2023)
Nettoanfangsrendite MFH mit Gewerbe	3,50 % (2024)
↗	Δ + 20 BP (2023)



Auf dem Frankfurter Investmentmarkt wurde auch im 3. Quartal 2025 ein weiterhin niedriges Transaktionsvolumen verzeichnet. Zwar zeigte sich das Quartal mit rd. 315 Mio. € im Vergleich zu den Vorquartalen (Q1: rd. 162 Mio. €; Q2: rd. 75 Mio. €) als das bislang stärkste des laufenden Jahres, das Gesamtvolumen bleibt jedoch auf einem historisch niedrigen Niveau und liegt weiterhin unter den bereits schwachen Jahren 2023 und 2024.

Auf dem Frankfurter Grundstücksmarkt wurde im Jahr 2024 ein Geldumsatz von rd. 4,0 Mrd. € erzielt, was einem deutlichen Anstieg gegenüber dem Vorjahr (2023: rd. 3,3 Mrd. €) entspricht. Das Ergebnis von 2022 mit rd. 5,1 Mrd. € wurde jedoch deutlich verfehlt. Die Zahl der Kauffälle stieg auf 4.889 (2023: 3.965). Der durchschnittliche Kaufpreis für Eigentumswohnungen im Bezirk Riedberg für Baujahre ab 1991 (ohne Neubauten) lag bei rd. 6.060 €/m² (2023: rd. 5.960 €/m²).

Laut Immobilienmarktbericht wurden im Jahr 2024 für Wohnungen (Erstverkäufe aus Umwandlung) für Baujahre ab 1991 (ohne Neubau) ein Ø Kaufpreis von 6.990 €/m² in einer Spanne von 4.330 bis 10.160 €/m² bei einer Ø Wohnfläche von 62 m² erzielt (Kauffälle: 6). Im Weiterverkauf lag der Ø Kaufpreis bei 6.170 €/m² (Baujahre ab 1991) bei 411 Kauffällen.

Der Immobilienmarktbericht verzeichnet Ertragsfaktoren für Wohnungseigentum in mittleren Lagen für Baujahre ab 1991 (ohne Neubau) in 2024 von Ø 44,2 (Mittelwert) bei einem bereinigten Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche i. H. v. 6.359 €/m² (Ø Wohn-/Nutzfläche: 82 m², Ø RND 58 Jahre, Ø Jahresreinertrag 9.943 €).

ImmoConcept GmbH veröffentlicht für Kalbach-Riedberg im Jahr 2024 einen durchschnittlichen Kaufpreis in Höhe von 6.813 €/m² (Neubau und Bestand).

Vorliegende aktuelle Marktberichte zeigen folgende Renditen für Wohnimmobilien auf:

Makler / Researcher	Lage / Qualität	Stand Vorj.	Stand aktuell	Renditen / Faktoren		Δ in BP		Anmerkung
				Vorjahr	aktuell			
Lübke Kelber	Frankfurt, Bestand, mittel	Q4/24	Q2/25	4,50	4,40	- 10	↘	Bruttoanfangsrendite
				22,00	22,50		↗	Kaufpreisfaktor
	Frankfurt, Bestand, gut			4,20	4,20	± 0	→	Bruttoanfangsrendite
				24,00	24,00		→	Kaufpreisfaktor
BNP	Frankfurt (Neubau)	Q2/24	Q2/25	3,65	3,50	- 15	↘	Nettospitzenrendite
JLL	Top-7-Städte, Spitze	Q3/24	Q3/25	3,61	3,51	- 10	↘	Nettospitzenrendite
	kreisfreie Städte, Spitze			4,1	4,9	+ 80	↗	
E & V	Frankfurt, mittlere Lage	2024	2025	20,0-24,0	20,0-24,0		→	Kaufpreisfaktor
	Frankfurt, gute Lage			24,0-28,0	24,0-28,0		→	Kaufpreisfaktor
GMB Frankfurt	Wohnungseigentum, mittlere Lage	2023	2024	1,6	1,7	+ 10	↗	Nettoanfangsrendite

(Quellen: BNP Paribas Real Estate, CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, empirica, Engel & Völkers (E&V), Immobilienverband Deutschland (IVD), Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt am Main, ImmoScout24, JLL, Lübke Kelber, Statistisches Bundesamt, Statistisches Landesamt Hessen, ImmoConcept GmbH Wohnungsmarktbericht 2024, Stadt Frankfurt am Main, IHK Wohnungsmarktbericht 2024-2025, vdpResearch, eigene Recherchen)

5.1.2 Vermietungssituation

Der Sachverständigen liegen keine Informationen zu Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverhältnissen vor.

5.1.3 Vertraglicher Jahresrohertrag

Ein Zutritt zu der Bewertungsgegenständlichen Wohnung wurde nicht gewährt. Es wird davon ausgegangen, dass sich das Wertermittlungsobjekt zum Zeitpunkt der Wertermittlung in nicht vermietetem Zustand befindet.

5.1.4 Marktüblicher Jahresrohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung aus dem Grundstück marktüblich erzielbaren Einnahmen.

Die marktüblich erzielbaren Mieten werden analog zur Vorgehensweise des Gutachterausschusses Frankfurt bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes ermittelt, der zur Ermittlung der marktüblichen Wohnungsmiete den qualifizierten Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main verwendet.

Der Mietspiegel 2024 der Stadt Frankfurt am Main weist für Eigentumswohnungen der Baujahresklasse 2002 bis 2009 mit einer Wohnungsgröße von 139 m² eine Basismiete von 9,44 €/m² p. M. aus. Unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen ergibt sich für das Wertermittlungsobjekt in mittlerer Lage, sowie gem. Planunterlagen, mit Bad, WC, kleinem Freisitz und Terrasse (DG) ergibt sich eine Miete i. H. v. rd. 12,00 €/m² p. M.

Hinweis: Da eine Innenbesichtigung nicht stattgefunden hat und demnach keine Kenntnis hinsichtlich der genauen Ausstattung der Wohnung vorliegt, kann die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel nicht ermittelt werden.

Im IHK Wohnungsmarktbericht 2024/2025 der Frankfurter Immobilienbörse werden Monatsmieten in Riedberg von 11,00 bis 18,00 €/m² (Schwerpunkt: 14,00 €/m²) ausgewiesen.

Laut Wohnungsmarktbericht Frankfurt am Main 2024 der ImmoConcept GmbH werden in Kalbach-Riedberg Mieten im Bestand i. H. v. 13,41 €/m² p. M. und für Neubauten (mittleres Preissegment) i. H. v. 19,47 €/m² p. M. verzeichnet.

Unter Berücksichtigung der vorangegangenen Marktrecherche sowie der Lage- und Objekteigenschaften wird für die Maisonette-Wohnung eine monatliche Miete von 15,00 €/m² als marktüblich erzielbar erachtet und der Berechnung zugrunde gelegt.

Für die Tiefgaragenstellplätze wird unter Berücksichtigung der Lage- und Objekteigenschaften eine Miete i. H. v. 60,00 €/Stk. p. M. als marktgerecht angenommen.

Nutzungsart	m ² /St	Nettokaltmiete pro Monat		Nettokaltmiete pro Jahr	
		€ p. m ² /St	€ gesamt	€ p. m ² /St	€ gesamt
Wohnen	139,20	15,00	2.088,00	180,00	25.056,00
EP Tiefgarage	2,00	60,00	120,00	720,00	1.440,00
Marktüblicher Jahresrohertrag gesamt			2.208,00		26.496,00

5.1.5 Liegenschaftszinssatz

Für die Ableitung eines angemessenen Liegenschaftszinssatzes sind sowohl allgemeine Markteinflüsse als auch objektspezifische Gegebenheiten zu berücksichtigen. Des Weiteren wird der Liegenschaftszinssatz maßgeblich durch Mietwachstumserwartungen und durch das individuelle Objektrisiko bestimmt.

Der Gutachterausschuss Frankfurt am Main weist Liegenschaftszinssätze in mittlerer Lage in Höhe von Ø 0,8 % in einer Spanne von -0,4 bis 2,2 % für Wohnungseigentum aus (Standardabweichung 0,5). Die Ermittlung basiert auf dem Datenmaterial des Geschäftsjahres 2024 mit folgenden Merkmalen: 211 Kauffälle; Ø Kaufpreis: 6.568 €/m²-WF, Ø Wohn-/Nutzfläche: 82 m²; Ø RND: 59 Jahre, Ø Jahresreinertrag: 9.735 €.

Das Bewertungsobjekt ist für die vorliegende Nutzung mutmaßlich gut geeignet. Die Wohnung weist eine nachgefragte Wohnungsgröße für Familien auf und verfügt zudem über eine Dachterrasse. Allerdings ist die Wohnung nicht barrierefrei. Ein weiteres Risiko besteht darin, dass die Wohnung nicht besichtigt werden konnte und somit Ausstattung und Zustand nicht bekannt sind.

Dies berücksichtigend, wird für das Objekt ein der Lage- und Objektmerkmale objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 1,50 %, abgeleitet aus dem Marktgeschehen für vergleichbare Objekte, angesetzt.

Bezogen auf den Ertragswert (nach allg. Marktanpassung) und den marktüblichen Jahresrohertrag (ggf. inkl. Leerstandserträgen) entspricht dies dem 31,33-fachen, einer Brutto-Rendite von rd. 3,2 %, einer Nettoanfangsrendite von rd. 2,6 % (bei ANK von 10,0 % und n. uml. BWK von 11,0 %) sowie 5.764 €/m² Wohn-/Nutzfläche bzw. rd. 5.970 €/m² Wohnfläche. Damit liegen die Renditen und der Kapitalwert in einem plausiblen Verhältnis zu bekannten Vergleichskennziffern.

5.1.6 Bewirtschaftungskosten pro Jahr

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Die Bewirtschaftungskosten wurden analog zur Vorgehensweise des Gutachterausschusses bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze ermittelt. Die Höhe der Bewirtschaftungskosten ergibt sich aus Anlage 3, Nummer III der ImmoWertV. Den dort veröffentlichten Basiswerten für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten liegt der Verbraucherpreisindex (VPI) des Statistischen Bundesamtes (Index Oktober 2001: 77,1 - Basisjahr 2020 = 100) zugrunde. Diese Werte werden jährlich an den VPI für den Monat Oktober des vorherigen Kalenderjahres (Oktober 2024) angepasst. Für das Jahr 2025 (Index Oktober 2024: 120,2 - Basisjahr 2020 = 100) ergeben sich jährliche Verwaltungskosten i. H. v. 275 €/ETW x 120,2 / 77,1 = rd. 429 €/ETW und Instandhaltungskosten i. H. v. 9,00 €/m² x 120,2 / 77,1 = 14,03 €/m² p.a. bzw. 68 €/Stp x 120,2 / 77,1 = 106 €/m² p.a.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten bezüglich der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen. Zudem wird der Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit erfasst.

Im vorliegenden Fall wird ein beim Grundstückseigentümer verbleibender Verwaltungskostenanteil i. H. v. 429 € pro Wohneinheit und 47 € pro Stellplatz angenommen.

Wohneinheit	€/St	429,00
EP Tiefgarage	€/St	47,00

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung/ Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen.

Für das Bewertungsobjekt werden jährliche Instandhaltungskosten mit 14,00 €/m² Wohnfläche und 106 € pro Stellplatz angesetzt

Wohnfläche	€/m ²	14,00
EP Tiefgarage	€/St	106,00

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis wird im Hinblick auf die wohnwirtschaftliche Nutzung sowie der Lage und des Mietniveaus mit einem durchschnittlichen Ansatz wie folgt angenommen:

pauschal	%	2,00
----------	---	------

Betriebskosten (nicht umlagefähig)

Analog zum Modell des Gutachterausschusses wird ein Ansatz für Betriebskosten i. H. v. 0,5 % des Jahresrohertrages berücksichtigt. Es gibt potenzielle Risiken im Zusammenhang mit der Umlagefähigkeit der CO₂-Abgabe, die gegenwärtig nicht quantifiziert werden können. Dies wird zunächst im Objektrisiko erfasst.

pauschal	%	0,50
----------	---	------

Hinweis: Die Höhe des monatlichen Hausgelds für die Bewertungseinheit sowie die seitens der WEG angesammelte Instandhaltungsrücklage ist zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt.

WEG-Beschlüsse zu wesentlichen Instandhaltungs-, Reparaturmaßnahmen sind nicht bekannt.

5.1.7 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer

Analog zur Vorgehensweise des Gutachterausschusses bei Wohngebäuden wurde in Anlehnung an das Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren in Ansatz gebracht.

Restnutzungsdauer

Bei gebäudetypischer Nutzung ergibt sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer abzüglich Gebäudealter.

Das Bewertungsobjekt wurde ca. 2009 errichtet und weist zum Stichtag ein Alter von ca. 16 Jahren auf. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ergibt sich somit eine Restnutzungsdauer von rd. 54 Jahren.

5.1.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst (§8 ImmoWertV). Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG's) 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.

Die besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Sonstige Wertminderungen: Sicherheitsabschlag, aufgrund fehlender Besichtigungsmöglichkeit

Da die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung im Rahmen des Ortstermins nicht zugänglich war, konnten lediglich die Außenbereichsflächen besichtigt werden. Hinsichtlich der Innenausstattung des Wertermittlungsobjekts liegen keine Angaben vor. Um der Unsicherheit hinsichtlich des tatsächlichen baulichen Zustands der Ausstattung und Instandhaltungszustands Rechnung zu tragen, berücksichtigt die Sachverständige einen Sicherheitsabschlag in Höhe von pauschal 10 % des vorläufigen Ertragswertes. Dieser Abschlag bemisst sich unter anderem an einem möglichen Grad von Beeinträchtigungen des Ausbaus sowie von Baumängeln/-schäden, ist grob überschlägig und erhebt keinen Anspruch auf Detailgenauigkeit. Eine Haftung der Sachverständigen hinsichtlich der Höhe des Abschlags wird ausdrücklich ausgeschlossen.

5.2 Berechnung des Ertragswertes

Der Ertragswert für das zu bewertende Objekt wird auf der Basis des aktuellen und marktüblich erzielbaren Jahresrohertrages unter Berücksichtigung der dem Objekt angemessenen Bewirtschaftungskosten sowie des der Lage und dem Marktgeschehen entsprechenden Liegenschaftszinssatzes und insbesondere des Kapitalwertes, Barwertfaktors sowie der Brutto-Rendite ermittelt.

5.2.1	Marktüblicher Jahresrohertrag (aus 5.1.4)		€	26.496
5.2.2	Bewirtschaftungskosten pro Jahr (Ansätze aus 5.1.6)			
	Verwaltungskosten			
	Wohneinheit			
	St 1,00 à €	429,00	€	429
	EP Tiefgarage			
	St 2 à €	47,00	€	94
	Verwaltungskosten gesamt (entspricht 1,97 % des Jahresrohertrages)		€	523
	Instandhaltungskosten			
	Wohnfläche			
	m ² 139,20 à €	14,00	€	1.949
	EP Tiefgarage			
	St 2,00 à €	106,00	€	212
	Instandhaltungskosten gesamt (entspricht 8,16 % des Jahresrohertrages)		€	2.161
	Mietausfallwagnis			
	% 2,00 von €	26.496	€	530
	Betriebskosten (nicht umlagefähig)			
	% 0,50 von €	26.496	€	132
	Bewirtschaftungskosten pro Jahr gesamt (entspricht 12,63 % des Jahresrohertrages)		€	3.346 - € 3.346
5.2.3	Jahresreinertrag		€	23.150
5.2.4	Bodenwertverzinsungsbetrag (Bodenwertanteil des Miteigentums aus 4.3.1)			
	% 1,50 von €	162.000	- €	2.430
5.2.5	Reinertrag der baulichen Anlagen		€	20.720
	Restnutzungsdauer J.	54		
	Liegenschaftszinssatz %	1,50		
	Barwertfaktor	36,83		
	Zwischensumme		€	763.118
	Rundung		- €	3.118
5.2.6	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		€	760.000

5.3 Ertragswert

Bodenwertanteil des Miteigentums (aus 4.3.1)	€	162.000
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen (aus 5.2.6)	€	760.000
		<hr/>
vorläufiger Ertragswert aus marktüblichen Erträgen	€	922.000
bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale: Sicherheitsabschlag 10%	€	-92.200
Rundung		200
		<hr/>
Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag	€	830.000
		<hr/> <hr/>

Die Allgemeine Marktanpassung erfolgt durch den Ansatz von marktüblichen Mieten und Bewirtschaftungskosten sowie über die Wahl des angemessenen Liegenschaftszinssatzes unter Berücksichtigung der eingeschätzten Restnutzungsdauer.

6 Vergleichswert

6.1 Vergleichswertparameter

Zur Ermittlung eines marktkonformen Vergleichswertes sind gemäß § 25 ImmoWertV Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

6.1.1 Auswertung der Kaufpreissammlung

Beim Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung für Vergleichsobjekte mit folgenden Kriterien eingeholt: Objektart: Maisonette-Wohnung, Wohnungs- bzw. Teileigentum, Baujahr: 2005–2015, Wohnfläche: ca. 120–150 m², Gemarkung: Kalbach, Teilmarkt: Weiterverkauf, Zeitraum der Kauffälle: 2024–2025. Vom Gutachterausschuss wurden für den Zeitraum zwischen Januar 2024 und Juli 2025 insgesamt 10 Transaktionen von Eigentumswohnungen bzw. Maisonette-Wohnungen (Erst- und Weiterverkauf) in der Umgebung des Bewertungsobjekts zur Verfügung gestellt, die alle zur Gesamtauswertung herangezogen wurden.

Prüfung auf Übereinstimmung der Kauffälle mit dem Bewertungsobjekt

Objektart / Lage / Baujahr

Die Selektionskriterien wurden so gewählt, dass Kauffälle von Wohnungseigentum, insbesondere Maisonette-Wohnungen in der Umgebung berücksichtigt wurden. Die Sachverständige hat die Kauffälle auf Vergleichbarkeit u. a. in Bezug auf Datum des Kauffalls, Lage, Baujahr, Wohnflächengröße und Anzahl der Wohnungen mit dem Bewertungsobjekt überprüft.

Die Kauffälle sind seitens des Gutachterausschusses um den Wert Garage/ Carport/ Stellplatz bereinigt.

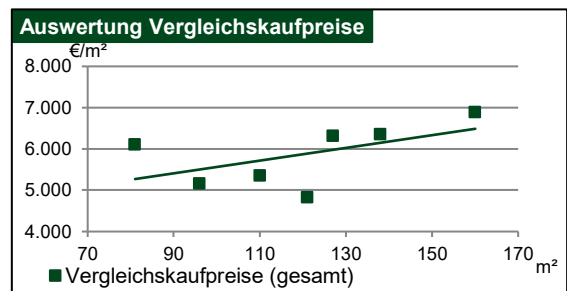
Die Kaufpreise für die ausgewerteten Objekte werden anhand des im vdp-Index (Basisjahr 2010=100) für Eigentumswohnungen ausgewiesenen Preisindex (Q3 2025) indexiert.

Gesamtauswertung (nach Indexierung)

Für die Gesamtauswertung wurden alle zur Verfügung gestellten Vergleichskaufpreise herangezogen. Die Spanne der indexierten Kaufpreise liegt von 4.368 €/m² bis 6.888 €/m².

Kauffall Nr. 1 und 7 wurden aufgrund mangelnder Vergleichbarkeit (Lage, Art, Beschaffenheit) von der Vergleichswertberechnung ausgeschlossen. Kauffall Nr. 6 weist ein deutlich abweichendes Baujahr (1997) auf und wird ebenfalls nicht berücksichtigt.

Die Spanne der ausgewählten Kaufpreise (7 Kauffälle) liegt zwischen 4.828 und 6.888 €/m². Der Median liegt bei rd. 6.103 €/m² und das arithmetische Mittel bei rd. 5.857 €/m². Die Standardabweichung liegt bei rd. 750 €/m², der Variationskoeffizient beträgt 0,128 (750 €/m²/5.857 €/m²). Dahingehend ist die Datenqualität der Stichprobe als „gut bis ordentlich“ zu beurteilen.



Die durchschnittliche Wohnfläche der Kauffälle (Gesamtauswahl) ist mit 119 m² geringer als die Wohnfläche des Bewertungsobjekts (rd. 139 m²).

Zur differenzierten Auswertung der Vergleichskaufpreise wird daher eine Unterteilung anhand wesentlicher Objektmerkmale vorgenommen. Die Gruppenbildung erfolgt dabei in Objekte mit vergleichbarem Baujahr (2004–2014).

Stichprobe 1 / Kauffälle mit vergleichbarem Baujahr (2004–2014) / 4 Kauffälle

Die in der Stichprobe berücksichtigten Kauffälle liegen mit 5.161 bis 6.888 €/m² im mittleren bis oberen Bereich der Gesamtauswertung. Das arithmetische Mittel liegt bei rd. 5.930 €/m² und der Median beträgt rd. 5.830 €/m². Die Standardabweichung liegt bei rd. 814 €/m², der Variationskoeffizient beträgt 0,137. Dahingehend ist die Datenqualität der Stichprobe als „gut bis ordentlich“ zu beurteilen.

Würdigung der Ergebnisse

Die Auswertung der Stichprobe zeigt ein höheres Preisniveau von Objekten im Stadtteil Riedberg. Die Kauffälle im bewertungsgegenständlichen Teilmarkt weisen Kaufpreise von 6.311 und 6.888 €/m² auf. Zudem verfügen die Wohnungen über Wohnflächen von >125 m².

Die Ableitung des Vergleichspreises erfolgt auf Basis der ausgewerteten Stichprobe mit vergleichbarem Baujahr und Kauffällen innerhalb des bewertungsgegenständlichen Teilmarkts. Der arithmetische Mittelwert liegt bei 5.930 €/m², das flächengewichtete Mittel bei rd. 6.060 €/m².

Zusätzlich wurde der Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses eingesehen. Demnach wurden 2024 in Kalbach / Riedberg u. a. 30 Eigentumswohnungen der Baualtersklasse ab 1991 ohne Neubauten veräußert. Den Mittelwert der erzielten Preise hat der Gutachterausschuss mit 6.060 €/m² Wohnfläche angegeben. Für das Jahr 2023 wurden 5.960 €/m² Wohnfläche als mittlerer Preis bei 44 Transaktionen gemeldet. Es wurden jedoch keine Sondertypen, Wohnungsgrößen etc. berücksichtigt.

Die IHK gibt in ihrem Wohnungsmarktbericht 2024 / 2025 für Eigentumswohnungen in Riedberg Preise i. H. v. 4.200 €/m² bis 8.200 €/m² Wohnfläche an, bei einem Schwerpunkt von 5.900 €/m².

Durch die gegebene Vergleichbarkeit hinsichtlich Lage, Objektart, Baujahresklasse und Wohnfläche kann der Vergleichswert auf Basis der o. g. Daten abgeleitet werden.

Eine Übersicht über die ausgewerteten Vergleichsobjekte ist dem Gutachten als Anlage beigefügt (s. Anlagen).

6.2 Vergleichswert

Eigentumswohnung Nr. 4.01

Vorgenannte Aspekte berücksichtigend, wird für die bewertungsgegenständliche Wohneinheit aufgrund von Lage, Art und Beschaffenheit (Maisonette-Wohnung) nebst Kellerraum und Terrasse ein leicht oberhalb des arithmetischen Mittels der Vergleichspreise liegender Vergleichswert in Höhe von rd. 6.200 €/m² als sachgerecht erachtet.

Vergleichswertansatz		6.200 €/m ²			
Wohnung Nr. 4.01	139,20 m ²	x	6.200 €/m ²	=	€ 863.040
<hr/>					
vorläufiger Vergleichswert Eigentumswohnung (WE Nr. 4.01)					€ 863.040
Sicherheitsabschlag (10 %) aus 3.4.7					€ - 86.304
					<hr/>
					€ 776.736
Rundung					€ 3.264
					<hr/>
Vergleichswert zum Wertermittlungsstichtag					€ 780.000
					<hr/> <hr/>

Tiefgaragenstellplätze

Für Tiefgaragenplätze und Garagen wird im Grundstücksmarktbericht der Stadt Frankfurt 2025 basierend auf 298 getätigten Kauffällen im Stadtgebiet insgesamt für das Jahr 2024 ein Mittelwert i. H. v. 27.900 € verzeichnet.

In vorliegender Kaufpreissammlung weist der Gutachterausschuss Kaufpreise für Garagen, Carport / Stellplätze von 10.000 bis 18.000 € pro Stk. mit einem Mittelwert von rd. 15.000 €/Stk. aus.

Aufgrund der Lage und Objekteigenschaften wird für die Tiefgaragenstellplätze ein Vergleichswert i. H. v. 22.500 €/Stk. angenommen. Der Vergleichswert der bewertungsgegenständlichen Tiefgaragenstellplätze Nr. 70 und Nr. 71 ermittelt sich wie folgt:

TG-Stellplatz Nr. 70	1,00 Stk.	x	22.500 €/Stk.	=	€ 22.500
<hr/>					
vorläufiger Vergleichswert					€ 22.500
Sicherheitsabschlag (10 %) aus 3.4.7					€ - 2.250
					<hr/>
					€ 20.250
Rundung					€ - 250
					<hr/>
Vergleichswert TG-Stellplatz Nr. 70 zum Wertermittlungsstichtag					€ 20.000
					<hr/> <hr/>
TG-Stellplatz Nr. 71	1,00 Stk.	x	22.500 €/Stk.	=	€ 22.500
<hr/>					
vorläufiger Vergleichswert					€ 22.500
Sicherheitsabschlag (10 %) aus 3.4.7					€ - 2.250
					<hr/>
					€ 20.250
Rundung					€ - 250
					<hr/>
Vergleichswert TG-Stellplatz Nr. 71 zum Wertermittlungsstichtag					€ 20.000
					<hr/> <hr/>

Grundlage für die Verkehrswertermittlung stellt der § 194 Baugesetzbuch (BauGB) dar. Demnach wird der Verkehrswert (Marktwert) „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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Das Ertragswertverfahren dient im Rahmen vorliegender Wertermittlung Plausibilisierungszwecken. Der ermittelte Ertragswert liegt bei rd. 830.000 € und entspricht somit dem abgeleiteten Vergleichswert der Wohnung und den 2 Tiefgaragenstellplätzen. Die Vergleichskennziffer wird seitens der Sachverständigen als plausibel erachtet.

Im Hinblick auf die Art und Nutzung des Bewertungsobjekts, den Gepflogenheiten des Marktes sowie vor dem Hintergrund der vorliegenden Daten ist das Vergleichswertverfahren als das bestgeeignete Verfahren zu beurteilen. Der Verkehrswert (Marktwert) wird aus dem Vergleichswert abgeleitet.

Gemäß Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse, Ausgabe 2024/25 liegen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Riedberg in einer Spanne von 4.200 €/m² bis 8.200 €/m² mit einem Schwerpunkt i. H. v. 5.900 €/m².

Der ermittelte Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 4.01 in Höhe von 780.000 € bzw. rd. 5.600 €/m²-Wohnfläche liegt innerhalb der Spanne der recherchierten durchschnittlichen Kauf- und Vergleichspreise für Eigentumswohnungen. Der aus dem Ertragswert resultierende Ertragsfaktor in Höhe von 31,33 liegt ebenfalls in Höhe der für Eigentumswohnungen veröffentlichten Spanne (21,6–73,1). Unter Berücksichtigung der Lage- und Objekteigenschaften ist dies plausibel und bestätigt den ermittelten Verkehrswert.

Der dem Verkehrswert von 780.000 € zu Grunde liegende Kapitalwert i. H. v. rd. 5.600 €/m² (Wohnfläche) ist unter Berücksichtigung der Marktsituation, des Baujahrs sowie der Lage- und objektspezifischen Grundstücksmerkmale aus Sicht der Sachverständigen als marktüblich und angemessen zu beurteilen.

8

Verkehrswert

Der Verkehrswert des mit einer Eigentumswohnung (Nr. 4.01) nebst den Tiefgaragenstellplätzen Nr. 70 und Nr. 71 bebauten Grundstücks

Zur Kalbacher Höhe 2-34 (gerade Nrn.); Christiane-Vulpius-Str. 1, 3, Margarete-Steiff-Str. 2-14 (gerade Nrn.) in 60438 Frankfurt am Main

wird auf Basis des Vergleichswertes zum Wertermittlungsstichtag 19. Dezember 2025 wie folgt festgestellt:

Verkehrswert ETW Nr. 4.01 - Blatt 4298	€ 780.000
(i. W.: siebenhundertachtzigtausend EUR)	<u><u> </u></u>

Verkehrswert TG-Stellplatz Nr. 70 - Blatt 4369	€ 20.000
(i. W.: zwanzigtausend EUR)	<u><u> </u></u>

Verkehrswert TG-Stellplatz Nr. 71 - Blatt 4370	€ 20.000
(i. W.: zwanzigtausend EUR)	<u><u> </u></u>

Statistische Vergleichsdaten

Grundstücksgröße gesamt		m ²	4.868
Wohnfläche ETW Nr. 4.01		m ²	139
Wohn-/ Nutzfläche ETW Nr. 4.01		m ²	144
Stellplätze gesamt		St	83
Stellplätze Bewertungsgegenstand		m ²	2
Baujahr		ca.	2009
Gesamtnutzungsdauer angenommen		J.	70
Restnutzungsdauer		J.	54
Marktüblicher Jahresrohertrag		€	26.496
Verwaltungskosten	% 1,97		
Instandhaltungskosten	% 8,16		
Mietausfallwagnis	% 2,00		
Betriebskosten (nicht umlagefähig)	% 0,50		
Bewirtschaftungskosten gesamt	% 12,63	€	3.346
Jahresreinertrag		€	23.150
Bodenwertanteil des Miteigentums		€	162.000
vorläufiger Ertragswert aus marktüblichen Erträgen		€	922.000
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: Risikoabschlag		€	-92.200
Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag		€	830.000
Ertragswert / Jahresrohertrag			
Faktor marktüblich			31,33
Bruttorendite (marktüblicher JRoE)		%	3,19
Nettorendite (marktüblicher JRoE)		%	2,58
<i>(bei 10,0 % Anschaffungsnebenkosten / 11,0 % nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten)</i>			
vorläufiger Vergleichswert ETW Nr. 4.01		€	863.040
Bes. objektspez. Grundstückmerkmale	Sicherheitsabschlag 10 %	€	-86.304
Vergleichswert ETW Nr. 4.01	gerundet	€	780.000
Verkehrswert pro m ² Wohn-/Nutzfläche	144 m ²	€	5.417
Verkehrswert pro m ² Wohnfläche	139 m ²	€	5.612
<hr/>			
Verkehrswert TG-Stellplatz Nr. 70 - Blatt 4369		€	20.000
<hr/>			
Verkehrswert TG-Stellplatz Nr. 71 - Blatt 4370		€	20.000
<hr/>			
Verkehrswert ETW Nr. 4.01 - Blatt 4298		€	780.000
<hr/>			

Köln, den 13. Februar 2026



Christine Störmer
13.02.2026
16:24:21 +01

Dipl.-Ing. (FH) Architektin Christine Störmer

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

10

Anlagen

- Aufstellung der Vertragsmieten / marktüblicher Jahresrohertrag
- Kaufpreissammlung
- Stichprobe Kaufpreissammlung
- Makro-, Mikrolage
- Flurkartenauszug
- Planzeichnungen
- Fotografien

Dieses Gutachten umfasst 40 Seiten ohne Anlagen.

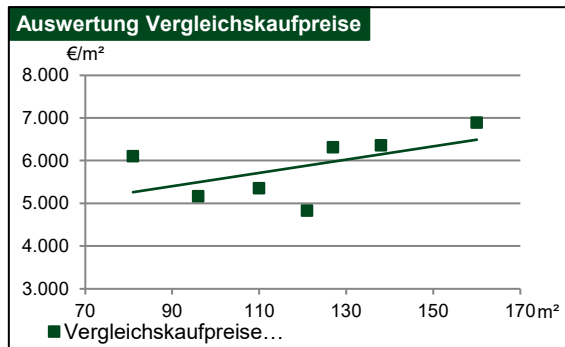
Aufstellung der Vertragsmieten / marktüblicher Jahresrohertrag

Nutzungsart	m²/St	Vertragsmieten in €					marktüblicher Jahresrohertrag in €				Bemerkungen
		Nettokaltmiete pro Monat		Nettokaltmiete pro Jahr		Laufzeit *) Datum	Nettokaltmiete pro Monat		Nettokaltmiete pro Jahr		
		p. m²/St	gesamt	p. m²/St	gesamt		p. m²/St	gesamt	p. m²/St	gesamt	
Wohnen	139,20	0,00	0,00	0,00	0,00		15,00	2.088,00	180,00	25.056,00	
EP Tiefgarage	2,00	0,00	0,00	0,00	0,00		60,00	120,00	720,00	1.440,00	
Flächen gesamt	139,20		0,00		0,00			2.088,00		25.056,00	
Stellplätze gesamt	2		0,00		0,00			120,00		1.440,00	
Gesamt			0,00		0,00			2.208,00		26.496,00	Rundungsdifferenzen aus Rückrechnungen möglich

Gesamtauswertung

Nr.	Jahr	Gemarkung	Art des Sondereigentums	Wohnlage	Objektart	Baujahr	Wohn- / Nutzfläche m ²	Kaufpreis €	Kaufpreis €/m ²	Index Verkauf	Index aktuell	Kaufpreis €/m ² (indexiert)
2	2024	Eschersheim	Maisonette	mittel	ETW	2020	81	473.000	5.840	184,2	192,5	6.103
3	2024	Nieder-Erlenbach	Maisonette	mittel	ETW	2000	121	559.000	4.620	184,2	192,5	4.828
4	2024	Eschersheim	Maisonette	mittel	ETW	2020	138	839.000	6.080	184,2	192,5	6.354
5	2024	Kalbach	Maisonette	mittel	ETW	2011	127	767.000	6.039	184,2	192,5	6.311
8	2025	Praunheim	Maisonette	mittel	ETW	2004	110	582.000	5.291	190,3	192,5	5.352
9	2025	Preungesheim	Maisonette	mittel	ETW	2004	96	493.400	5.140	191,7	192,5	5.161
10	2025	Kalbach	Maisonette	mittel	ETW	2014	160	1.102.000	6.888	192,5	192,5	6.888

Stichprobe 1 / Objekte mit vergleichbarem Baujahr

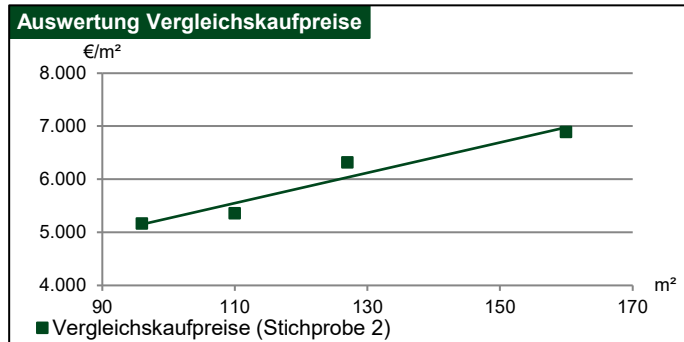


Auswertung Gesamtauswahl	
Anzahl	7
arithmetisches Mittel	5.857 €/m ²
Median	6.103 €/m ²
flächengewichtetes Mittel	5.934 €/m ²
Min	4.828 €/m ²
Max	6.888 €/m ²
Standardabweichung	750 €/m ²
Perzentil 16,7 %	5.161 €/m ²
Perzentil 83,3 %	6.354 €/m ²
Konfidenz 95 %	556 €/m ²

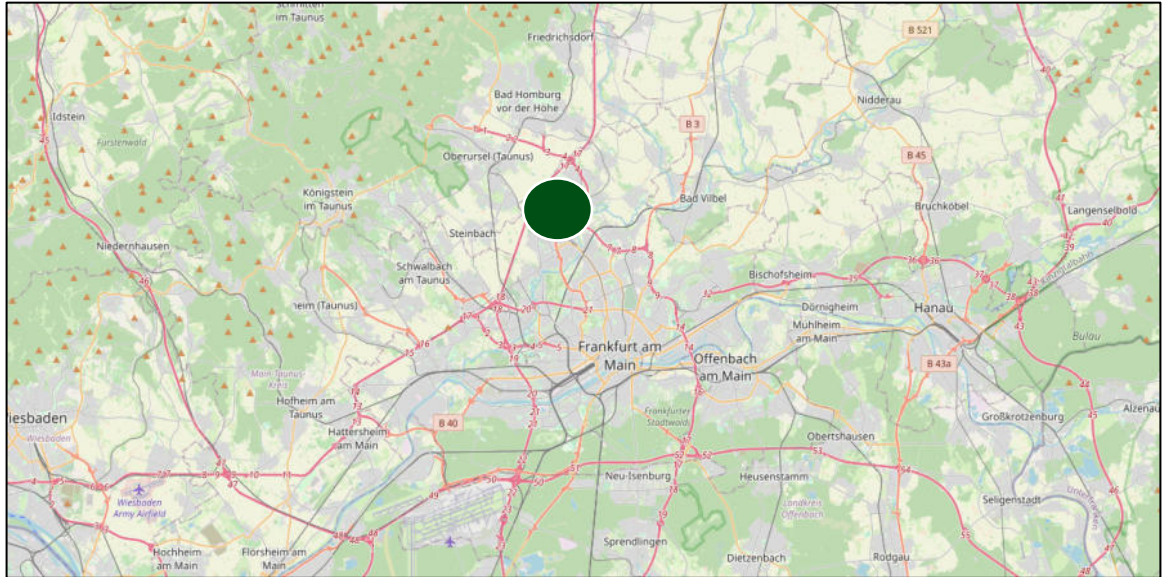
Stichprobe

Nr.	Jahr	Gemarkung	Art des Sondereigentums	Wohnlage	Objektart	Baujahr	Wohn- / Nutzfläche m ²	Kaufpreis €	Kaufpreis €/m ²	Index Verkauf	Index aktuell	Kaufpreis €/m ² (indexiert)
5	2024	Kalbach	Maisonette	mittel	ETW	2011	127	767.000	6.039	184,2	192,5	6.311
8	2025	Praunheim	Maisonette	mittel	ETW	2004	110	582.000	5.291	190,3	192,5	5.352
9	2025	Preungesheim	Maisonette	mittel	ETW	2004	96	493.400	5.140	191,7	192,5	5.161
10	2025	Kalbach	Maisonette	mittel	ETW	2014	160	1.102.000	6.888	192,5	192,5	6.888

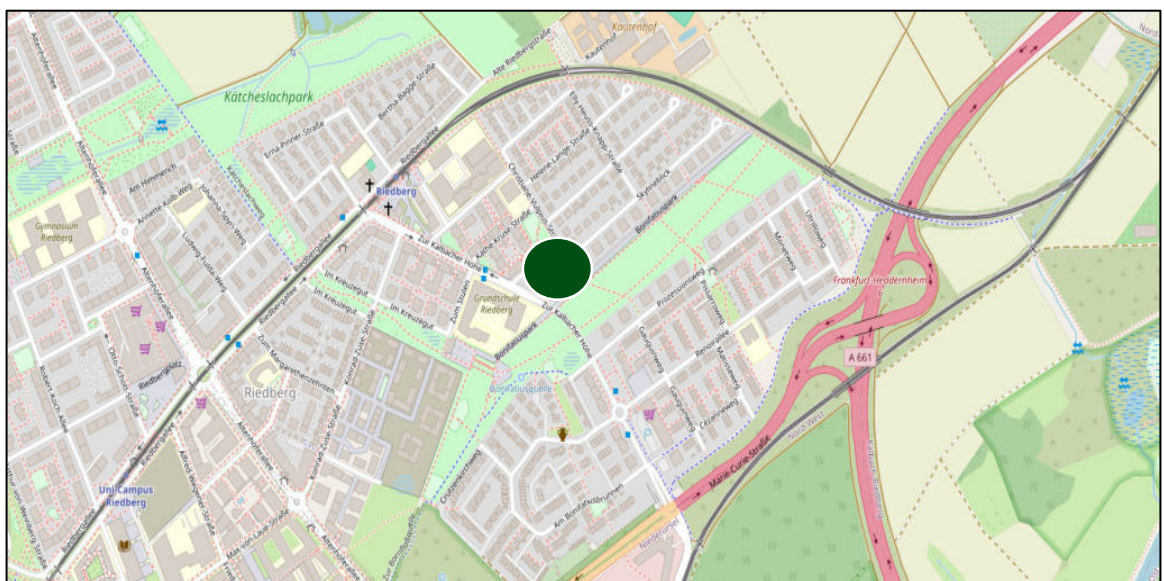
Stichprobe 1 / Objekte mit vergleichbarem Baujahr



Stichprobe 1 / Baujahr vergleichbar	
Anzahl	4
arithmetisches Mittel	5.928 €/m ²
Median	5.832 €/m ²
flächengewichtetes Mittel	6.060 €/m ²
Min	5.161 €/m ²
Max	6.888 €/m ²
Standardabweichung	814 €/m ²
Perzentil 16,7 %	5.257 €/m ²
Perzentil 83,3 %	6.599 €/m ²
Konfidenz 95 %	798 €/m ²



Stadtplanauszug Makrolage (Quelle: www.openstreetmap.org)



Stadtplanauszug Mikrolage (Quelle: www.openstreetmap.org)



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

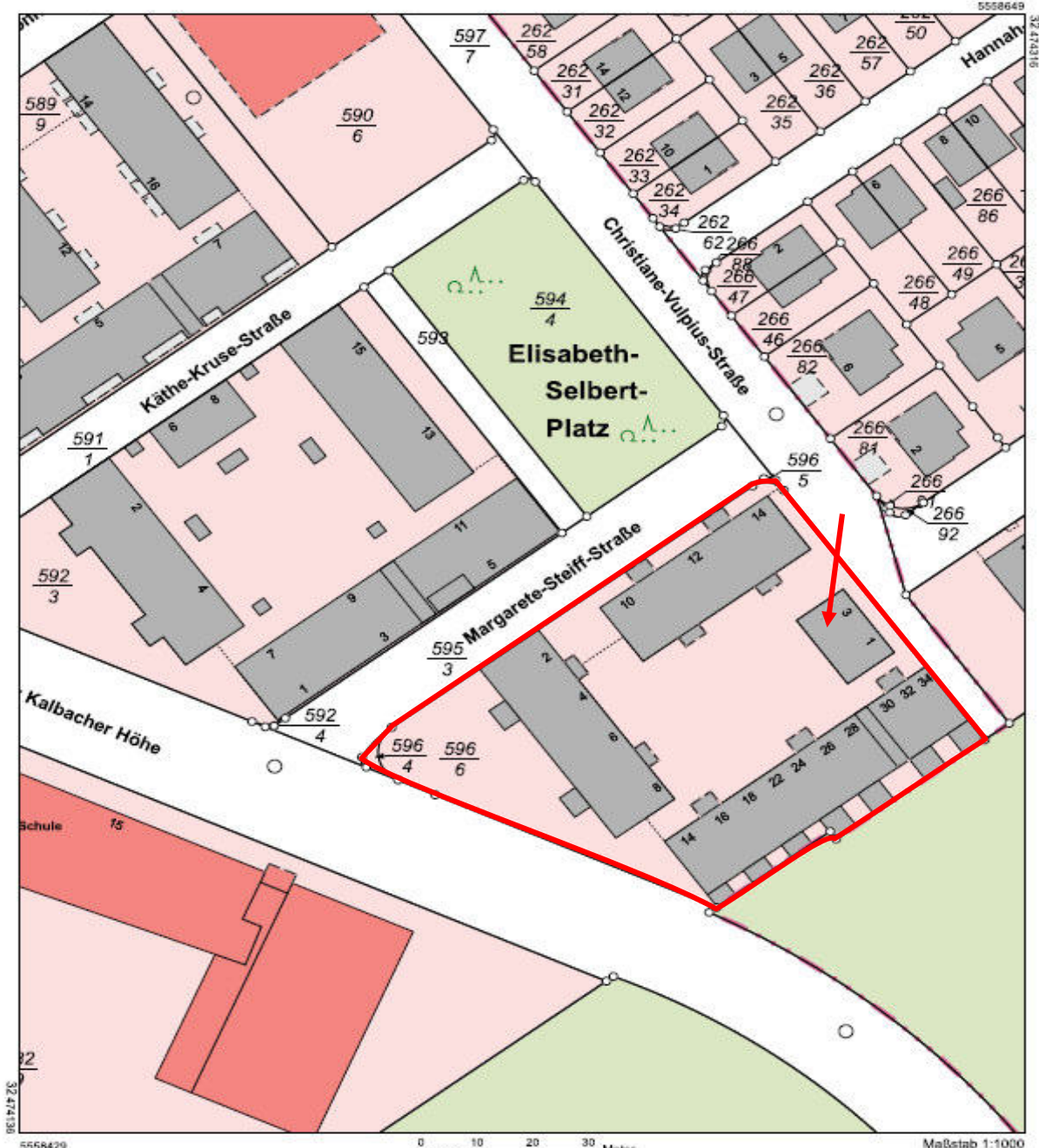
Hessen

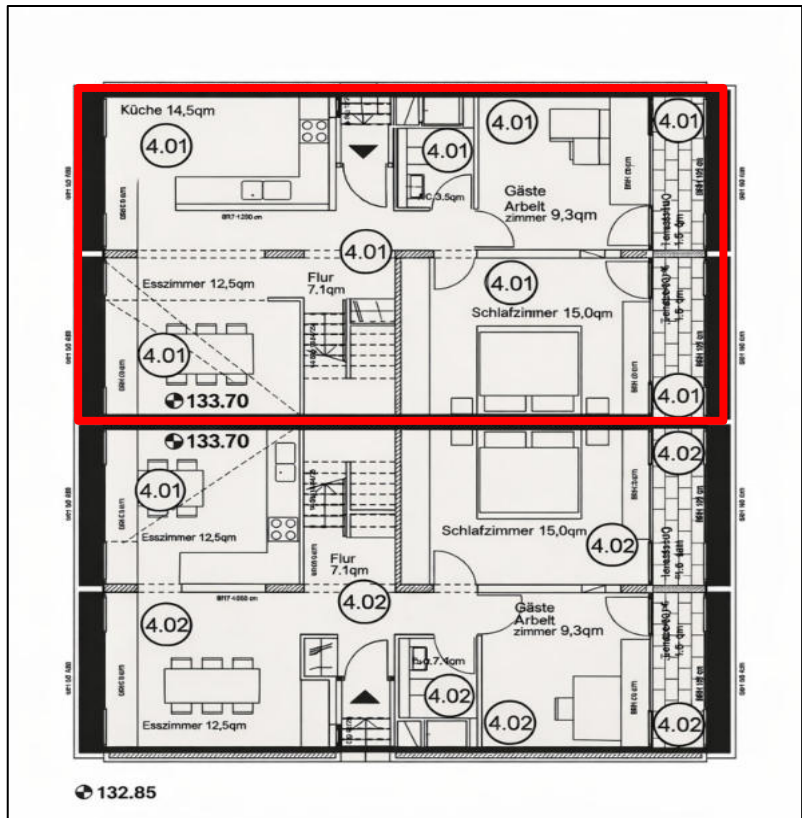
Erstellt am 01.12.2025

Antrag: 203089110-1

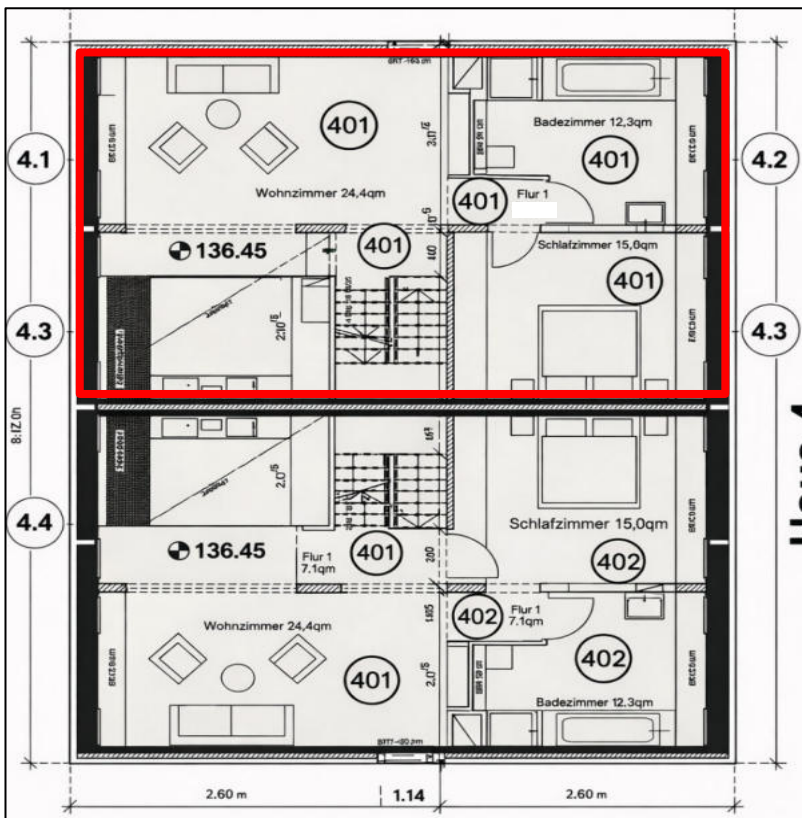
Flurstück: 595/3
Flur: 12
Gemarkung: Kalbach

Gemeinde: Frankfurt am Main
Kreis: Kreisfreie Stadt Frankfurt am Main
Regierungsbezirk: Darmstadt

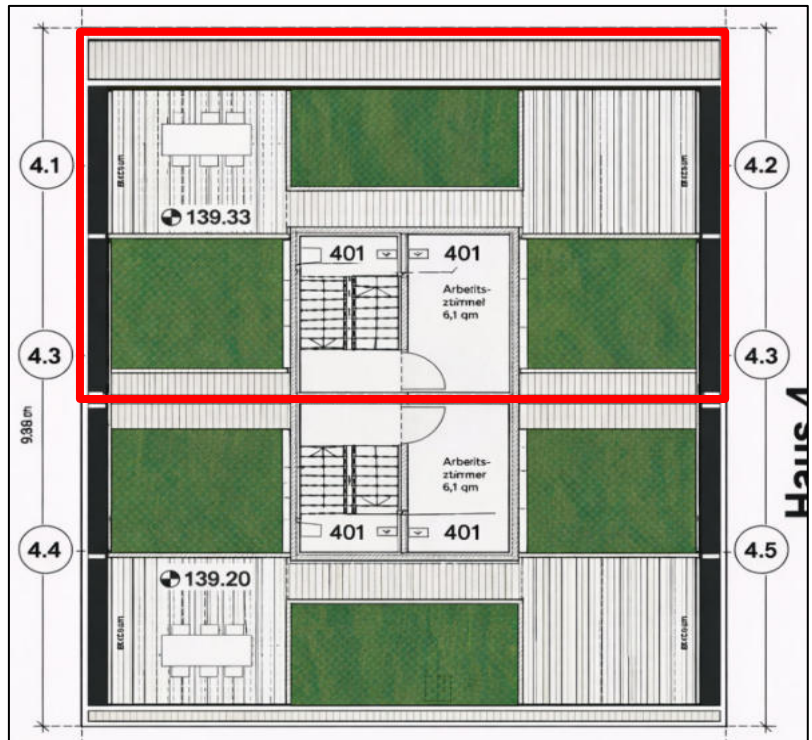




Grundriss EG



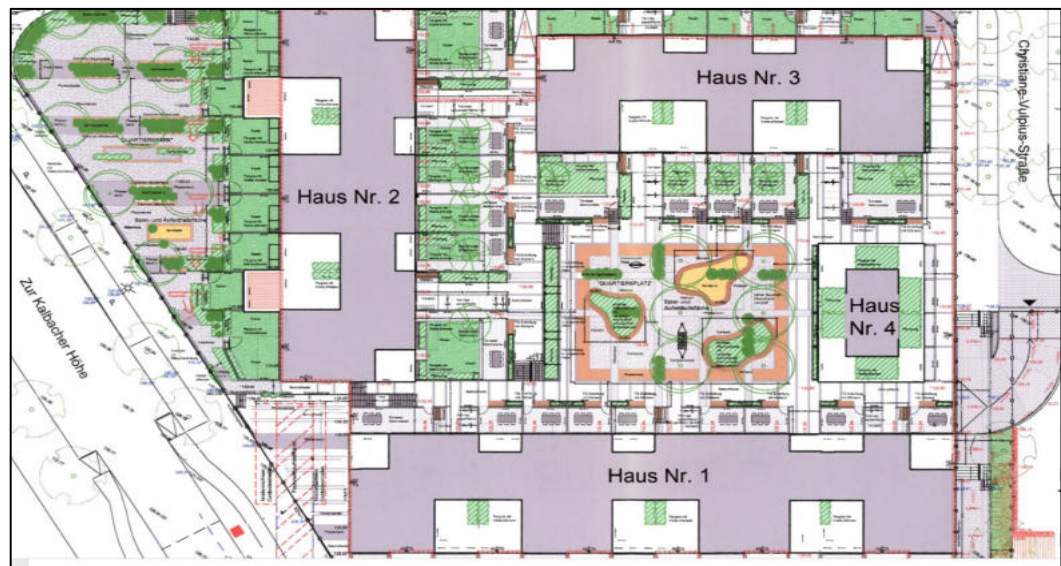
Grundriss 1. Obergeschoss



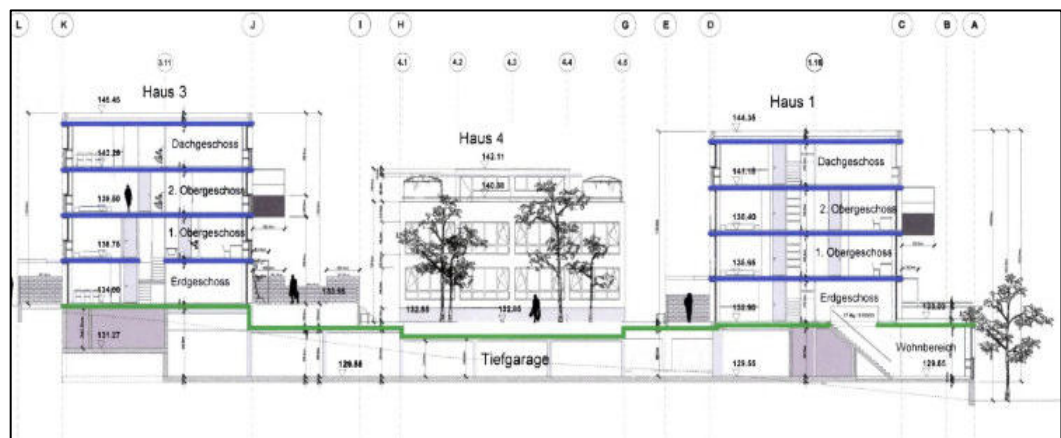
Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Tiefgarage



Flächenplan Wohnanlage



Schnitt



Ansicht Christiane-Vulpius-Straße



Ansicht Hofseite



Hauseingang (Haus 4)



Außenbereich Haus 4



Blick auf Eingangsseite (Haus 4)



Blick von Hofseite