Eric Reuter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

G U T A C H T E N

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



Aktenzeichen:	844 K 5/25
Verkehrswert:	**858.000 €**
Auftraggeber:	Amtsgericht Frankfurt am Main
Anschrift:	Ziegelhüttenweg 27 in 60598 Frankfurt am Main
Objektart:	Eigentumswohnung
Wertermittlungsstichtag:	27.11.2025
Qualitätsstichtag:	27.11.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	27.11.2025

Adresse:	Staufenstraße 48, 60323 Frankfurt am Main
Festnetz:	+49 69 – 300 773 72
E-Mail:	info@immobilienbewertung-reuter.de
Homepage:	www.immobilienbewertung-reuter.de

Dieses Gutachten umfasst 43 Seiten und 5 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten.
Es wird in 2-facher Ausfertigung erstellt.

1. VORBEMERKUNGEN 3
1.1 Auftraggeber 3
1.2 Objekt 3
1.3 Interne Gutachtennummer 3
1.4 Eigentümer/-in 3
1.5 Datum des Auftrages 3
1.6 Zweck und Art des Gutachtens 3
1.7 Ortsbesichtigung 3
1.8 Wertermittlungsstichtag 3
1.9 Qualitätsstichtag 4
1.10 Mitwirkende Hilfskräfte 4
1.11 Zubehör i.S.d. § 97 BGB 4
1.12 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte 4
1.13 Allgemeine Hinweise 6
2. ZUSAMMENFASSUNG 7
3. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN 8
3.1 Grundbuchangaben 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 10
3.7 Teilungserklärung und Aufteilungsplan 10
3.8 Wirtschaftsplan, Abrechnung und Verwaltungskosten 11
4. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG 12
4.1 Makrolage 12
4.2 Mikrolage 13
4.3 Beurteilung der Wohnlage 14
5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS 15
5.1 Grundstücksmerkmale 15
5.2 Altlasten 15
5.3 Hochwasserrisiko 16
5.4 Immissionen 16
5.5 Außenanlagen 16
6. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG 17
6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) 17
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5, Abs. 1 ImmoWertV) 17

6.3 Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung (§ 46 ImmoWertV) 17
6.4 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 5, Abs. 2 ImmoWertV) 18
6.5 Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.) 18
7. BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN 19
7.1 Hinweis zur Baugenehmigung und behördliche Auflagen 19
7.2 Baubeschreibung – Allgemeine Objektangaben 19
7.3 Beurteilung der baulichen Anlagen 21
8. ERMITTLUNG DER FLÄCHEN UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 23
9. WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT 26
10. GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG 30
11. ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV) 32
12. VERGLEICHSWERTERMITTLUNG (§§ 24 – 26 ImmoWertV) 33
12.1 Erläuterungen zum Vergleichswert 33
12.2 Begründung des Ansatzes 37
12.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 38
13. PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES 39
13.1 Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses 39
13.2 Vermietbarkeit 40
13.3 Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit 40
13.4 Marktgängigkeit und Verwertbarkeit 40
14. VERKEHRSWERT (MARKTWERT) 41
15. LITERATURVERZEICHNIS 42
15.1 Literatur 42
15.2 Rechtsgrundlagen 42
15.3 Sonstiges 42
16. ANLAGEN 43
Anhang I – Fotodokumentation 44
Anhang II – Makrolage, Mikrolage 46
Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte 47
Anhang IV – Grundrisse 48

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Auftraggeber

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

1.2 Objekt

Eigentumswohnung Nr. 1.5.5 gemäß Teilungserklärung
Ziegelhüttenweg 27 in 60598 Frankfurt am Main

1.3 Interne Gutachtennummer

AGF-127-2025-60598

1.4 Eigentümer/-in

anonymisiert

1.5 Datum des Auftrages

03.11.2025

1.6 Zweck und Art des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Frankfurt am Main (Aktenzeichen 844 K 5/25) vom 15.04.2025 soll ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) des im Wohnungseigentumsgrundbuch von Frankfurt Bezirk 32 Blatt 17417 unter der laufenden Nummer 1 eingetragenen 226/10.000 Miteigentumsanteils, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1.5.5 gekennzeichneten Wohnung nebst Kellerraum, eingeholt werden.

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

1.7 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung	27.11.2025
Anwesende:	Eric Reuter (Gutachter) Verfahrenspartei
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.

1.8 Wertermittlungsstichtag

27.11.2025

1.9 Qualitätsstichtag
27.11.2025

1.10 Mitwirkende Hilfskräfte
Keine.

1.11 Zubehör i.S.d. § 97 BGB
Im Ortstermin wurde mitzuversteigerndes Zubehör (Einbauküche) vorgefunden. Im Rahmen der Wertermittlung wird der Wert des mitzuversteigernden beweglichen Zubehörs mit **0 €** ausgewiesen.

1.12 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Art der Unterlage	Datum
Unterlagen vom Auftraggeber	
Auftrag zur Immobilienwertermittlung – Amtsgericht Frankfurt	03.11.2025
Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn	15.10.2025
Beschluss – Zwangsversteigerungsverfahren 844 K 5/25	15.04.2025
Wohnungseigentumsgrundbuch Blatt 17417	23.04.2025
Durch den Verfasser eingeholte schriftliche und mündliche Auskünfte	
Altlastenauskunft der Stadt Frankfurt am Main, Stadtverwaltung	17.11.2025
Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, Gutachterausschuss Frankfurt am Main	17.02.2026
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Stadt Frankfurt am Main	12.11.2025
Bauakteneinsicht (digital)	12.05.2025
BNP Paribas Real Estate, Residential Report Deutschland 2025	k. A.
Deutsche Bundesbank, Monatsbericht – Oktober 2025	16.10.2025
Eintragungsurkunden, Amtsgericht Frankfurt am Main, Grundbuchamt	09.01.2026
Erschließungsbeitragsbescheinigung, Stadtverwaltung (Amt 66) von Frankfurt am Main	18.11.2025
GTAI, Wirtschaftsdaten kompakt Deutschland	Juni 2025
Hessisches Statistisches Landesamt – Statistische Berichte – Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Hessen bis 2070	März 2023
Ifo Geschäftsklimaindex Deutschland, Ergebnisse der ifo Konjunkturumfragen im Oktober 2025	27.10.2025
Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2025, Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen	Juli 2025
Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2025, Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main	30.04.2025
IVD-Wohn-Preisspiegel 2025/2026	September 2025
LBS Markt für Wohnimmobilien 2025	k. A.
Michael Bauer Research GmbH, Kaufkraft 2025 in Deutschland	Mai 2025
Mietspiegel Frankfurt am Main 2024, Amt für Wohnungswesen	Gilt ab: 01.06.2024

Nürnberg Institut für Marktentscheidungen e. V., Pressemitteilung „Konsumklima: Sinkende Einkommensaussichten sorgen für erneute Abkühlung“	28.10.2025
Online-Auskunft des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain	17.02.2026
Online-Auskunft des Stadtplanungsamtes Frankfurt am Main (planAS)	17.02.2026
Planungsrechtliche Auskunft, Stadtplanungsamt Frankfurt am Main (per E-Mail)	26.11.2025
RIWIS Frankfurt am Main 2024	04.08.2025
Vdp Index Q3 2025	10.11.2025
Von Poll Immobilien Marktbericht 2025 Frankfurt am Main	März 2025
Wohnungsmarktbericht Wohnen im IHK-Bezirk Frankfurt am Main Ausgabe 2024/2025	März 2025
Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA), Frühjahrsgutachten 2025, Zahlen, Daten, Fakten: Büroimmobilien	11.02.2025
https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/objekte/	17.02.2026
https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_019_811.html	14.01.2026
https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Arbeitsmarkt/arb210a.html	14.01.2026
https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Bundeslaender/Hessen.html	17.02.2026
https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Hessen/06412-Frankfurt-am-Main-Stadt.html;jsessionid=8C12C7C9534E5AA00A6A7A0535350BA1?nn=6698&year_month=202511	17.02.2026
https://www.dieversicherer.de/versicherer/wohnen/hochwassercheck	17.02.2026
Durch die Hausverwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen	
Aufteilungsplan Haus 1 – 4. Obergeschoss	14.10.2011
Energieausweis	11.09.2023
Protokoll der Eigentümerversammlung vom 24.09.2025	24.09.2025
Teilungserklärung (Urkunde Nr. 274/2014)	29.04.2014
Wirtschaftsplan 01.01.2025 – 31.12.2025, Einzelwirtschaftsplan	27.06.2025
Sonstiges	
Dokumentation zum Ortstermin	27.11.2025
Im Ortstermin erstellte Fotodokumentation	27.11.2025

1.13 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 ausschließlich zu dem unter Ziffer 1.5 angegebenen Zweck für den Auftraggeber bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist grundsätzlich nur mit vorheriger Zustimmung des Verfassers zulässig. Soweit der unter Ziffer 1.5 bestimmte Zweck die Vorlage bei Behörden, Gerichten, Kreditinstituten oder sonstigen öffentlichen oder privaten Stellen ausdrücklich umfasst, gilt die Zustimmung des Verfassers für die Weitergabe an diese Stellen als erteilt. Eine darüberhinausgehende Verwendung oder Weitergabe bleibt unzulässig, sofern der Verfasser hierzu nicht ausdrücklich schriftlich zugestimmt hat. 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 Grundstücks 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 Wertermittlungsstichtag 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 4. Obergeschoss mit der Adresse „Ziegelhüttenweg 27 in 60598 Frankfurt am Main“. Das Bewertungsobjekt ist Teil einer Wohnanlage mit fünf Wohngebäuden und einer Tiefgarage mit 45 Wohnungen und 62 Tiefgaragenstellplätzen. Das Wohngebäude wurde ursprünglich ca. 2015 in massiver Bauweise errichtet. Das Wohnhaus, zu welchem das Bewertungsobjekt gehört, ist als Einspänner konzipiert, verfügt über fünf Vollgeschosse, ein Staffelgeschoss und ist vollständig unterkellert. Dem Objekt ist gemäß Wohnungseigentumsgrundbuch ein Kellerabteil zugeordnet.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um den Miteigentumsanteil Nr. 1.5.5 (226/10.000 Miteigentumsanteil). Das Bewertungsobjekt umfasst eine 4-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss sowie ein Kellerabteil.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjektes wurde mit überschlägig ca. 116 m² auf Basis der beschafften Unterlagen ermittelt und mittels Nutzflächenfaktoren plausibilisiert. Der Grundriss wird den heutigen Wohnanforderungen gerecht. Die Wohneinheit verfügt über einen gehobenen Ausstattungsstandard und verfügt über einen durchschnittlichen baulichen Zustand.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im südlich gelegenen Stadtteil „Sachsenhausen-Süd“ von Frankfurt am Main. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus mehrgeschossigen Mehrfamilien- und Wohn- und Geschäftshäusern. Es handelt sich um ein Gebiet des inneren Stadtbereichs mit Grün- und Freiflächen in der näheren Umgebung. Entsprechend den Eindrücken im Rahmen des Ortstermins handelt es sich nach sachverständiger Einschätzung um eine **gute** Wohnlage mit durchschnittlicher Verkehrsanbindung und guter Infrastruktur.

Hinweis

Das Versteigerungsobjekt ist eine Eigentumswohnung ohne PKW-Stellplatz.

3. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN

3.1 Grundbuchangaben

Wohnungsgrundbuch

Grundbuchauszug vom:	23.04.2025
Letzte Änderung:	23.04.2025
Amtsgericht:	Frankfurt am Main
Grundbuch von:	Frankfurt Bezirk 32
Band:	-
Blatt:	17417

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
1	Frankfurt Bezirk 32	556	371/2	Gebäude- und Freifläche Ziegelhüttenweg 27, 27a, 27b, 29, 31	3.592 m²
				Miteigentumsanteil	226 / 10.000
				Bewertungsgegenstand	81,18 m²

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

Bewertungsgegenstand
Bewertungsgegenstand ist eine anteilige Grundstücksfläche von rd. 81,18 m².

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 vorliegenden Grundbuchauszügen sind keine begünstigenden Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Herrschvermerke) vorhanden.

Im Bestandsverzeichnis des Wohnungseigentumsgrundbuchs ist folgendes bestimmt:

„226/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Frankfurt Bezirk 32, Flur 556, Flurstück 371/2 Gebäude- und Freifläche, Ziegelhüttenweg 27, 27a, 27b, 29, 31, 3.592 m² Größe verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1.5.5 gekennzeichneten Wohnung nebst Kellerraum.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 17392 bis 17498).
Der hier eingetragenen Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentums- und Sondernutzungsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 29.04.2014 (UR-Nr. 274/2014/EH Notar […]) und vom 01.09.2014 (UR-Nr. 580/2014/EH Notar […]) Bezug genommen.
Bei Anlegung dieses Blattes von Blatt 8195 hierher übertragen und eingetragen am 30.09.2014."

3.4 Abteilung I Eigentümer/in

anonymisiert

3.5 Abteilung II Rechte und Lasten

In Abteilung II des Grundbuches ist folgende Eintragung eingetragen.

Lfd. Nr. 1 zu lfd. Nr. 1 *(Geh- und Fahrrecht, Tiefgaragenzufahrtsrecht)*
„Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, Tiefgaragenzufahrtsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 556 Flurstück 369 und 370 - als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB -, (Gemarkung Frankfurt Bezirk 32 Blatt 8195); gleicher Rang mit Abt. II Nr. 2 und 3, gemäß Bewilligung vom 28.05.2013 eingetragen in Blatt 8195 am 17.06.2013; nach Bildung von Wohnungs- und Teileigentum in die Blätter 17392 bis 17498 übertragen am 30.09.2014"

Lfd. Nr. 2 zu lfd. Nr. 1 *(Entsorgungsleitungsrecht)*
„Grunddienstbarkeit (Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 556 Flurstücks 370 (Gemarkung Frankfurt Bezirk 32 Blatt 8195); gleicher Rang mit Abt. II Nr. 1 und 3; gemäß Bewilligung vom 28.05.2013 eingetragen in Blatt 8195 am 17.06.2013; nach Bildung von Wohnungs- und Teileigentum in die Blätter 17392 bis 17498 übertragen am 30.09.2014."

Lfd. Nr. 3 zu lfd. Nr. 1 *(Geh- und Fahrrecht)*
„Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 556 Flurstück 370 (Gemarkung Frankfurt Bezirk 32 Blatt 8195); gleicher Rang mit Abt. II Nr. 1 und 2; gemäß Bewilligung vom 28.05.2013 eingetragen in Blatt 8195 am 17.06.2013; nach Bildung von Wohnungs- und Teileigentum in die Blätter 17392 bis 17498 übertragen am 30.09.2014."

Beurteilung Eintragungen laufende Nrn. 1, 2 und 3
Bei den in Abteilung II unter den laufenden Nummern 1 bis 3 eingetragenen Grunddienstbarkeiten (Geh- und Fahrrecht einschließlich Tiefgaragenzufahrtsrecht, Entsorgungsleitungsrecht sowie weiteres Geh- und Fahrrecht) handelt es sich um typische wechselseitige Rechte innerhalb eines wohnwirtschaftlich genutzten Gesamtkomplexes. Derartige Eintragungen dienen regelmäßig der ordnungsgemäßen Erschließung, Nutzung sowie Ver- und Entsorgung der Grundstücke und sind bei vergleichbaren Wohnanlagen marktüblich.

Die entsprechenden Eintragungsbewilligungen lagen dem Sachverständigen vor und wurden inhaltlich geprüft. Hieraus ergeben sich keine über das übliche Maß hinausgehenden Einschränkungen der Nutzung oder Verwertbarkeit des Bewertungsobjekts.

Vor diesem Hintergrund wird sachverständig davon ausgegangen, dass die genannten Eintragungen keinen eigenständigen wertbeeinflussenden Umstand darstellen. Ein gesonderter Werteinfluss wird daher nicht berücksichtigt.

Lfd. Nr. 5 zu lfd. Nr. 1 (Zwangsversteigerungsvermerk)
„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Frankfurt am Main, 844 K 5/25); eingetragen am 23.04.2025.“

Beurteilung Zwangsversteigerungsvermerk
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 Grundbuchsperre 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.

3.7 Teilungserklärung und Aufteilungsplan

Die Teilungserklärung UR-Nr. 274/2014 vom 29.04.2014 lag vor. Die Teilungserklärung enthält u. a. folgende wesentliche Regelungen:

- Sondereigentum an der Wohnung WE Nr. 1.5.5 im 4. Obergeschoss mit 115,86 m² Wohnfläche – 226/10.000 MEA
- In Summe 45 Wohnungen und 62 Tiefgaragenstellplätze in drei Wohngebäuden.
- Zu jeder Wohnungseigentumseinheit gehört ein mit gleicher Nummer bezeichneter Kellerraum, gelegen im Kellergeschoß und Tiefgarage 1. Ebene für das Haus 1 und im Kellergeschoß 2. Ebene für die Häuser 2 und 3, der zum Sondereigentum der entsprechenden Wohnung gehört.
- Den jeweiligen Eigentümern des Wohnungseigentums Nr. 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4, 1.1.5, 2.1.1, 2.1.2, 3.1.1 und 3.1.2 ist ein ausschließliches, mit dem Sondereigentum veräußerliches und vererbliches, alleiniges Sondernutzungsrecht an der Garten- und Terrassenfläche zugewiesen.
- Zum Sondereigentum gehören:
  - der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
  - die nichttragenden Zwischenwände,
  - der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher im Sondereigentum stehenden Räume,
  - die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume,
  - Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer

dienen, insbesondere Wasch- und Badeeinrichtungen, Wandschränke, Garderoben sowie die Zu- und Ableitungen der Versorgungs- und Entwässerungsanlagen jeder Art von den Hauptsträngen an, soweit diese Gegenstände wesentliche Bestandteile des Grundstückes im Sinne der §§ 93 bis 95 BGB sind.

- Die Gebäude dienen jeweils als Wohnhaus. Freiberufliche Praxen dürfen nur eingerichtet werden, wenn durch den Betrieb keine unzumutbare Belastung für die Bewohner zu erwarten ist.
- Die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander richten sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 WEG, soweit sich nicht aus den Bestimmungen der Teilungserklärung etwas anderes ergibt.
- Die Eigentümer müssen alle Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 (BetrKV) wie Wassergeld, Versicherungsprämien, Kosten für den Hausmeister, Grundsteuern, öffentliche Ausgaben usw., soweit nicht eine gesonderte Veranlagung erfolgt, gemeinsam tragen. Die Kosten werden - soweit nicht von der Wohnungseigentümergemeinschaft etwas anderes im Einzelfall beschlossen wird - im Verhältnis der Miteigentumsanteile umgelegt und sind in 12 gleichen Monatsraten an den Verwalter zu bezahlen.

3.8 Wirtschaftsplan, Abrechnung und Verwaltungskosten

Eine Jahresabrechnung lag dem Sachverständigen nicht vor.

Die Zuführung zur monatlichen Instandhaltungsrücklage belief sich für das Bewertungsobjekt auf 59,50 € bzw. 6,16 €/m² Wohnfläche p.a.

Die Höhe der bestehenden Erhaltungsrücklage geht aus den überreichten Unterlagen nicht hervor.

Laut vorliegendem Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 beträgt das monatliche Hausgeld für das Bewertungsobjekt seit dem 01.01.2025 insgesamt 444 € (vorher: 392 €). Die Erhaltungsrücklage ist hierbei enthalten.

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	Sachsenhausen-Süd
Kaufkraft pro Einwohner	33.273 € – Frankfurt am Main 31.348 € – Hessen 30.555 € – Deutschland (Quelle: © 2025 Michael Bauer Research)
Kaufkraftindex	108,9 – Frankfurt am Main 102,6 – Hessen 100,0 – Deutschland (Quelle: © 2025 Michael Bauer Research)
Arbeitslosenquote	6,8 % – Frankfurt am Main 5,7 % – Hessen 6,1 % – Deutschland (Bundesagentur für Arbeit, Berichtsmonat November 2025)
Demografische Entwicklung	Gemäß Hessisches Statistisches Landesamt wird für Frankfurt am Main im Zeitraum 2021 bis 2050 ein Bevölkerungswachstum von rd. +8,7 % prognostiziert.

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 Weltleitmessen ihrer Sparten, die Internationale Automobil-Ausstellung fand bis 2019 in Frankfurt statt. Die Stadt ist zudem Sitz vieler nationaler Sportverbände, darunter der Deutsche Olympische Sportbund und der Deutsche Fußball-Bund.

Durch die zentrale Lage ist Frankfurt am Main ein Knotenpunkt im deutschen und europäischen Verkehrsnetz mit dem 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 einem Wohngebiet im südlich gelegenen Stadtteil Sachsenhausen-Süd in Frankfurt am Main. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus mehrgeschossigen Mehrfamilien- und Wohn- und Geschäftshäusern.
Lage im Ort/Umland	Das Zentrum von Frankfurt am Main (Hauptwache) ist ca. 2,6 km entfernt (zu Fuß via Google Maps).

Verkehrsanbindung

Bus/Straßenbahn	Die nächste Bus- und Straßenbahnhaltestelle (Frankfurt (Main) Oppenheimer Landstraße) befindet sich fußläufig in ca. 350 m Entfernung (zu Fuß via Google Maps).
Bahn	Der Hauptbahnhof Frankfurt (IC-, ICE-, RE- und RB-Anschluss) befindet sich in ca. 2,3 km Entfernung (zu Fuß via Google Maps). Der Frankfurter Südbahnhof (ICE-, RE- und RB-Anschluss) befindet sich in ca. 700 m Entfernung (zu Fuß via Google Maps).
Straße	Das Grundstück mit dem Bewertungsgegenstand liegt an einer öffentlichen Straße mit Straßenbeleuchtung und separatem Fußweg.
Autobahn	Die nächste Autobahnauffahrt zu den BAB 3 und BAB 661 ist ca. 5,8 km entfernt.
Bundestraße	Die nächste Auffahrt zur Bundesstraße B 3 ist ca. 1,2 km entfernt.
Flughafen	Die Entfernung zum Flughafen Frankfurt beträgt ca. 10 km (mit dem Auto via Google Maps).

Beurteilung Verkehrsanbindung

Zusammenfassend kann die Verkehrsanbindung als lagetypisch **durchschnittlich** eingeschätzt werden.

Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in einem Umkreis von ca. 400 m um das Bewertungsobjekt in ausreichendem Ausmaß vorhanden (ALDI Süd-Markt fußläufig in rd. 100 m, HIT-Supermarkt und OBI-Baumarkt in rd. 350 m Entfernung).
Geschäfte des weiterführenden Bedarfs	Das nächste größere Einkaufszentrum (Shopping Center MyZeil) befindet sich fußläufig in ca. 2,8 km Entfernung (zu Fuß via Google Maps).
Ärzte und Apotheken	Der nächste Allgemeinmediziner befindet sich fußläufig in ca. 300 m Entfernung. Die nächste Apotheke befindet sich ebenfalls in ca. 300 m Entfernung (zu Fuß via Google Maps).
Krankenhaus	Das nächste Krankenhaus (Uniklinik) befindet sich fußläufig in ca. 2,2 km Entfernung (zu Fuß via Google Maps).

Kindergarten	Der nächste Kindergarten befindet sich fußläufig in ca. 250 m Entfernung (zu Fuß via Google Maps).
Grundschule	Die nächste staatliche Grundschule (Grundschule "Riedhofschule") befindet sich fußläufig in ca. 850 m Entfernung (zu Fuß via Google Maps).
Weiterführende Schule	Die nächste weiterführende Schule (Gymnasium "Freiherr-vom-Stein-Schule") befindet sich fußläufig in ca. 900 m Entfernung (zu Fuß via Google Maps).
Hochschulen, Universitäten	Die nächste größere Universität (Goethe-Universität Frankfurt am Main) befindet sich in ca. 4,2 km Entfernung (mit dem Auto via Google Maps).
Freizeitangebot	Das Freizeitangebot in Frankfurt ist, stadttypisch sehr gut ausprägt 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 lagetypisch **gut** eingeschätzt werden.

4.3 Beurteilung der Wohnlage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im südlich gelegenen Stadtteil „Sachsenhausen-Süd“ von Frankfurt am Main. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus mehrgeschossigen Mehrfamilien- und Wohn- und Geschäftshäusern. Es handelt sich um ein Gebiet des inneren Stadtbereichs mit positivem Image. Grün- und Freiflächen befinden sich in der näheren Umgebung. Entsprechend den Eindrücken im Rahmen des Ortstermins handelt es sich nach sachverständiger Einschätzung um eine **gute** Wohnlage mit durchschnittlicher Verkehrsanbindung und guter Infrastruktur.

Hinweis
Gemäß der Wohnlagenkarte zum Frankfurter Mietspiegel wird die Wohnlage als **gehobene** Wohnlage klassifiziert.

5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

5.1 Grundstücksmerkmale

Grundstücksgröße

3.592 m² Flurstücksgröße gemäß Grundbuch (gesamte Grundstücksgröße)

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 weist einen vierseitige Grundstücksgestalt auf. Im nordwestlichen Bereich entlang des Ziegelhüttenwegs besteht ein dreiecksförmiger Ausschnitt.

Grenzverhältnisse

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um fünf Mehrfamilienhäuser. Das Mehrfamilienhaus, in welchem sich die zu bewertende Eigentumswohnung befindet, verläuft entlang des Ziegelhüttenwegs und ist im südwestlichen Gebäudeteil direkt an ein weiteres Mehrfamilienhaus des Bewertungsobjektes angebaut. Ein drittes Mehrfamilienhaus reiht sich südwestlich direkt an. Diese drei direkt entlang des Ziegelhüttenwegs verlaufenden Mehrfamilienhäuser bilden die Adressen Ziegelhüttenweg 27, 27a und 27b. Das Mehrfamilienhaus 27b ist im südwestlichen Gebäudeteil an ein auf dem Nachbargrundstück stehendes mehrgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus angebaut. Entsprechend besteht Grenzbebauung an der westlichen Grundstücksgrenze. Die anderen beiden Mehrfamilienhäuser sind als freistehende Hinterhäuser angeordnet. 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 Altlastenauskunft der Stadt Frankfurt am Main vom 17.11.2025 ist das Bewertungsobjekt nicht als Altlast oder altlastenverdächtige Fläche erfasst.

Für die Liegenschaft sind allerdings in der Altstandort-Datenbank ehemalige Gewerbebetriebe registriert. Aus historischen Adressbüchern und Karten geht hervor, dass auf der Liegenschaft bereits zu Beginn des 20. Jahrhunderts gewerbliche / industrielle Tätigkeiten (Geldschrankfabrik) stattgefunden haben. Es ist nicht bekannt, in welchem Umfang mit bodengefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Es ist nach Erachtens der Stadtverwaltung jedoch davon auszugehen, dass im Zuge der Errichtung der Mehrfamilienhäuser eventuell

vorhandene Bodenverunreinigungen durch den tiefreichenden Bodenaushub weitestgehend erfasst und beseitigt worden sind.

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 digitalem Hochwasser-Check des Versicherungsverbandes GDV und Hochwasserämtern der Regionen vom 17.02.2026 wird das Fluss-Hochwasser-Risiko als unwahrscheinlich und das Starkregen-Risiko als durchschnittlich eingestuft.

Hinweis: Laut Protokoll der Eigentümerversammlung vom 24.09.2025 hat die Eigentümergemeinschaft über die Anschaffung von mobilen Pumpen und / oder einer Türsicherung für die Aufzüge für den Fall einer erneuten Überflutung der Keller bei Starkregen (für die Häuser Ziegelhüttenweg 29 und 31) abgestimmt.

5.4 Immissionen

Im Rahmen des Ortstermins wurden keine die bestehende Wohnnutzung wesentlich beeinträchtigenden Immissionen festgestellt. In einer Entfernung von rd. 80 m Luftlinie verlaufen westlich des Bewertungsgrundstücks Bahngleise. Vor dem Hintergrund des vergleichsweise jungen Baujahres sowie der zeitgemäßen, schalltechnisch günstigen Bauausführung (u. a. 3-fach verglaste Fenster) ist davon auszugehen, dass hieraus keine nachhaltigen oder wertrelevanten Beeinträchtigungen für die Wohnnutzung resultieren.

5.5 Außenanlagen

Einfriedung
Das Bewertungsgrundstück ist straßenseitig durch Heckenbepflanzung mit integriertem Gitterzaun auf Metallpfosten, die auf einem niedrigen Betonsockel errichtet sind, eingefriedet.

Bodenbefestigung
Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt ist mit Pflastersteinen befestigt.

Anpflanzungen
Die nicht bebauten und befestigen Bereiche sind mit Rasen, Bäumen und Büschen bewachsen und wirken durchschnittlich gepflegt.

Einstellplätze
Das Gebäude verfügt über Tiefgaragenstellplätze. Entlang des Ziegelhüttenwegs stehen Außenstellplätze zur Verfügung. Die Stellplatzsituation wird als stadttypisch angespannt eingeschätzt.

Fazit
Die Außenanlagen wirken durchschnittlich gepflegt und weisen keinen wesentlichen 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 17.02.2026 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 planungsrechtlicher Auskunft der Stadt Frankfurt am Main vom 26.11.2025 befindet sich das Bewertungsobjekt teilweise im Geltungsbereich des Fluchtlinienplanes Nr. 1620, welcher am 11.05.1953 förmlich festgestellt wurde. Fluchtlinienpläne sind einfache Bebauungspläne gemäß § 30 (3) BauGB. Sie enthalten nur Straßenfluchtlinien und/oder Baufluchtlinien. Zu diesen Plänen gibt es keine textlichen Festsetzungen und keine Begründungen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans richtet sich nach § 34 BauGB.

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Bereich mit einfacher ÖV-Erschließung. Gemäß Stellplatzsatzung (Inkrafttreten: 20.02.2020) liegt die Herstellungspflicht für Stellplätze bei 70 %.

Das Bewertungsobjekt liegt ebenfalls im Bereich der Gestaltungssatzung Freiraum und Klima der Stadt Frankfurt am Main (Freiraumsatzung, Inkrafttreten: 10.05.2023) und der Vorgartensatzung (Inkrafttreten: 04.04.1979) 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.

Laut vorliegender Baulastenauskunft vom 12.11.2025 ist für das Bewertungsobjekt nachfolgende Baulast eingetragen.

BL-2014-329-2 (Band 32, Blatt 2830, Seite 2; belastete und begünstigte Flurstücke sind jeweils die Flurstücke 369, 370 und 371/2 (alle Flur 556))
„Der/die jeweilige/n Eigentumsberechtigte/n des/der belasteten Grundstücke/s verpflichtet/n sich, diese Flurstücke im Hinblick auf Zugang/Zufahrt, Verlegung und Unterhaltung von Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen, Kfz-Stellplätzen und Abstandsflächen für den Neubau von 3 Mehrfamilienwohnhäusern mit 40 Wohnungen und Tiefgarage sowie für den Neubau von 2 Mehrfamilienwohnhäusern mit 20 Wohnungen nur so zu nutzen, wie wenn sie ein Baugrundstück bilden würden.“

Beurteilung: Die Flurstücke 369, 370 und 371/2 werden bauordnungsrechtlich so beurteilt, als wenn sie ein Baugrundstück wären. Die Vereinigungsbaulast mit integrierter Sicherung von Erschließung, Leitungen, Stellplätzen und Abstandsflächen sichert damit die Überbauung der Grundstücksgrenzen öffentlich-rechtlich. Es handelt sich um eine übliche Eintragung für Objekte dieser Art und Größenordnung. Es besteht kein Werteinfluss.

Mietvertragliche Bindungen zum Stichtag
Es sind keine mietvertraglichen Bindungen vorhanden.

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

Laut Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Frankfurt am Main vom 18.11.2025 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 planungsrechtlicher Auskunft der Stadt Frankfurt am Main vom 26.11.2025 ist das Bewertungsobjekt von keinen sonstigen städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, vorbereitenden Untersuchungen zu einer geplanten städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen oder vorbereitenden Untersuchungen zu einer geplanten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach BauGB betroffen. 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- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen wurde.

Denkmalschutz
Gemäß Online-Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen (denkxweb) vom 17.02.2026 ist der Bewertungsgegenstand 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	5 Mehrfamilienhäuser geteilt nach WEG
Baujahr	ca. 2015

Rohbaukonstruktion

Fundamente	k. A.
Keller	vollständig, massiv
Außenwände	Massivbauweise mit Wärmedämmung
Fassade	Putzfassade, Balkone mit Glasgeländern und Edelstahlhandläufen
Innenwände	Mauerwerk (tragende Innenwände) Bimsplatten bzw. Bimsstein (nicht tragende Innenwände)
Decken	Stahlbeton
Höhen	KG – lichte Höhe ca. 2,98 m 4. OG – lichte Höhe ca. 2,65 m
Treppen	massive Betontreppe
Dachkonstruktion	Flachdach
Dacheindeckung	nicht bekannt

Ausbau der Wohneinheiten

Barrierefreiheit	barrierefrei nutzbar – gegeben uneingeschränkt Rollstuhlgeeignet – gegeben
Fußböden	großformatige Feinsteinzeugfliesen
Oberfläche Decke	überwiegend verputzt und gestrichen, teilweise Einbau von Deckenspots (Badezimmer)
Oberfläche Innenwände	überwiegend Putz mit Anstrich, Küche mit Schutzstreifen, Badezimmer raumhoch gefliest
Türen	Hauseingangstür – verglaste Metall-/Aluminium-Rahmentüranlage

	Innentüren – glatte, weiß lackierte Holztüren mit Edelstahlbeschlägen
Fenster	Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung von 2015, außenliegender Sonnenschutz (elektrische Rollläden)

Technische Ausrüstung des Gebäudes

Elektroinstallation	nutzungsgerechte Elektroinstallationen, ausreichender Anzahl an Steckdosen und Schaltern
Sanitärinstallation	Badezimmer 1 mit hängendem WC, Waschbecken, ebenerdige Dusche, Badewanne, moderne hochwertige Fliesengestaltung Badezimmer 2 mit hängendem WC, Waschbecken, ebenerdiger Dusche, moderne hochwertige Fliesengestaltung WC mit hängendem WC und Waschbecken, moderne hochwertige Fliesengestaltung
Ausstattung Küche	Küchenzeile mit üblichen Geräten in gutem Zustand.
Heizungsinstallation	Beheizungsform nicht bekannt, Wärmeabgabe über Fußbodenheizung
Sonstiges	Kaminofen im Wohnbereich, Videogegensprechanlage
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	Balkon, Aufzugsanlage

Energetischer Zustand des Gebäudes

Energieausweis	Laut vorliegendem Energieausweis vom 11.09.2023 betragen der Endenergieverbrauch 75,2 kWh/(m²a) und der Primärenergiebedarf 82,7 kWh/(m²a). Der Energieausweis ist gültig bis zum 10.09.2033. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt Anforderungen an die energetische Qualität von Neu- und Bestandsgebäuden. Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.
Energetischer Zustand	Das Gebäude wurde nach den zum Errichtungszeitpunkt vorherrschenden energetischen Standards errichtet. Der energetische Zustand kann daher zum Wertermittlungsstichtag in Summe als durchschnittlich 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. 2015 errichtet, so dass grundsätzlich die (zwischenzeitliche) Verwendung von gesundheitsschädlichen Baustoffen wie beispielsweise Asbest, PCB, PCP sowie von PAK-haltigen Produkten nahezu gänzlich ausgeschlossen werden kann. Verdachtsmomente haben sich im Rahmen des Ortstermins 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
Das Gebäude und die Wohneinheit befinden sich in einem durchschnittlichen baulichen Zustand. Bei der Besichtigung der Wohneinheit wurde folgender Instandhaltungsstau festgestellt:

- Nikotinbelag auf Lichtschaltern und Steckdosen
- Starker Nikotingeruch in Wohnung

Ausstattungsstandard
Der Ausstattungsstandard wird als gehobener Standard eingeschätzt.

Grundrisskonzeption und Wirtschaftlichkeit
Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein zentrales Treppenhaus sowie über einen 15-Personen-Aufzug (Schindler-Aufzug mit Baujahr 2014). Das Gebäude Ziegelhüttenweg 27 wurde als Einspänner konzipiert. Im Kellergeschoss befinden sich u. a. Keller- bzw. Heizungsräume sowie Tiefgaragenstellplätze.
Der Zutritt zur Wohneinheit erfolgt im 4. Obergeschoss über eine zentrale Diele. Über die Diele werden das Wohn-/Esszimmer, das WC, sowie ein Flur erschlossen. Über den Wohn-/Essbereich erfolgt Zutritt zur Küche sowie zum Balkon. Der Flur erschließt zwei Kinderzimmer, das Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie einen Abstellraum. Ferner ist das zweite Badezimmer über das Schlafzimmer zugänglich. Der Grundriss der Wohnung wird nach Einschätzung des Sachverständigen den heutigen Anforderungen an Wohnen gerecht.

Sanierungsmaßnahmen
Wesentliche Sanierungsmaßnahmen innerhalb der letzten 10 Jahre am Bewertungsobjekt waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht ersichtlich.

Laut Protokoll der Eigentümerversammlung vom 24.09.2025 sind u. a. folgende Maßnahmen geplant:

- Auftragsvergabe zur Machbarkeitsanalyse einer alternativen Beheizungsmöglichkeit (5.396,65 €)
- Auftragsvergabe Sicherung der Türen im Gemeinschaftseigentum (6.191,93 €)
- Anschaffung mobiler Pumpen (ca. 10.000 €)

Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt durch Entnahme aus der Erhaltungsrücklage.

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 den bemaßten Grundrissen in der Bauakte grob überschlägig abgegriffen und anhand der Liegenschaftskarte überschlägig geprüft.

Geschoss	Faktor	Bereich*	BGF in m² (rd.)
4. Obergeschoss	1,00	A	156
4. Obergeschoss Balkon	1,00	C	18
		Summe gerundet	**174**

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

Wohn- bzw. Nutzfläche

Die Wohnflächenangaben wurden dem von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellten Aufteilungsplan entnommen. Diese Angaben wurden für die Ableitung der Wohnfläche genutzt und mit üblichen Nutzflächenfaktoren (NFF) plausibilisiert.

Geschoss	Raum	Nutzung	Fläche
4. OG	Diele	Wohnen	6,99 m²
4. OG	Flur	Wohnen	4,16 m²
4. OG	Wohn-/Essbereich	Wohnen	38,13 m²
4. OG	Schlafzimmer	Wohnen	15,25 m²
4. OG	Küche	Wohnen	8,00 m²
4. OG	Badezimmer	Wohnen	7,81 m²
4. OG	Badezimmer	Wohnen	5,22 m²
4. OG	WC	Wohnen	2,18 m²
4. OG	Zimmer	Wohnen	11,62 m²
4. OG	Zimmer	Wohnen	11,62 m²
4. OG	Abstellkammer	Wohnen	0,80 m²
4. OG	Balkon (16,33 m²)	Wohnen	4,08 m²
		Summe Wohnfläche	**115,86 m²**

Hinweis:
Eine Innenbesichtigung wurde ermöglicht. Die Grundrisse entsprechen im Wesentlichen den Planunterlagen. Es könnten dennoch Abweichungen bei den Wohnflächen vorliegen. Die Gesamtwohnfläche 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 4. Obergeschoss ohne Balkonflächen beläuft sich gemäß vorliegendem Grundriss in Summe grob überschlägig auf ca. 112 m². Der Nutzflächenfaktor ergibt sich wie folgt: 112 m² Wohnfläche / 156 m² BGF = 0,72

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			Vorgabe wert	Ergebnis
Erdgeschoss		**2,88 m**	≥	2,30 m	1
1. bis 4. Obergeschoss		**2,87 m**	≥	2,30 m	4
Staffelgeschoss*		**2,87 m**	≥	2,30 m	0
*nicht über mehr als 3/4 der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses					
Summe Vollgeschosse				**max. Z =**	**5**

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

9. WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen und Immobilienmarkt Deutschland
Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland zeigen gemäß Deutscher Bundesbank weiterhin eine ausgeprägte konjunkturelle Schwächephase. Die industrielle Wertschöpfung bleibt insbesondere infolge struktureller Belastungen, erhöhter Zolltarife sowie rückläufiger Auftragseingänge schwach, was Investitionstätigkeit, Kapazitätsauslastung und Wettbewerbsfähigkeit dämpft und damit auch immobilienrelevante Segmente mittelbar beeinflusst. Im Baugewerbe ist lediglich eine partielle Erholung erkennbar, die vor allem vom Ausbaugewerbe getragen wird, während Hoch- und Tiefbau rückläufige Produktionswerte aufweisen. Der private Konsum und der Dienstleistungssektor lieferten im Berichtszeitraum nur geringe Impulse, sodass insgesamt von verhaltenen Wachstumsperspektiven und einer niedrigen gesamtwirtschaftlichen Dynamik auszugehen ist, welche bei der Bewertung des Immobilienmarktes zu berücksichtigen sind.

Die Verbraucherpreisinflation ging im Jahr 2024 auf rund 2,5 % zurück. Für 2025 wird eine Inflationsrate von etwa 2,4 % und für 2026 von rund 1,9 % erwartet. Eine niedrige und stabile Inflationsentwicklung stellt eine wesentliche Rahmenbedingung für den Immobilienmarkt dar, da sie die langfristige Kalkulierbarkeit von Mieten, Bewirtschaftungskosten und Renditen verbessert. Zur Eindämmung der zuvor erhöhten Inflation hatte die Europäische Zentralbank den Leitzins in den Jahren 2022 und 2023 deutlich angehoben. Seit Mitte 2024 wurde der Hauptrefinanzierungssatz sukzessive auf rund 2,15 % gesenkt. Dieses Zinsniveau beeinflusst die Kreditkonditionen der Banken und wirkt sich entsprechend auf Bau- und Immobilienfinanzierungen aus. Sinkende Zinsen begünstigen grundsätzlich die Nachfrage nach Immobilien und können zur Stabilisierung des Preisniveaus beitragen.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt verringerte sich im Jahr 2024 um rund 0,2 %. Für 2025 wird eine weitgehend stagnierende Wirtschaftsleistung erwartet, während für 2026 ein moderates Wachstum von etwa 1,1 % prognostiziert wird. Die Arbeitslosenquote sank im Oktober 2025 auf 6,2 % (September 2025: 6,3 %). Die Entwicklung von Beschäftigung und Einkommen stellt einen zentralen Einflussfaktor für den Immobilienmarkt dar. Eine steigende Arbeitslosigkeit kann die Nachfrage nach Wohneigentum und höherpreisigen Mietwohnungen dämpfen, während stabile Beschäftigungsverhältnisse die Wohnraumnachfrage grundsätzlich stützen.

Die Stimmung in der deutschen Wirtschaft hat sich zuletzt verbessert. Der ifo-Geschäftsklimaindex stieg im Oktober 2025 auf 88,4 Punkte. Unternehmen bewerten ihre Erwartungen der nächsten Monate positiver. Die aktuelle Geschäftslage wurde hingegen etwas negativer eingeschätzt. Die Stimmung der deutschen Wirtschaft ist für Immobilieninvestitionen wesentlich, weil sie als Frühindikator für Beschäftigung, Einkommensentwicklung, Flächennachfrage sowie Finanzierungsbedingungen wirkt und damit unmittelbar Mietwachstum, Leerstandsrisiko und Werthaltigkeit von Immobilien beeinflusst.

Das Konsumklima zeichnet weiterhin ein deutlich negatives Bild und setzt seinen Abwärtstrend fort. Zwar haben sich die Konjunkturerwartungen sowie die Anschaffungsneigung leicht verbessert, jedoch sind die Einkommenserwartungen im Oktober deutlich eingebrochen, während die Sparneigung nahezu unverändert bleibt. Der Konsumklima-Indikator sinkt für November 2025 auf -24,1 Punkte und verharrt damit auf einem klar negativen Niveau. Für den

Immobilienmarkt ist daraus abzuleiten, dass private Haushalte größere Investitionsentscheidungen – insbesondere den Erwerb von Wohneigentum – weiterhin zurückhaltend treffen, während die Nachfrage nach Mietwohnungen vergleichsweise stabil bleibt.

Wohnungsmarkt Deutschland

Bezahlbarer Wohnraum bleibt laut ZIA-Frühjahrsgutachten 2025 ein zentrales Problem in Deutschland. In vielen Großstädten ist die Nachfrage nach Wohnungen seit Jahren deutlich höher als das Angebot. Besonders einkommensschwache Haushalte und aktiv Wohnungssuchende sind betroffen. Die Corona-Pandemie und die schwächere Konjunktur haben diese Lage nicht entspannt.

Seit 2022 belasten höhere Baukosten, steigende Zinsen und strengere Vorgaben den Wohnungsbau. Die Neubautätigkeit ist deutlich zurückgegangen, die Neubauziele der Bundesregierung wurden klar verfehlt. Gleichzeitig bestehen in ländlichen, strukturschwachen Regionen teilweise Leerstände, während in Wachstumsregionen Wohnraum fehlt.

Die Baukosten stiegen seit Ende 2019 um über 40 % und bleiben trotz Entspannung bei Materialien hoch. Das Gebäudeenergiegesetz mit erhöhten Effizienzanforderungen verteuert Neubauten zusätzlich. Der starke Zinsanstieg seit 2022 führte zu einem Einbruch der Wohnungsbaukredite, erst ab 2024 ist eine leichte Erholung erkennbar.

Der Wohnungsbedarf wird maßgeblich durch die Demografie und eine hohe Nettozuwanderung bestimmt. Der jährliche Bedarf liegt derzeit bei rund 370.000 Wohnungen und übersteigt die tatsächliche Bautätigkeit deutlich, insbesondere in Großstädten. Gleichzeitig hat sich durch höhere Zinsen ein großer Bauüberhang genehmigter, aber nicht fertiggestellter Wohnungen aufgebaut.

Die Mieten steigen bundesweit. Bestandsmieten legten moderat zu, Angebotsmieten deutlich stärker. In Großstädten liegt der Abstand zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten teilweise bei bis zu 25 %. Der Anteil des Einkommens, der für Miete aufgewendet wird, ist gestiegen. In A-Städten geben Haushalte mit mittlerem Einkommen bei Neuvermietungen im Schnitt rund 45 % ihres Einkommens für Miete aus.

Wohnungsunternehmen erwarten für das Jahr 2025 überwiegend stabile Immobilienwerte, bei den Mieten jedoch weitere Anstiege.

Immobilienmarkt Hessen

Im Jahr 2024 hat sich der hessische Immobilienmarkt spürbar erholt und scheint die Auswirkungen des Ukrainekriegs hinter sich gelassen zu haben. Die Belebung wird vor allem an der gestiegenen Zahl der Transaktionen deutlich. Auch das Preisniveau hat sich stabilisiert und zeigt in einigen Segmenten sogar wieder Aufwärtstendenzen – so wurde beispielsweise für neu errichtete Eigentumswohnungen im Schnitt mehr gezahlt als im Vorjahr.

Die Gutachterausschüsse in Hessen verzeichneten rund 57.000 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von etwa € 19,9 Mrd. Damit setzt der Immobilienmarkt im Vergleich zu 2023 erneut ein Wachstumssignal. Sowohl die Zahl der Immobilientransaktionen (+19,6 %) als auch das Umsatzvolumen (+28,9 %) legten deutlich zu. In Südhessen entfielen davon rund € 15,7 Mrd., und auf Nordhessen rd. € 4 Mrd. Die meisten Verträge wurden 2024 in Frankfurt

am Main abgeschlossen, gefolgt vom Main-Kinzig-Kreis. In Frankfurt selbst wurde mit fast € 4 Mrd. zudem der bei weitem höchste Geldumsatz erzielt.

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 am Main

Der IVD weist für die Stadt Frankfurt am Main eine Wohngebäudestruktur (Stand: 31.12.2023) von 78.945 Gebäuden, auf die sich insgesamt 412.155 Wohnungen verteilen. Auf reine Wohngebäude entfallen hiervon 31.675 Gebäude auf Einfamilien-, 7.736 Gebäude auf Zweifamilien- und 38.779 Gebäude auf Mehrfamilienhäuser.

Für das Jahr 2023 wurden dem IVD zufolge insgesamt Baugenehmigungen für 122 Einfamilien-, 6 Zweifamilien und 149 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 3.205 Wohnungen erteilt. Fertiggestellt werden konnten im Jahr 2023 insgesamt 3.661 Wohnungen, welche sich auf 103 Einfamilien-, 5 Zweifamilien- und 123 Mehrfamilienhäuser verteilen.

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	-*	-*	-*
Insgesamt	**5.072**	**3.965**	**4.889**	**5.074,4**	**3.332,5**	**3.969,9**	**128,5**	**110,4**	**210,1**

Quelle: Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2025, S. 16

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. € erhöht. Überwiegend wurden Gebäude vor 1950 (101 Verkäufe) registriert. Mehrfamilienhäuser mit dem Baualter 1950 bis 1977 wurden im Jahr 2024 insgesamt 50-mal transferiert.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2025 für die Stadt Frankfurt haben sich die Kaufpreise für Eigentumswohnungen wie folgt entwickelt:

Baujahr/ Mietstatus	2022		2023		2024	
	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²
vor 1919	201	6.570	171	5.930	235	6.080
- hiervon vermietet	68	5.720	58	5.240	68	5.290
- hiervon unvermietet	129	6.940	114	6.260	154	6.550
- Mietstatus unbekannt	2	..	1	..	8	2.820
1919-1949	60	6.070	59	4.720	93	5.190
- hiervon vermietet	20	5.970	18	4.250	21	4.870
- hiervon unvermietet	36	6.040	41	4.960	69	5.240
- Mietstatus unbekannt	1	..	0	-	0	-
1950-1977	706	4.700	631	3.960	778	4.280
- hiervon vermietet	225	4.390	174	3.740	235	4.230
- hiervon unvermietet	478	4.840	454	4.020	541	4.310
- Mietstatus unbekannt	0	-	0	-	2	..
1978-1990	80	4.650	106	4.230	113	4.280
- hiervon vermietet	21	3.700	25	3.780	42	4.070
- hiervon unvermietet	58	5.040	80	4.350	73	4.310
- Mietstatus unbekannt	0	-	0	-	0	-
ab 1991 ohne Neubau	479	7.290	392	6.840	529	6.900
- hiervon vermietet	100	6.530	67	5.630	84	6.060
- hiervon unvermietet	378	7.580	324	7.180	445	7.110
- Mietstatus unbekannt	4	5.630	1	..	0	-
Neubauten	275	8.310	97	7.570	193	7.310
- hiervon vermietet	0	-	0	-	2	..
- hiervon unvermietet	274	8.310	97	7.570	192	7.300
- Mietstatus unbekannt	0	-	0	-	0	-

Quelle: Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2025, S. 31

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 (BGBI. I S. 639), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26.11.2019 (BGBI. 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. Von den übermittelten 10 Vergleichskaufpreisen sind 9 Objekte unvermietet bzw. eigengenutzt. Die Kaufpreise sind auf einen Quadratmeter Wohnfläche bezogen. Die vorliegenden Kaufpreise sind für die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes 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 17.02.2026 übermittelt. Die Vergleichspreise verfügen über folgende Kriterien:

- Frankfurt am Main
- Grundbuchbezirk: 30, 31, 32 und 33
- Lagequalität: gehoben
- Objektart: Wohnungs- und Teileigentum/Wohnungseigentum
- Baujahr 2005 – 2020
- Wohnfläche: 100 m² - 160 m²
- Weiterverkauf
- Anzahl der Geschosse < 10
- Jahrgang: 01.01.2024 – 31.12.2025

Angaben zum Objekt	
Baujahr des Objekts	2015
Wohnfläche	116 m²
Status	unvermietet
Wohnlage	gut
Ausstattungsstandard	gehoben
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus

Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 20.03.2024

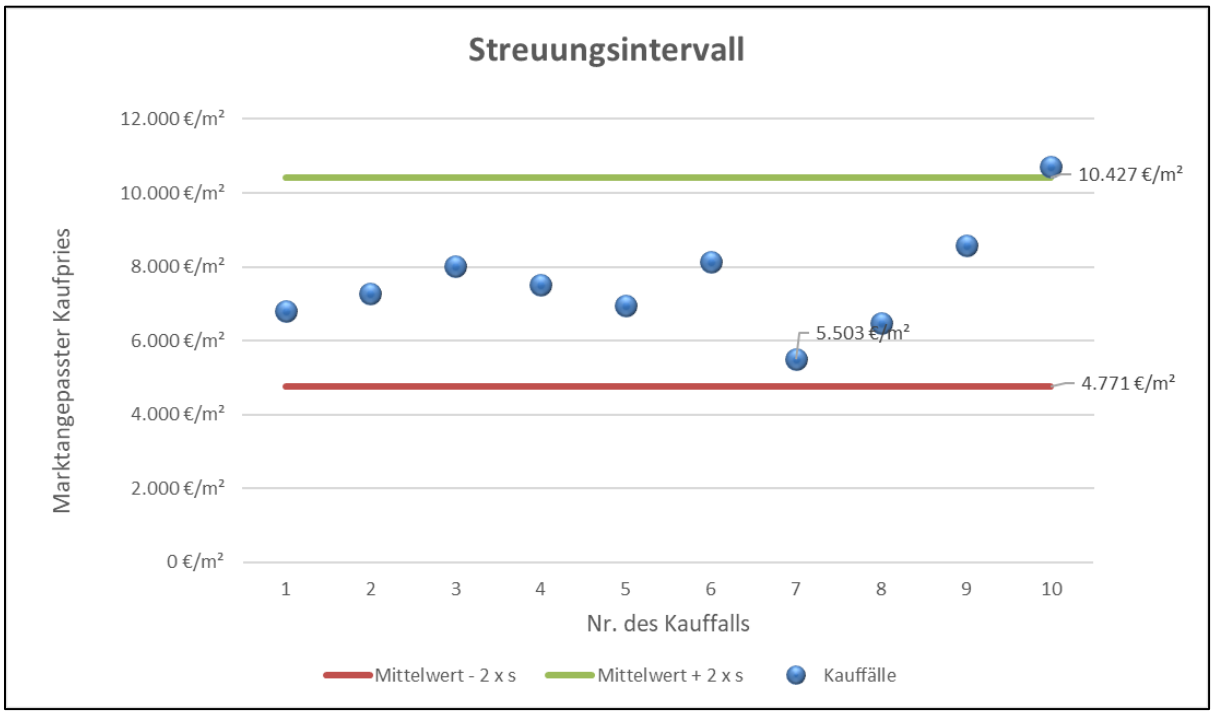
Nr.	Kaufpreis-fälligkeit	Wohn-fläche (WF)	Baujahr	Objektart	Ver-mietung	Geschoss	Anzahl Stellplätze
1	2024	109 m²	2008	Mehrfamilienhaus	unvermietet	1. OG	
2	2024	101 m²	2006	Mehrfamilienhaus	unvermietet	EG	
3	2024	106 m²	2015	Mehrfamilienhaus	unvermietet	4. OG	
4	2024	113 m²	2014	Mehrfamilienhaus	unvermietet	3. OG	TG-Stellplatz
5	2024	109 m²	2013	Mehrfamilienhaus	unvermietet	2. OG	TG-Stellplatz
6	2024	137 m²	2009	Mehrfamilienhaus	unvermietet	2. OG	TG-Stellplatz
7	2025	151 m²	2013	Mehrfamilienhaus	unvermietet	2. OG	TG-Stellplatz
8	2025	116 m²	2005	Mehrfamilienhaus	unvermietet	1. OG	Außenstellplatz
9	2025	131 m²	2006	Mehrfamilienhaus	unvermietet	3. OG	TG-Stellplatz
~~10~~	~~2025~~	~~112 m²~~	~~2019~~	~~Mehrfamilienhaus~~	~~vermietet~~	~~2. OG~~	~~TG-Stellplatz~~

Nr.	Kaufpreis bereinigt	Kaufpreis in €/m² WF	Anp. Vermietung	Konjunk-turelle Anpassung	Indexierung auf Stichtagsjahr	Marktangep. Kaufpreis zum Stichtag	1. Aus-reißerber.
1	719.000 €	6.596 €/m²		3,3%	0,0%	6.814 €/m²	
2	710.000 €	7.030 €/m²		3,3%	0,0%	7.262 €/m²	
3	824.000 €	7.774 €/m²		3,3%	0,0%	8.031 €/m²	
4	822.500 €	7.279 €/m²		3,3%	0,0%	7.519 €/m²	
5	732.000 €	6.716 €/m²		3,3%	0,0%	6.938 €/m²	
6	1.080.000 €	7.883 €/m²		3,3%	0,0%	8.143 €/m²	
7	831.000 €	5.503 €/m²			0,0%	5.503 €/m²	
8	752.000 €	6.483 €/m²			0,0%	6.483 €/m²	
9	1.124.000 €	8.580 €/m²			0,0%	8.580 €/m²	
~~10~~	~~1.044.000 €~~	~~9.321 €/m²~~	~~15,0%~~		~~0,0%~~	~~10.719 €/m²~~	A

Kenngrößen der gesamten Stichprobe (Nr. 1 - 10)

Minimum	Median	**Mittelwert**	Maximum
5.503 €/m²	7.391 €/m²	**7.599 €/m²**	10.719 €/m²

Standardabweichung (s)	1.414 €/m²
2-fache Standardabweichung (2xs)	**2.828 €/m²**

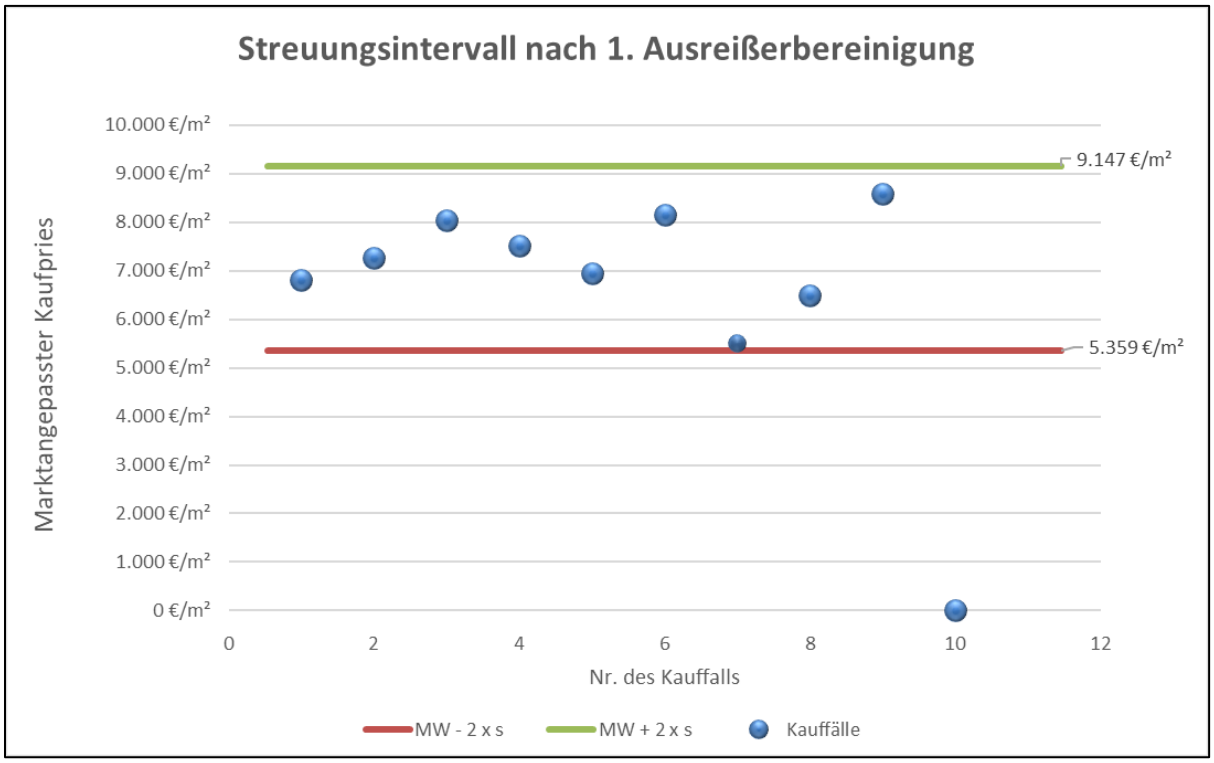


Ausreißerbereinigung		
von	Streuungsintervall	bis
Mittelwert - 2 x s		Mittelwert + 2 x s
4.771 €/m²		**10.427 €/m²**

Variationskoeffizient	**0,1861**
(Stanardabweichung / Mittelwert)	**bzw. 18,61 %**
Der Variationskoeffizient ist der prozentuale Wert der Standardabweichung in Bezug auf den Mittelwert.	
Datenqualität (siehe Tabellenauswertung)	noch ordentlich bis problematisch

Variationskoeffizient	Datenqualität
≤ 0,05	hervorragend bis sehr gut
≤ 0,10	sehr gut bis gut
≤ 0,15	gut bis ordentlich
≤ 0,20	noch ordentlich bis problematisch
≤ 0,30	problematisch bis bedenklich
> 0,30	bedenklich bis verwerfen

Kenngrößen nach erster Ausreißerbereinigung (ohne Nr. 10)			
Minimum	Median	**Mittelwert**	Maximum
5.503 €/m²	7.262 €/m²	**7.253 €/m²**	8.580 €/m²
Standardabweichung (s)			947 €/m²
2-fache Standardabweichung (2xs)			**1.894 €/m²**



Ausreißerbereinigung		
von	Streuungsintervall	bis
Mittelwert - 2 x s		Mittelwert + 2 x s
5.359 €/m²		**9.147 €/m²**
Variationskoeffizient		**0,1306**
(Stanardabweichung / Mittelwert)		**bzw. 13,06 %**
Der Variationskoeffizient ist der prozentuale Wert der Standardabweichung in Bezug auf den Mittelwert.		
Datenqualität (siehe Tabellenauswertung)		gut bis ordentlich

Vergleichswertberechnung					
Angemessener Vergleichswert (EUR je m² Wohnfläche)					7.500 €/m²
Vorläufiger Vergleichswert	116 m²	x	7.500 €/m²	=	870.000 €
Marktanpassung					1,0
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	1,0	x	870.000 €	=	870.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (B.o.G.)					
Sonstige Wertminderungen					
Instandhaltungsstau (100 €/m² x 116 m²)			11.600 €		
Summe Wertminderungen					11.600 €
Sonstige Werterhöhungen					
Summe Werterhöhungen					0 €
Vergleichswert vor Rundung					858.400 €
Rundung					-400 €
Vergleichswert (gerundet)					**858.000 €**

12.2 Begründung des Ansatzes

Anpassung aufgrund von Vermietung

Von den übermittelten zehn Verkaufsfällen ist ein Verkaufsfall vermietetes Wohnungseigentum. Erfahrungsgemäß sind auf dem Immobilienmarkt höhere Preise für unvermietetes Wohnungseigentum zu erzielen. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass vermietetes Wohnungseigentum rechtlich und wirtschaftlich gebunden ist. Das Wohnungseigentum steht dem Erwerber zeitnah nicht zur Eigennutzung zur Verfügung. Ferner liegen Bestandsmietverträge oftmals unterhalb des Marktmietniveaus, was zur Folge hat, dass eine Vermietung zum Marktniveau oftmals nicht zeitnah erfolgt. Der Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt am Main weist für im 1. Halbjahr 2025 transferierte Wohnungen der Baujahre ab 1991 einen Preisunterschied von rd. 16 % aus. Der Auswertung liegen 26 vermietete Wohnungen und 164 unvermietete Wohnungen zugrunde. Entsprechend ist nach sachverständigem Ermessen der Vermietungsstand zu würdigen. Für die vermietete Eigentumswohnung erfolgt daher ein Zuschlag von pauschal 15 %.

Konjunkturelle Anpassung

Die Kaufpreise wurden für die Jahre 2024 und 2025 verzeichnet. Das genaue Verkaufsdatum wurde vom Gutachterausschuss nicht mitgeteilt. Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden keine Indexreihen für den Zeitraum von 2024 bis 2025 veröffentlicht. Es wird sich daher auf die Veröffentlichungen des vdp gestützt. Da die Kauffälle nicht Quartalen zuzuordnen sind, werden den Kauffällen behelfsweise das 2. Quartal 2024 für Kauffälle im Jahr 2024 und das 2. Quartal 2025 für Kauffälle im Jahr 2025 zugrunde gelegt. Gemäß vdp-Immobilienpreisindex haben sich die Preise für Eigentumswohnungen (Gesamtindex Eigentumswohnungen Deutschland) im Zeitraum Q2 2024 (185,5 Punkte) bis Q2 2025 (191,7 Punkte) um rd. 3,3 % erhöht. Es kann davon ausgegangen werden, dass auch die Preise in Frankfurt am Main in einem ähnlichen Maße gestiegen sind. Die Vergleichspreise sind daher gemäß Einschätzung des Sachverständigen hinsichtlich der Konjunktur anzupassen. Für Kauffälle im Jahr 2024 erfolgt entsprechend eine pauschale Anpassung um +3,3 %.

Ausreißerbereinigung

Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens wurden 10 Kauffälle des zuständigen Gutachterausschusses ausgewertet. Zur Plausibilisierung erfolgte eine statistische Analyse anhand des Mittelwerts und der doppelten Standardabweichung als Streuungsintervall. Die doppelte Standardabweichung gibt den Bereich um den Mittelwert an, in dem bei einer

Normalverteilung (Glockenkurve) etwa 95 % aller Datenpunkte liegen. In der Kaufpreisauswertung wurde ein Kauffall (Nr. 10) als Ausreißer identifiziert, da er außerhalb dieses Intervalls liegt. Dieser Ausreißer wurde bei der weiteren Auswertung nicht berücksichtigt.

Ableitung des Vergleichspreises
Am besten mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar ist der Kauffall Nr. 4 (3. Obergeschoss, 113 m² Wohnfläche), da er sich im selben Wohnkomplex befindet. Dies berücksichtigend wird ein Vergleichswert in dieser Größenordnung am plausibelsten erachtet. Es wird ein Vergleichswert in Höhe von rd. **7.500 €/m²** Wohnfläche, im Rahmen der Vergleichswertermittlung in Ansatz gebracht. Der geschätzte Vergleichswert wird unter Berücksichtigung der recherchierten Marktdaten und der nachfolgend dargestellten Gegebenheiten des Objektes als marktüblich und plausibel eingeschätzt:

- Größe der Wohnung
- Lage in der Stadt Frankfurt am Main
- Baujahr des Gebäudes
- Zuschnitt
- Ausstattung der Wohnung

12.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Merkmale des Wertermittlungsobjektes, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss bemisst. Dies können bspw. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sein. Soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Wertminderungen
Das Bewertungsobjekt weist Instandhaltungsstau auf, welcher entsprechend zu berücksichtigen ist. Gemäß Einschätzung des Sachverständigen sind aufgrund der Nikotinverfärbungen Wand- und Deckenbeläge sowie Lichtschalter und Steckdosen zu sanieren. Es kann davon ausgegangen werden, dass im Rahmen einer freihändigen Veräußerung der Immobilie, potenzielle Investoren mit entsprechenden Sanierungen kalkulieren würden. Es werden pauschal Kosten in Höhe von 100 €/m² Wohnfläche, entsprechend rd. 11.600 €, zugrunde gelegt.

Zusammenfassend liegt der Wertermittlung somit ein negativer Sonderwert von **11.600 €** zugrunde. Die genannte Position wird im Rahmen der Wertermittlung wertmindernd in Abzug gebracht. Es handelt sich hierbei nicht um die tatsächlichen Kosten, sondern um eine wertmäßige Berücksichtigung im Rahmen der Wertermittlung.

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 **Wohnungseigentum** wurde ein vorläufiger Vergleichswert in Höhe von **870.000 €** bzw. **7.500 €/m²** Wohnfläche 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
BNP Paribas Real Estate, Residential Report Deutschland 2025 (Daten für H1 2025)	Angebotspreise Bestand (40 – 120 m²) in Frankfurt Süd, Medianpreis		5.530 €/m²
	Angebotspreise Bestand (40 – 120 m²) in Frankfurt Süd, oberes Preissegment (90%-Perzentil)		8.940 €/m²
Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2025 (Zeitraum 1. Halbjahr 2025, Stichtag Abfrage: 05.08.2025)	Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main, unvermietet, Baujahr ab 1991)	-	7.260 €/m²
IVD-Wohn-Preisspiegel 2025/2026	Angebotspreise 1. Halbjahr 2025, ETW Bestand, 3 Zimmer, 80 m² Wfl., guter Wohnwert	-	5.200 €/m²
	Angebotspreise 1. Halbjahr 2025, ETW Bestand, 3 Zimmer, 80 m² Wfl., sehr guter Wohnwert	-	7.500 €/m²
LBS Markt für Wohnimmobilien 2025	Gebrauchtwohnungs-markt, mittlere bis gute Wohnlage, ca. 80 m² Wfl., ohne Garage/Stellplatz	3.500 €/m² bis 8.000 €/m²	5.000 €/m² (häufigster Wert)
RIWIS Report für Frankfurt am Main 2024	Kaufpreise Eigentumswohnungen, Wiederverkauf	3.400 €/m² bis 10.500 €/m²	5.650 €/m²
Von Poll Immobilien Marktbericht 2025 Frankfurt am Main (Daten für 2024)	Eigentumswohnungen in guter Lager	7.000 €/m² bis 14.000 €/m²	
	Eigentumswohnungen Bestand, Sachsenhausen Süd		6.468 €/m²

Wohnungsmarktbericht Wohnen im IHK-Bezirk Frankfurt am Main Ausgabe 2024/2025	Eigentumswohnungen in Sachsenhausen	3.000 €/m² bis 9.000 €/m²	5.400 €/m² (Schwerpunkt)

13.2 Vermietbarkeit

Die Vermietbarkeit wird unter Berücksichtigung der Lage, der Gebäudekonzeption sowie des vorgefundenen Zustands als gegeben eingeschätzt.

13.3 Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit

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

13.4 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 gut 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 (Sondereigentum WE Nr. 1.5.5)	858.000 EUR

Wert der Belastung in Abt. II des Grundbuches

Keine	0 EUR

Nach Abschluss der Würdigung beträgt der Verkehrswert für das Sondereigentum WE Nr. 1.5.5 gemäß § 194 BauGB:

858.000 EUR
(In Worten: achthundertachtundfünfzigtausend Euro)



Immobiliengutachter
Eric Reuter
Frankfurt am Main, erstellt am 26.02.2026

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 (I**mmoWertA**)
- 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	Exposé

Anhang I – Fotodokumentation



Bewertungsobjekt Hausfront



Umgebungsbebauung



Bewertungsobjekt



Hauseingang



Hauseingang mit Treppenhaus



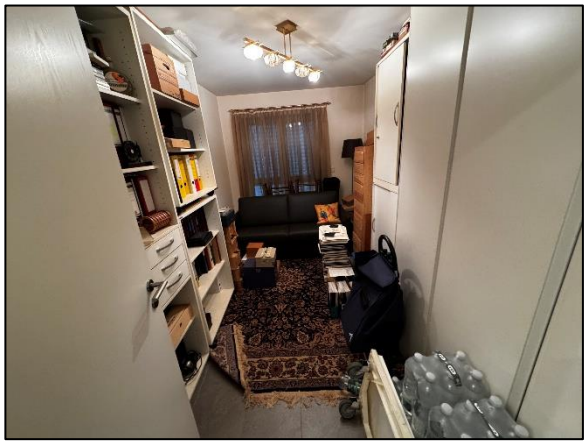
Diele



Küche



Wohn- und Essbereich



Zimmer



Badezimmer



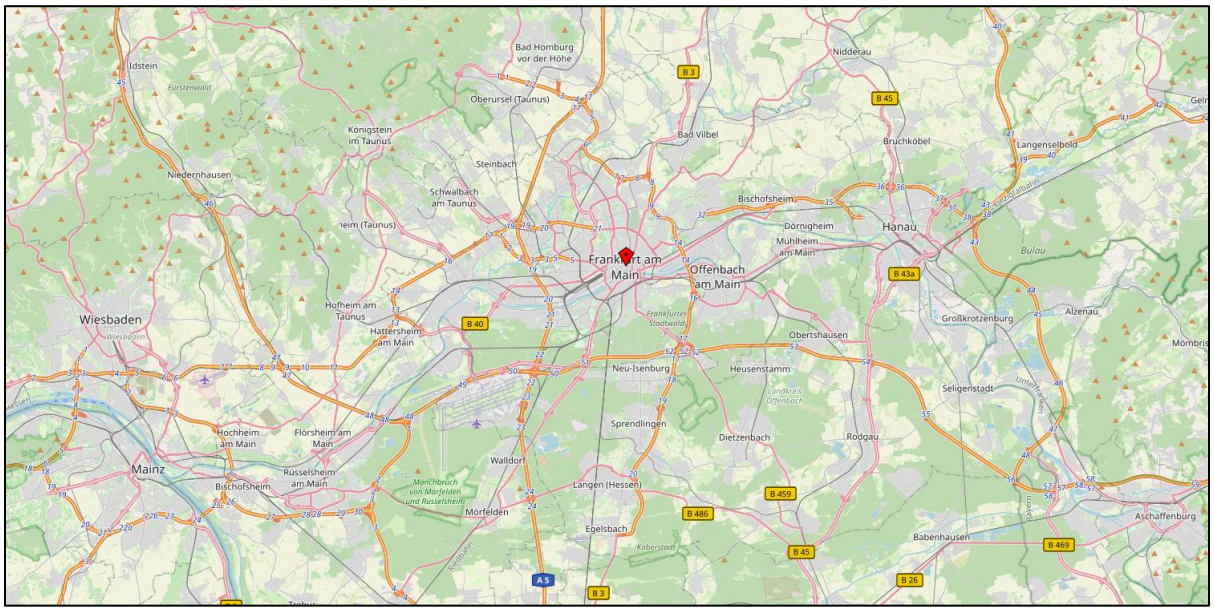
WC



Balkon

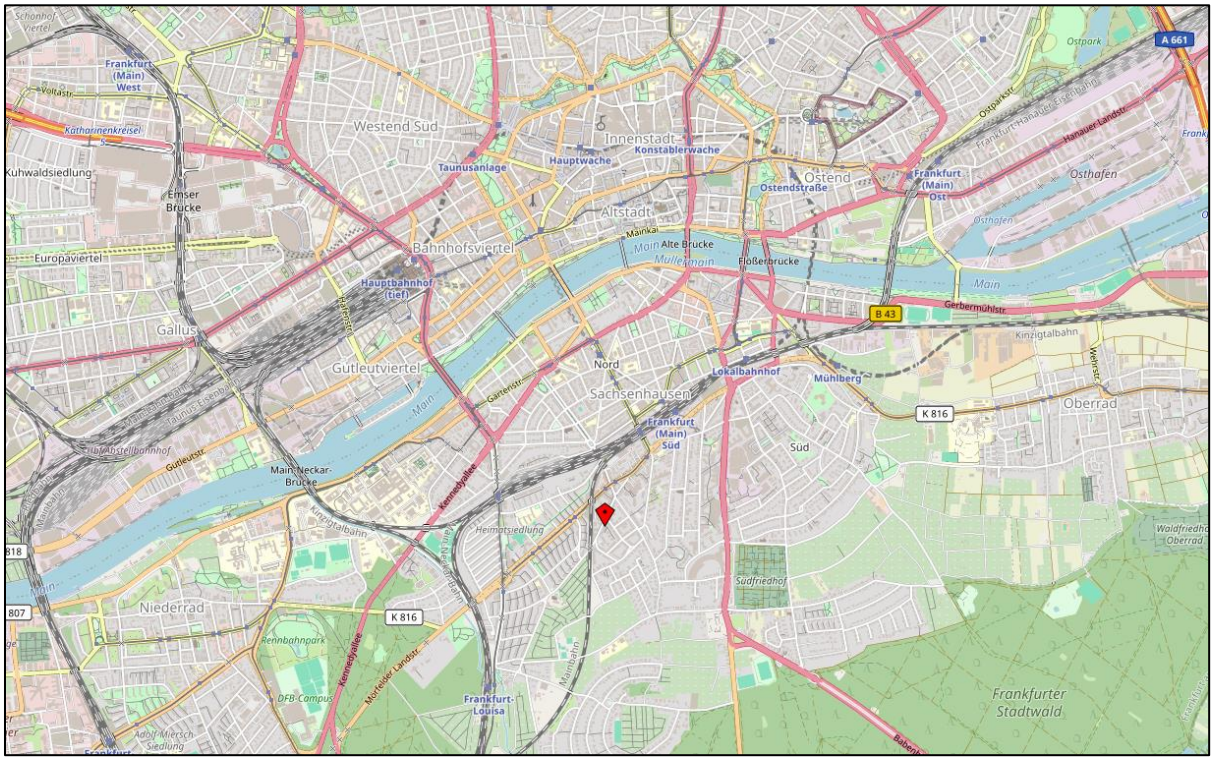
Anhang II – Makrolage, Mikrolage

Makrolage



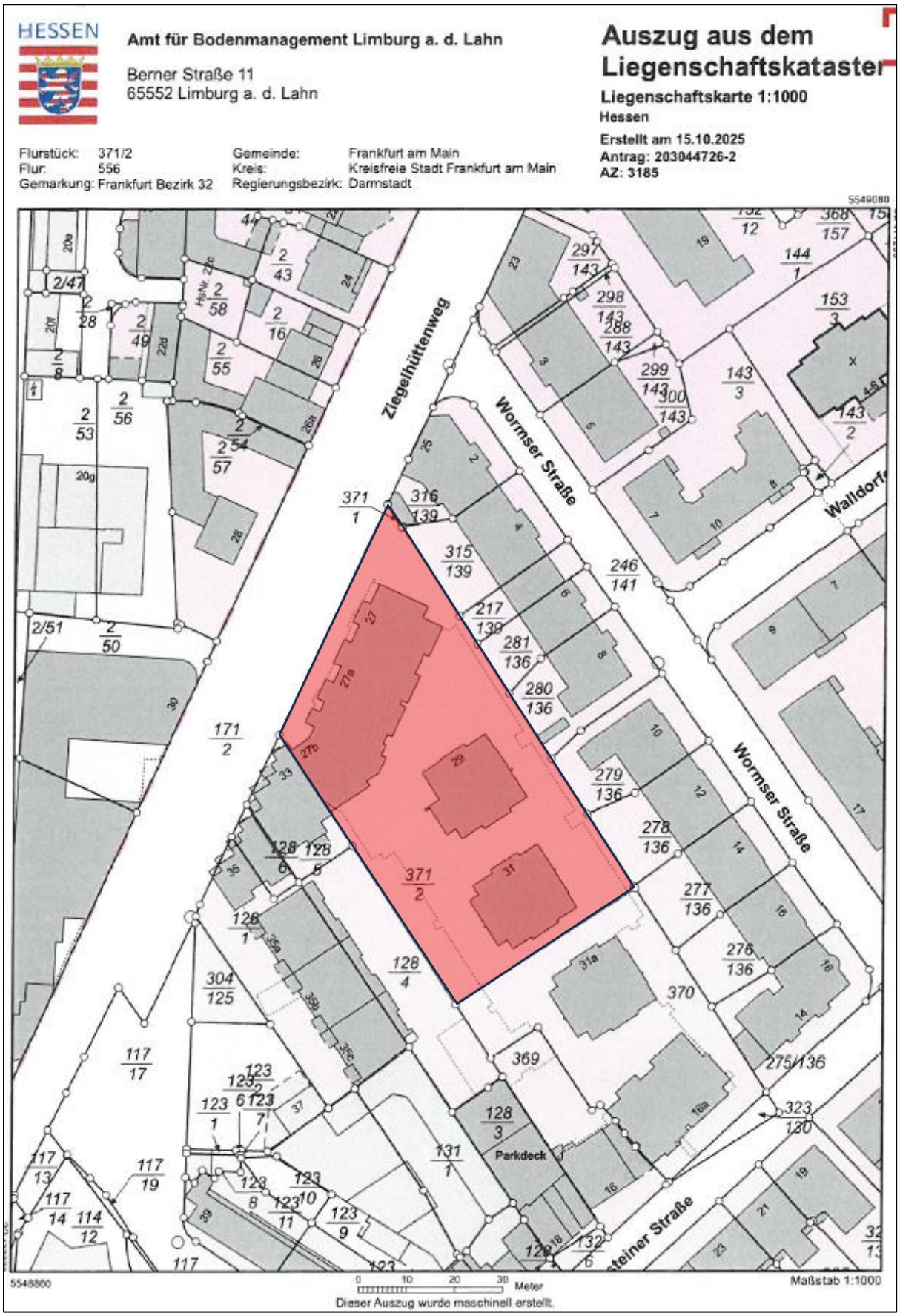
© OpenStreetMap-Mitwirkende

Mikrolage



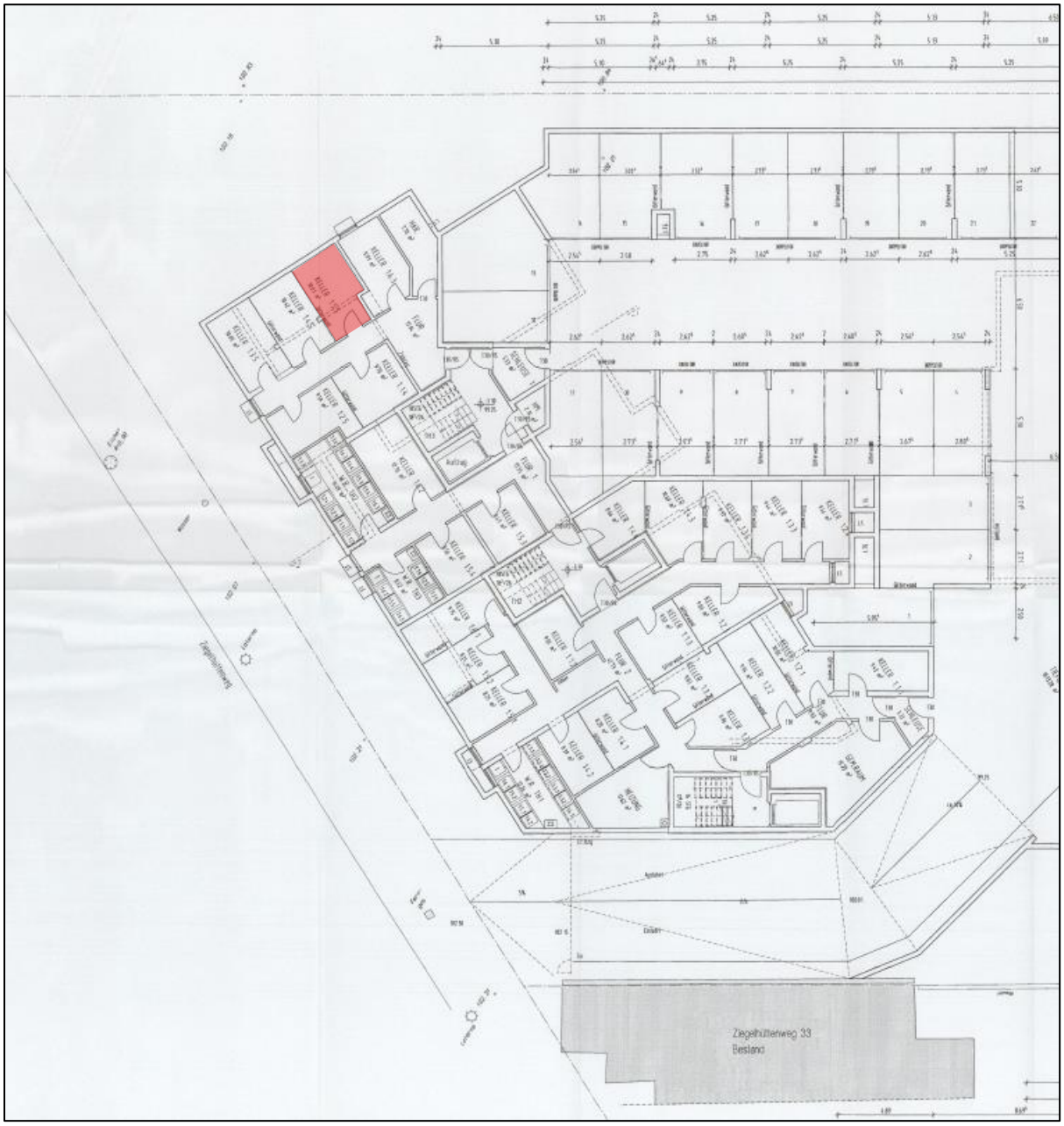
© OpenStreetMap-Mitwirkende

Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte

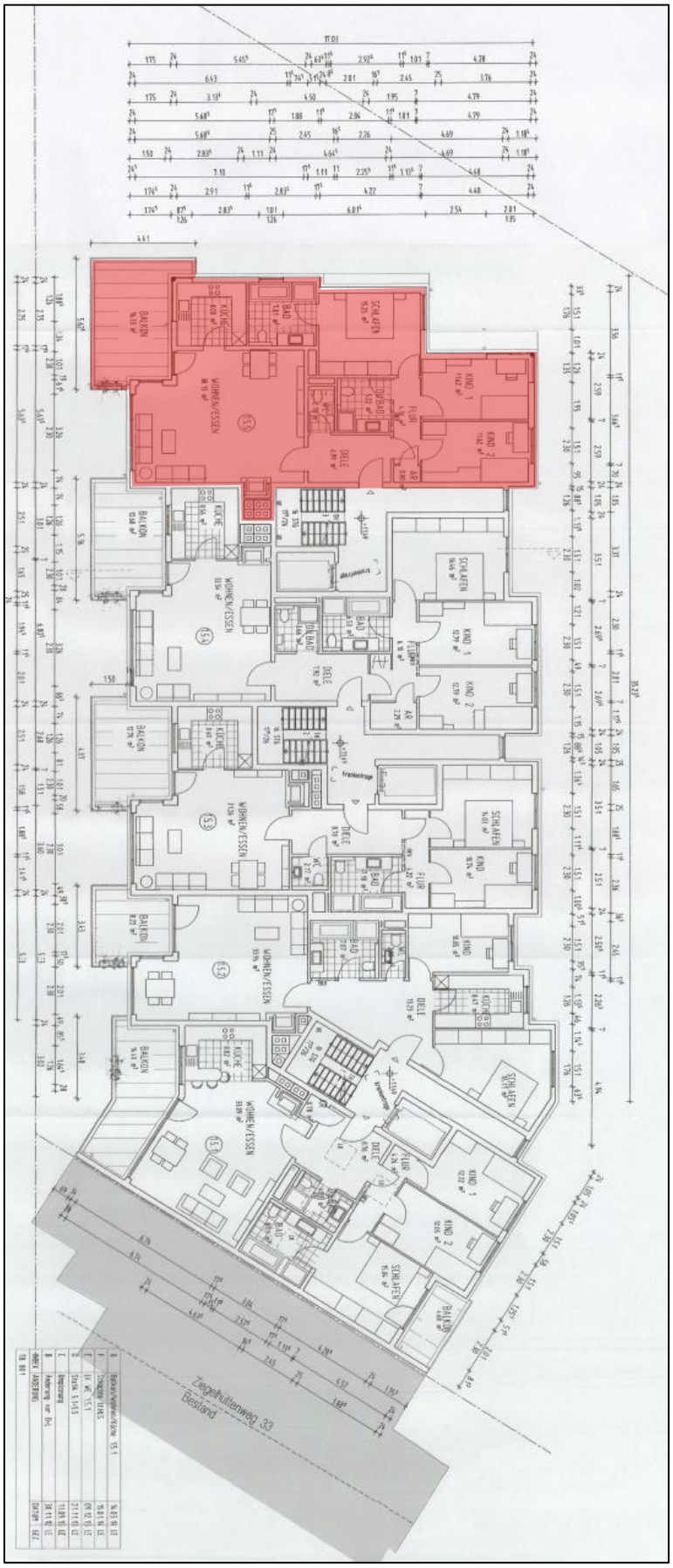


Anhang IV – Grundrisse

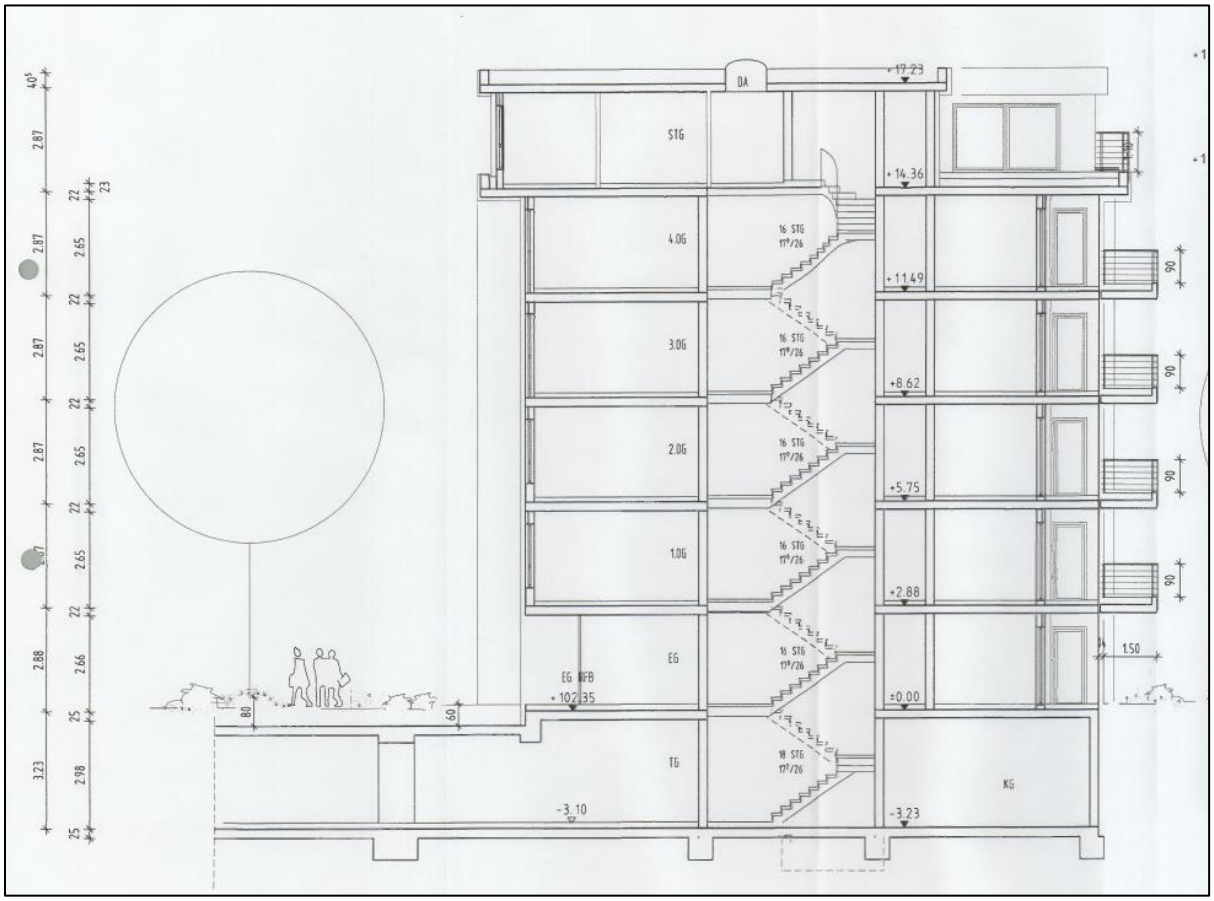
Grundriss Kellergeschoss - Wohngebäude Ziegelhüttenweg 27, 27a, 27b



Grundriss 4. Obergeschoss – Wohngebäude Ziegelhüttenweg 27, 27a, 27b



Schnitt - Wohngebäude Ziegelhüttenweg 27, 27a, 27b



Anhang V – Exposé

Aktenzeichen	844 K 5/25	
Adresse	Ziegelhüttenweg 27 in 60598 Frankfurt am Main	
Nutzungsart	Eigentumswohnung	
Marktwert	858.000 EUR	
Besichtigung	Außen- und Innenbesichtigung	
Gebäude		
Objekt	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung im 4. Obergeschoss. Das Bewertungsobjekt ist Teil einer Wohnanlage mit fünf Wohngebäuden und einer Tiefgarage mit 45 Wohnungen und 62 Tiefgaragenstellplätzen. Das Wohngebäude wurde ursprünglich ca. 2015 in massiver Bauweise errichtet. Das Wohnhaus, zu welchem das Bewertungsobjekt gehört, ist als Einspänner konzipiert, verfügt über fünf Vollgeschosse, ein Staffelgeschoss und ist vollständig unterkellert. Dem Objekt ist gemäß Wohnungseigentums-grundbuch ein Kellerabteil zugeordnet. Der Grundriss wird den heutigen Wohnanforderungen gerecht. Das Bewertungsobjekt befindet sich im südlich gelegenem Stadtteil „Sachsenhausen-Süd“ von Frankfurt am Main.	
Nutzung zum Stichtag	Wohnnutzung	
Vermietungsstand	Eigennutzung	
Garage / Einstellplätze	Keine	
Baujahr	ca. 2015	
Wohn- Nutzfläche	rd. 116 m² Wohnfläche	
Baubeschreibung		
Rohbau	Mauerwerk	
Dach	Flachdach	
Innenausbau	gehobener Ausstattungsstandard	
Baulicher Zustand	Die Gebäude befinden sich in einem durchschnittlichen baulichen Zustand	
Grundstück		
Lage	gute Wohnlage	
Grundbuchbezeichnung	Frankfurt Bezirk 32, Flur 556	Flurstück: 371/2
Größe / Eigentumsform	3.592 m² / 81,18 m² MEA	Wohnungseigentum (226/10.000 Miteigentumsanteil)
Es handelt sich hierbei um einen Auszug aus den Grundstücksdaten, die im Gutachten vollständig beschrieben werden. Insofern kann keine Gewährleistung auf Vollständigkeit übernommen werden.		
Objektfotos		