



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 4/25
<b>Verkehrswert (gesamt):</b>	<b>1.620.000 EUR</b>
Verkehrswert 107/4:	<b>1.398.712 EUR</b>
Verkehrswert 600/155:	<b>221.288 EUR</b>
Auftraggeber:	Amtsgericht Frankfurt am Main
Objektart:	Mehrfamilienhaus
Anschrift:	Hedderheimer Landstraße 54 60439 Frankfurt am Main
Wertermittlungsstichtag:	23.07.2025
Qualitätsstichtag:	23.07.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	23.07.2025
Adresse	Staufenstraße 48, 60323 Frankfurt am Main
Festnetz	+49 69 – 300 773 72
E-Mail	info@immobilienbewertung-reuter.de
Homepage	<a href="http://www.immobilienbewertung-reuter.de">www.immobilienbewertung-reuter.de</a>

Dieses Gutachten umfasst 47 Seiten und 6 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten.  
Es wird in 2-facher Ausfertigung erstellt.



<b>1. VORBEMERKUNGEN</b> .....	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 .....	4
1.8 Qualitätsstichtag.....	4
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
<b>2. ZUSAMMENFASSUNG</b> .....	7
<b>3. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN</b> .....	8
3.1 Grundbuchangaben.....	8
3.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße .....	8
3.3 Bestandsverzeichnis .....	8
3.4 Abteilung I Eigentümer/in .....	8
3.5 Abteilung II Rechte und Lasten .....	8
3.6 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch .....	9
<b>4. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG</b> .....	10
4.1 Makrolage .....	10
4.2 Mikrolage .....	11
4.3 Beurteilung der Wohnlage .....	12
<b>5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS</b> .....	13
5.1 Grundstücksmerkmale .....	13
5.2 Altlasten .....	13
5.3 Hochwasserrisiko .....	13
5.4 Immissionen.....	14
5.5 Außenanlagen.....	14
<b>6. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG</b> .....	15
6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV).....	15
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5, Abs. 1 ImmoWertV) .....	15
6.3 Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung (§ 46 ImmoWertV) .....	15
6.4 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 5, Abs. 2 ImmoWertV) .....	16
6.5 Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.) .....	17



<b>7. BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN</b> .....	18
7.1 Hinweis zur Baugenehmigung und behördliche Auflagen .....	18
7.2 Baubeschreibung – Allgemeine Objektangaben .....	18
7.3 Beurteilung der baulichen Anlagen .....	20
<b>8. ERMITTLUNG DER FLÄCHEN UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b> .....	22
<b>9. WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT</b> .....	26
<b>10. GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG</b> .....	29
<b>11. ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV)</b> .....	31
<b>12. BODENWERTERMITTLUNG (§ 40 ImmoWertV)</b> .....	32
12.1 Erläuterungen zum Bodenwert .....	33
12.2 Anpassungen .....	33
<b>13. ERTRAGSWERTERMITTLUNG (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)</b> .....	35
13.1 Erläuterungen zum Ertragswert .....	36
13.2 Modellkonformität .....	36
13.3 Rohertrag .....	37
13.4 Bewirtschaftungskosten .....	39
13.5 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) .....	40
13.6 Liegenschaftszinssatz .....	41
13.7 Barwertfaktor für die Kapitalisierung .....	42
13.8 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) .....	42
<b>14. PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES</b> .....	43
14.1 Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses .....	43
14.2 Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit .....	43
14.3 Marktgängigkeit und Verwertbarkeit .....	44
<b>15. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)</b> .....	45
<b>16. LITERATURVERZEICHNIS</b> .....	46
16.1 Literatur .....	46
16.2 Rechtsgrundlagen .....	46
16.3 Sonstiges .....	46
<b>17. ANLAGEN</b> .....	47
Anhang I – Fotodokumentation .....	48
Anhang II – Makrolage, Mikrolage .....	51
Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte .....	52
Anhang IV – Grundrisse .....	53
Anhang V – Paket Unwetterrisiko .....	59
Anhang VI – Exposé .....	61





Heizungsraum) zugänglich. 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 Wertermittlungstichtag

23.07.2025

### 1.8 Qualitätsstichtag

23.07.2025

### 1.9 Mitwirkende Hilfskräfte

Keine.

### 1.10 Zubehör i.S.d. § 97 BGB

Im Ortstermin wurde bewertungsrelevantes Zubehör vorgefunden (Einbauküchen). Gemäß Auskunft im Ortstermin sind fünf Einbauküchen in den Wohneinheiten vom Vermieter gestellt. Der Wert des Zubehörs wird im Rahmen der Wertermittlung mit 0 € ausgewiesen.

### 1.11 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Art der Unterlage	Datum
<b>Unterlagen vom Auftraggeber</b>	
Auftrag und Beschluss	13.03.2025
Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn	03.03.2025
Grundbuchauszug	11.02.2025
<b>Durch den Verfasser eingeholte schriftliche und mündliche Auskünfte</b>	
Altlastenauskunft, Umweltamt Frankfurt	12.05.2025
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Stadt Frankfurt am Main	04.08.2025
Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn	07.05.2025
Bauakteneinsicht (digital) vom 05.05.2025	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauantrag Nr. 3068/60 – die Erstellung eines Mehrfamilienwohnhauses</li> <li>• Bauantrag Nr. 31752 – veränderte Dachgeschossausführung bei dem Bauvorhaben Frankfurt am Main, Hedderheimer Landstraße 54</li> </ul>	<p>22.12.1960</p> <p>18.06.1963</p>
Gestaltungssatzung Freiraum und Klima der Stadt Frankfurt am Main	30.03.2023
Erhaltungssatzung Nr. 23 Heddernheim	08.07.2008
Erschließungsbeitragsbescheinigung, Stadt Frankfurt am Main	13.05.2025
Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2025, Gutachterausschuss Frankfurt am Main	30.04.2025



Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2024, Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen	Juli 2024
IVD-Wohn-Preisspiegel 2024	September 2024
Online-Auskunft des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain	04.08.2025
Online-Auskunft des Stadtplanungsamtes Frankfurt am Main (planAS)	04.08.2025
RIWIS Frankfurt 2024	04.08.2025
Stellplatzsatzung, Stadtplanungsamt Frankfurt am Main	20.02.2020
Vergleichsmiete laut Mietspiegelrechner	08.08.2025
Vorgartensatzung der Stadt Frankfurt am Main	22.02.1979
Wohnungsmarktbericht Ausgabe 2024/2025, Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main	März 2025
Paket Unwetterrisiko, on-geo GmbH	04.08.2025
<b>Durch die Parteien zur Verfügung gestellte Unterlagen</b>	
Mietenaufstellung	23.07.2025
<b>Sonstiges</b>	
Dokumentation zum Ortstermin	23.07.2025
Im Ortstermin erstellte Fotodokumentation	23.07.2025



## 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 ein Mehrfamilienhaus mit drei Geschossen (Erdgeschoss, 1. - 2.Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss) mit einem Baujahr von ca. 1962 mit der Adresse „Hedderheimer Landstraße 54 in 60439 Frankfurt am Main“. Das Gebäude wurde in massiver Bauweise errichtet und ist vollständig unterkellert.

Das Gebäude verfügt im Erdgeschoss über eine Wohneinheit und je zwei Wohneinheiten im 1. bis 2. Obergeschoss und Dachgeschoss (in Summe 7 Wohneinheiten). Aufgrund der zimmerweisen Vermietung als „Apartments“ verfügt das Gebäude über 14 vermietete Einheiten. Es wurden ebenfalls zwei Apartments im Souterrain vermietet. Das Erdgeschoss wurde zum Bewertungsstichtag eigengenutzt, die restlichen Einheiten waren vermietet.

Die Grundrisse der Wohneinheiten werden den heutigen Wohnanforderungen gerecht. Die Gesamtwohnfläche beträgt gemäß Bauakte ca. 502 m<sup>2</sup>. Die Wohneinheiten verfügen über durchschnittlichen Ausstattungsstandard. Das Gebäude verfügt über einen durchschnittlichen baulichen Zustand.

Das Bewertungsobjekt liegt im nördlich gelegenen Frankfurter Stadtteil Hedderheim (ca. 2,5 km<sup>2</sup>). Der vergleichsweise kleine Stadtteil weist eine hohe Bevölkerungsdichte auf. Das Bewertungsobjekt befindet sich im östlich gelegenen historischen Ortskern von Hedderheim, im Westen befinden sich u. a. das Nordwestzentrum und die May-Siedlung Römerstadt.

Es handelt sich um ein Gebiet des inneren Stadtbereichs mit normalem 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 **mittlere** Wohnlage eingeschätzt.

Gemäß Auftrag zur Immobilienwertermittlung sind die Werte der Flurstücke 600/155 und 107/4 getrennt auszuweisen. Das Flurstück 107/4 ist durch das Mehrfamilienhaus überbaut und dient zu Wohnzwecken. Das Flurstück 600/155 dient ausschließlich der Erschließung. Für die Wertermittlung des Flurstücks 600/155 beträgt der anteilige Bodenwert 221.288 € (199 m<sup>2</sup> x 1.112 €/m<sup>2</sup>).

Somit ergibt sich der Restwert für das Flurstück 107/4 zu 1.398.712 € (1.620.000 € - 221.288 €). Es handelt sich hierbei um eine fiktive Aufteilung der Grundstückswerte.



### 3. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN

#### 3.1 Grundbuchangaben

Grundbuchauszug vom: 11.02.2025  
Letzte Änderung: 11.02.2025  
Amtsgericht: Frankfurt am Main  
Grundbuch von: Heddernheim  
Band: -  
Blatt: 2224

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
4	43	1	600/155	Strasse, Hedderheimer Landstraße	199 m <sup>2</sup>
5	43	10	107/4	Hof- und Gebäudefläche Hedderheimer Landstraße 54	412 m <sup>2</sup>
Bewertungsgegenstand					611 m <sup>2</sup>

#### 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.

#### 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. 1 zu lfd. Nr. 4 (Beschränkte persönliche Dienstbarkeit)

*„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Frankfurt am Main des Inhalts: Der jeweilige Grundstückseigentümer ist verpflichtet, entschädigungslos zu dulden, daß das Grundstück für den öffentlichen Fußgängerverkehr genutzt wird, sofern dies im öffentlichen Interesse dringend geboten ist. Im Übrigen unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 07.03.1960 eingetragen am 06.04.1960 in Blatt 1430 und mit dem Grundstück hierher übertragen am 10.12.1981.“*



Beurteilung:

Die Eintragungsbewilligung für die Dienstbarkeit lag zur Wertermittlung nicht vor. Das Flurstück 600/155 (belastetes Grundstück) ist ein Privatweg, dient aber gleichzeitig der Erschließung der Liegenschaft. Die Eintragung wurde daher lediglich zur Sicherung der Erschließung für den öffentlichen Fußgängerverkehr eingetragen. Ein relevanter Werteinfluss ergibt sich gemäß Einschätzung des Sachverständigen nicht.

Lfd. Nr. 3 zu lfd. Nr. 4 und 5 (Zwangsversteigerungsvermerk)

*„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Frankfurt am Main, 844 K 4/25); eingetragen am 11.02.2025.“*

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 Werteinfluss.

### **3.6 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch**

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



## 4. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

### 4.1 Makrolage

Bundesland	Hessen
Stadt	Frankfurt am Main
Einwohnerzahl	776.021 Einwohner zum Stand: 31.12.2024 (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt)
Stadtteil	Heddernheim
Kaufkraft pro Einwohner	30.648 € – Frankfurt am Main 28.693 € – Hessen 27.939 € – Deutschland (Quelle: © 2025 Michael Bauer Research)
Kaufkraftindex	109,7 – Frankfurt am Main 102,7 – Hessen 100,0 – Deutschland (Quelle: © 2025 Michael Bauer Research)
Arbeitslosenquote	6,9 % – Frankfurt am Main 5,7 % – Hessen 6,2 % – Deutschland (Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht Juni 2025)
Demografische Entwicklung	Gemäß dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung beträgt die relative Bevölkerungsprognose (2021 bis 2045) für Frankfurt am Main +11 %.

### 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 ist ein Hinterliegergrundstück zentral gelegen im Ortsteil Heddernheim von Frankfurt. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern.
Lage im Ort/Umland	Zentrum von Frankfurt ca. 6,5 km (Hauptwache) entfernt Hauptbahnhof von Frankfurt ca. 8 km entfernt

### Verkehrsanbindung

U-Bahn	Die nächste U-Bahnstation (Frankfurt Heddernheim) befindet sich in ca. 0,4 km Entfernung (U1, U2, U3, U8). Alle Linien kreuzen stadteinwärts die Frankfurter Hauptwache. Über die Hauptwache besteht Anschluss an den Frankfurter Hauptbahnhof und von dort umfassender Anschluss an den Regional- und Fernverkehr (ICE, RE, RB).
S-Bahn	Die S-Bahnstation Eschersheim (S6) befindet sich in ca. 0,9 km Entfernung.
Straße	Das Grundstück mit dem Bewertungsgegenstand liegt an einer öffentlichen Straße mit Straßenbeleuchtung und separatem Fußweg. Das Wohnhaus wird über einen Privatweg erschlossen.
Autobahn	Die nächste Autobahnauffahrt zur BAB 661 ist ca. 2,5 km entfernt.
Bundesstraße	Die nächste Auffahrt zur Bundesstraße B 3 ist ca. 7,3 km entfernt.
Flughafen	Die Entfernung zum Flughafen Frankfurt beträgt ca. 20 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	Das Einkaufszentrum Nordwestzentrum (ca. 94.500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) befindet sich in ca. 1,0 km Entfernung und ist noch fußläufig erreichbar.
Ärzte und Apotheken	Der nächste Allgemeinmediziner befindet sich in ca. 0,4 km Entfernung. Die nächste Apotheke befindet sich in ca. 0,2 km Entfernung.
Krankenhaus	Das nächste Krankenhaus (Bürgerhospital) befindet sich in ca. 6 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. 0,4 km Entfernung.
Weiterführende Schule	Die nächste weiterführende Schule (Gymnasium) befindet sich in ca. 1,2 km Entfernung.
Hochschulen, Universitäten	Die nächste Universität (Goethe-Universität) befindet sich in ca. 6 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 **gut** eingeschätzt werden.

#### **4.3 Beurteilung der Wohnlage**

Das Bewertungsobjekt liegt im nördlich gelegenen Frankfurter Stadtteil Heddernheim (ca. 2,5 km<sup>2</sup>). Der vergleichsweise kleine Stadtteil weist eine hohe Bevölkerungsdichte auf. Das Bewertungsobjekt befindet sich im östlich gelegenen historischen Ortskern von Heddernheim, im Westen befinden sich u. a. das Nordwestzentrum und die May-Siedlung Römerstadt.

Es handelt sich um ein Gebiet des inneren Stadtbereichs mit normalem 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 **mittlere** Wohnlage eingeschätzt.

#### **Hinweis**

Gemäß der Wohnlagenkarte zum Frankfurter Mietspiegel wird die Wohnlage als **mittlere** Wohnlage klassifiziert. Die Lageklassifizierung der Wohnlagenkarte wird im Sinne der Modellkonformität für die Wertermittlung verwendet.



## 5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

### 5.1 Grundstücksmerkmale

#### Grundstücksgröße

611 m<sup>2</sup> 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 als sogenanntes Pfeifenstielgrundstück ausgestaltet. Es verfügt über einen schmalen Erschließungsweg, der zum Hauptgebäude führt, das in zweiter Reihe als Hinterliegerbebauung errichtet wurde.

#### Grenzverhältnisse

Es besteht Grenzbebauung an der südlichen Grundstücksgrenze durch die Garage des Bewertungsobjekts zum Flurstück 599/154. Ein historisch vorhandener Überbau war anhand der Aktenlage nicht erkennbar, kann aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

#### Bodenbeschaffenheit

Das Flurstück 107/4 ist überwiegend eben. Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund waren augenscheinlich nicht vorhanden. Der Erschließungsweg (Flurstück 600/155) ist von Süden nach Norden ansteigend.

### 5.2 Altlasten

Gemäß Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 12.05.2025 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 04.08.2025 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 geopot als „gering“ eingeschätzt.



#### **5.4 Immissionen**

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

#### **5.5 Außenanlagen**

##### **Einfriedung**

Der Erschließungsweg (Flurstück 600/155) ist durch die umliegende Bebauung bzw. Bewuchs eingefasst. Der Zugang zum rückwärtigen Bereich des Flurstücks 107/4 ist mit einer Zaun-Mauerkonstruktion eingefriedet. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist teilweise mit Holzzaun, teilweise mit Bewuchs bzw. einem Maschendrahtzaun eingefasst.

##### **Bodenbefestigung**

Die Zufahrt zum Objekt ist mit Verbundsteinpflaster befestigt.

##### **Anpflanzungen**

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

##### **Einstellplätze**

Das Gebäude verfügt über eine Garage sowie zusätzlich einen Außenstellplatz auf der Zufahrt.

##### **Fazit**

Die Außenanlagen wirken durchschnittlich gepflegt und weisen keinen Instandhaltungstau 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 04.08.2025 befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes. Das Bewertungsobjekt liegt in einer im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche Bestand“ (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) dargestellten Fläche.

#### **Bebauungsplan**

Gemäß Online-Auskunft des Stadtplanungsamtes Frankfurt am Main (planAS) vom 04.08.2025 befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „NW 82a Nr. 1“ vom 08.02.1974 (Inkrafttreten). Der Bebauungsplan enthält u.a. folgende wesentliche Festsetzungen:

- MI – Mischgebiet
- Zahl der Vollgeschosse III
- Offene Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ) - 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,9
- 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. 23 „Heddernheim“. 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 04.08.2025 besteht für das Bewertungsobjekt keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.

### **Nutzung des Objektes, ggf. Historie**

Das Bewertungsobjekt war zum Bewertungsstichtag teilweise vermietet und teilweise eigengenutzt. Die Nutzungshistorie ist nicht dokumentiert; es wird jedoch davon ausgegangen, dass das Gebäude seit seiner Errichtung durchgehend zu Wohnzwecken genutzt wurde.

### **Mietvertragliche Bindungen zum Stichtag**

Es sind gemäß Auskunft im Ortstermin zwölf mietvertraglichen Bindungen (Wohnnutzung) vorhanden. Die Mietverträge lagen nicht vor, es wurde lediglich eine aggregierte Darstellung (Mietenaufstellung) zur Verfügung gestellt.

Es wird daher von üblichen Wohnungsmietverträgen hinsichtlich Instandhaltungsregelungen, Laufzeit und Kautionsvereinbarungen ausgegangen. Übergabeprotokolle lagen zur Wertermittlung nicht vor. Die Mietenaufstellung wurde wie folgt mitgeteilt:

<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>Kaltmiete (€)</b>	<b>Miete je FE</b>	<b>Warmmiete (€)</b>
UG – Apt. 7	29 m <sup>2</sup>	500,00 €	17,24 €	645,00 €
UG – Apt. 8	40 m <sup>2</sup>	620,00 €	15,50 €	810,00 €
EG (eigene Nutzung)	134 m <sup>2</sup>	350,00 €	10,29 €	480,00 €
OG 1 links	67 m <sup>2</sup>	860,00 €	12,84 €	1.060,00 €
OG 1 rechts	67 m <sup>2</sup>	620,00 €	9,25 €	800,00 €
OG 2 links	57 m <sup>2</sup>	870,00 €	15,26 €	1.070,00 €
OG 2 rechts	77 m <sup>2</sup>	430,00 €	5,58 €	595,00 €
Zimmer 1	20 m <sup>2</sup>	360,00 €	18,00 €	445,00 €
Zimmer 2	20 m <sup>2</sup>	400,00 €	20,00 €	485,00 €
Zimmer 3	20 m <sup>2</sup>	400,00 €	20,00 €	485,00 €
Zimmer 4	20 m <sup>2</sup>	410,00 €	20,50 €	495,00 €
Zimmer 5	20 m <sup>2</sup>	410,00 €	20,50 €	495,00 €
Zimmer 6	20 m <sup>2</sup>	410,00 €	20,50 €	495,00 €
<b>Summe</b>	<b>591 m<sup>2</sup></b>	<b>6.640 €</b>	<b>11,24 €</b>	

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

Laut Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Frankfurt am Main vom 13.05.2025 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 04.08.2025 ist das Grundstück nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen.

Des Weiteren ist das Grundbuch des Bewertungsobjektes frei von bestehenden oder gelöschten Sanierungsvermerken, so dass für die Wertermittlung davon ausgegangen werden kann, dass das Grundstück zum Wertermittlungsstichtag nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen wurde.

### **Denkmalschutz**

Gemäß Online-Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen (denkxweb) vom 04.08.2025 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. 1962

#### Rohbaukonstruktion

Fundamente	vermutlich Einzelfundament
Keller	vollständig, massiv (TVG – Trümmerverwertungsgesellschaft)
Außenwände	Mauerwerk (Hohlblocksteine d = 24 cm)
Fassade	Lochfassade verputzt
Innenwände	Mauerwerk Hohlblocksteine d = 24 cm, nicht tragend Bimsplatten oder Bimsstein d = 11,5 cm
Decken	Stahlbeton
Höhen	KG – ca. 2,40 m, lichte Höhe ca. 2,10 m EG bis 2.OG – ca. 2,75 m, lichte Höhe ca. 2,50 m DG – ca. 2,60 m, lichte Höhe ca. 2,40 m
Treppen	Massive Betontreppe, Eisengeländer
Dachkonstruktion	Satteldach aus Holz
Dacheindeckung	Dachziegel

#### Ausbau der Wohneinheiten

Barrierefreiheit	barrierefrei nutzbar – nicht gegeben uneingeschränkt Rollstuhlgeeignet – nicht gegeben
Fußböden	unterschiedlich – textiler Belag, Laminat, Fliesen in Nassbereichen
Oberfläche Decke	überwiegend tapeziert mit Anstrich
Oberfläche Innenwände	überwiegend Raufaser mit Anstrich, Küche mit Fliesenspiegel, Badezimmer ca. 1,60 bis 2,00 m hoch gefliest
Türen	Hauseingangstüren – Holztür mit Glasausschnitt und Seitenteil



	Wohnungstür – überwiegend einfache Holztüren, teilweise Kassetentüren Innentüren – überwiegend einfache Holztüren, teilweise Kassetentüren
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung von 1991

### Technische Ausrüstung des Gebäudes

Elektroinstallation	durchschnittliche Elektroinstallationen unterschiedlichen Baujahres
Sanitärinstallation	Badezimmer mit WC, mit Badewanne und oder Dusche, Waschbecken
Ausstattung Küche	einfache Küchenzeilen mit Kochfeld, Spüle, Kühlschrank etc.
Heizungsinstallation	Gasheizung Typ Bosch (Baujahr vermutlich 2018), 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	Garage in massiver Bauweise

### 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 Jahr der Modernisierung aus 1991 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 keine konkreten Verdachtsmomente ergeben.



**Bauteile** Das Gebäude wurde ursprünglich ca. 1962 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 durchschnittlichen baulichen Zustand. Bei der Besichtigung der Allgemeinflächen wurden folgende anstehende bauliche Maßnahmen festgestellt:

- Augenscheinlich bestehen Probleme mit Feuchtigkeit im Kaminschacht und teilweise Feuchtigkeitsprobleme bedingt durch marode Abwasserleitungen. Gemäß Auskunft im Ortstermin bestehen keine akuten Wasserschäden, es handelt sich bei den vorgefundenen Schäden um behobene Schäden.

Die Wohneinheiten befinden sich in einem durchschnittlichen Zustand. Bei der Besichtigung wurde kein Instandhaltungsstau festgestellt.

#### **Ausstattungsstandard**

Der Ausstattungsstandard wird als 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. Die Wohneinheiten rechts sowie links verfügen über jeweils drei Zimmer, Küche und Badezimmer. Teilweise wurden die Wohneinheiten zimmerweise als Apartments vermietet.

Die Erschließung innerhalb der Wohnungen erfolgt in der Regel über einen zentralen Flur. Über diesen werden alle Zimmer erschlossen. Über das Wohnzimmer 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. 1991 – Erneuerung der Fenster und der Fassade
- sukzessive Erneuerung der Bäder bei Wohnungswechsel (bis auf eine Wohneinheit wurden die Bäder auskunftsgemäß erneuert)
- Erneuerung der Heizungsanlage ca. 2018



**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 <sup>2</sup> (rd.)
1	Kellergeschoss	1	A	159,4
1	Erdgeschoss	1	A	159,4
1	Erdgeschoss - Balkon	1	A	7,2
1	1. Obergeschoss	1	A	159,4
1	1. Obergeschoss - Balkon	1	A	7,2
1	2. Obergeschoss	1	A	159,4
1	2. Obergeschoss - Balkon	1	A	7,2
1	Dachgeschoss	1	A	159,4
<b>Summe gerundet</b>				<b>818,4</b>



- \*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.

Die Garage wird nicht über die BGF sondern pauschal erfasst.

### Wohn- bzw. Nutzfläche

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

Geschoss	Wohneinheiten	Nutzung	Fläche
Erdgeschoss	rechts / links	Wohnen	134,48
1.Obergeschoss	rechts / links	Wohnen	134,48
2.Obergeschoss	rechts / links	Wohnen	134,48
Dachgeschoss	rechts / links	Wohnen	99,00
<b>Summe Wohnfläche</b>			<b>502,44</b>

### 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.

Für das Dachgeschoss konnten keine Wohnflächenberechnung recherchiert werden. Gemäß übergebener Mietenaufstellung beläuft sich die Fläche im Dachgeschoss auf ca. 120 m<sup>2</sup>. Gemäß Grundrissangaben und im Hinblick auf die vorgefundenen Dachschrägen ist diese Fläche unplausibel. Die Fläche im Dachgeschoss wird anhand der vorliegenden Grundrisse überschlägig mit 99 m<sup>2</sup> angenommen. Die Wertermittlung basiert auf den Angaben der Bauakte und nicht den Flächenangaben der Mietenaufstellung.

### 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. Nutzflächenfaktoren im Dachgeschoss fallen aufgrund vorhandener Dachschrägen i.d.R. deutlich niedriger aus. Die Nutzflächenfaktoren ergeben sich wie folgt:

Geschoss	BGF in m <sup>2</sup>	Wohnfläche Bauakte in m <sup>2</sup>	Fläche Mietenaufstellung in m <sup>2</sup>	NFF
<b>Untergeschoss</b>	159,4	-	69,00	0,433
<b>Erdgeschoss</b>	166,6	134,48	134,00	0,807
<b>1.Obergeschoss</b>	166,6	134,48	134,00	0,807
<b>2.Obergeschoss</b>	166,6	134,48	134,00	0,807
<b>Dachgeschoss</b>	159,4	99,00	120,00	0,621

Die Nutzflächenfaktoren sind 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.“

<b>Vollgeschosse (§ 2 Abs. 5 HBO Hessische Bauordnung)</b>			
Geschoss	Ermittlung der Prüfgröße	Vorgabewert	Ergebnis
Kellergeschoss*	ca. 2,40 m	≥ 2,30 m	0
*Deckenoberkante im Mittel nicht mehr als 1,40 m über der Geländeoberfläche			
Erdgeschoss	ca. 2,75 m	≥ 2,30 m	1
1. und 2. Obergeschoss	ca. 2,75 m	≥ 2,30 m	2
Dachgeschoss**	ca. 2,60 m	< 2,30 m	0
**Höhe nicht über mehr als 3/4 der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses			
<b>Summe Vollgeschosse</b>		<b>max. Z =</b>	<b>3</b>

<b>Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)</b>			
Grundstücksgröße	611 m <sup>2</sup>		
Grundfläche EG	rd. 159 m <sup>2</sup>		
GRZ	159 m <sup>2</sup>	: 611 m <sup>2</sup>	<b>0,26</b>
<b>Grundflächenzahl</b>			<b>GRZ = 0,26</b>

<b>Geschossflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO)</b>			
Grundstücksgröße	611 m <sup>2</sup>		
Geschossfläche	rd. 478 m <sup>2</sup>		
GFZ	478 m <sup>2</sup>	: 611 m <sup>2</sup>	<b>0,78</b>
<b>Geschossflächenzahl</b>			<b>GFZ = 0,78</b>

### Hinweis:

Balkone, Loggien und Terrassen sowie bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, bleiben bei der Ermittlung der GFZ unberücksichtigt.



**Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)**

Wird beim Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften ein abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend, so sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. [...]. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen.

<b>Wertrelevante Geschossflächenzahl - WGFZ</b>			
Grundstücksgröße			611 m <sup>2</sup>
wertrelev. Geschossfläche			rd. 598 m <sup>2</sup>
GFZ	598 m <sup>2</sup>	:	611 m <sup>2</sup> <b>0,98</b>
<b>wertrelevante Geschossflächenzahl</b>			<b>WGFZ = 0,98</b>



## 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

Gemäß Immobilienmarktbericht 2025 für die Stadt Frankfurt hat sich die Anzahl der Transaktionen wie folgt entwickelt:



Vertrags-/Eigentumsart	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
Unbebaute Grundstücke	346	349	328	489,1	126,6	474,8	57,4	51,9	81,8
Erbbaurechtsbegründungen	9	1	3	0,0	0,0	0,0	2,5	0,0	0,5
Erbbaurechte an unbeb. Grundst.	1	2	1	0,1	166,1	0,3	0,0	6,4	0,1
Bebaute Grundstücke	932	825	951	2.831,0	1.472,4	2.147,6	59,6	46,1	119,3
Erbbaurechte mit Gebäude(n)**	125	87	78	168,2	39,1	60,0	8,9	6,0	8,4
Wohnungseigentum	2.964	2.169	2.831	1.424,5	963,6	1.223,0	-*	-*	-*
Wohnungseigentumserbbaurechte**	67	44	48	29,9	15,5	19,9	-*	-*	-*
Teileigentum	609	483	643	127,9	549,0	44,2	-*	-*	-*
Teileigentumserbbaurechte**	19	5	6	3,5	0,1	0,1	-*	-*	-*
<b>Insgesamt</b>	<b>5.072</b>	<b>3.965</b>	<b>4.889</b>	<b>5.074,4</b>	<b>3.332,5</b>	<b>3.969,9</b>	<b>128,5</b>	<b>110,4</b>	<b>210,1</b>

Im Marktsegment „Bebaute Grundstücke“ im Jahr 2024 ist die Anzahl an Veräußerungen auf 951 angestiegen (2023: 825) was einem Anstieg von 15 % entspricht. Der Geldumsatz hat sich von rd. 1,472 Mrd. € um rd. 46 % auf rd. 2,148 Mrd. € gestiegen. Überwiegend wurden Gebäude vor 1950 (101 Verkäufe) registriert. Mehrfamilienhäuser aus dem Baualter 1950 bis 1977 wechselten im Jahr 2024 50 Liegenschaften den Eigentümer.

Gemäß Immobilienmarktbericht der Stadt Frankfurt lagen die Ertragsfaktoren (Verkaufspreis / marktüblich erzielbare Jahresmiete) für Mehrfamilienhäuser für das Jahr 2024 zwischen dem 13,0 – 36,0-fachen, i.M. beim 23,2-fachen.

Gemäß RIWIS Report Frankfurt hat sich der Vervielfältiger für Mehrfamilienhäuser (Bestand) in Frankfurt (Wiederverkauf) wie folgt entwickelt:

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Min	13,5	15,0	17,0	18,0	19,5	21,0	22,5	23,0	23,0	19,0	17,5
Max	24,0	25,0	26,5	28,5	31,0	33,0	34,5	36,0	36,0	30,0	28,0
Mittel	19,1	20,0	23,0	25,0	27,5	29,0	30,5	31,5	31,5	25,5	24,5

Gebäudedefaktoren werden dabei je nach Baujahr in folgender Größenordnung angegeben:

#### Gebäudedefaktoren Mehrfamilienhäuser nach Baujahren

Baujahr	vor 1919	1919-1949	1950-1977	1978-1990	ab 1991 o. Neub.	Neubau
Anzahl	50	14	30	2	2	1
<b>Mittelwert [€/m² Wohnfläche]</b>	<b>3.329</b>	<b>2.880</b>	<b>3.127</b>	..	..	..
Minimum [€/m² Wohnfläche]	1.576	1.817	1.864	..	..	..
Maximum [€/m² Wohnfläche]	5.294	4.152	4.449	..	..	..
Median [€/m² Wohnfläche]	3.283	2.812	3.029	..	..	..
Standardabweichung	983	814	755	..	..	..
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²] (Minimum – Maximum)	515 (190-1.310)	408 (180 - 740)	566 (190-2.860)	..	..	..
Ø Standardstufe	2,5	2,3	2,3	..	..	..
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	29	29	31	..	..	..
Ø Jahresreinertrag [€]	63.062	47.562	67.461	..	..	..
Mittleres Vertragsdatum	17.07.24	21.07.24	28.07.24	..	..	..

Die Gebäudedefaktoren nach Lage lagen dabei in folgender Größenordnung:



**Gebäudefaktoren Mehrfamilienhäuser nach Lagen**

Lage	sehr gut	gehoben	mittel	einfach	sehr einfach
Anzahl	8	39	31	13	0
<b>Mittelwert [€/m<sup>2</sup> Wohnfläche]</b>	<b>5.416</b>	<b>3.644</b>	<b>2.959</b>	<b>2.244</b>	-
Minimum [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]	3.781	2.374	1.576	1.762	-
Maximum [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]	7.558	5.193	4.777	2.724	-
Median [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]	5.015	3.728	2.779	2.169	-
Standardabweichung	1.373	709	867	269	-
Ø Wohn-/Nutzfläche (Minimum – Maximum)	596 (270 - 920)	555 (220-2.860)	503 (180-1.620)	393 (230 - 850)	-
Ø Standardstufe	2,7	2,5	2,2	2,2	-
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	32	30	30	30	-
Ø Jahresreinertrag [€]	79.116	69.716	57.705	44.773	-
Mittleres Vertragsdatum	28.06.24	09.08.24	16.07.24	28.06.24	-

Quelle: Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2025, S. 60

Insgesamt zeigt der Frankfurter Investmentmarkt seit etwa 2012 bis 2022 eine anziehende Dynamik bei ertragsorientierten Wohnbauflächen. Aufgrund der Zinswende, den gestiegenen Nebenkosten und der allgemeinen Unsicherheit aufgrund des Ukraine Konflikts wurde 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)**

Bei dem gegenständlichen Objekt handelt es sich um eine renditeorientierte Kapitalanlage. Die Erzielung eines angemessenen Ertrages steht bei dieser Objektart für den Investor im Vordergrund. Gemäß den anerkannten allgemeinen Regeln zur Verkehrswertwertermittlung ist bei solchen Liegenschaften das Ertragswertverfahren die sachgerechte Methode zur Ableitung des Verkehrswertes.

Der Verkehrswert basiert auf dem Ergebnis der Ertragswertermittlung. Die Bodenwertermittlung erfolgt auf Grundlage des Vergleichswertverfahrens.

### **Allgemeine Wertverhältnisse (§ 7 Abs. 1 ImmoWertV)**

Eine Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 ImmoWertV erfolgt durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen, vorerst ohne Berücksichtigung wertrelevanter objektspezifischer Besonderheiten des Objekts.

### **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. BODENWERTERMITTLUNG (§ 40 ImmoWertV)

<b>I. Grundstücksgröße</b>		
Flurstück Nr. 600/155		199,00 m <sup>2</sup>
Flurstück Nr. 107/4		412,00 m <sup>2</sup>
<b>gesamte Grundstücksgröße</b>		<b>611,00 m<sup>2</sup></b>
<b>II. Bodenrichtwertkriterien</b>		
Quelle - BORIS der Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation		
Art der baulichen Nutzung	gemischte Baufläche - Mehrfamilienhäuser	
Stichtag	01.01.2024	
Bodenrichtwert	1.100 €/m <sup>2</sup>	
Beitragsrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei	
Entwicklungszustand	Baureifes Land	
WGFZ	0,80	
<b>II. Merkmale Bewertungsgrundstück</b>		
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche - Mehrfamilienhaus	
Stichtag	23.07.2025	
Beitragsrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei	
Entwicklungszustand	Baureifes Land	
WGFZ	0,98	
<b>III. Anpassung aufgrund abweichender WGFZ</b>		
Umrechnungskoeffizient Bodenrichtwertgrundstück WGFZ: 0,80		0,890
Umrechnungskoeffizient Bewertungsgrundstück WGFZ: 0,98		1,000
		<b>1,124</b>
<b>Bodenrichtwert nach Anpassung</b>		<b>1.236 €/m<sup>2</sup></b>
<b>IV. Marktanpassung</b>		
Entwicklung seit letztem Stichtag	0%	0 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenrichtwert nach Anpassung</b>		<b>1.236 €/m<sup>2</sup></b>
<b>V. Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale</b>		
Abschlag wegen Grundstückszuschnitt -10 %		-123,60
<b>Bodenrichtwert nach Anpassung der Grundstücksmerkmale</b>		<b>1.112 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Ange-setzter Bodenrichtwert</b>		<b>1.112 €/m<sup>2</sup></b>
<b>VI. Bodenwert</b>		
Bodenwert (gesamt)		679.432 €
Rundung		568 €
<b>Bodenwert gerundet</b>		<b>680.000 €</b>



## 12.1 Erläuterungen zum Bodenwert

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

## 12.2 Anpassungen

Im Grundstücksmarktbericht der Stadt Frankfurt am Main findet sich folgender Hinweis: *„In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Irgendwelche Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung oder der Baugenehmigungsbehörde können weder aus der Zonierung der Bodenrichtwerte noch aus den Eintragungen in der Richtwertkarte hergeleitet werden. In Geschosswohnungsbaugebieten können die nachgewiesenen Werte nicht uneingeschränkt für den bebauten Altbestand (Mietwohnungsbau) herangezogen werden, weil die zugrundeliegenden Verkaufspreise überwiegend für Eigentumswohnungsbaumaßnahmen bezahlt wurden. Bei Bestandsobjekten ist der Bodenwert in Abhängigkeit von der Miethöhe ggf. anzupassen.“*

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden wertrelevanten Merkmale hinsichtlich der WGFZ veröffentlicht. Wertunterschiede von Grundstücken, insbesondere aufgrund unterschiedlicher baulicher Ausnutzung, werden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten vom Gutachterausschuss erfasst. Für Geschosswohnungsbau werden Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen. Die WGFZ des Bewertungsobjektes beträgt 0,98 bzw. rd. 1,0. Die WGFZ der Bodenrichtwertzone wird mit 0,80 angegeben. Folgende Umrechnungskoeffizienten werden ausgewiesen:

WGFZ	Umrechnungskoeffizient
0,80	0,89
1,00	1,00

Der Bodenrichtwert wird entsprechend angepasst.

Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2024 veröffentlicht und ist damit ca. 19 Monate alt. Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt am Main erscheint eine konjunkturelle Anpassung nicht für erforderlich, da innerhalb dieses Zeitraums keine wesentlichen Bodenwertänderungen registriert wurden.

Das Grundstück ist ein sogenanntes „Pfeifenstielgrundstück“. Unter einem Pfeifenstielgrundstück versteht man ein Grundstück, das in hinterer Reihe liegt und nur über eine schmale Zuwegung zu erreichen ist. Gegenüber einem herkömmlichen Grundstück können sich Nachteile im Rahmen einer Bebauung durch höhere Kosten bei den Erschließungs- bzw. Hausanschlusskosten ergeben, da zwischen dem öffentlichen Anschlusspunkt für Gas, Wasser oder Strom und dem neu zu bauenden Haus eine größere Wegstrecke liegt. Des Weiteren stellt eine schmale Zufahrt regelmäßig ein Problem bei der Anfahrt mit Baumaschinen oder LKWs bei der Errichtung des Gebäudes dar. Für den ungünstigen Grundstückszuschnitt wird pauschal ein Abschlag von 10 % auf die Gesamtfläche



vorgenommen. Der Abschlag entspricht dabei üblichen Erfahrungswerten des Sachverständigen.

Der angepasste Bodenrichtwert von 1.112 €/m<sup>2</sup> wird für die Wertermittlung übernommen.



### 13. ERTRAGSWERTERMITTLUNG (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

<b>Angaben zum Objekt</b>		
Restnutzungsdauer	29	Jahre

<b>I. Erträge</b>							
Einheit	Nutzungsart	Fläche in m <sup>2</sup>	Anzahl in Stk.	Vertragsmiete in €	Vertragsmiete in €/m <sup>2</sup>	Marktmiete in €/m <sup>2</sup> €/Stk.	Marktmiete in €
1	UG – Apt. 7	29	1	500	17,24	0,00	0
2	UG – Apt. 8	40	1	620	15,50	0,00	0
3	EG	134	1	0	0,00	14,15	22.750
4	OG 1 links	67	1	860	12,84	12,84	10.323
5	OG 1 rechts	67	1	620	9,25	10,64	8.556
6	OG 2 links	57	1	870	15,26	15,26	10.440
7	OG 2 rechts	77	1	430	5,58	6,42	5.934
8	DG links	49,5	1	1.160	23,43	16,15	9.594
9	DG rechts	49,5	1	1.230	24,85	16,15	9.594
10	Garage		1	0	0,00	120,00	1.440
<b>Summe</b>		<b>570,00</b>		<b>6.290,00</b>			<b>78.632</b>

Jahresrohertrag	<b>78.632 €</b>
-----------------	-----------------

#### II. Bewirtschaftungskosten p. a.

Verwaltungskosten	€/WE/Stk.	Anzahl	% RoE	Rohertrag		Summe in €
Wohnen	<b>359</b>	7		77.192	=	2.513
Garage	<b>47</b>	1		1.440	=	47
					<b>Summe</b>	<b>47</b>

Mietausfallwagnis	% RoE		Rohertrag		Summe in €
Gesamt	<b>2,0%</b>		78.632	=	1.573
				<b>Summe</b>	<b>1.573</b>

Betriebskosten/Sonstiges	% RoE		Rohertrag	=	Summe in €
Gesamt	<b>0,5%</b>		78.632	=	393
				<b>Summe</b>	<b>393</b>

Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup> /Stk.	Fläche in m <sup>2</sup> /Anzahl			Summe in €
Wohnen	<b>14,11</b>	501		=	7.069
Garage	<b>106</b>	1		=	106
				<b>Summe</b>	<b>7.175</b>

Bewirtschaftungskosten p. a.	11,68%	9.188 €
------------------------------	--------	---------

Jahresreinertrag	69.444 €
------------------	----------

<b>III. Bodenwertverzinsung</b>	
Bodenwert	680.000 €
Liegenschaftszinssatz	2,90%
Bodenwertverzinsungsbetrag	19.720 €

<b>IV. Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	
Reinertrag der baulichen Anlagen	49.724 €
Vervielfältiger gemäß Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV	19,43
Ertragswert der baulichen Anlagen	966.138 €



<b>V. Bodenwert</b>	
Bodenwert gemäß Bodenwertermittlung	680.000 €
<b>VI. Vorläufiger Ertragswert</b>	
	1.646.138 €
<b>VII. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	
Kurzfristiger Instandhaltungsstau	-25.000 €
<b>VIII. Ertragswert</b>	
Ertragswert des bebauten Grundstücks	1.621.138 €
Rundung	-1.138 €
<b>Ertragswert (gerundet)</b>	<b>1.620.000 €</b>
Rohertragsfaktor	20,6-fache
Ertragswert je FE (ohne Außenbereich und Lagerbühnen)	3.234 €/m <sup>2</sup>
Rohertragsrendite	4,85%
Nettorendite (Reineintrag / Ertragswert zzgl. Ankaufnebenkosten 10%)	3,90%

### 13.1 Erläuterungen zum Ertragswert

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV dargestellt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen. Bei der Ermittlung des Ertragswertes wird vom marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag (RE) ausgegangen. Dieser ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag (RoE) abzüglich der Bewirtschaftungskosten (BWK). Der Bodenwertanteil, welcher flächenmäßig üblicherweise der Bebauung zuzuordnen ist, wird verzinst. Um den Reinertrag der baulichen Anlagen zu erhalten, ist der Reinertrag um den Verzinsungsbetrag des Bodens zu mindern. Mittels Barwertfaktor wird der Gebäudereinertrag kapitalisiert. Der Bodenwert des gesamten Grundstücks wird hinzuaddiert. Daraus ergibt sich der vorläufige Ertragswert, von welchem ggf. noch Zu- oder Abschläge für besondere objektspezifische Merkmale vorzunehmen sind. Eine Marktanpassung erfolgt i.d.R. mit dem Ansatz einer marktüblichen Miete und dem Liegenschaftszinssatz.

### 13.2 Modellkonformität

Für die korrekte Anwendung der vom Gutachterausschuss ermittelten Liegenschaftszinssätze ist es notwendig, sich bei der Wahl der Modellparameter an die Vorgaben des Gutachterausschusses zu halten. Dem Liegenschaftszinssatz des Gutachterausschusses lagen folgende Parameter zugrunde:

Datengrundlage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Frankfurt am Main</li> <li>- Mietspiegel Frankfurt am Main 2024, gültig vom 01.06.2024 bis 31.05.2026</li> <li>- Gewerbemerkbericht der Frankfurter Immobilienbörse bei der IHK Frankfurt am Main, Ausgabe 2024 und zurückliegende Jahrgänge</li> <li>- Büromarktüberblick Jones Lang Lasalle</li> </ul>
Zeitraum der Stichprobe	01.01.2024 - 31.12.2024



Bewirtschaftungskosten	Die Bewirtschaftungskosten werden bezogen auf das Kaufdatum nach der Anlage 3 ImmoWertV ermittelt (ab 01.01.2018 zzgl. 0,5 % sonstige, nicht umlegbare Kosten).
Bodenrichtwert	Stichtag 01.01.2024
Gesamtnutzungsdauer	Mehrfamilienhäuser (Mietwohnungen) - 70 Jahre
Restnutzungsdauer	Die Vergabe von Modernisierungspunkten erfolgt auf Basis der Einschätzung der von den Eigentümern (Käufern) zurückgesendeten Fragebögen und aufgrund der der Geschäftsstelle vorliegenden analogen und digitalen Informationen.
Rohertrag	<p>Zur Ermittlung der marktüblich erzielbaren Miete von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wird die tatsächliche Miete des jeweiligen Objektes herangezogen. Diese Ist-Mieten werden je nach Vertragsdatum auf Basis des jeweils gültigen Frankfurter Mietspiegels auf Marktüblichkeit überprüft. Bei nur geringer Abweichung zwischen tatsächlicher Miete und Miete gemäß Mietspiegel wird die Ist-Miete angehalten. Bei niedrigen Ist-Mieten werden die rechtlich zulässigen Mieten in Ansatz gebracht und erforderlichenfalls unter Anwendung der Mietsteigerungsmöglichkeiten ein entsprechender Underrent ermittelt.</p> <p>Liegt die Miete um mehr als 20 % oberhalb des Frankfurter Mietspiegels, so wird die Miete fallbezogen auf Mietspiegelmiet plus 20 % reduziert. Falls eine überhöhte Miete allerdings als marktüblich angesehen wird (beste Lage Stilaltbau oder Ähnliches), so wird diese Miete zugrunde gelegt. Die durch die HMietBgv eingeführten Regelungen (Mietpreisbremse) finden keine Beachtung.</p>

### 13.3 Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung markt- und ortsüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Im Rohertrag sind i.d.R. die Werteeinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfasst. Marktüblich erzielbare Erträge sind auch für die am Wertermittlungsstichtag eigengenutzten Flächen und bei vorübergehendem Leerstand anzusetzen. Die tatsächlich erzielten Erträge als auch die marktüblich und ortsüblich erzielbaren Erträge werden dargestellt, wobei bestehende Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten wiedergegeben und sachverständig gewürdigt werden.



Mietrecherche für übliche Mieten für das Bewertungsobjekt

Die Mietrecherche ergab zusammenfassend folgende Spannen für übliche Wohnungsmieten:

IVD-Wohnpreisspiegel 2022/2023 Frankfurt, Bestandswohnungen Wohnwert <ul style="list-style-type: none"><li>• mittel</li><li>• gut</li><li>• sehr gut</li></ul>	12,75 €/m <sup>2</sup> 16,00 €/m <sup>2</sup> 17,25 €/m <sup>2</sup>
RIWIS Report Frankfurt, 2024 Wohnungsmieten in der Wiedervermietung	11,20 – 25,00 €/m <sup>2</sup> , i.M. 15,80 €/m <sup>2</sup>
IHK-Wohnungsmarktbericht 2024/2025 Frankfurt am Main Bezirk Heddernheim Wohnungsmieten	8,75 – 17,00 €/m <sup>2</sup> Schwerpunkt 11,50 €/m <sup>2</sup>
ImmoConcept GmbH, Wohnungsmarktbericht Frankfurt am Main 2023, Heddernheim, Miete Bestand	12,69 €/m <sup>2</sup>

**Hinweis Mietspiegel**

Der Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete bezieht sich auf die in der Gemeinde (oder in vergleichbaren Gemeinden) für Wohnungen, die nach den Wohnwertkriterien des Gesetzes mit der Wohnung des Mieters vergleichbar sind, tatsächlich durchschnittlich gezahlte Miete. Es handelt sich also um eine aus dem Marktgeschehen objektivierte Größe. Im Rahmen der Wertermittlung erfolgt in der Regel ein Ansatz von Marktmieten gemäß ImmoWertV. Bei der Marktmiete handelt es sich hingegen um die Miete, die bei einer Neuvermietung unter Berücksichtigung des Angebots und der Nachfrage zu erzielen ist. Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich dabei aus einer Basis-Nettomiete zzgl. Zu- und Abschlägen zusammen.

**Baualtersklasse 1919 bis 1977**

Wohnungsgröße 49,5 m<sup>2</sup>: 13,46 €/m<sup>2</sup> (inkl. vom Vermieter gestellte Küche ohne Freisitz)

Wohnungsgröße 67 m<sup>2</sup>: 12,73 €/m<sup>2</sup> (inkl. vom Vermieter gestellte Küche)

Wohnungsgröße 134 m<sup>2</sup>: 11,79 €/m<sup>2</sup> (inkl. vom Vermieter gestellte Küche und großer Freisitz)

Übersicht Zu- und Abschläge zur Basisnettomiete

Standard-Einbauküche

Modernisiertes Standardbad

Kleiner Freisitz

Wohnung im Erdgeschoss zusätzlich großer Balkon

Wohnlage

mittlere Wohnlage

Mietansatz für die Wertermittlung

Es konnte anhand der Aktenlage nicht nachvollzogen werden, ob die vermieteten Apartments im Souterrain (Kellergeschoss) als Aufenthaltsräume genehmigt wurden. Des Weiteren ist es nicht Gegenstand der Wertermittlung zu prüfen, ob die Räume den bauordnungsrechtlichen Anforderungen der HBO hinsichtlich Raumhöhe, Belichtung, Belüftung und Rettungswegen genügen. Ohne eine entsprechende Nutzungsänderungsgenehmigung von Kellerräumen zu



Aufenthaltsräumen, ist die Vermietung rechtlich fraglich. Daher werden die erzielten Mieten aus dem Souterrain als nicht nachhaltig eingeschätzt und bleiben im Rahmen der Wertermittlung unberücksichtigt. Für die Flächen im Souterrain erfolgt daher jedoch auch kein Ansatz von Instandhaltungs- bzw. Verwaltungskosten.

Das Erdgeschoss wurde zum Stichtag eigengenutzt. Der Bestandsmietvertrag wurde im Innenverhältnis geschlossen und verfügt über eine unüblich niedrige Miete. Es kann davon ausgegangen werden, dass im Rahmen einer Veräußerung ein Mietvertrag mit üblichen Konditionen abgeschlossen wird. Für die Fläche erfolgt ein Ansatz der ortsüblichen Vergleichsmiete zzgl. 20 % (siehe Modell Gutachterausschuss).

Für die restlichen Flächen erfolgt der Ansatz der Marktmiete analog dem Modell des Gutachterausschuss (ortsübliche Vergleichsmiete zzgl. 20 %, sofern Vertragsmiete höher als die ortsübliche Miete oder ortsübliche Vergleichsmiete zzgl. 15 %, sofern Vertragsmiete unterhalb der ortsüblichen Miete).

Für die Garage wird eine Miete i. H. v. 120 €/Stp. als marktüblich erzielbar betrachtet.

### **13.4 Bewirtschaftungskosten**

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks und des Gebäudes laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 32 ImmoWertV). Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Barwertfaktor berücksichtigt.

Der zuständige Gutachterausschuss hat die Bewirtschaftungskosten nach der Anlage 3 ImmoWertV ermittelt (zzgl. 0,5 % sonstige, nicht umlegbare Kosten). Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten erfolgt somit in Anlehnung an die Kostenansätze der ImmoWertV (Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2) und wird unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung entsprechend angepasst.

Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß den Modellansätzen der Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV abgeleitet. Die in der Anlage genannten Werte gelten für den 01.01.2021 und sind auf den Wertermittlungsstichtag anzupassen. Die Anpassung erfolgt mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI Stand 2020 = 100). Der Indexstand des VPI war zum Stichtag wie folgt:

VPI Juni 2025 – 121,8  
VPI Januar 2021 – 101,0

Die nachfolgende Indexierung erfolgt demnach mit dem Faktor von rd. 1,2059 (121,8 / 101,0).

#### Verwaltungskosten

Gemäß Anlage 3 Nummer III.1 zu § 12 Absatz 5 ImmoWertV werden Verwaltungskosten i. H. v. 298 € je Wohneinheit und i. H. v. 39 € je Garage oder ähnlichem Einstellplatz angesetzt. Diese betragen nach der Indexierung rd. 359 € je Wohneinheit und rd. 47 € für die Garage.



### Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten entstehen durch die laufende Unterhaltung und Erneuerung einzelner Bauteile und sind hinsichtlich der Höhe mit ihrem langjährigen Mittel zu berücksichtigen. Durch sie soll die Ertrags- und Renditefähigkeit eines Objekts über die gesamte Restnutzungsdauer gewährleistet werden.

Instandhaltungskosten werden für Wohnnutzungen mit 11,70 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche p. a. und für Garagen oder ähnliche Einstellplätze mit rd. 88 €/STP p. a. angegeben (vgl. Anlage 3 Nummer III. 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV). Nach Indexierung betragen die anzusetzenden Instandhaltungskosten rd. 14,11 €/m<sup>2</sup> und rd. 106,12 € für die Garage.

Die Allgemeinflächen, Keller bzw. Lagerflächen sind im Ansatz der Instandhaltungskosten ausreichend abgedeckt.

### Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis wird in Form einer Risikorücklage für etwaige Ertragsminderungen aufgrund von Mietminderungen, uneinbringlichen Zahlungsrückständen, vorübergehenden Leerstand, uneinbringlichen Kosten für die Rechtsverfolgung etc. Ertrag mindernd berücksichtigt.

Der prozentuale Ansatz für Mietausfallwagnis wird unter Berücksichtigung der Nutzungsart in Höhe von 2,00 % des Jahresrohertrages in Ansatz gebracht.

### Nicht umlegbare Betriebskosten

Für nicht umlagefähige Betriebskosten wird in dieser Wertermittlung unter Berücksichtigung der Vorgehensweise des Frankfurter Gutachterausschusses ein Ansatz i. H. v. 0,5 % des Rohertrages zugrunde gelegt.

## **13.5 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)**

### **Restnutzungsdauer**

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Die ImmoWertV enthält für die verschiedenen Gebäudearten Orientierungswerte. Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren Gebäude bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Neben dem Bau- und Unterhaltungszustand ist auch die wirtschaftliche Verwendungsfähigkeit des Gebäudes zu berücksichtigen und die Restnutzungsdauer entsprechend sachverständig anzupassen. Für die Tabelle der Modernisierungspunkte werden die Maßnahmen im Soll-Zustand zugrunde gelegt.



Gesamtnutzungsdauer (GND)	70
Jahr des WST	2025
Baujahr	1962
Alter	63
Rechnerische Restnutzungsdauer	0
Relative RND (ALTER/GND x 100 %)	90%

Tabelle zur Ermittlung der Modernisierungspunkte konkretisiert nach Anlage 2 der ImmoWertV 2021

Modernisierungspunkte (maximal 20)	ja, innerhalb der letzten 5 Jahre	ja, vor 5-15 Jahren	ja, vor längerer Zeit	nein	Ergebnis	Kommentar
1. Wurde das Dach erneuert und wärmegeklämt?	4	2	1	0	1	
2. Wurden die Außenwände wärmegeklämt?	4	2	1	0	1	Annahme: Innendämmung
3. Wurden die Fenster ausgetauscht	2	1	0	0	1	
4. Wurde die Heizung erneuert	2	1	0	0	2	
5. Wurden die Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) erneuert?	2	2	1	0	1	
6. Wurden die Bäder erneuert?	2	1	0	0	1	
7. Wurden die Fußböden (Fliesen, Parkett) erneuert?	2	1	0	0	1	
8. Wurde der Grundriss wesentlich verbessert?	2	2	1	0	0	
<b>Ergebnis</b>					<b>8</b>	<b>Entspricht: mittlerer Modernisierungsgrad</b>

Die nachfolgenden Werte können der Tabelle III der Anlage II ImmoWertV21 entnommen werden.

Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer: $RND = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$	
A	0,5000
B	1,1000
C	1,0000
<b>Restnutzungsdauer (RND)</b>	<b>29</b>

Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen wird, unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustandes, der energetischen Eigenschaften, der Grundrisskonzeption sowie der vorgenommenen Abzüge sachverständig mit **29 Jahren** angenommen.

### 13.6 Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise durch den zuständigen Gutachterausschuss abgeleitet. Welcher Liegenschaftszinssatz der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Mit dem Liegenschaftszinssatz werden die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst. Sofern vorhanden, sind vorrangig die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichten Liegenschaftszinssätze modellkonform zur Anwendung zu bringen. Wird vom Gutachterausschuss kein geeigneter Liegenschaftszinssatz zur Verfügung gestellt, können Zinssätze aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden, sofern Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen marktgerecht



Berücksichtigung finden können. Stehen keine geeigneten Daten zur Verfügung, kann der Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden. Dabei dürfen auch Liegenschaftszinssätze aus anderen Quellen berücksichtigt werden. Sie sind aber hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität des für die jeweilige Grundstücksart maßgeblichen Grundstücksmarktes zutreffend abzubilden. Ihre Ableitung muss ausreichend, über die allgemeine Begründung hinaus, nachvollziehbar dargelegt sein.

#### Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für das Bewertungsobjekt

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich im Rahmen einer freihändigen Veräußerung der Liegenschaft überwiegend regional tätige Privatinvestoren für die Immobilie interessieren.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte gibt für das Jahr 2024 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung in mittleren Lagen in einer Spanne von 0,6 % bis 5,7 % (i.M. 2,8 %) an (31 Transaktionen). Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser in mittleren Lagen mit einem Baujahr von 1950 bis 1977 werden in einer Spanne vom 14,0 bis 32,3-fachen, im Mittel mit dem 21,5-fachen angegeben. Gebädefaktoren liegen in einer Spanne von 1.864 bis 4.449 €/m<sup>2</sup>, im Mittel bei 3.127 €/m<sup>2</sup>. Aufgrund der Miethöhe, des allgemeinen Zustands der Immobilie und der Lage wird zum Bewertungsstichtag ein Vielfaches des Rohertrags vom rd. 21,0-fachen des Jahresrohertrages bezogen auf den unbelasteten Ertragswert als marktgerecht erachtet. Auf Grundlage der genannten Ertragsfaktoren, dem Verkehrswert je m<sup>2</sup> sowie unter Berücksichtigung der hier gegebenen Restnutzungsdauer und marktgerechter Bewirtschaftungskosten wird ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,90 % als marktübliche Verzinsung zugrunde gelegt.

### **13.7 Barwertfaktor für die Kapitalisierung**

Gemäß § 35 ImmoWertV bestimmen Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer den Barwertfaktor, mit dem der Reinertrag der baulichen Anlagen multipliziert wird. Finanzmathematisch stellt der Kapitalisierungsfaktor den Barwert einer durch die Restnutzungsdauer des Gebäudes zeitlich begrenzten nachschüssigen Rente dar. Er ist ein Zeitrentenbarwertfaktor.

Barwertfaktoren (Vervielfältiger) sind unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen und des angemessenen, nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes zu ermitteln.

### **13.8 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)**

Die Vertragsmiete bewegt sich vor allem im Dachgeschoss (aufgrund der zimmerweisen Vermietung) deutlich über einem marktüblichen Niveau. Auf die Bildung eines Overrent (Berücksichtigung der Mehrmiete als positiver Sonderwert) wird im Rahmen der Wertermittlung verzichtet.

Aufgrund der festgestellten Feuchtigkeitsschäden wird aus Risikogesichtspunkten ein Abschlag in Höhe von 25.000 € vom vorläufigen Ertragswert vorgenommen.



## 14. PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES

### 14.1 Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt wird aus dem Ergebnis der Ertragswertermittlung abgeleitet. Es wurde ein vorläufiger Ertragswert in Höhe von **1.646.138 €** bzw. rd. **3.286 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche bzw. rd. **20,9-fache** des Jahresrohertrages 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
IVD-Wohnpreisspiegel 2024 Frankfurt, Renditeobjekte	Vielfaches der Jahresnettokaltmiete	-	23,0-fach Spitze – 25,0-fach
RIWIS Report für Frankfurt 2024	Vielfaches Mehrfamilienhäuser	17,5 bis 28,0-fache	24,5-fache
Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Frankfurt 2025 (Berichtsjahr 2024)	Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser mit 25 Jahren Restnutzungsdauer und länger	13,0 – 36,0-fache	23,2-fache
	Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser in mittleren Lagen Baujahr 1950 – 1977	14,0 – 32,3-fache	21,5-fache
	Gebäudefaktoren für Mehrfamilienhäuser (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche): -mittlere Lage  -Baujahr 1950 – 1977	1.576 – 4.777 €/m <sup>2</sup>  1.864 – 4.449 €/m <sup>2</sup>	2.959 €/m <sup>2</sup>  3.127 €/m <sup>2</sup>

Der ermittelte Wert liegt plausibel im Bereich der recherchierten Spannenwerte und wird aufgrund des Gebäudealters, des Ausstattungsstandards, der Lage sowie der Gebäudekonzeption als plausibel eingeschätzt.

### 14.2 Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit

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



### **14.3 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 überdurchschnittlich zu bezeichnen.



## 15. 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 Ertragswertverfahren das wertbestimmende Verfahren.

### Ergebnisse der Wertermittlung

Bodenwert	680.000 EUR
Ertragswert	1.620.000 EUR

### Wert der Belastung in Abt. II des Grundbuches

Keine	0 EUR
-------	-------

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

**1.620.000 EUR**

(In Worten: eine Million sechshundertzwanzigtausend Euro)



---

**Immobilien Gutachter**

Eric Reuter

Frankfurt am Main, erstellt am 12.08.2025



## 16. LITERATURVERZEICHNIS

### 16.1 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

### 16.2 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

### 16.3 Sonstiges

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



## 17. 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



Straßenansicht



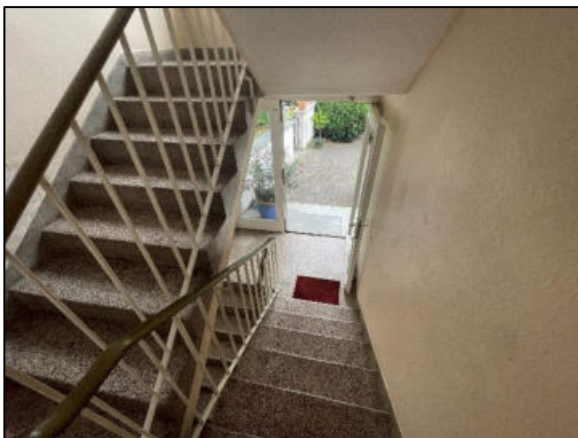
Rückwärtige Ansicht



Zufahrt (Privatweg)



Garage



Hausflur



Heizungsraum



Erdgeschoss – Wohnungsflur



Erdgeschoss – Badezimmer



Souterrain – Wohnzimmer



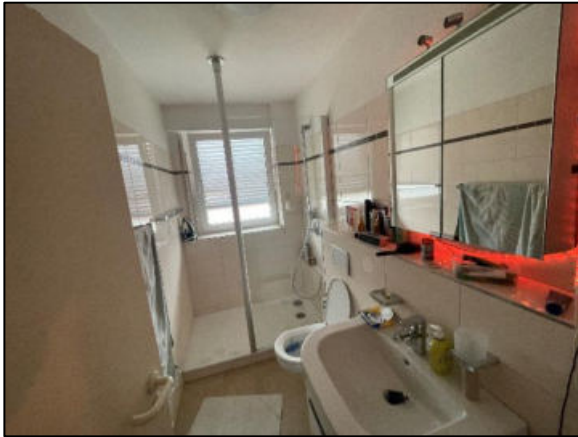
Souterrain – Badezimmer



2.OG rechts – Wohnzimmer



2.OG rechts – Balkon



2.OG rechts – Badezimmer



DG – Apartments rechts – Küche



Schaden Balkon

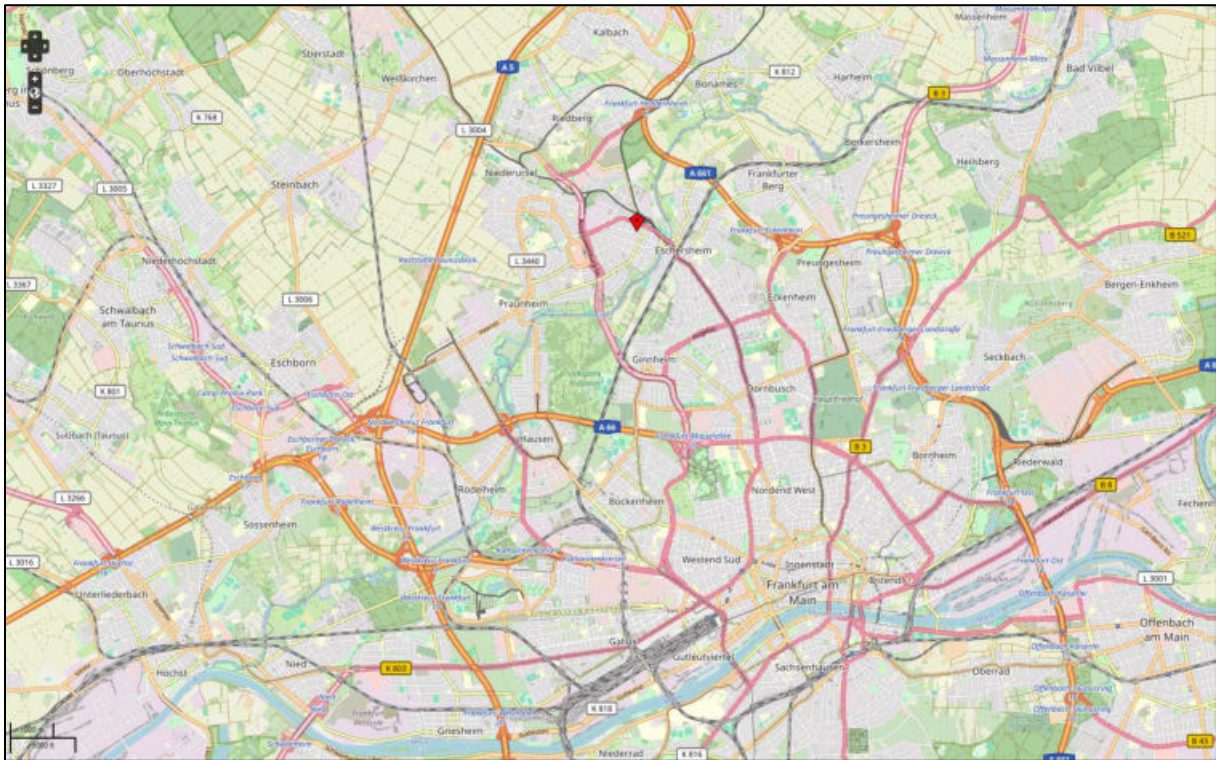


Ehem. Wasserschaden durch Kaminschacht



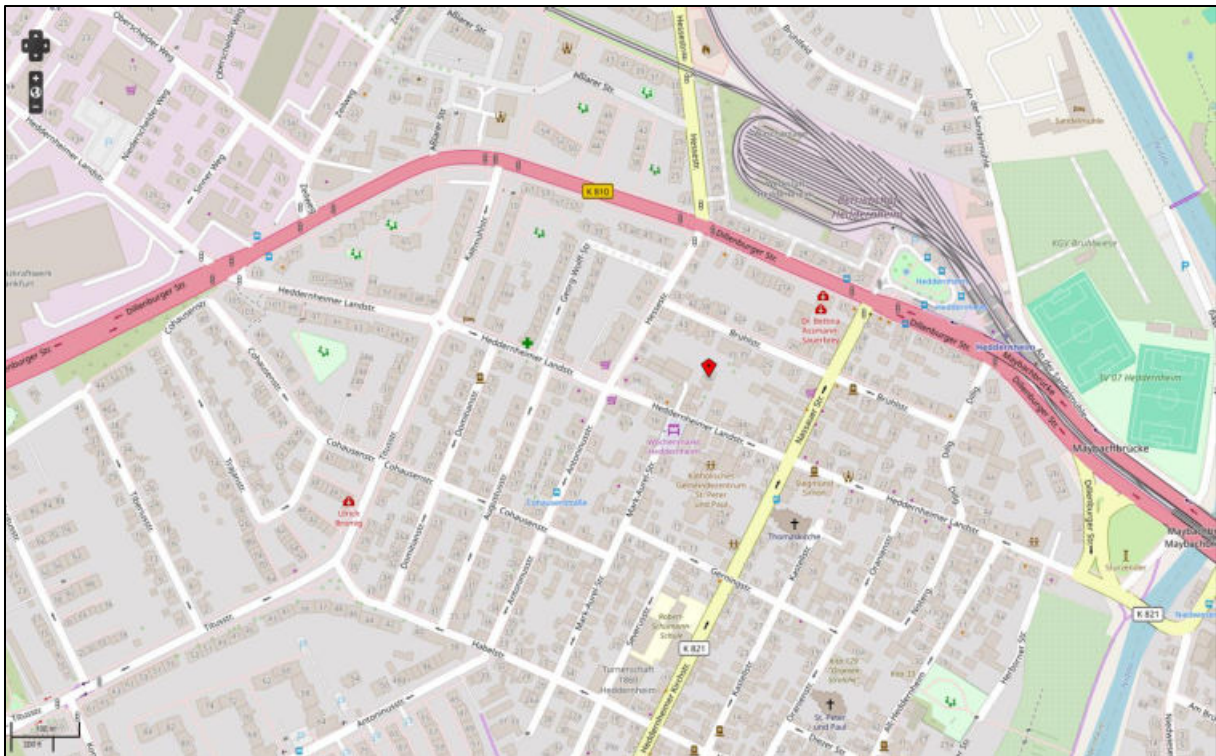
## Anhang II – Makrolage, Mikrolage

### Makrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende

### Mikrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende



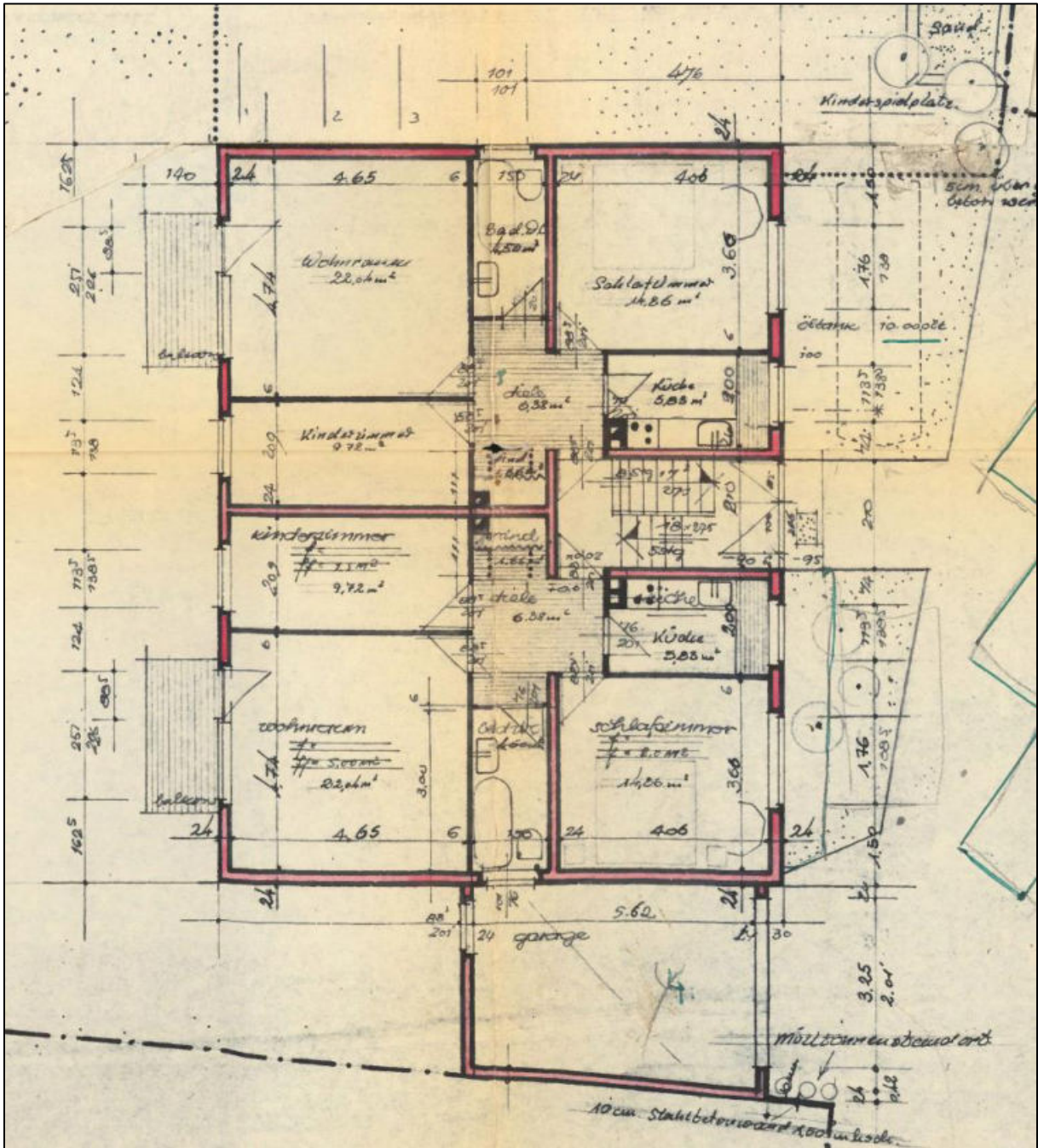
### Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte





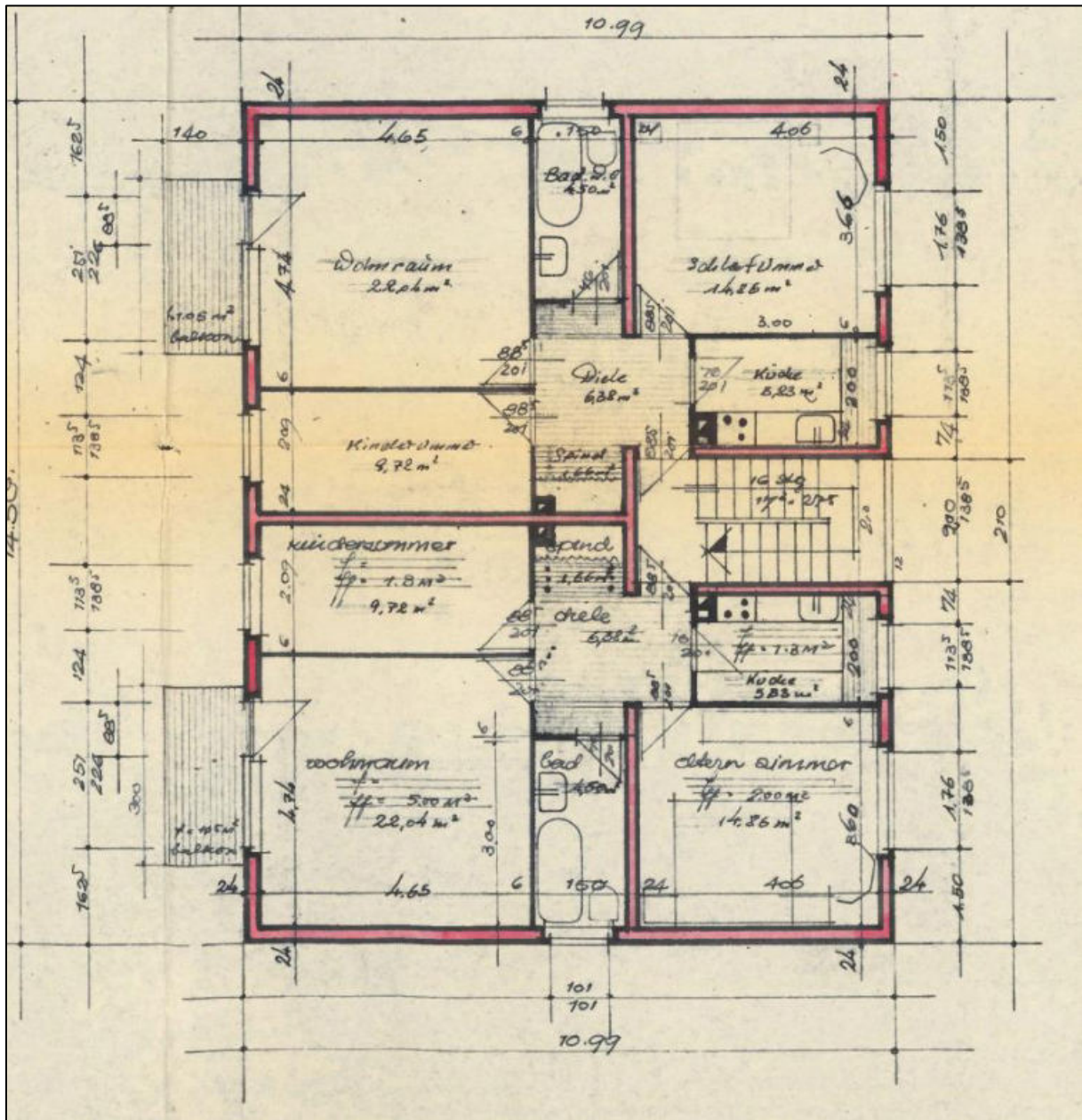


Erdgeschoss



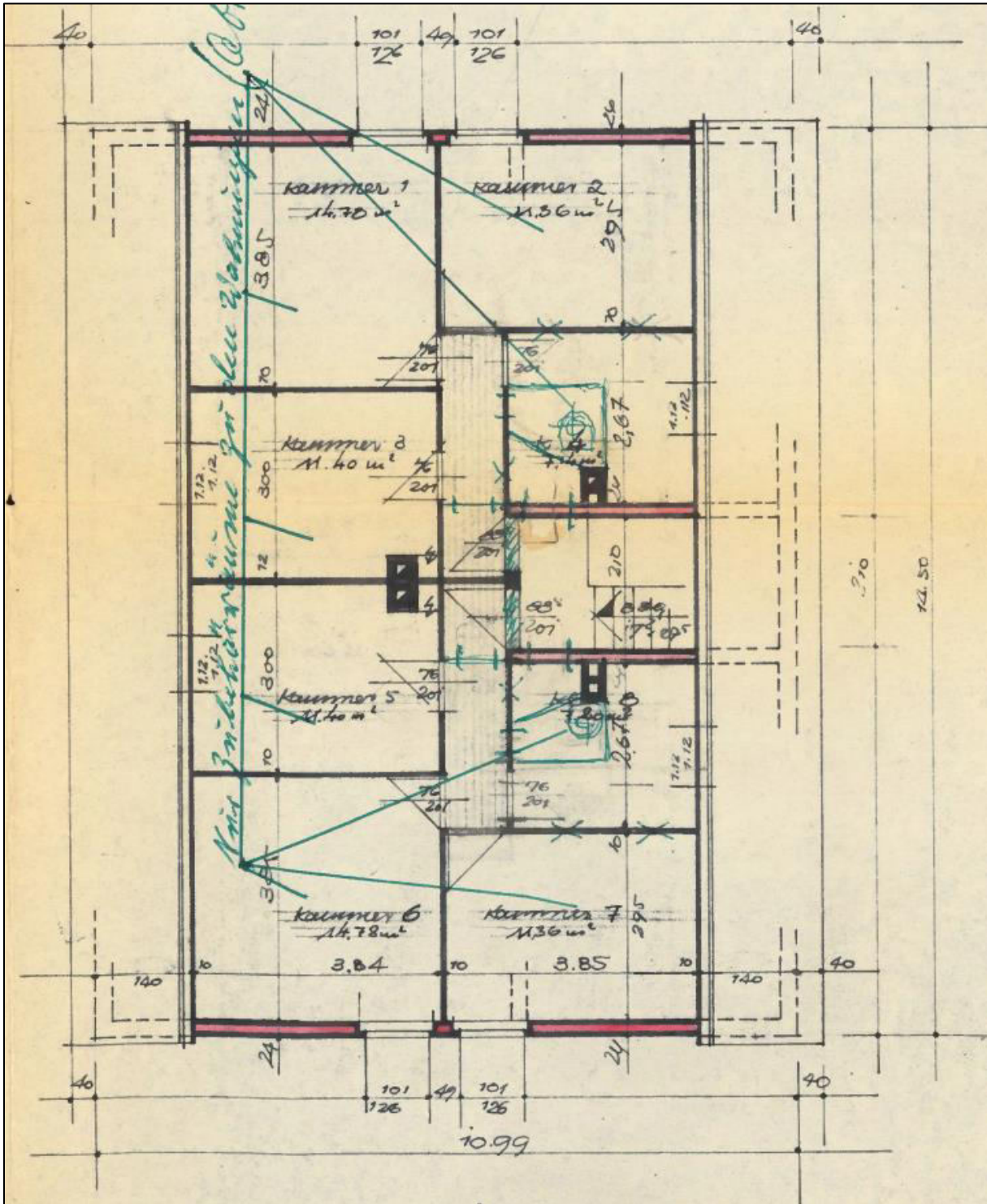


1.Obergeschoss / 2.Obergeschoss





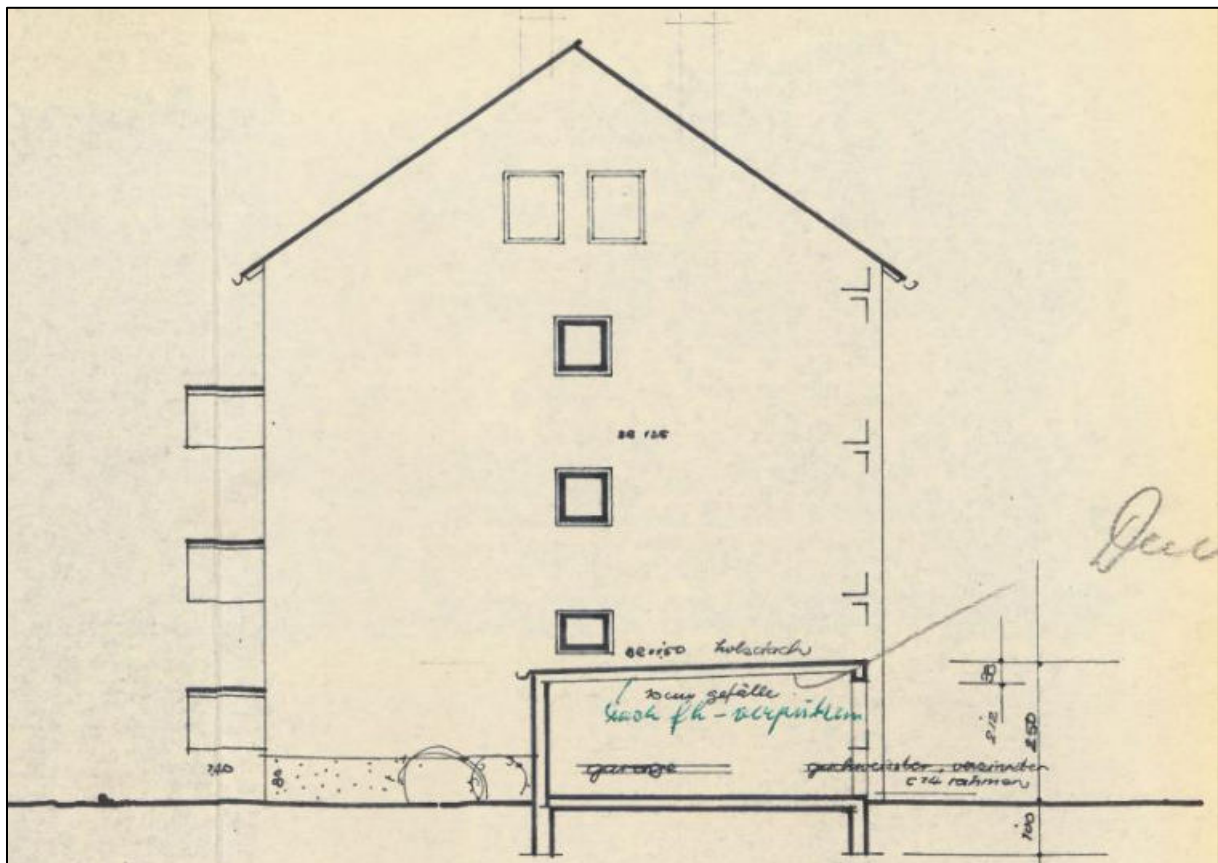
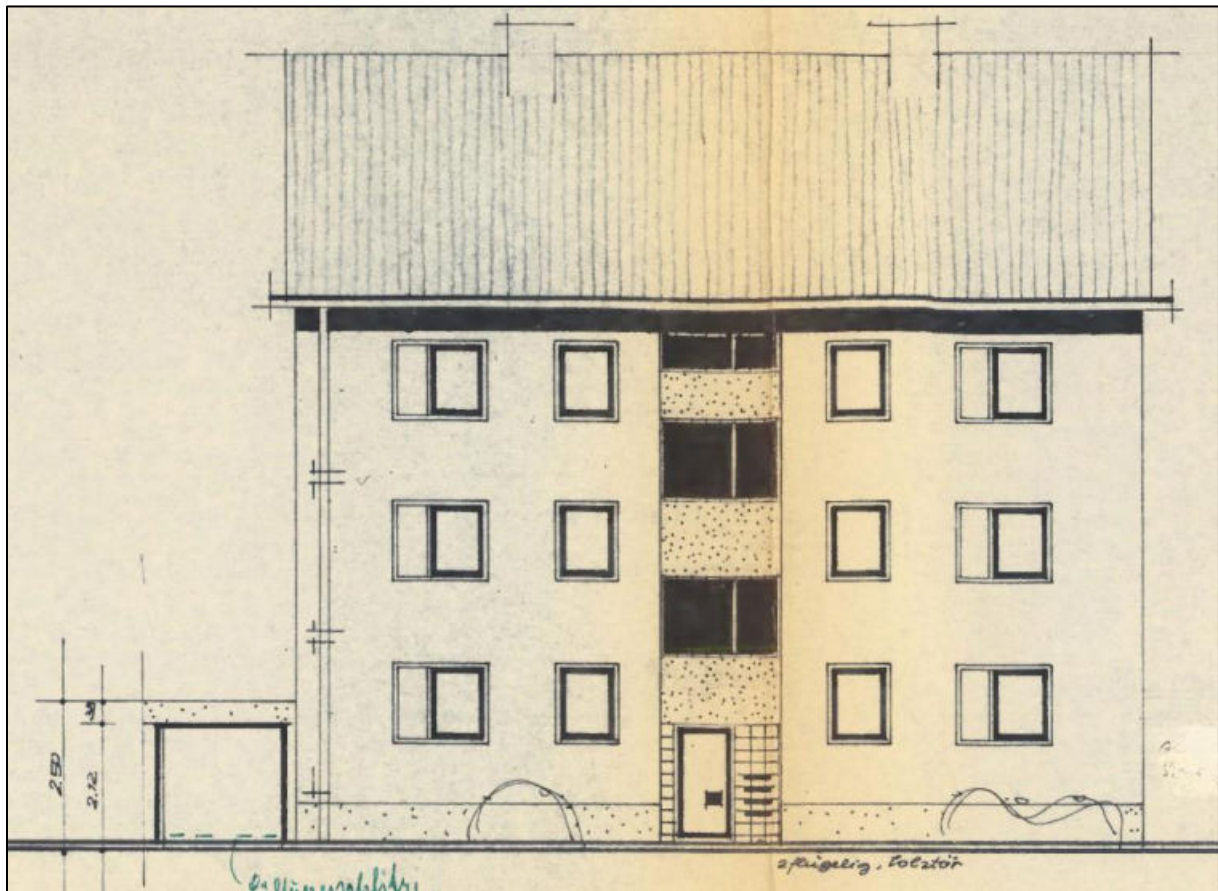
Dachgeschoss





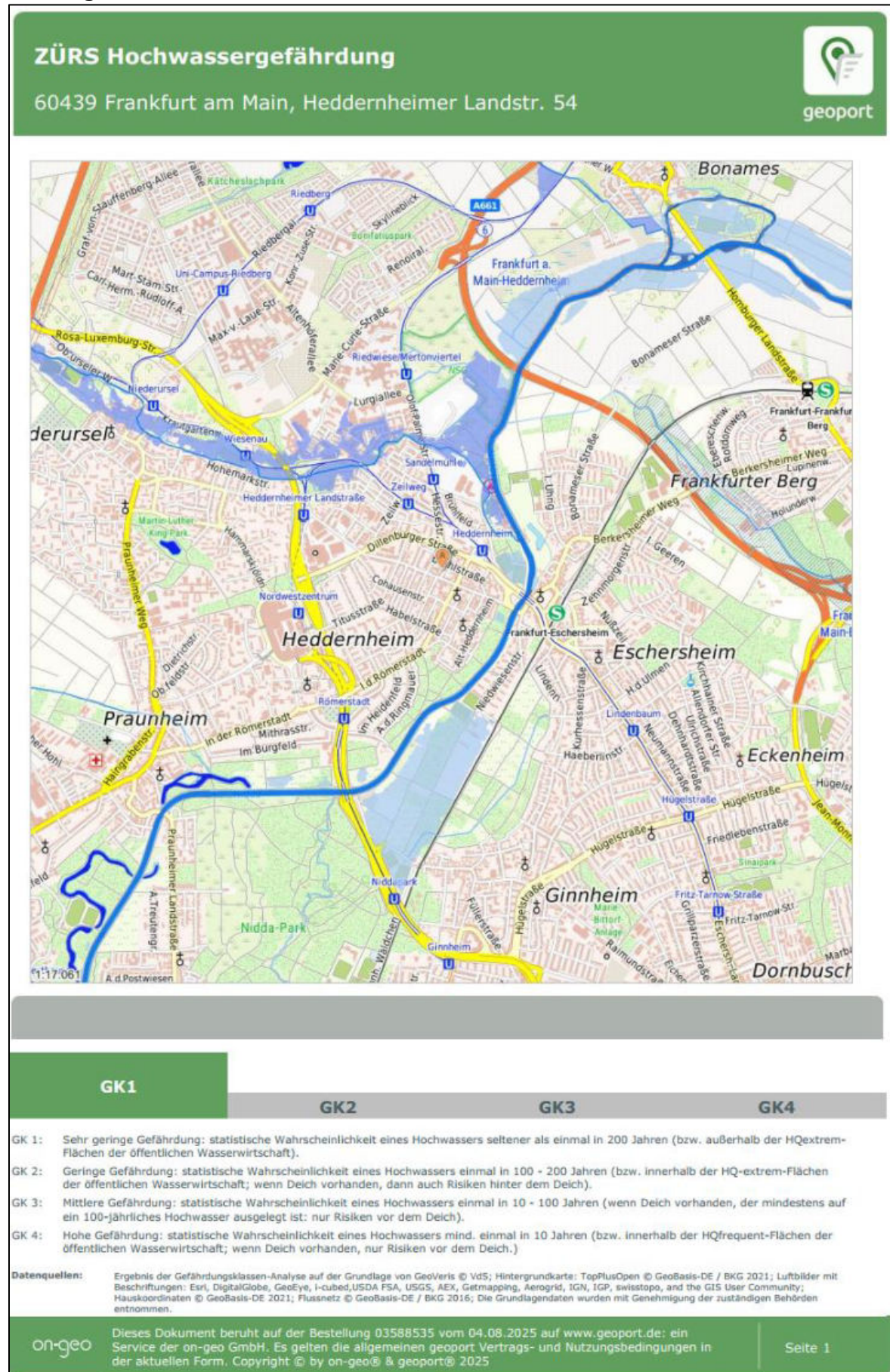


Ansichten





Anhang V – Paket Unwetterisiko





## Starkregengefährdung

60439 Frankfurt am Main, Heddernheimer Landstr. 54

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-geoDieses Dokument beruht auf der Bestellung 03588535 vom 04.08.2025 auf [www.geoport.de](http://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® 2025Seite 1



## Anhang VI – Exposé

<b>Aktenzeichen</b>	844 K 4/25	
<b>Adresse</b>	Heddernheimer Landstraße 54 in 60439 Frankfurt am Main	
<b>Nutzungsart</b>	Mehrfamilienhaus	
<b>Marktwert</b>	1.620.000 EUR (Flurstücke 600/155 und 107/4)	
<b>Besichtigung</b>	Außen- und Innenbesichtigung	
<b>Gebäude</b>		
Objekt	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit drei Geschossen (Erdgeschoss, 1. - 2.Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss) mit einem Baujahr von ca. 1962. Das Gebäude wurde in massiver Bauweise errichtet und ist vollständig unterkellert. Das Gebäude verfügt im Erdgeschoss über eine Wohneinheit und je zwei Wohneinheiten im 1. bis 2. Obergeschoss und Dachgeschoss. Aufgrund der zimmerweisen Vermietung als „Apartments“ verfügt das Gebäude über 14 vermietete Wohneinheiten. Es wurden ebenfalls zwei Apartments im Souterrain vermietet. Das Erdgeschoss wurde zum Bewertungsstichtag eigengenutzt, die restlichen Einheiten waren vermietet. Die Gesamtwohnfläche beträgt gemäß Bauakte ca. 502 m <sup>2</sup> . Das Bewertungsobjekt liegt im nördlich gelegenen Frankfurter Stadtteil Heddernheim. Die Wohnlage wird durch den Sachverständigen unter Berücksichtigung der Lagemerkmale als <b>gute</b> Wohnlage eingeschätzt	
Nutzung zum Stichtag	Wohnnutzung	
Vermietungsstand	Eigennutzung im Erdgeschoss / Vollvermietung	
Garage / Einstellplätze	Garage	
Baujahr	ca. 1962	
Wohn- Nutzfläche	rd. 502 m <sup>2</sup> Wohnfläche	
<b>Baubeschreibung</b>		
Rohbau	Mauerwerk	
Dach	Satteldach aus Holz	
Innenausbau	durchschnittlichen Ausstattungsstandard	
Baulicher Zustand	durchschnittlichen baulichen Zustand	
<b>Grundstück</b>		
Lage	mittlere Wohnlage	
Grundbuchbezeichnung	Heddernheim	Flurstück: 600/155 und 107/4
Größe / Eigentumsform	199 m <sup>2</sup> und 412 m <sup>2</sup>	Volleigentum
<b>Es handelt sich hierbei um einen Auszug aus den Grundstücksdaten, die im Gutachten vollständig beschrieben werden. Insofern kann keine Gewährleistung auf Vollständigkeit übernommen werden.</b>		
Objektfotos		