



öffentlich bestellt und vereidigt von der IHK Frankfurt am Main
Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors
Immobiliengutachter HypZert F für finanzwirtschaftliche Zwecke

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für das Grundstück



Aktenzeichen:	844 K 1/25
Verkehrswert:	375.000 EUR
Auftraggeber:	Amtsgericht Frankfurt am Main
Objektart:	Eigentumswohnung
Anschrift:	Im Sachsenlager 5 60322 Frankfurt am Main
Wertermittlungstichtag:	09.04.2025
Qualitätsstichtag:	09.04.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	09.04.2025
Adresse	An der Hauptwache 2, 60313 Frankfurt am Main
Festnetz	+49 69 – 300 773 72
E-Mail	info@immobilienbewertung-reuter.de
Homepage	www.immobilienbewertung-reuter.de

Dieses Gutachten umfasst 36 Seiten und 6 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten.
Es wird in 2-facher Ausfertigung erstellt.



1. VORBEMERKUNGEN	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Objekt	3
1.3 Eigentümer/-in	3
1.4 Datum des Auftrages	3
1.5 Zweck und Art des Gutachtens	3
1.6 Ortsbesichtigung	3
1.7 Wertermittlungsstichtag	3
1.8 Qualitätsstichtag	3
1.9 Mitwirkende Hilfskräfte	4
1.10 Zubehör i.S.d. § 97 BGB	4
1.11 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte	4
1.12 Allgemeine Hinweise	6
2. ZUSAMMENFASSUNG	7
3. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN	8
3.1 Grundbuchangaben (Wohnungsgrundbuch)	8
3.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße	8
3.3 Bestandsverzeichnis	8
3.4 Abteilung I Eigentümer/in	9
3.5 Abteilung II Rechte und Lasten	9
3.6 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch	9
3.7 Teilungserklärung und Aufteilungsplan	9
3.8 Wirtschaftsplan, Abrechnung und Verwaltungskosten	10
4. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	11
4.1 Makrolage	11
4.2 Mikrolage	12
4.3 Beurteilung der Wohnlage	13
5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	14
5.1 Grundstücksmerkmale	14
5.2 Altlasten	14
5.3 Hochwasserrisiko	14
5.4 Immissionen	15
5.5 Außenanlagen	15
6. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	16
6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)	16
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5, Abs. 1 ImmoWertV)	16
6.3 Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung (§ 46 ImmoWertV)	16



6.4	Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 5, Abs. 2 ImmoWertV)	17
6.5	Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)	17
7.	BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	18
7.1	Hinweis zur Baugenehmigung und behördliche Auflagen	18
7.2	Baubeschreibung – Allgemeine Objektangaben	18
7.3	Beurteilung der baulichen Anlagen	20
8.	ERMITTLUNG DER FLÄCHEN UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	21
9.	WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT	24
10.	GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	26
11.	ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV)	28
12.	VERGLEICHSWERTERMITTLUNG (§§ 24 – 26 ImmoWertV)	29
12.1	Erläuterungen zum Vergleichswert	29
12.2	Begründung des Ansatzes	31
12.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	31
13.	PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES	32
13.1	Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses	32
13.2	Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit	33
13.3	Marktgängigkeit und Verwertbarkeit	33
14.	VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	34
15.	LITERATURVERZEICHNIS	35
15.1	Literatur	35
15.2	Rechtsgrundlagen	35
15.3	Sonstiges	35
16.	ANLAGEN	36
	Anhang I – Fotodokumentation	37
	Anhang II – Makrolage, Mikrolage	39
	Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte	40
	Anhang IV – Grundrisse	41
	Anhang V – Paket Unwetterrisiko	46
	Anhang VI – Exposé	48



1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Frankfurt am Main
Amtsgericht, Postfach -
60256 Frankfurt am Main

1.2 Objekt

Eigentumswohnung Nr. 5 gemäß Teilungserklärung
Im Sachsenlager 5 in 60322 Frankfurt am Main

Interne Gutachtennummer - AGF-015-2025-60322

1.3 Eigentümer/-in

anonymisiert

1.4 Datum des Auftrages

04.03.2025

1.5 Zweck und Art des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Frankfurt am Main (Geschäftsnummer 844 K 1/25) vom 17.01.2025 soll ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) des Grundbesitzes eingeholt werden.

Der Wert des mitzuversteigernden beweglichen Zubehörs (§§ 97, 98 BGB) ist zu schätzen.

1.6 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung 09.04.2025

Anwesende: Eric Reuter (Gutachter)
Schuldnerpartei

Umfang der Besichtigung Der Bewertungsgegenstand wurde von innen und außen besichtigt. Alle Räume waren zugänglich. Des Weiteren waren Teile des Gemeinschaftseigentums begehbar (Hausflur, Keller) Zusätzlich erfolgte eine Inaugenscheinnahme des Umfelds des Bewertungsobjekts.

Feststellungen im Ortstermin: Der Zugang zum Bewertungsobjekt wurde ermöglicht.
Der Anfertigung von Innenfotos wurde zugestimmt.
Der Veröffentlichung der Innenfotos wurde zugestimmt.

1.7 Wertermittlungsstichtag

09.04.2025

1.8 Qualitätsstichtag

09.04.2025



1.9 Mitwirkende Hilfskräfte

Keine.

1.10 Zubehör i.S.d. § 97 BGB

Im Ortstermin wurde kein Zubehör vorgefunden.

1.11 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Art der Unterlage	Datum
Unterlagen vom Auftraggeber	
Auftrag und Beschluss	04.03.2025
Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Geoportal Frankfurt	19.06.2020
Grundbuchauszug	22.01.2025
Durch den Verfasser eingeholte schriftliche und mündliche Auskünfte	
Altlastenauskunft, Umweltamt Frankfurt	20.03.2025
Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, Gutachterausschuss Frankfurt am Main	03.06.2025
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Stadt Frankfurt am Main	14.05.2025
Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn	14.05.2025
Bauakteneinsicht vom 21.03.2025 <ul style="list-style-type: none"> • Bauantrag Nr. 1998 – Wiederaufbau eines Mehrfamilienwohnhauses • Bauantrag Nr. 676 – veränderte Ausführung des Wiederaufbaues eines Mehrfamilien-Wohnhauses 	23.10.1951 10.06.1952
Gestaltungssatzung Freiraum und Klima der Stadt Frankfurt am Main	30.03.2023
Erschließungsbeitragsbescheinigung, Stadt Frankfurt am Main	18.03.2025
Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024, Gutachterausschuss Frankfurt am Main	30.04.2024
Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2024, Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen	Juli 2024
IVD-Wohn-Preisspiegel 2024	September 2024
on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien 60322 Frankfurt am Main, Im Sachsenlager 5	25.06.2025
Online-Auskunft des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain	14.05.2025
Online-Auskunft des Stadtplanungsamtes Frankfurt am Main (planAS)	14.05.2025
Stellplatzsatzung, Stadtplanungsamt Frankfurt am Main	20.02.2020
vdpResearch, Immobilienpreisindex (Q1 2003 bis Q1 2025; Stand: 25.06.2025)	25.06.2025
Vorgartensatzung der Stadt Frankfurt am Main	22.02.1979
Wohnungsmarktbericht Ausgabe 2024/2025, Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main	März 2025
Paket Unwetterisiko, on-geo GmbH	25.06.2025



Durch die Hausverwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen	
Protokoll der Eigentümerversammlung 2024	03.09.2024
Teilungserklärung UR-Nr. 211/2003 H	16.09.2003
Teilungserklärung Änderung, UR-Nr. 1423/2004 H	08.06.2004
Jahresabrechnung 2023	12.07.2024
Sonstiges	
Dokumentation zum Ortstermin	09.04.2025
Im Ortstermin erstellte Fotodokumentation	09.04.2025



1.12 Allgemeine Hinweise

Der Auftragnehmer übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und / oder die Vollständigkeit der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen. Sollten einzelne Sachverhalte nicht ausreichend mit Tatsachen belegt sein, so wurden angemessene Annahmen getroffen. Sollten sich im Nachhinein die Unterlagen und / oder Annahmen als falsch herausstellen, so sind die davon betroffenen Teile des Gutachtens entsprechend zu korrigieren. Der Auftragnehmer behält sich das Recht vor, das Gutachten in einem solchen Fall nachträglich zu korrigieren.

Die in der Wertermittlung ausgewiesenen Herstellungskosten entsprechen im Allgemeinen nicht dem Versicherungswert (vgl. z.B. Simon/Cors/Halaczinsky/Teß: Handbuch der Grundstückswertermittlung, 5. Auflage, Vahlen 2003).

Diese Wertermittlung ist zum oben genannten Zweck für den Auftraggeber bestimmt. Eine etwaige Weitergabe an Dritte darf nur nach Zustimmung durch den Verfasser erfolgen. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit der dem Gutachten zugrundeliegenden Angaben und der vorgenommenen Bewertung sowie für die Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Auftraggeber sowie den das Gutachten erstellenden Sachverständigen gegenüber nicht gestellt werden.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Betriebserlaubnis etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grunds und Bodens erfolgt nicht. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und der Nutzung des Grundstückes werden unterstellt.

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften des Objektes erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung, der auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen sowie Auskünften der zuständigen Behörden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme.

Es wurden keine Material zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.

Die im Gutachten aufgeführten Flächenangaben des Grundstückes wurden dem Grundbuch entnommen. Diese Angaben besitzen keinen öffentlichen Glauben und können keine Grundstücksvermessung ersetzen.

Diese Wertermittlung ist kein Boden- oder Altlastengutachten. Es wurden keine Untersuchungen des unbebauten Grundstückes bzw. Baugrundes durchgeführt. Für das Gutachten wird ein sofort bebaubares Grundstück unterstellt. Eine Untersuchung der Bausubstanz auf Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrlochfraß etc. wurde nicht vorgenommen.

Betriebsspezifische Einrichtungen, spezielle Einbauten, Maschinen, Anlagen sowie Ausrüstungen sind, soweit nicht anders vermerkt, nicht Gegenstand der Bewertung des Objektes.

Es wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag angemessen versichert ist.

Spezielle Ableitungen und Begründungen verbleiben in der Handakte des Sachverständigen und können bei Bedarf angefordert werden. Nachstehende Bewertung erfolgt ausdrücklich unter den vorgenannten Bedingungen bzw. Annahmen.



2. ZUSAMMENFASSUNG

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung im 2.Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit einem Baujahr von ca. 1951 mit der Adresse „Im Sachsenlager 5 in 60322 Frankfurt am Main“. Das Gebäude wurde nach der Zerstörung im 2. Weltkrieg wiederaufgebaut. Es ist nicht bekannt, ob in Teilen die alte Gebäudestruktur erhalten werden konnten. Das Gebäude wurde in massiver Bauweise errichtet, ist vollständig unterkellert und verfügt über einen nicht ausgebauten Spitzboden. Dem Objekt ist gemäß Teilungserklärung ein Kellerabteil zugeordnet.

Der Grundriss wird den heutigen Wohnanforderungen gerecht. Die Wohnfläche beträgt ca. 64 m². Die Wohneinheit verfügt über einen einfachen bis durchschnittlichen Ausstattungsstandard und verfügt über einen unterdurchschnittlichen baulichen Zustand.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im rd. 4,1 km² umfassenden, zentral gelegenen Stadtteil „Westend“ von Frankfurt am Main. Der Stadtteil zählt zu den am dichtesten besiedelten Stadtteilen Frankfurts und wird durch die Bockenheimer Landstraße in Westend Nord und Süd geteilt. Das Westend ist nordwestlich der Frankfurter Innenstadt gelegen und umfasst überwiegend gehobene bis sehr gute Wohnlagen. Es handelt sich um ein Gebiet des inneren Stadtbereichs mit positivem Image und Grün- und Freiflächen in der näheren Umgebung. Es gibt gute Einkaufsmöglichkeiten und eine gute Verkehrsanbindung. Die Wohnlage wird durch den Sachverständigen unter Berücksichtigung der Lagemerkmale als **sehr gute** Wohnlage eingeschätzt.



3. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN

3.1 Grundbuchangaben (Wohnungsgrundbuch)

Grundbuchauszug vom: 22.01.2025
Letzte Änderung: 22.01.2025
Amtsgericht: Frankfurt am Main
Grundbuch von: Frankfurt Bezirk 11
Band: -
Blatt: 1405

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
1	Frankfurt Bezirk 11	121	1	Gebäude- und Freifläche Im Sachsenlager 5	608 m ²
Miteigentumsanteil					119,09 / 1.000
Bewertungsgegenstand					72,41 m ²

Hinweis

In der Bewertung wird unterstellt, dass zwischen Bewertungsstichtag und Datum des Grundbuchauszuges keine Änderungen im Grundbuchstand vorgenommen worden sind.

3.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuches, der Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte grob überschlägig plausibilisiert.

3.3 Bestandsverzeichnis

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind keine begünstigenden Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Herschvermerke) vorhanden.

Im Bestandsverzeichnis des Wohnungsgrundbuch ist folgendes bestimmt:

„119,09/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Frankfurt Bezirk 11, Flur 121, Flurstück 1, Gebäude- und Freifläche, Im Sachsenlager 5, 608 m² Größe verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 5 gekennzeichneten Wohn- und Nebenräumen.

Sondernutzungsrechte sind nicht vereinbart.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 1401 bis 1408). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Die Veräußerung des Sondereigentums bedarf der Zustimmung durch den Verwalter.

Die Zustimmung des Verwalters kann durch einen Beschluss der Eigentümergemeinschaft ersetzt werden.

Ausnahmen der Zustimmungspflicht:



Veräußerung:

- durch den Insolvenzverwalter.
- im Wege der Zwangsvollstreckung.
- durch den teilenden Eigentümer -Erstveräußerung-.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 16.09.2003 (UR-Nr. 2110/2003 Notar X) Bezug genommen.

Bei Anlegung dieses Blattes von Blatt 813 hierher übertragen und eingetragen am 04.11.2003.

Die Teilungserklärung ist dahingehend geändert, dass nunmehr Sondernutzungsrechte an der Dachgeschossräumen (im Dachgeschossplan mit D1 bis D8 bezeichnet) vereinbart sind; gemäß Bewilligung vom 08.06.2004 (UR-Nr. 1423/2004 H Notar x) eingetragen am 14.07.2004.

Hier zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an den Dachgeschossräumen (im Aufteilungsplan mit Nr. D3 bezeichnet); gemäß Bewilligung vom 19.10.2007 (UR-Nr. 524/2007 Notar x) und vom 19.11.2007 (UR-Nr. 2585/2007 Notar X) eingetragen am 26.11.2007.“

3.4 Abteilung I Eigentümer/in

anonymisiert

3.5 Abteilung II Rechte und Lasten

In Abteilung II des Grundbuches sind folgende Eintragungen vorhanden.

Lfd. Nr. 4 zu lfd. Nr. 1 (Zwangsversteigerungsvermerk)

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Frankfurt am Main, 844 K 1/25); eingetragen am 22.01.2025.“

Beurteilung:

Wird eine Zwangsversteigerung vom Gericht angeordnet, so hat das Gericht das Grundbuchamt um Eintragung dieser Anordnung in das Grundbuch zu ersuchen. Dieser Vermerk soll verhindern, dass der Schuldner nach Anordnung der Zwangsversteigerung noch Verfügungen über das Grundstück trifft, die die Versteigerungsinteressen oder den Erwerber benachteiligen könnten. Durch den Vermerk tritt keine Grundbuchsperrung ein, Belastungen sind also weiterhin möglich.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einer Löschung der genannten Last nach erfolgter Versteigerung ausgegangen. Es besteht kein Werteeinfluss.

3.6 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch

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

3.7 Teilungserklärung und Aufteilungsplan

Die Teilungserklärung UR-Nr. 211/2003 H vom 16.09.2003 lag vor. Die Teilungserklärung enthält u.a. folgende wesentliche Regelungen:

- Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 im 2.OG links – 119,09/1.000 MEA



- In Summe 8 Wohneinheiten
- Zum Sondereigentum gehören:
 - Fußbodenbelag, Deckenoberflächen und der Putz der im Sondereigentum stehenden Räume, Fußbodenbelag der Loggien und Balkone
 - die nichttragenden Wände innerhalb des Sondereigentums
 - die Wandoberfläche
 - die Innentüren und die Innenseite der Wohnungseingangstüren
 - Einrichtungen wie Waschbecken, Armaturen etc.
 - Wasserleitungen ab Anschluss an die Steigleitung
 - Versorgungsleitungen für elektrische Energie
 - Entwässerungsleitungen bis zum Anschluss an die gem. Entwässerungsleitung
 - Heizkörper und Radiatoren
 - Zugeordnete Keller
- Der Eigentümer kann die in seinem Sondereigentum stehenden Räume vermieten oder anderen zum Gebrauch überlassen. Mieter sind der Verwaltung zu benennen.
- Die gewerbliche Nutzung bedarf der Zustimmung des Verwalters.
- Die Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf der Zustimmung des Verwalters.
- Das Sondereigentum ist auf eigene Kosten ordnungsgemäß instand zu halten.
- Kosten am gemeinschaftlichen Eigentum werden nach MEA umgelegt.
- Die Miteigentümer sind zur Ansparung einer Instandhaltungsrücklage verpflichtet.
- Die Kosten für die Versorgung mit Heizungswärme werden zu 50 % nach Flächenanteil und zu 50 % nach Verbrauchsmessung verteilt.
- Es ist zur Deckung der Kosten der Bewirtschaftung von jedem Eigentümer ein Hausgeld zu leisten.

3.8 Wirtschaftsplan, Abrechnung und Verwaltungskosten

Es lag die Jahresabrechnung 2023 für die Wertermittlung vor. Das Verwalterhonorar betrug im Jahr 2023 für das Bewertungsobjekt 508,35 € p.a.

Die Zuführung zur Erhaltungsrücklage belief sich auf 595,45 € p.a. bzw. rd. 9,34 €/m² Wohnfläche.

Die Erhaltungsrücklage betrug für das Bewertungsobjekt zum 31.12.2023 in Summe 9.298,30 €.

Ein Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 lag nicht vor.



4. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

4.1 Makrolage

Bundesland	Hessen
Stadt	Frankfurt am Main
Einwohnerzahl	775.790 Einwohner zum Stand: 31.12.2023 (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt)
Stadtteil	Westend-Süd
Kaufkraft pro Einwohner	30.648 € – Frankfurt am Main 28.693 € – Hessen 27.939 € – Deutschland (Quelle: © 2024 Michael Bauer Research)
Kaufkraftindex	109,7 – Frankfurt am Main 102,7 – Hessen 100,0 – Deutschland (Quelle: © 2024 Michael Bauer Research)
Arbeitslosenquote	7,0 % – Frankfurt am Main 5,8 % – Hessen 6,3 % – Deutschland (Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht März 2025)
Demografische Entwicklung	Gemäß dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung beträgt die relative Bevölkerungsprognose (2017 bis 2040) für Frankfurt am Main +12 %.

Lagebeschreibung

Frankfurt am Main ist mit rd. 776.000 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 5,8 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 Weltleitmesse 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 Flughafen Frankfurt Main, dem Hauptbahnhof und dem Frankfurter Kreuz. Eine Besonderheit für eine europäische Stadt ist die stetig wachsende Hochhaus-Skyline Frankfurts. Teile der Skyline gehören zu den höchsten Gebäuden Europas.



4.2 Mikrolage

Umgebung	Das Bewertungsobjekt liegt in einer Einbahnstraße im östlichen Bereich innerhalb des Frankfurter Westend-Süd. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern.
Lage im Ort/Umland	Zentrum von Frankfurt ca. 1,0 km (Hauptwache) entfernt Hauptbahnhof von Frankfurt ca. 2 km entfernt
<u>Verkehrsanbindung</u>	
Straßenbahn / U-Bahn	Die nächste Bushaltestelle (Kronberger Straße) befindet sich in ca. 0,5 km Entfernung. Die nächsten U-Bahnstationen (Grüneburgweg / Eschenheimer Tor) befinden sich jeweils in ca. 0,4 km bzw. 0,5 km Entfernung.
S-Bahn	Die S-Bahnstation Hauptwache befindet sich in ca. 1,0 km Entfernung. Über die Hauptwache besteht Anschluss an den Frankfurter Hauptbahnhof und von dort umfassender Anschluss an den Regional- und Fernverkehr (ICE, RE, RB).
Straße	Das Grundstück mit dem Bewertungsgegenstand liegt an einer öffentlichen Straße mit Straßenbeleuchtung und separatem Fußweg.
Autobahn	Die nächste Autobahnauffahrt zur BAB 66 ist ca. 2,4 km entfernt.
Bundesstraße	Die nächste Auffahrt zur Bundesstraße B 8 ist ca. 1,6 km entfernt.
Flughafen	Die Entfernung zum Flughafen Frankfurt beträgt ca. 13 km.

Beurteilung Verkehrsanbindung

Zusammenfassend kann die Verkehrsanbindung als **gut** eingeschätzt werden.

Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in einem Umkreis von ca. 0,3 km um das Bewertungsobjekt in ausreichendem Ausmaß vorhanden und fußläufig erreichbar.
Geschäfte des weiterführenden Bedarfs	Die Einkaufszentren Skyline Plaza (ca. 38.000 m ² Verkaufsfläche) und MyZeil (ca. 47.000 m ² Verkaufsfläche) befinden sich jeweils in ca. 2,3 km bzw. 1,0 km Entfernung und sind noch fußläufig erreichbar.
Ärzte und Apotheken	Der nächste Allgemeinmediziner befindet sich in ca. 0,3 km Entfernung. Die nächste Apotheke befindet sich in ca. 0,2 km Entfernung.
Krankenhaus	Das nächste Krankenhaus (Bürgerhospital) befindet sich in ca. 1,8 km Entfernung.



Kindergarten	Mehrere Kindergärten und Kitas befinden sich in einem Radius von 0,5 km um das Bewertungsobjekt.
Grundschule	Die nächste Grundschule befindet sich in ca. 0,8 km Entfernung.
Weiterführende Schule	Die nächste weiterführende Schule befindet sich in ca. 0,8 km Entfernung.
Hochschulen, Universitäten	Die nächste Universität (Goethe-Universität) befindet sich in ca. 1 km Entfernung.
Freizeitangebot	Das Freizeitangebot in Frankfurt ist, stadttypisch sehr gut ausgeprägt und insgesamt als umfangreich zu bezeichnen. Frankfurt verfügt z.B. über Sehenswürdigkeiten, Kinos, Parkanlagen, Sportangeboten etc. Frankfurt verfügt darüber hinaus über ein sehr gutes gastronomisches Angebot.
Kulturangebot	In Frankfurt befindet sich ein umfangreiches Kulturangebot mit Theater, Oper und Museen.

Beurteilung Infrastruktur

Zusammenfassend kann die Infrastruktur als **sehr gut** eingeschätzt werden.

4.3 Beurteilung der Wohnlage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im rd. 4,1 km² umfassenden, zentral gelegenen Stadtteil „Westend“ von Frankfurt am Main. Der Stadtteil zählt zu den am dichtesten besiedelten Stadtteilen Frankfurts und wird durch die Bockenheimer Landstraße in Westend Nord und Süd geteilt. Das Westend ist nordwestlich der Frankfurter Innenstadt gelegen und umfasst überwiegend gehobene bis sehr gute Wohnlagen.

Es handelt sich um ein Gebiet des inneren Stadtbereichs mit positivem Image und Grün- und Freiflächen in der näheren Umgebung. Es gibt gute Einkaufsmöglichkeiten und eine gute Verkehrsanbindung. Die Wohnlage wird durch den Sachverständigen unter Berücksichtigung der Lagemerkmale als **sehr gute** Wohnlage eingeschätzt.

Hinweis

Gemäß der Wohnlagenkarte zum Frankfurter Mietspiegel wird die Wohnlage als sehr gute Wohnlage klassifiziert.



5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

5.1 Grundstücksmerkmale

Grundstücksgröße

608 m² Flurstücksgröße gemäß Grundbuch

Erschließungszustand

Wasserversorgung	Anschluss an das öffentliche Netz
Abwasserentsorgung	Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Elektrizität	Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz (Erdkabel)
Gas	Anschluss an das öffentliche Netz
Telekommunikation	Telefon- und Internetanschluss

Grundstücksgestalt

Das Flurstück ist annähernd rechteckig geschnitten.

Grenzverhältnisse

Es besteht Grenzbebauung an der nördlichen Grundstücksgrenze. Ein historisch vorhandener Überbau war anhand der Aktenlage nicht erkennbar, kann aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück ist überwiegend eben. Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund waren augenscheinlich nicht vorhanden.

5.2 Altlasten

Gemäß Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 20.03.2025 ist das Bewertungsobjekt nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst. Es liegen keine Erkenntnisse über Altablagerungen oder Verfüllungen von ehemaligen Gruben vor. Ergebnisse von Bodenuntersuchungen liegen ebenfalls nicht vor.

Diese Wertermittlung ist kein Boden- oder Altlastengutachten. Es wurden keine Untersuchungen des Baugrundes durchgeführt. Für das Gutachten wird ein sofort bebaubares Grundstück unterstellt. Die Bewertung geht auf Basis der vorliegenden Informationen von keinem wertrelevanten Einfluss durch Altlasten aus.

5.3 Hochwasserrisiko

Gemäß Online-Auskunft „Zürs Hochwassergefährdung“ vom 25.06.2025 liegt das Bewertungsobjekt in einem Gefährdungsgebiet „GK1“. Dies entspricht einer sehr geringen Gefährdung. Die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers liegt bei seltener als einmal in 200 Jahren. Die Gefährdung hinsichtlich Starkregenereignissen wird gemäß geoport als „mittel“ eingeschätzt.



5.4 Immissionen

Es wurden im Rahmen des Ortstermins keine die vorhandene Wohnnutzung beeinträchtigenden Immissionen festgestellt.

5.5 Außenanlagen

Einfriedung

Es besteht zur Straßenseite eine Einfriedung durch ein Metalltor zur Hofdurchfahrt. Der hintere Grundstücksbereich ist mit Bebauung und Bewuchs eingefriedet.

Bodenbefestigung

Die Hofdurchfahrt ist mit Betonsteinplatten befestigt.

Anpflanzungen

Die nicht bebauten und befestigten Bereiche sind mit Rasen, Bäumen und Büschen bewachsen und wirken unterdurchschnittlich gepflegt.

Einstellplätze

Das Gebäude verfügt über keine Stellplätze.

Fazit

Die Außenanlagen wirken durchschnittlich gepflegt und weisen geringfügigen Instandhaltungsstau auf.



6. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV, welches nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5, Abs. 1 ImmoWertV)

Flächennutzungsplan

Gemäß Online-Auskunft des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain (RegioMap) vom 14.05.2025 befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes. Das Bewertungsobjekt liegt in einer im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche Bestand“ (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellten Fläche.

Bebauungsplan

Gemäß Online-Auskunft des Stadtplanungsamtes Frankfurt am Main (planAS) vom 14.05.2025 befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „NW 1b Nr 2“ vom 21.06.1977 (Inkrafttreten). Der Bebauungsplan enthält u.a. folgende wesentliche Festsetzungen:

- WA – Allgemeines Wohngebiet
- Zahl der Vollgeschosse IV
- Grundflächenzahl (GRZ) - 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ) – 1,0
- Baulinien sind vorhanden.

Das Bewertungsobjekt liegt in der Zone III der Stellplatzsatzung (Inkrafttreten: 20.02.2020), mit guter ÖV-Erschließung. Die Herstellungspflicht ist auf 30 % des Richtwertes beschränkt.

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich der Erhaltungssatzung Nr. 45 „Westend II“. Im Geltungsbereich dieser Satzung soll die städtebauliche Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) erhalten werden. Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung (§ 172 Abs. 1 BauGB).

Das Bewertungsobjekt liegt ebenfalls im Bereich der Gestaltungssatzung Freiraum und Klima der Stadt Frankfurt am Main (Freiraumsatzung) und der Vorgartensatzung der Stadt Frankfurt am Main.

6.3 Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung (§ 46 ImmoWertV)

Dienstbarkeiten/ Nutzungsrechte

Siehe hierzu Angaben unter Punkt 3 des Gutachtens.

Baulasten

Eine Baulast stellt eine Beschränkung eines Grundstücks dar. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks übernimmt freiwillig öffentlich-rechtliche Verpflichtungen gegenüber der Baubehörde zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen, z.B. Übernahme Abstandsfläche oder Nachweis von Stellplätzen zugunsten eines begünstigten Grundstücks.



Die Baulast wirkt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern. Aus einer Baulast ergeben sich keine privat-rechtlichen Ansprüche.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bauaufsicht der Stadt Frankfurt am Main vom 14.05.2025 besteht für das Bewertungsobjekt keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.

Nutzung des Objektes, ggf. Historie

Das Bewertungsobjekt war zum Bewertungsstichtag zu Wohnzwecken eigengenutzt. Die Nutzungshistorie ist nicht bekannt.

Mietvertragliche Bindungen zum Stichtag

Es sind gemäß Eindruck im Ortstermin keine mietvertraglichen Bindungen vorhanden.

6.4 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 5, Abs. 2 ImmoWertV)

Laut Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Frankfurt am Main vom 18.03.2025 sind für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungsbeiträge zu zahlen. Insofern wird in dieser Wertermittlung von einem nach BauGB und KAG erschließungs- und anschlussbeitragsfreien Zustand ausgegangen. Sollte dies nicht der Fall sein, ist der Verkehrswert ggf. anzupassen.

Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen wurden bzw. eine entsprechende Stellplatzablöse bezahlt wurde.

6.5 Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)

Sanierungs-, Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

Gemäß Online-Auskunft des Stadtplanungsamtes Frankfurt am Main (planAS) vom 15.05.2025 ist das Grundstück nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen.

Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen (denkxweb) vom 15.05.2025 ist das Bewertungsobjekt kein eingetragenes Einzeldenkmal.

Sonstiges

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



7. BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

7.1 Hinweis zur Baugenehmigung und behördliche Auflagen

Baugenehmigungsunterlagen lagen zum Bewertungszeitpunkt nicht bzw. nur auszugsweise vor. Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen ist nicht Gegenstand der Wertermittlung. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt. Sofern diese wider Erwarten nicht gegeben sein sollte, ist der Verkehrswert ggf. anzupassen. Des Weiteren wird für die Wertermittlung ungeprüft unterstellt, dass die baulichen Anlagen den amtlichen Vorschriften in Bezug auf Brandschutz, Statik sowie dem Schutz von Leib und Leben entsprechen. Eine Prüfung derartiger Vorschriften ist ebenfalls nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

7.2 Baubeschreibung – Allgemeine Objektangaben

Objektart	Mehrfamilienhaus
Baujahr	ca. 1951, Wiederaufbau nach Zerstörung im 2. Weltkrieg

Rohbaukonstruktion

Fundamente	Kiesbeton
Keller	vollständig, massiv
Außenwände	Mauerwerk
Fassade	Lochfassade verputzt
Innenwände	Ziegel oder Schwemmsteine (12 cm), Leichtwände Bimsdielen (5 cm)
Decken	TVG-Kaiserdecken auf Schalung mit Bimshohlkörpern Balkonplatte – massive Stahlbetonplatte
Höhen	KG – lichte Höhe ca. 2,00 m 2.OG – lichte Höhe ca. 2,60 m
Treppen	Massive Betontreppe, Eisengeländer mit Holzhandlauf
Dachkonstruktion	Pfettenkonstruktion aus Holz als ungleichmäßiges Walmdach
Dacheindeckung	Dachziegel

Ausbau der Wohneinheiten

Barrierefreiheit	barrierefrei nutzbar – nicht gegeben uneingeschränkt Rollstuhlgeeignet – nicht gegeben
Fußböden	vermutlich Laminat, Sanitärbereiche/Küchen mit Fliesen
Oberfläche Decke	überwiegend tapeziert mit Anstrich
Oberfläche Innenwände	überwiegend Raufaser mit Anstrich, Küche mit Fliesenspiegel, Badezimmer ca. 2,00 m hoch gefliest
Türen	Hauseingangstüren – Holztür mit Glasausschnitt Wohnungstür – einfache Holztür mit Glaseinsatz Innentüren – einfache Holztüren



Fenster Kunststofffenster mit Isolierverglasung von 1989

Technische Ausrüstung des Gebäudes

Elektroinstallation durchschnittliche Elektroinstallationen
Sanitärinstallation Badezimmer mit Stand-WC, Badewanne, Waschbecken
Ausstattung Küche einfache Küchenzeilen mit Kochfeld, Spüle, Kühlschrank etc.
Heizungsinstallation Gas-Etagenheizung, Warmwasseraufbereitung dezentral
Sonstiges -
Hinweis Rauchmelder: Es gibt je Bundesland eine Rauchmelderpflicht für Neu- und Umbauten. In allen Schlaf- und Kinderzimmern sowie Fluren, Gängen und teilweise in Aufenthaltsräumen müssen Rauchmelder installiert werden.
Es wurden augenscheinlich Rauchmelder installiert.
Weitere bauliche Anlagen -

Energetischer Zustand des Gebäudes

Energieausweis Für die Wertermittlung konnte kein Energieausweis vorgelegt werden.
Energetischer Zustand Das Gebäude wurde seit Errichtung nicht oder nur geringfügig energetisch ertüchtigt. Der energetische Zustand entspricht überwiegend dem Ursprungsbaujahr und kann als nicht mehr zeitgemäß eingeschätzt werden.

Kontaminationen / Baustoffrisiken

Vorbemerkung Es handelt sich bei diesem Gutachten nicht um ein Altlasten- oder Bauschadensgutachten, es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen oder Beprobungen von Bauteilen vorgenommen. Die nachfolgenden Ausführungen beruhen ausschließlich auf den vorliegenden Unterlagen sowie den visuellen Eindrücken im Rahmen des Ortstermins.
Kontaminationen Im Rahmen der Ortsbesichtigung haben sich konkrete Verdachtsmomente ergeben.
Bauteile Das Gebäude wurde ursprünglich ca. 1951 errichtet, so dass grundsätzlich die (zwischenzeitliche) Verwendung von gesundheitsschädlichen Baustoffen wie beispielsweise Asbest, PCB, PCP sowie von PAK-haltigen Produkten nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.



Verdachtsmomente haben sich im Rahmen des Ortstermins jedoch nicht ergeben. Abschließende Sicherheit über das Vorhandensein von gesundheitsgefährdenden Stoffen kann in der Regel nur eine Labor-Beprobung ergeben.

7.3 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungszustand

Die Gebäude befinden sich in einem unterdurchschnittlichen baulichen Zustand. Bei der Besichtigung der Allgemeinflächen wurden folgende anstehende bauliche Maßnahmen festgestellt:

- Die Fenster sind am Ende der technischen Lebensdauer
- Das Dach ist nicht gedämmt, die oberste Geschossdecke scheint ebenfalls nicht gedämmt zu sein.
- Die Kellerdecke ist nicht gedämmt.
- Die Außenanlagen wirken ungepflegt.
- Das Treppenhaus und die Eingangstür wirken verschlissen.

Die zu bewertende Wohneinheit befindet sich in einem unterdurchschnittlichen Zustand. Bei der Besichtigung wurden folgende anstehende bauliche Maßnahmen festgestellt:

- Die Fenster sind am Ende der technischen Lebensdauer
- Die Wand- und Deckenoberflächen sind verschlissen und sind kurzfristig zu erneuern.
- Der Boden wurde augenscheinlich in Eigenleistung verlegt. Es fehlen überwiegend Sockelleisten.
- Türen und Zargen sind verschlissen und sind zeitnah zu erneuern.

Ausstattungsstandard

Der Ausstattungsstandard wird als einfacher bis durchschnittlicher Standard eingeschätzt.

Grundrisskonzeption und Wirtschaftlichkeit

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein zentrales Treppenhaus. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Das Gebäude wurde als Zweispänner konzipiert.

Der Antritt der Wohneinheit erfolgt im 2. Obergeschoss über einen zentralen Flur. Über den Flur werden Kinderzimmer, Wohnzimmer und Küche erschlossen. Über einen weiteren kleinen Flur werden das Badezimmer und ein weiteres Schlafzimmer erschlossen. Über das Schlafzimmer erfolgt der Zugang zum Balkon. Die Grundrisse der Wohnungen werden nach Einschätzung des Sachverständigen den heutigen Anforderungen an Wohnen gerecht.

Sanierungsmaßnahmen

Gemäß Auskunft im Ortstermin folgende wesentliche Sanierungsmaßnahmen am Bewertungsobjekt vorgenommen:

- ca. 2021 – Erneuerung Fußbodenbelag

Belichtung und Belüftung

Die natürliche Belichtung und Belüftung aller zu wohnwirtschaftlichen Zwecken genutzten Räume ist gegeben.



8. ERMITTLUNG DER FLÄCHEN UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Abkürzungen / Erläuterungen

BGF	Brutto-Grundfläche (Bereiche a-b)
BRI	Brutto-Rauminhalt
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
NFF	Nutzflächenfaktor (WNF/GF)
WNF	Wohn-Nutzfläche
WF	Wohnfläche
g	Gewerbliche Nutzung
w	Wohnwirtschaftliche Nutzung

Hinweis zu Flächen- und Maßangaben

Die Flächenangaben sind ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Wertermittlung bestimmt. Ein Neuaufmaß von Flächen und Kubatur durch den Sachverständigen ist nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Die Grundfläche im Dachgeschoss wird angerechnet, wenn diese nutzbar oder untergeordnet nutzbar ist, z.B. als Lager- und Abstellfläche oder Raum für betriebstechnische Anlagen. Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m im First behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Dafür müssen eine feste Decke und die Zugänglichkeit gegeben sein.

Grundlage der nachfolgenden Angaben

Die BGF (gemäß DIN 277, Ausgabe 2016) wurde aus der Bauakte entnommen und anhand der vorliegenden Grundrisse sowie der Liegenschaftskarte überschlägig geprüft.

Gebäude	Geschoss	Faktor	Bereich*	BGF in m ² (rd.)
1	Kellergeschoss	1,00	A	187
1	Erdgeschoss	1,00	A	187
1	1. Obergeschoss	1,00	A	187
1	2. Obergeschoss	1,00	A	187
1	3. Obergeschoss	1,00	A	187
1	Dachgeschoss	0	A	135*
Summe gerundet				935

*Bereich A: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

*Bereich B: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

*Bereich C: nicht überdeckt



*Gemäß dem Modell des Frankfurter Gutachterausschuss werden nicht ausgebaute Spitzböden bei der Berechnung der BGF nicht berücksichtigt.

Wohn- bzw. Nutzfläche

Die Wohnflächenangaben wurden Grundrissen der Bauakte entnommen. Diese Angaben wurden für die Ableitung der Wohnfläche genutzt und mit üblichen Nutzflächenfaktoren (NFF) plausibilisiert.

Geschoss	Raum	Nutzung	Fläche
2.OG	Wohnraum	Wohnen	14,26
2.OG	Kinderzimmer	Wohnen	16,20
2.OG	Schlafzimmer	Wohnen	14,76
2.OG	Küche	Wohnen	7,01
2.OG	Bad, WC	Wohnen	3,23
2.OG	Flur	Wohnen	4,61
2.OG	Kleiner Flur	Wohnen	1,67
2.OG	Balkon (Ansatz 50 %)	Wohnen	2,00
Summe Wohnfläche			63,74

Hinweis:

Eine Innenbesichtigung wurde ermöglicht. Die Grundrisse entsprechen im Wesentlichen den Planunterlagen. Es könnten dennoch Abweichungen bei den Wohn- und Nutzflächen vorliegen. Die Gesamtwohn- bzw. Nutzfläche ist dennoch plausibel und liegt der Wertermittlung zugrunde. Technik- und Verkehrsflächen bleiben bei der Wohn- und Nutzflächenermittlung unberücksichtigt.

Plausibilisierung der Fläche

Nutzflächenfaktoren für Wohngebäude werden in der Fachliteratur mit einem Verhältnis BGF zu Wohnfläche von 0,7 (ungünstig) bis 0,8 (günstig) angegeben. Die Wohnfläche für das 2.Obergeschoss wird gemäß Bauakte in Summe mit 138,61 m² angegeben. Der Nutzflächenfaktor ergibt sich wie folgt: 139 m² Wohnfläche / 187 m² BGF = 0,74

Der Nutzflächenfaktor ist als plausibel einzustufen.

Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß BauNVO

Vollgeschosse (§ 2 Abs. 5 HBO Hessische Bauordnung)

„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als 3/4 der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für



die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.“

Vollgeschosse (§ 2 Abs. 5 HBO Hessische Bauordnung)			
Geschoss	Ermittlung der Prüfgröße	Vorgabewert	Ergebnis
Kellergeschoss	ca. 2,30 m	≥ 2,30 m	0
Deckenoberkante im Mittel nicht mehr als 1,40 m über der Geländeoberfläche			
Erdgeschoss	ca. 3,20 m	≥ 2,30 m	1
1. – 3. Obergeschoss	ca. 2,90 m	≥ 2,30 m	3
DG	ca. 2,15 m	< 2,30 m	0
Summe Vollgeschosse		max. Z =	4

Auf die Berechnung der GRZ (Grundflächenzahl), GFZ (Geschossflächenzahl) und WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) wird mangels Zielführung verzichtet.



9. WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT

Gesamtmarkt

Der deutsche Immobilienmarkt war bis einschließlich 2021 durch insgesamt günstige Rahmenbedingungen geprägt. Ein historisch niedriges Zinsniveau, fehlende Anlagealternativen sowie eine hohe Nachfrage über nahezu alle Immobiliensegmente hinweg führten zu einer dynamischen Marktentwicklung. Auch unter den Einschränkungen der Covid-19-Pandemie blieb die Nachfrage nach Immobilienanlagen zunächst stabil.

Seit Anfang 2022 ist eine grundlegende Veränderung der Marktbedingungen zu beobachten. Im Zuge der mehrfachen Leitzinserhöhungen durch die Europäische Zentralbank zur Inflationsbekämpfung haben sich die Finanzierungskonditionen erheblich verschlechtert. Gleichzeitig hat sich die Kreditvergabe seitens der finanzierenden Banken deutlich restriktiver gestaltet. Infolgedessen ist die Zahlungsbereitschaft und -fähigkeit vieler Kaufinteressenten gesunken, was zu einem Nachfragerückgang geführt hat.

Zudem haben sich die Renditeanforderungen institutioneller Investoren dem veränderten Zins- und Inflationsumfeld angepasst, wodurch es vermehrt zu Kaufpreisabweichungen zwischen Anbietern und Nachfragern kommt. Dies hat zu einer spürbaren Reduktion der Transaktionstätigkeit auf dem Immobilienmarkt geführt.

Weitere Belastungen ergeben sich durch die wirtschaftlichen Folgen des seit Februar 2022 andauernden Krieges in der Ukraine sowie durch konjunkturelle Unsicherheiten auf nationaler und internationaler Ebene.

Die Auswirkungen auf die Kaufpreise sind derzeit nur eingeschränkt quantifizierbar, da das Marktgeschehen durch ein deutlich reduziertes Transaktionsvolumen geprägt ist. Die Ergebnisse von Wertermittlungen sind daher aktuell mit erhöhten Unsicherheiten behaftet.

Immobilienmarkt Hessen

Gemäß Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2024 sind die Anzahl an Transaktionen im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr um ca. -16,3 % auf nunmehr 47.707 Kaufverträge und der landesweite Geldumsatz um ca. -30,5 % auf rd. 15,43 Mrd. € gesunken. Hessen ist durch ein starkes Süd-Nord-Gefälle geprägt. Im Großraum Wiesbaden-Frankfurt-Darmstadt und den angrenzenden Landkreisen konzentrieren sich Wirtschaftsbetriebe, Handel, Banken, Verkehr und Verwaltung. Entsprechend ist die Bevölkerungsdichte hoch und die meisten Immobilientransaktionen finden dort statt. Das spiegelt sich auch darin wider, dass hier hessenweit die höchsten Grundstücks- und Immobilienpreise gezahlt werden.

Immobilienmarkt Frankfurt

Im Jahr 2023 lag die durchschnittliche Wohnfläche von neu gebauten Eigentumswohnungen bei etwa 92 m² (zum Vergleich: 2022 ca. 71 m², 2021 ca. 75 m²). Bereits im zweiten Halbjahr 2022 war ein deutlicher Rückgang bei den Verkäufen von Neubau-Eigentumswohnungen zu beobachten. Dieser rückläufige Trend setzte sich 2023 fort: Lediglich 118 Objekte kamen auf den Markt, was einem Rückgang der Transaktionszahlen um rund 75 % entspricht.

Die durchschnittlichen Preise für Neubau-Eigentumswohnungen gingen im gleichen Zeitraum um etwa 10 % zurück. Preisrückgänge wurden in nahezu allen Marktsegmenten festgestellt – mit Ausnahme der großen Wohnungen. Immobilien mit einer Fläche ab 120 m² wurden 2023 vorwiegend in sehr guten bis gehobenen Lagen veräußert und machten rund 57 % aller Transaktionen in diesem Segment aus.



Insgesamt entwickelten sich die Transaktionszahlen in allen Segmenten rückläufig. Besonders bei kleinen Wohnungen war 2023 ein markanter Rückgang der Verkaufszahlen im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen. Dieser Umstand trug dazu bei, dass die durchschnittliche Wohnfläche der verkauften Einheiten anstieg.

Die Preisentwicklung zeigte sich 2023 im Vergleich zu 2022 überwiegend rückläufig. Dennoch wurden in einigen Stadtteilen deutliche Preisanstiege beim durchschnittlichen Quadratmeterpreis registriert – so etwa in Sachsenhausen/Westhafen mit einem Plus von rund 27 % sowie in Seckbach/Bergen-Enkheim mit rund 22 %.

Im Bereich der Neubauobjekte war 2023 ein Rückgang der Transaktionen in nahezu allen Grundbuchbezirken um mehr als 50 % gegenüber dem Vorjahr festzustellen.

Auch bei Altbau-Eigentumswohnungen (Baujahr vor 1919) waren sinkende Durchschnittspreise sowie rückläufige Verkaufszahlen zu beobachten. Die Transaktionen nahmen in den meisten Grundbuchbezirken um etwa 20 bis 40 % ab und lagen damit unter dem Rückgangsniveau der Neubauverkäufe. Ebenso fielen die Preisrückgänge bei den Altbauwohnungen moderater aus als im Neubausegment.

Insgesamt zeigte der Frankfurter Investmentmarkt zwischen 2012 bis 2022 eine anziehende Dynamik bei ertragsorientierten Wohnbauflächen. Aufgrund der Zinswende, den gestiegenen Nebenkosten und der allgemeinen Unsicherheit aufgrund des Ukraine Konflikts ist dieser Trend gestoppt.



10. GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

Durchführung der Wertermittlungsverfahren

Grundlage der Bewertung sind die sogenannten „normierten Verfahren“, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben sind.

In der Immobilienwertermittlung werden im Wesentlichen drei Verfahren angewandt:

- das Ertragswertverfahren
- oder das Sachwertverfahren
- oder das Vergleichswertverfahren

Die Wahl des wertbestimmenden Verfahrens richtet sich nach der Art des Bewertungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht. Dabei handelt es sich um Mehrfamilien- und Geschäftsgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, Gewerbe und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Sozialimmobilien etc. Der Ertragswert wird als Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen gebildet.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhausgrundstücke. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt eine Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (Wohnungs- und Teileigentum, unbebaute Grundstücke etc.). Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.



Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

Der Wert des Bodens ist gemäß § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, vorrangig im Vergleichswertverfahren, zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung regelmäßig auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. §§ 13 bis 17 ImmoWertV), die - sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

Hinweis

Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 01.01.2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag die ImmoWertV 2021 anzuwenden. Gleichzeitig ist die ImmoWertV vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26.11.2019 (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist, außer Kraft getreten. Jedoch hat das Inkrafttreten der neuen und Außerkrafttreten der alten Verordnung keinen Einfluss auf die bestehenden rechtlichen Regelungen der Bundesländer, die ihrerseits tätig werden müssen, um die neue Rechtsverordnung in Landesrecht zu überführen mittels Ausführungsgesetzen und Durchführungsverordnungen BauGB, Gutachterausschussverordnung etc.

Es wird sich im Rahmen der Wertermittlung auf die Daten und rechtlichen Grundlagen des Grundstücksmarktberichtes des Gutachterausschusses bezogen. Sofern der Gutachterausschuss noch Daten auf Basis der alten ImmoWertV veröffentlicht hat, wird im Sinne der Modellkonformität auf Basis der alten ImmoWertV gearbeitet.



11. ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV)

Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Als maßgebliches Wertermittlungsverfahren wird für die vorliegende Objektart der Vergleichswert als wertbestimmendes Verfahren herangezogen, da sich potenzielle Käufer derartiger Immobilien vordergründig an Vergleichskaufpreisen orientieren. Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens steht eine ausreichende Anzahl an Kaufpreisen zur Verfügung. Die Ableitung des Vergleichswertes erfolgt daher auf Basis von Vergleichspreisen des Gutachterausschusses. Zur Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses werden Marktdaten herangezogen.

Allgemeine Wertverhältnisse (§ 7 Abs. 1 ImmoWertV)

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind im Rahmen des Vergleichswertverfahrens in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sein. Soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.



12. VERGLEICHSWERTERMITTLUNG (§§ 24 – 26 ImmoWertV)

12.1 Erläuterungen zum Vergleichswert

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses konnte eine ausreichende Anzahl an Vergleichskaufpreisen in der gegenständlichen Lage übermittelt werden. Der Vermietungsstand war bekannt und ist analog dem Bewertungsobjekt unvermietet. Die Kaufpreise sind auf einen Quadratmeter-Wohnfläche bezogen. Die vorliegenden Kaufpreise sind für die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts geeignet, da sie mit dem Wertermittlungsobjekt regional vergleichbar sind und die sonstigen Merkmale im Wesentlichen den Merkmalen des Bewertungsobjektes entsprechen.

Erläuterung zum Vergleichspreis:

Die Vergleichspreise wurden vom zuständigen Gutachterausschuss am 03.06.2025 übermittelt. Die Vergleichspreise verfügen über folgende Kriterien:

- Westend
- sehr gute Wohnlage
- Baujahr 1952 - 1978
- Eigentumswohnungen
- Werte in €/m² Wohnfläche
- Wohnfläche 47 bis 78 m²
- Beurkundete Kauffälle ab 07/2023 – 02/2025



Angaben zum Objekt	
Baujahr des Objekts	1951
Wohnfläche	64
Wohnlage	sehr gut
Ausstattungsstandard	unterdurchschnittlich
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Sonstiges	-

Vergleichskaufpreise des Gutachterausschuss						
Nr	Jahr	Baujahr	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis je FE in €/m ²	Zuschlag	Angepasster Kaufpreis in €/m ²
1	14.07.2023	1955	78	5.013	0,0%	5.013
2	22.09.2023	1958	54	7.260	0,0%	7.260
3	30.10.2023	1958	63	6.334	0,0%	6.334
4	09.11.2023	1954	62	7.742	0,0%	7.742
5	16.01.2024	1957	47	6.266	0,0%	6.266
6	05.03.2024	1978	61	6.967	0,0%	6.967
7	28.03.2024	1952	64	6.094	0,0%	6.094
8	18.07.2024	1955	62	8.226	0,0%	8.226
9	13.09.2024	1953	74	7.500	0,0%	7.500
10	19.02.2025	1954	78	8.057	0,0%	8.057
Minimum						5.013 €/m²
Median						7.113 €/m²
Mittelwert						6.946 €/m²
Maximum						8.226 €/m²
Variationskoeffizient						0,15
Standardabweichung						1.012 €/m ²
2-fache Standardabweichung von						4.922 €/m ²
2-fache Standardabweichung bis						8.969 €/m ²

Angemessener Vergleichswert	6.100 €/m ²
Vorläufiger Vergleichswert	390.400 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Sonstiges: Erneuerung der Wand- und Bodenbeläge	-16.000 €

Vergleichswert	374.400 €
Rundung	600 €
Vergleichswert (gerundet)	375.000 €



12.2 Begründung des Ansatzes

Konjunkturelle Anpassung

Die Kaufpreise liegen wurden ab Juli 2023 bis Februar 2025 verzeichnet. Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden keine Indexreihen für den Zeitraum von 2023 auf 2025 veröffentlicht. Es wird sich daher auf die Veröffentlichungen des vdp gestützt. Gemäß vdp-Immobilienpreisindex haben sich die Preise für Eigentumswohnungen (Gesamtindex Eigentumswohnungen Deutschland) nur unwesentlich verändert. Es kann davon ausgegangen werden, dass auch die Preise in Frankfurt in entsprechendem Maße stabil geblieben sind. Die Vergleichspreise sind daher gemäß Einschätzung des Sachverständigen anwendbar und werden hinsichtlich der Konjunktur nicht angepasst.

Quartal	Index	Veränderung zum Vorquartal	Änderung zum Q1 2025
Q3 2023	189,2	-1,97%	-0,58%
Q4 2023	186,1	-1,64%	-2,21%
Q1 2024	184,2	-1,02%	-3,21%
Q2 2024	185,5	0,71%	-2,52%
Q3 2024	187,3	0,97%	-1,58%
Q4 2024	188,4	0,59%	-1,00%
Q1 2025	190,3	1,01%	0,00%

Ableitung des Vergleichspreises

Am besten mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar ist der Kauffall Nr. 7. Daher wird ein Vergleichswert in dieser Größenordnung am plausibelsten erachtet. Es wird ein Vergleichswert in Höhe von rd. **6.100 €/m²** Wohnfläche, im Rahmen der Vergleichswertermittlung in Ansatz gebracht. Der eingeschätzte Vergleichswert wird unter Berücksichtigung der recherchierten Marktdaten und der nachfolgend dargestellten Gegebenheiten des Objektes als marktüblich und plausibel eingeschätzt:

- Größe der Wohnung
- Lage im 2.Obergeschoss
- Zuschnitt
- Ausstattungsstandard
- baulicher Zustand.

12.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß Eindruck im Ortstermin sind die Wand- und Deckenbeläge verschlissen. Des Weiteren fehlen teilweise Sockelleisten. Im Rahmen der Wertermittlung werden für die Behebung des kurzfristigen Instandhaltungsstaus pauschal 16.000 € als Wertminderung in Abzug gebracht. Dies entspricht einem Abschlag von rd. 250 €/m² Wohnfläche.



13. PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES

13.1 Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt wird aus dem Ergebnis der Vergleichswertermittlung abgeleitet. Für das **Objekt** wurde ein vorläufiger Vergleichswert in Höhe von **390.400 €** bzw. rd. **6.100 €/m²** Wohn- Nutzfläche ermittelt.

Es wurde aus Marktdaten Wertspannen zur Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses abgeleitet. Es handelt sich hierbei nicht um endverhandelte Kaufpreise, sondern um Angebotspreise, welche regelmäßig vom finalen Kaufpreis abweichen können. Diese stützen dennoch den ermittelten Wert.

Marktdaten für vergleichbare Liegenschaften

Quelle	Kriterien	Spanne von bis	Ø Preis
IHK-Wohnungsmarktbericht 2024/2025	Eigentumswohnungen Westend Preise je m ²	4.400 – 11.750 €/m ²	7.600 €/m ²
Marktbericht 2025 Wohnimmobilien Frankfurt am Main von Poll Immobilien	Eigentumswohnungen im Bestand Westend-Süd Preise je m ²	-	8.921 €/m ²
Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Frankfurt 2024	Mittlere Preise für Eigentumswohnungen Grundbuchbezirk Westend Baujahr 1950 – 1977	-	6.960 €/m ²
JLL Wohnungsmarkt Überblick H2 2024 Frankfurt	Preise für Eigentumswohnungen Westend	-	8.449,66 €/m ²
vdpResearch GmbH Mieten bzw. Preise für Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden	Wohnungsgröße: 70 m ² Wohnfläche Objektzustand: gut Eigennutzungsfähigkeit: ja Stand: 11/2024 Mittlere bis sehr gute Lage	4.700 – 10.740 €/m ²	-
on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien	Wohnfläche 64 m ² Grundstücksfläche 72 m ² Baujahr 1951 Ausstattung normal Zustand unterdurchschnittlich	5.616 - 7.107 €/m ²	6.318 €/m ²



13.2 Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit

Die Drittverwendungsfähigkeit ist eingeschränkt auf die Nutzungsart Wohnen und nicht störendes Gewerbe, aber die Nutzbarkeit durch Dritte ist gegeben und wird als normal beurteilt.

13.3 Marktgängigkeit und Verwertbarkeit

Das Objekt ist verwertbar für überwiegend wohnwirtschaftliche Zwecke. Die Marktgängigkeit des Objektes ist aufgrund seiner Standort- / Lagemerkmale und für die mögliche Nutzung als insgesamt durchschnittlich zu bezeichnen.



14. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

§ 194 BauGB - Verkehrswert

„Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Aufgrund der Art und Nutzung des Bewertungsobjektes, den Marktgepflogenheiten und in Ansehung der einschlägigen Literatur, bildet das Vergleichswertverfahren das wertbestimmende Verfahren.

Ergebnisse der Wertermittlung

Vergleichswert 375.000 EUR

Wert der Belastung in Abt. II des Grundbuches

Keine 0 EUR

Nach Abschluss der Würdigung beträgt der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB:

375.000 EUR

(In Worten: dreihundertfünfundsiebzigtausend Euro)



Immobilien Gutachter

Eric Reuter

Frankfurt am Main, erstellt am 27.06.2025



15. LITERATURVERZEICHNIS

15.1 Literatur

- **BKI-Baukosten**, Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks (Kostengruppe 300+400 DIN 276)
- **Bienert, Wagner**, Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden
- **Bobka** (Hrsg.), Spezialimmobilien von A-Z
- **Fischer/Lorenz** (Hrsg.), Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien
- **Kleiber**, Wertermittlungsrichtlinien (2016)
- **Kleiber digital**, Online - Der Kommentar zur Grundstückswertermittlung von Wolfgang Kleiber
- **Prof. Jürgen Simon**, Taschenkommentar Wertermittlungsverfahren
- **Sandner/Weber**, „Lexikon der Immobilienwertermittlung“, Bundesanzeiger Verlag
- **Schwirley/Dickersbach**, Trainingshandbuch Mietwertermittlung
- **Tillmann/Kleiber/Seitz**, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken
- **Schwirley/Dickersbach**, Die Bewertung von Wohnraummieten
- **Schaper/Moll-Amrein**, Wertermittlungsverfahren Basiswissen für Einsteiger
- **Simon/Cors/Halaczinsky/Teß** „Handbuch der Grundstückswertermittlung“, Vahlen Verlag
- **Stumpe/Tillmann**, Versteigerung und Wertermittlung
- **Tillmann/ Kleiber**, Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung
- **Tillmann/Seitz**, Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken
- **Völkner**, Verkehrswertnahe Wertermittlung

15.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch – **BauGB**, in der aktuellen Fassung
- Baunutzungsverordnung – **BauNVO**, in der aktuellen Fassung
- Landesbauordnung in der aktuellen Fassung
- Gebäudeenergiegesetz – **GEG** - in der aktuellen Fassung
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertA**)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – **ImmoWertV**) vom 14.07.2021

15.3 Sonstiges

- **BKI-Kostenplaner 24**, Software zur Baukostenermittlung;
Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern



16. ANLAGEN

Anlagenverzeichnis

Anhang I	Fotodokumentation
Anhang II	Makrolage, Mikrolage (OpenStreetMap)
Anhang III	Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anhang IV	Grundrisse
Anhang V	Paket Unwetterrisiko
Anhang VI	Exposé



Anhang I – Fotodokumentation



Außenansicht



Ansicht mit Zufahrt zum Hof



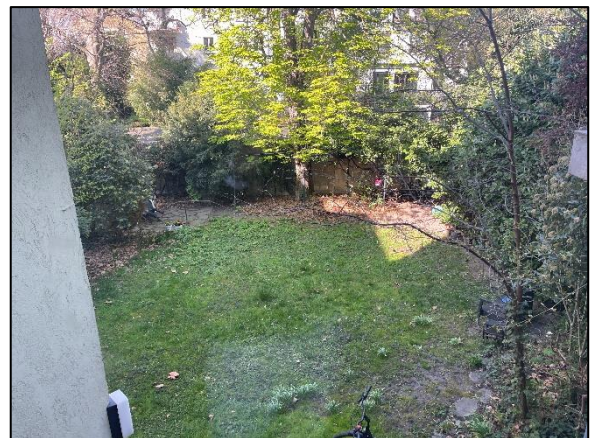
Rückwärtige Ansicht



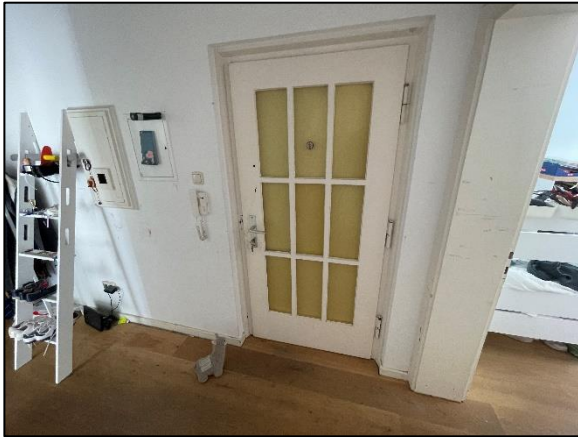
Hausflur



Waschkeller



Garten



Wohnungsflur



Balkon



Küche



Gastherme



Badezimmer

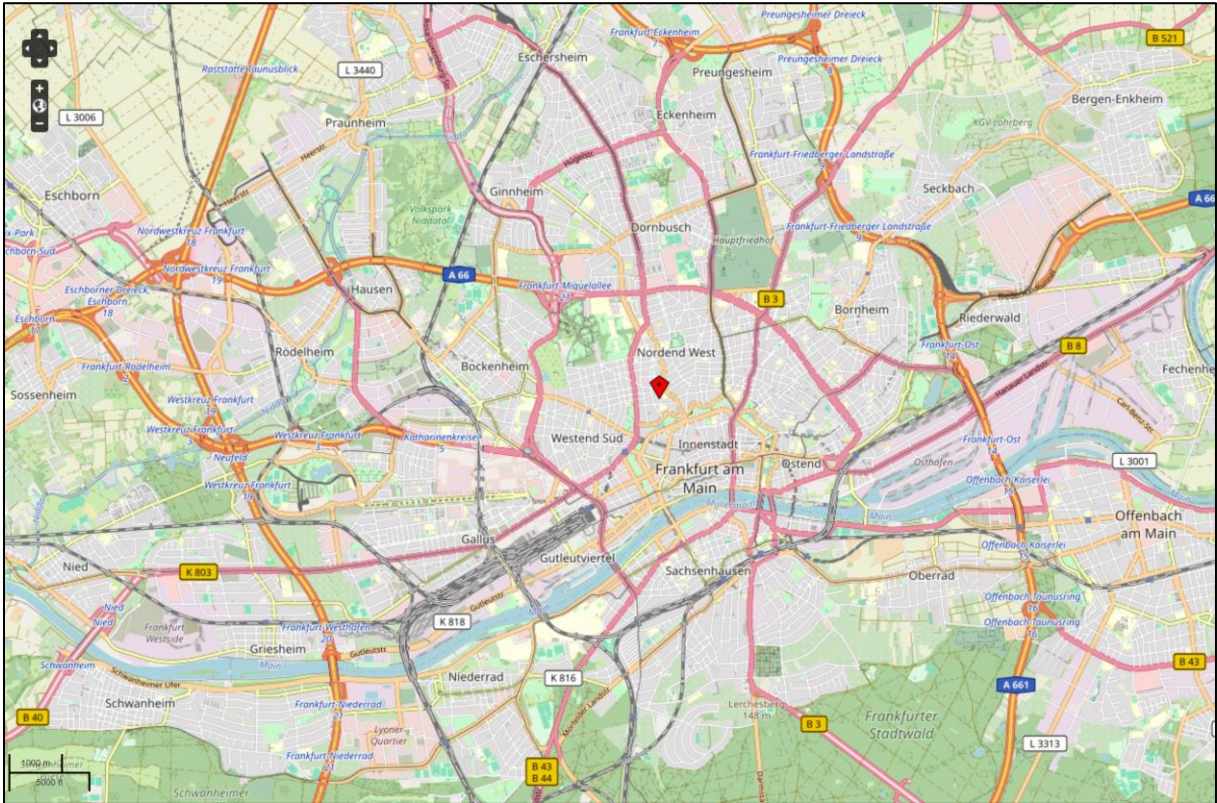


Dachgeschoss



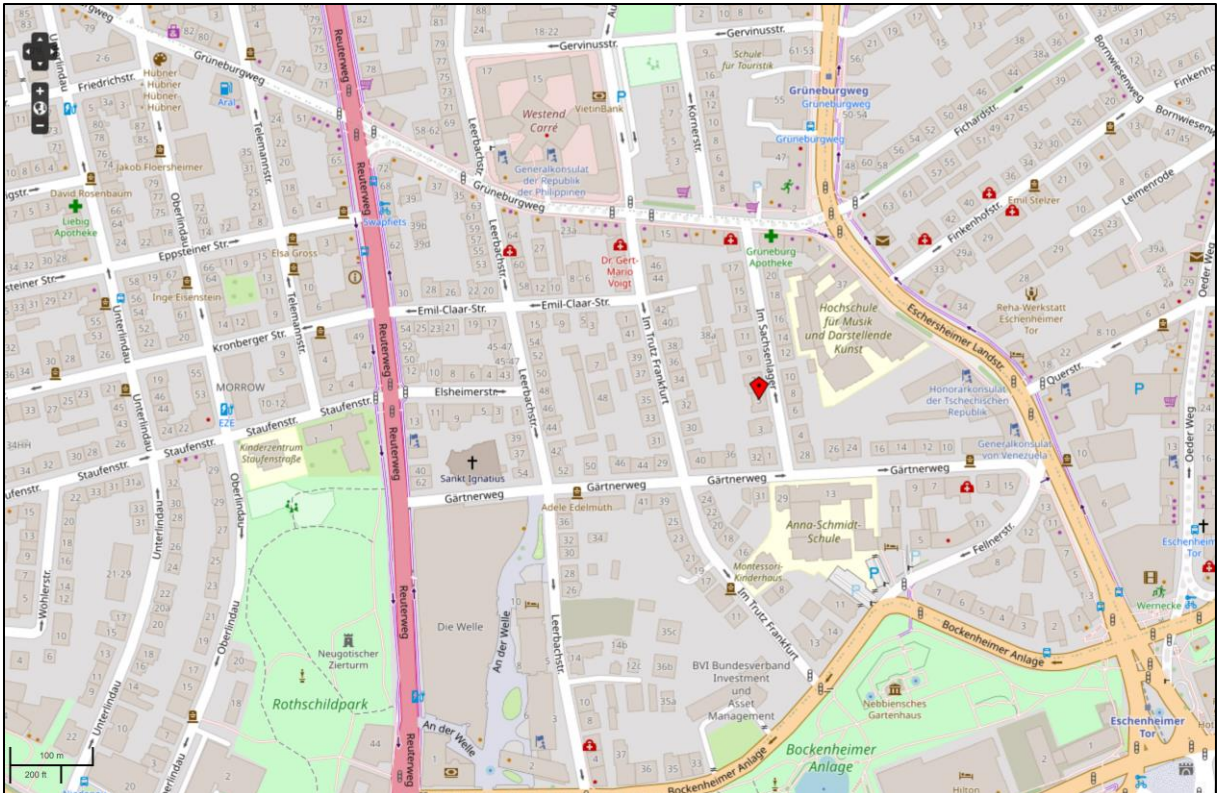
Anhang II – Makrolage, Mikrolage

Makrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Mikrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende



Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500
Hessen

Erstellt am 14.05.2025
Antrag: 202905303-1

Flurstück: 1
Flur: 121
Gemarkung: Frankfurt Bezirk 11
Gemeinde: Frankfurt am Main
Kreis: Kreisfreie Stadt Frankfurt am Main
Regierungsbezirk: Darmstadt





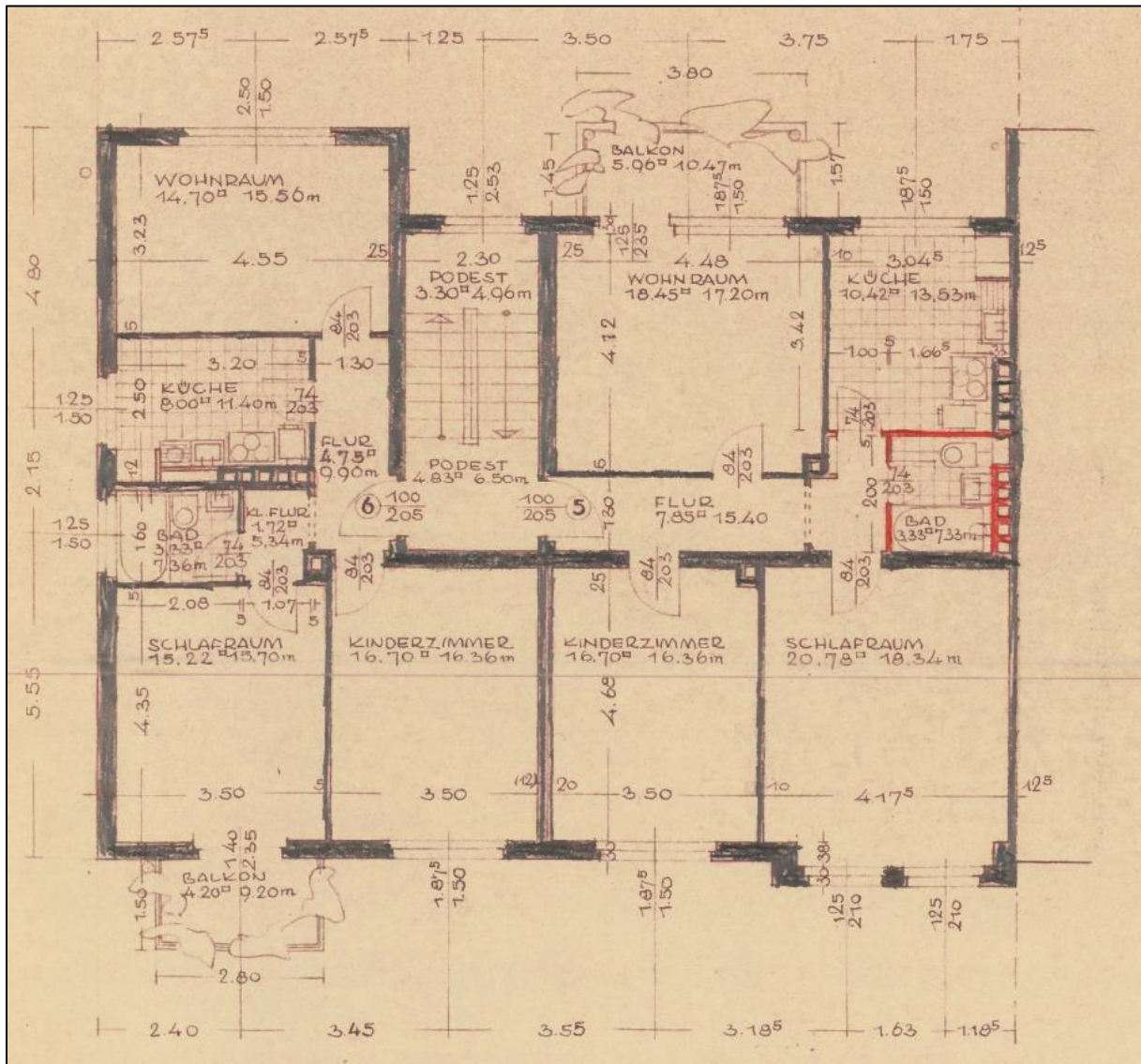
Anhang IV – Grundrisse

Aufteilungsplan 2.Obergeschoss



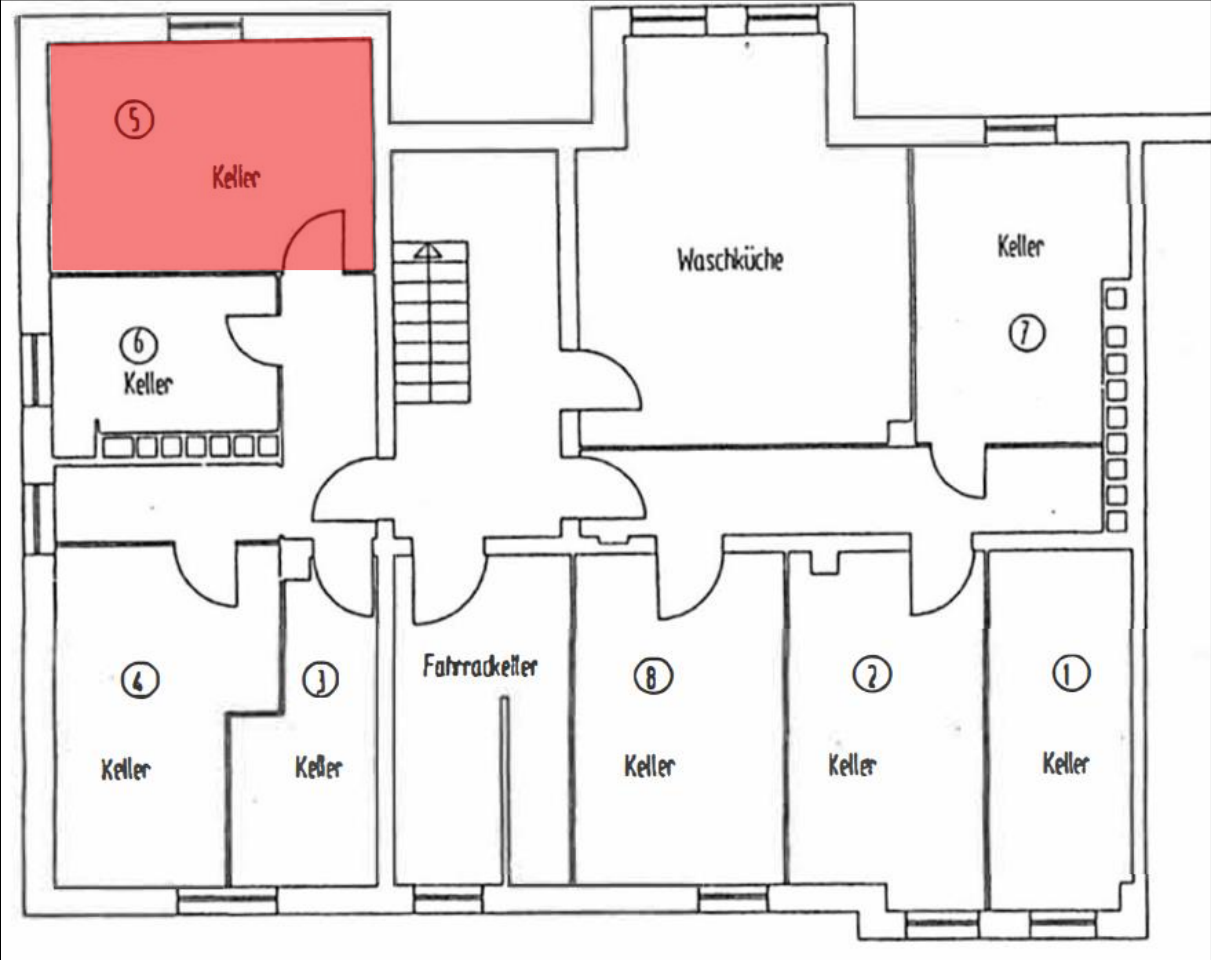


Grundriss 2. Obergeschoss



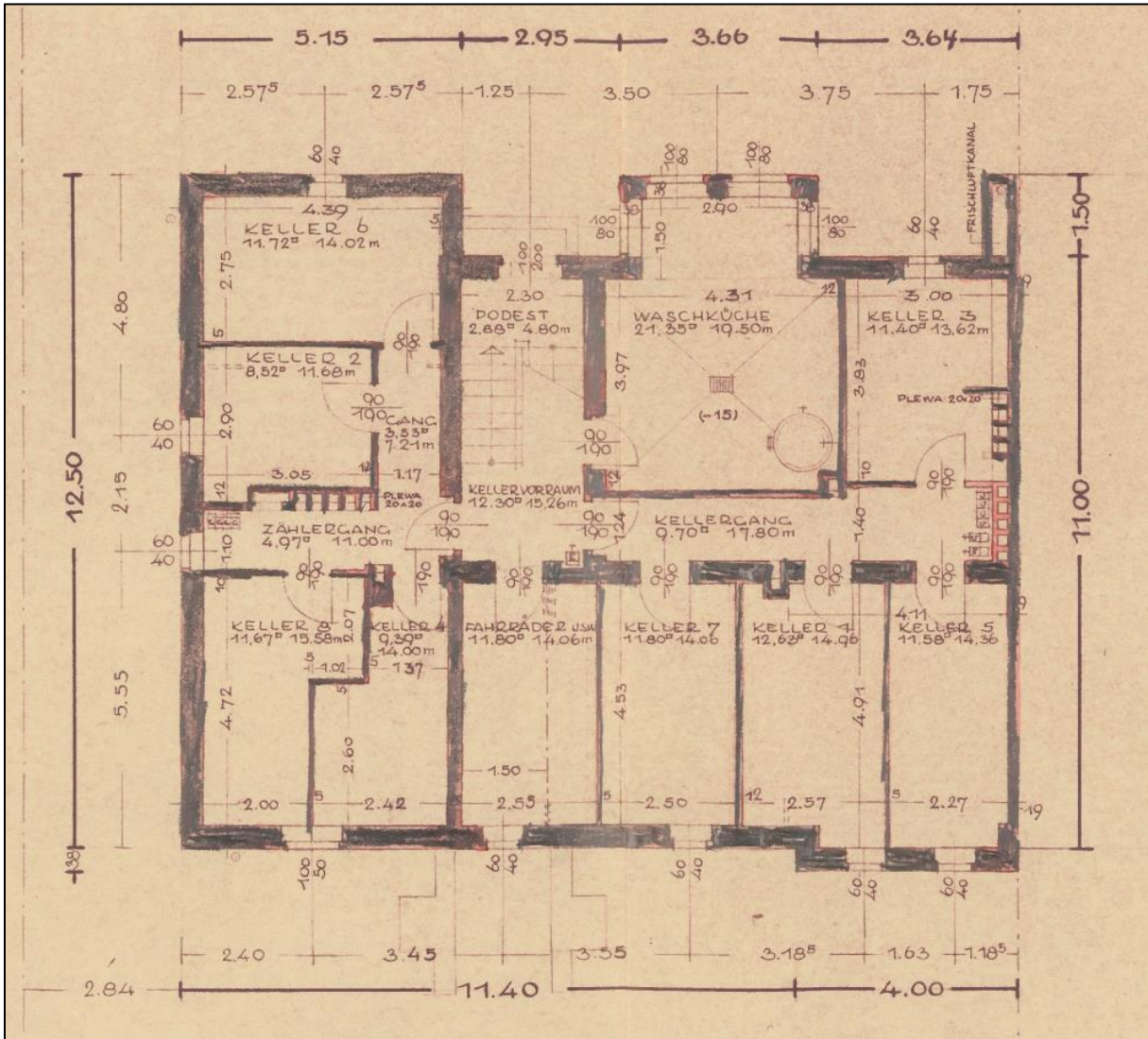


Aufteilungsplan Kellergeschoss



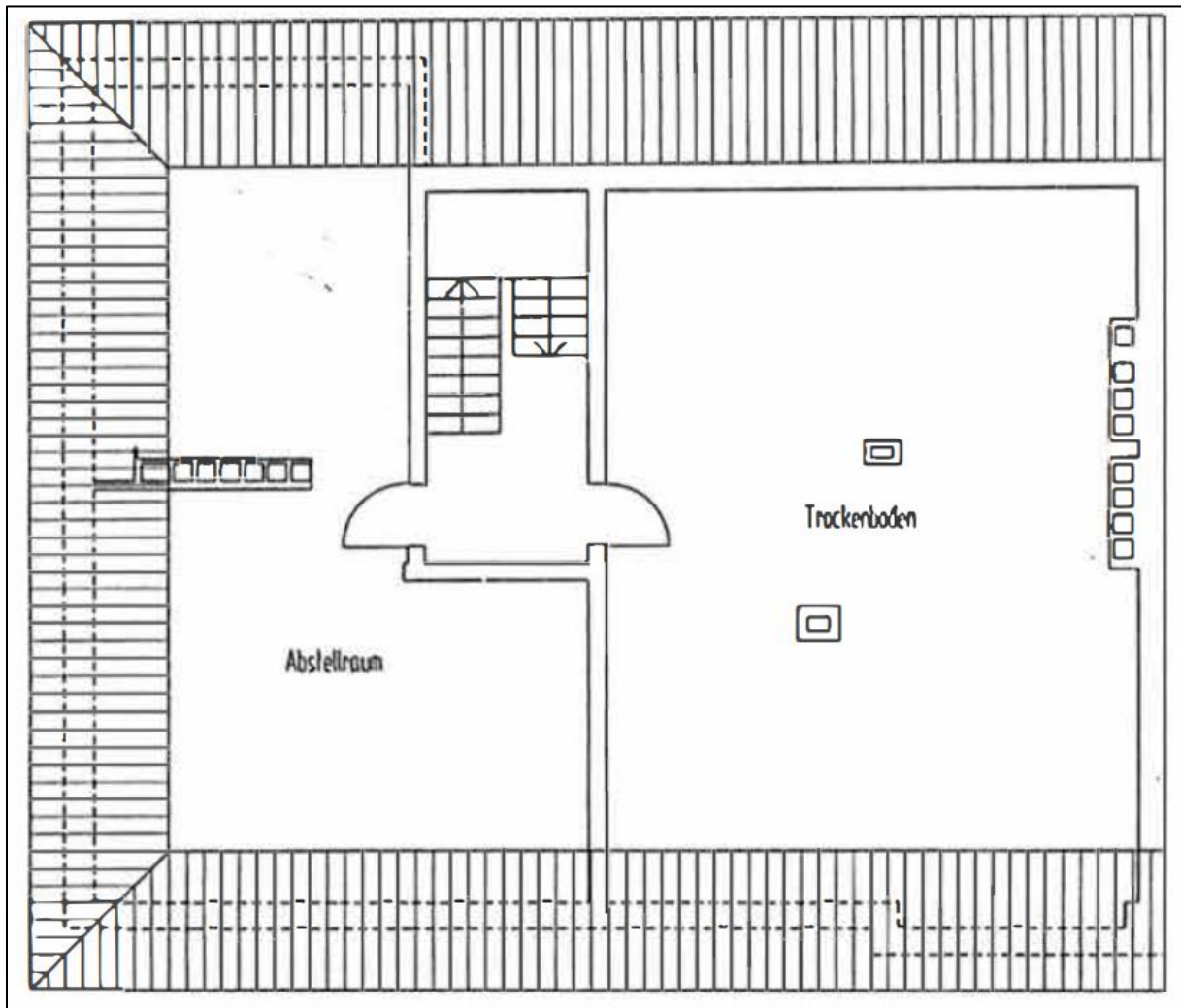


Grundriss Kellergeschoss



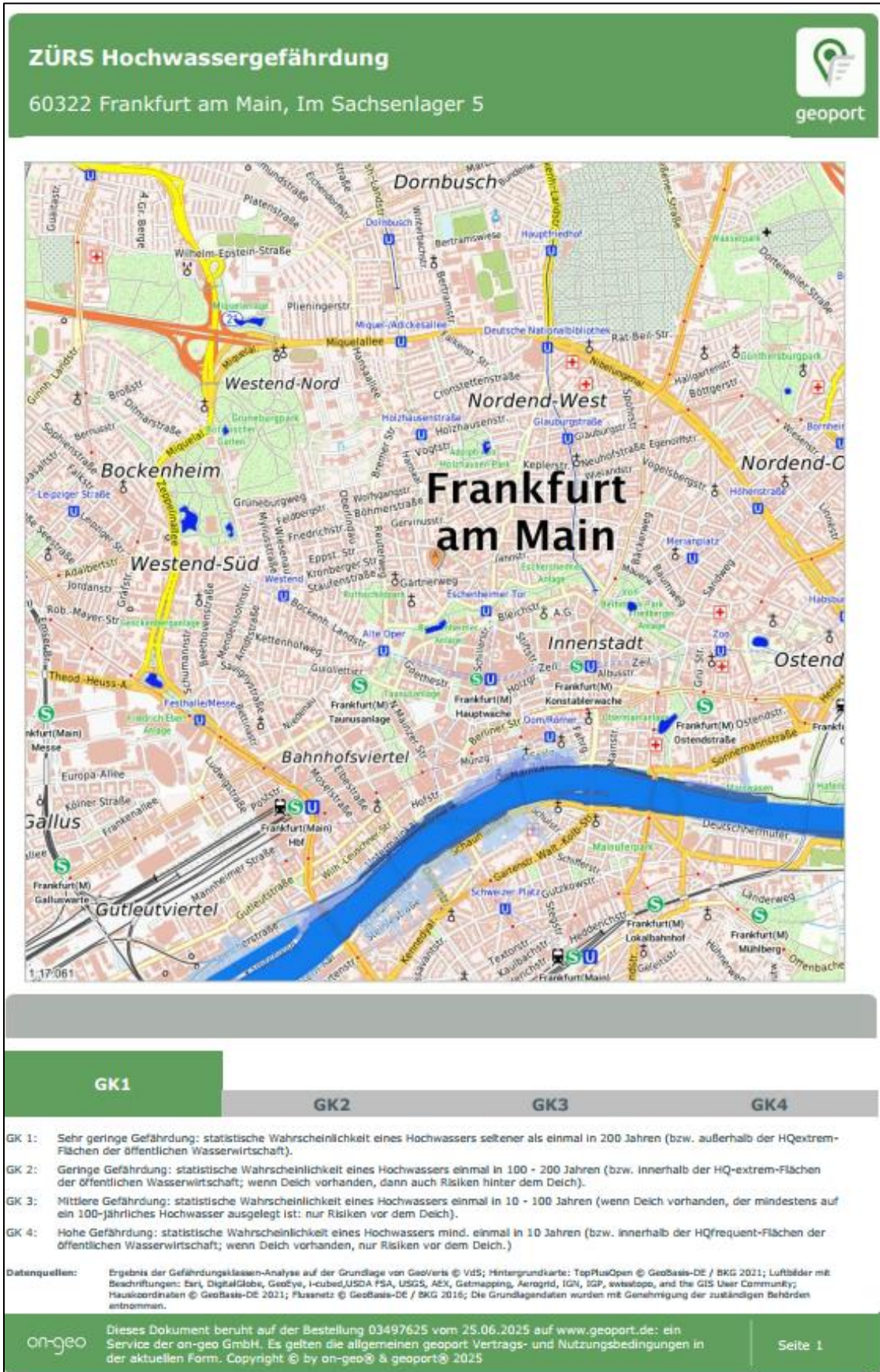


Aufteilungsplan Dachgeschoss





Anhang V – Paket Unwetterrisiko

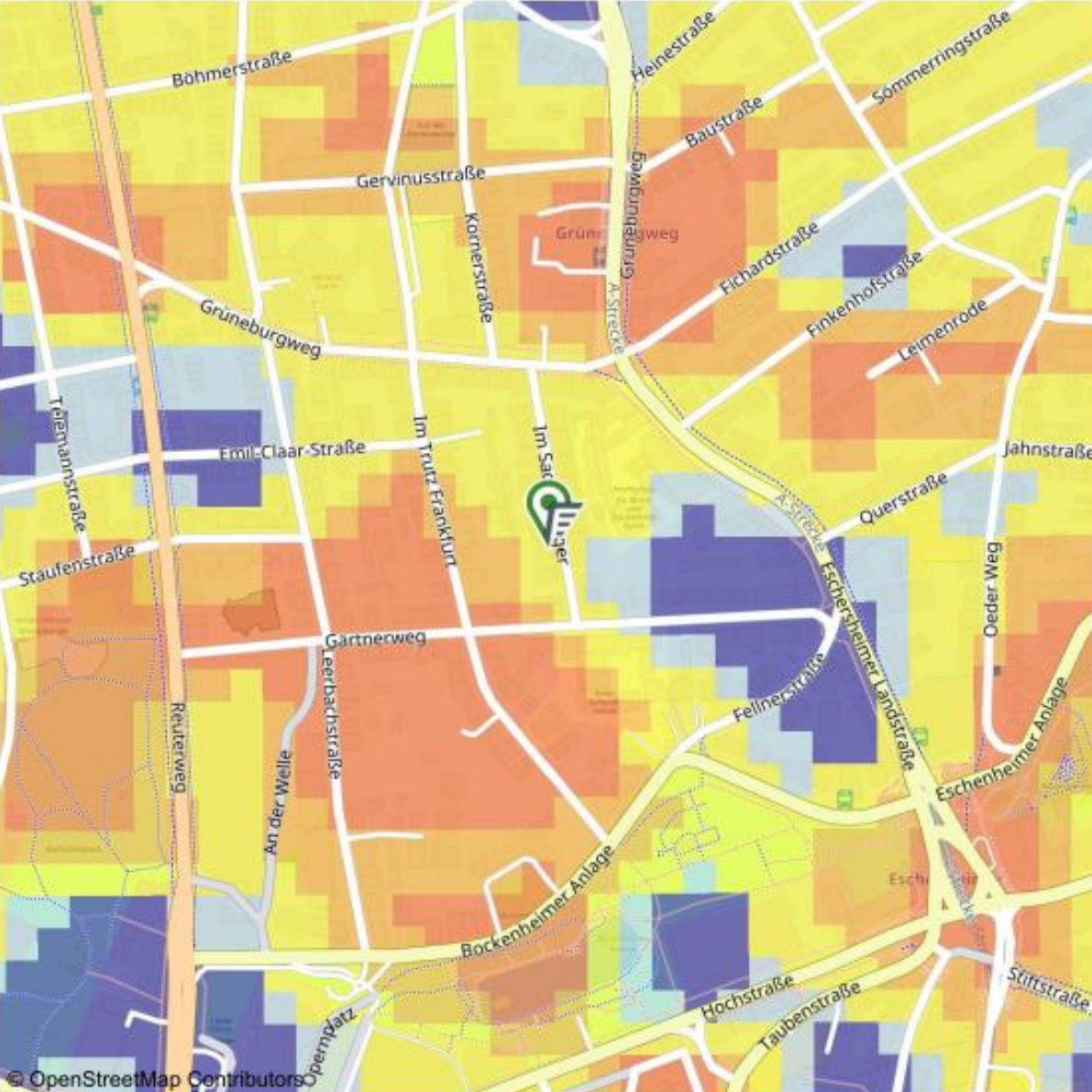




Starkregengefährdung

60322 Frankfurt am Main, Im Sachsenlager 5

geoport



© OpenStreetMap Contributors

Gefährdungsklasse der Objektadresse

sehr stark	stark	mittel	gering	sehr gering
------------	-------	--------	--------	-------------

Starkregengefährdung:
Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Datenquelle
Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2025 (CC BY-SA 2.)

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03497625 vom 25.06.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1



Anhang VI – Exposé

Aktenzeichen	844 K 1/25	
Adresse	Frankfurt am Main 60322, Im Sachsenlager 5	
Nutzungsart	Eigentumswohnung	
Marktwert	375.000,00 EUR	
Besichtigung	Außen- und Innenbesichtigung	
Gebäude		
Objekt	<p>Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung im 2.Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit einem Baujahr von ca. 1951 mit der Adresse „Im Sachsenlager 5 in 60322 Frankfurt am Main“. Das Gebäude wurde nach der Zerstörung im 2. Weltkrieg wiederaufgebaut. Es ist nicht bekannt, ob in Teilen die alte Gebäudestruktur erhalten werden konnten. Das Gebäude wurde in massiver Bauweise errichtet, ist vollständig unterkellert und verfügt über einen nicht ausgebauten Spitzboden. Dem Objekt ist gemäß Teilungserklärung ein Kellerabteil zugeordnet. Der Grundriss wird den heutigen Wohnanforderungen gerecht. Die Wohnfläche beträgt ca. 64 m². Die Wohneinheit verfügt über einen einfachen bis durchschnittlichen Ausstattungsstandard und verfügt über einen unterdurchschnittlichen baulichen Zustand.</p> <p>Das Bewertungsobjekt befindet sich im rd. 4,1 km² umfassenden, zentral gelegenen Stadtteil „Westend“ von Frankfurt am Main.</p>	
Nutzung zum Stichtag	Wohnnutzung	
Vermietungsstand	Eigennutzung	
Garage / Einstellplätze	Keine	
Baujahr	ca. 1951	
Wohn- Nutzfläche	rd. 64 m ² Wohnfläche	
Baubeschreibung		
Rohbau	Mauerwerk	
Dach	Pfettenkonstruktion aus Holz als ungleichmäßiges Walmdach	
Innenausbau	unterdurchschnittlichen Ausstattungsstandard	
Baulicher Zustand	unterdurchschnittlichen baulichen Zustand	
Grundstück		
Lage	Sehr gute Wohnlage	
Grundbuchbezeichnung	Frankfurt Bezirk 11	Flurstück: 1
Größe / Eigentumsform	608 m ² / 72,41 m ² MEA	Wohnungseigentum
<p>Es handelt sich hierbei um einen Auszug aus den Grundstücksdaten, die im Gutachten vollständig beschrieben werden. Insofern kann keine Gewährleistung auf Vollständigkeit übernommen werden.</p>		
Objektfotos		