

# FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

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



ROST\_WOLF PartG mbB

Gluckstraße 27 H, 60318 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 130 238 71, Telefax: +49 69 506 967 87, E-Mail: [info@rost-wolf.de](mailto:info@rost-wolf.de); [rost-wolf.de](http://rost-wolf.de)

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch



Zweck	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache	
Objektart	Reihenhaus (½ Anteil)	
Adresse	Camillo-Sitte-Weg 84, 60388 Frankfurt am Main	
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main, 844 K 6/24	
Projektnummer / Stichtag	24012_CAM84	08.05.2024
Verkehrswert (½ Anteil)	<u>155.000, -- EUR</u>	

Ausfertigung Nr.: **Onlineversion**

Dieses Gutachten besteht aus 41 Seiten inkl. 17 Anlagen mit insgesamt 5 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



**Zusammenfassung der Ergebnisse**

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Frankfurt am Main
<b>Zweck der Bewertung</b>	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
<b>Stichtag der Wertermittlung</b>	08.05.2024 (Ortsbesichtigung)
<b>Liegenschaft</b>	<b>Camillo-Sitte-Weg 84, 60388 Frankfurt am Main</b>
<b>Bewertungsgegenstand</b>	½ Anteil an Hof- und Gebäudefläche, bebaut mit einem Reihemittelhaus
<b>Objektart</b>	<b>Reihenhaus (1/2 Anteil)</b>
<b>Katasterangaben / Grundstücksgröße</b>	Frankfurt am Main, Gemarkung Praunheim, Flur 18, Flurstück 219/11; 107 m²
<b>Baulasten</b>	Keine Eintragungen
<b>Denkmalschutz</b>	Keine Eintragungen
<b>Altflächenkataster</b>	Keine Eintragungen
<b>Baujahr</b>	1929
<b>Endenergiebedarfs-Kennwert</b>	Kein Energieausweis vorliegend
<b>Bruttogrundfläche (DIN 277)</b>	Ca. 140,00 m²
<b>Wohnfläche (WoFIV)</b>	Ca. 75,00 m²
<b>Vermietungssituation</b>	Vermietet (Mietvertrag gekündigt per 31.05.2024)
<b>Werte</b>	Siehe nachfolgende Tabelle

Grundbuch von Praunheim Blatt	Lfd. Nr.	Größe [m²]	Markt-angepasster vorläufiger Vergleichswert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Vergleichswert	Netto-anfangs-rendite [%]	Ertrags-faktor	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert	Verkehrswert 1/2 Anteil	
4510	1	107	310.305 €		0 €	310.000 €	2,1	34,8	0 €	310.000 €	<u>155.000 €</u>



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>5</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	5
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	7
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	7
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>8</b>
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage .....	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form .....	9
2.3	Erschließung .....	9
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten .....	10
2.5	Zivilrechtliche Situation.....	10
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen .....	10
2.5.2	Überbau.....	10
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	10
2.6.2	Bauplanungsrecht .....	11
2.6.3	Bauordnungsrecht .....	11
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	11
2.8	Vermietungs-/Nutzungssituation.....	12
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>13</b>
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	13
3.2	Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung .....	14
3.3	Gebäude .....	15
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht .....	15
3.3.2	Wohn-/Nutzfläche.....	15
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach).....	16
3.3.4	Grundrissgestaltung .....	17
3.3.5	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	17
3.3.6	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen .....	18
3.3.7	Fenster und Türen.....	18
3.3.8	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung .....	19
3.3.9	Energetische Eigenschaften .....	19
3.3.10	Zubehör .....	20
3.3.11	Baumängel und Bauschäden, Zustand des Gebäudes .....	20
3.4	Außenanlagen .....	20
<b>4</b>	<b>Marktsituation .....</b>	<b>21</b>
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>22</b>
5.1	Grundstücksdaten.....	22
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	22
5.3	Vergleichswertermittlung .....	23
5.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	23
5.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	24
5.3.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche .....	26
5.3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	30
5.3.5	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebädefaktor .....	31
5.4	Verkehrswert.....	32
5.5	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungszweck .....	33
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>34</b>



6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	34
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	36
<b>7</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>37</b>
7.1	Bauzeichnungen .....	37
7.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....	37
7.1.2	Auszug aus den Geobasisdaten Frankfurt .....	38
7.1.3	Grundriss Kellergeschoss.....	39
7.1.4	Grundriss Kellergeschoss und Erdgeschoss .....	39
7.1.5	Grundriss Obergeschoss.....	39
7.2	Fotos.....	40
7.2.1	Südost- und Nordostfassaden, Blick von der Ecke „Am Ebelfeld“ Richtung Nordwesten.....	40
7.2.2	Südwestfassaden, Blick von der Straße „Am Ebelfeld“ Richtung Norden .....	40
7.2.3	Nordostfassade, Blick vom Camillo-Sitte-Weg 73 Richtung Süden .....	40
7.2.4	Garten und Südwestfassade, Blick vom Fußweg an der südwestlichen Grundstücksgrenze Richtung Norden .....	40
7.2.5	Fußweg an der südwestlichen Grundstücksgrenze, Blick von Nordwesten Richtung Südosten.....	40
7.2.6	Garten und Südwestfassade, Blick vom Fußweg an der südwestlichen Grundstücksgrenze Richtung Osten .....	40
7.2.7	Nordostfassade, Blick von der Straße Richtung Westen .....	41
7.2.8	Nordostfassade, Blick von der Straße Richtung Süden .....	41
7.2.9	Nordostfassade, Blick von der Straße Richtung Südwesten .....	41
7.2.10	Südwestfassade, Blick vom Garten Richtung Nordosten .....	41
7.2.11	Hauseingang mit Überdachung von der Straße, Blick Richtung Südwesten.....	41
7.2.12	Gartenfläche mit Gartenhütte und Tor zum südwestlichen Fußweg, Blick Richtung Südwesten .....	41



## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: ½ Anteil an Hof- und Gebäudefläche, bebaut mit einem Reihenhaus

Objektadresse: Camillo-Sitte-Weg 84, 60388 Frankfurt am Main

Grundbuchangaben: Grundbuch von Praunheim, Blatt 4510  
Bestandsverzeichnis  
lfd. Nr. 1, Gemarkung Bezirk 42 (Praunheim), Flur 18, Flurstück 219/11, Hof- und  
Gebäudefläche,  
Camillo-Sitte-Weg 84, 107 m².

**Abteilung I:**

**Eigentümer:**

- Hier anonymisiert -

**Abteilung II:**

**Lasten und Beschränkungen:**

Lfd. Nr. 2 zu 1:

Dem jeweiligen Eigentümer der Liegenschaft Kartenblatt 18 Parzelle 218/11  
(Grundbuch von Frankfurt a. M. Praunheim Band 29 Blatt 1204) steht ein Wegerecht  
zu. Eingetragen unter Bezugnahme auf § 12 des Vertrages vom 7. Febr. 1930 am  
19. Okt. 1935; umgeschrieben am 4. Nov. 1982.

- Hier nicht bewertet. -

Lfd. Nr. 6 zu 1:

Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 4.2:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (...); eingetragen am 15.03.2024.

**Abteilung III:**

**Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden**

- Eintragungen nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend. -

### 1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck der Gutachtenerstellung: Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache

Auftraggeber: Amtsgericht Frankfurt am Main  
60256 Frankfurt am Main

Aktenzeichen: 844 K 6/24

Grundlage: Auftrag vom 10.04.2024, Beschluss vom 08.03.2024

Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag: 08.05.2024



---

Ortsbesichtigung:	08.05.2024
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Grundbuch von <b>Praunheim, Blatt 4510</b>, vom 15.03.2024 (Quelle: Auftraggeber)</p> <p>Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 30.05.2024 (Quelle: gds-hessen.de)</p> <p>Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Frankfurt am Main vom 15.04.2024 (Quelle: <a href="https://www.bauaufsicht-frankfurt.de/bauberatung/ablaeuft-und-verfahren/baulasten">https://www.bauaufsicht-frankfurt.de/bauberatung/ablaeuft-und-verfahren/baulasten</a>)</p> <p>Bodenrichtwertkarte der Stadt Frankfurt am Main (Quelle: <a href="http://www.geoportal.frankfurt.de">www.geoportal.frankfurt.de</a>) Stand 01.01.2024</p> <p>Akteneinsicht in die Entwässerungsakten am Institut für Stadtgeschichte vom 23.04.2024</p> <p>Internet-Auskunft der Landesdenkmalbehörde über Denkmalschutz (Quelle: <a href="http://www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de">www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de</a>) vom 22.04.2024</p> <p>Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des Stadtplanungsamts Frankfurt (Quelle: <a href="http://www.PlanAs-frankfurt.de">www.PlanAs-frankfurt.de</a>) vom 15.4.2024</p> <p>Bescheinigung des Amtes für Straßenbau und Erschließung Frankfurt am Main über Erschließungsbeiträge vom 18.04.2024</p> <p>Schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts der Stadt Frankfurt am Main vom 04.06.2024</p> <p>Wohnraummieten: Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2022 und 2024; (Quelle: <a href="https://frankfurt.de/themen/planen-bauen-und-wohnen/wohnen/informationen-zum-wohnungsmarkt/mietspiegel">https://frankfurt.de/themen/planen-bauen-und-wohnen/wohnen/informationen-zum-wohnungsmarkt/mietspiegel</a>); Wohnungsmarktbericht Frankfurt 2023/24 – Wohnen im IHK-Bezirk Frankfurt am Main (Quelle: <a href="https://www.frankfurt-main.ihk.de/branchenthemen/bau-und-immobilienwirtschaft/aktuelles-bau-und-immobilienwirtschaft/wohnungsmarktbericht-2023-2024-erschiene-6110922">https://www.frankfurt-main.ihk.de/branchenthemen/bau-und-immobilienwirtschaft/aktuelles-bau-und-immobilienwirtschaft/wohnungsmarktbericht-2023-2024-erschiene-6110922</a>)</p> <p>Angebotsmieten von Immobilienportalen (Quelle: <a href="http://www.immobilienscout24.de">www.immobilienscout24.de</a>)</p> <p>Angebotskaufpreise für Wohnhäuser (Quelle: <a href="http://www.immobilienscout24.de">www.immobilienscout24.de</a>)</p> <p>Demografische Kennziffern: Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung der Kommune Frankfurt am Main (Quelle: <a href="http://www.wegweiser-kommune.de">www.wegweiser-kommune.de</a>), Gewerbemarktbericht 2023 IHK Frankfurt am Main (Quelle: <a href="https://www.frankfurt-main.ihk.de/branchenthemen/bau-und-immobilienwirtschaft/gremienarbeit-politikberatung/frankfurter-immobilienboerse/publikationen-der-frankfurter-immobilienboerse/gewerbemarktbericht-5326540">https://www.frankfurt-main.ihk.de/branchenthemen/bau-und-immobilienwirtschaft/gremienarbeit-politikberatung/frankfurter-immobilienboerse/publikationen-der-frankfurter-immobilienboerse/gewerbemarktbericht-5326540</a>)</p> <p>HLNUG Lärmviewer Hessen (Quelle: <a href="http://www.laerm-hessen.de">www.laerm-hessen.de</a>)</p> <p>German Real Estate Index (GREIX) (Quelle: <a href="http://www.greix.de">www.greix.de</a>)</p> <p>VDP-Immobilienpreisindex (Quelle: <a href="https://www.pfandbrief.de">https://www.pfandbrief.de</a>)</p> <p>Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2024 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Frankfurt a. M. (Quelle: <a href="https://frankfurt.de/service-und-rathaus/verwaltung/aemter-und-">https://frankfurt.de/service-und-rathaus/verwaltung/aemter-und-</a></p>

---



institutionen/stadtvermessungsamt/gutachterausschuss-fuer-immobilienwerte/immobilienmarktbericht-frankfurt-am-main)

Vergleichskaufpreise: Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 14.05.2024 (Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Frankfurt am Main)

Faktoren nach dem Bewertungsgesetz, Gutachterausschuss Frankfurt am Main 2024 (Quelle: <https://frankfurt.de/service-und-rathaus/verwaltung/aemter-und-institutionen/stadtvermessungsamt/gutachterausschuss-fuer-immobilienwerte/erbschafts-schenkungssteuer>)

Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt am Main

Eigene Erhebungen

Von der Antragstellerseite übergebene Unterlagen:

Grundrisse vom 04.05.1995, Wohnfläche, Mietvertrag vom 08.05.2024 Kündigung Mietvertrag vom 08.05.2024 Anzeige, Wasserschaden, Kündigung vom 10.05.2024 Bilder Wasserschaden vom 10.05.2024

Von der Antragsgegnerseite übergebene Unterlagen:

---

### 1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Beteiligte: Hier anonymisiert

### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Anonymisierung: Auftragsgemäß werden Angaben über Personen und Beteiligte in der Internet-Fassung des Gutachtens anonymisiert. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die personenbezogenen Daten dem Gericht in einem gesonderten Begleitschreiben übermittelt worden.

Zutritt: Der Zutritt zum Gebäude wurde ermöglicht. Die Dachfläche konnte nicht besichtigt werden.

Zubehör: Zubehör ist nicht vorhanden.

Fiktiv unbelasteter Verkehrswert: Die im Grundbuch eingetragenen Belastungen sind in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht bewertet worden und nicht im Wert enthalten.



## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Ort:	Frankfurt am Main
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Einwohnerzahl:	Frankfurt: rd. 770.166 (Stand: 2023, <a href="http://www.frankfurt.de">www.frankfurt.de</a> ) Einwohner im Stadtteil Praunheim: 16.640 (Stand: 31.Dez.2022)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Rd. 150 km (Luftlinie) nördlich von Stuttgart Rd. 150 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Rd. 35 km (Luftlinie) nordöstlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden
Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets: <small>(wegweiser-kommune.de: Demografie-Bericht, Sozialbericht; statistik.arbeitsagentur.de)</small>	Demografie-Typ 7 „Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 12,2 % (2021) Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre: +3,1 % (Stand: 2021) Durchschnittsalter: 41,1 Jahre Arbeitslosenquote 6,5 % (04/2024, <a href="http://statistik.arbeitsagentur.de">statistik.arbeitsagentur.de</a> ) Kaufkraftindex: 110,3 (Stand: 2023) Einzelhandelszentralität: 106,8 (2023) Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2024)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	<b>Stadtteil Praunheim</b> <b>„Ernst-May-Siedlung“ – „Siedlung Praunheim“</b> Rd. 10,0 km (Luftlinie) nördlich vom Flughafen Frankfurt am Main Rd. 6,5 km (Luftlinie) nordwestlich vom Stadtzentrum Frankfurt am Main Rd. 1,2 km (Luftlinie) nördlich der Bundesautobahn „BAB66“ Rd. 800 m (Luftlinie) östlich der Bundesautobahn „BAB5“ Rd. 800 m (Luftlinie) westlich der „Nidda“ Rd. 200 m (Luftlinie) südwestlich der U-Bahnhaltestelle „Heerstraße“ Straßenlage Camillo-Sitte-Weg
Lageklassifikation:	Gehobene Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2024 Gehobene Wohnlage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt a. M. 2024
Infrastruktur:	Umkreis von ca. 1 km (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kindertagesstätte, Grundschule, Gymnasium, „Französische Schule“
Verkehrsanbindung:	<b>KFZ:</b> Rd. 1,3 km (Luftlinie) zur Autobahn BAB66 (Frankfurt am Main- Wiesbaden) zur Anschlussstelle „Frankfurt am Main / Ludwig-Landmann-Straße“.  <b>ÖPNV:</b> Rd. 394 m (7 Minuten) Fußweg zur U-Bahn-Station „Frankfurt (Main) Heerstraße“, von hier rd. 21 Minuten Fahrzeit mit einem Umsteigehalt zum Hauptbahnhof Frankfurt am





Main, im 10-Minuten-Takt zu den Hauptverkehrszeiten

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: Geschlossene und teiloffene Bebauung (Reihen- und Mehrfamilienhausbebauung) vorwiegend der Entstehungszeit der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts  
Überwiegend 2- geschossige Bebauung und teilweise 3- bis 4 geschossige Bebauung  
Vorwiegend Wohnnutzungen

Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen) Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: 60-64 [dB(A)]  
straßenseitig  
Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: 60-64 [dB(A)]  
gartenseitig

**Vergleichswerte für reine Wohngebiete (Tag / Nacht):**  
Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm<sup>1</sup>: 50 / 35 [dB(A)]  
Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung: 59 / 49 [dB(A)]

Topografie: Annähernd eben

## 2.2 Gestalt und Form

Grundstückszuschnitt: Annähernd rechteckig

Oberfläche: Annähernd eben

Mittlere Grundstücksbreite: Laut Liegenschaftskarte ca. 4,4 m

Mittlere Grundstückstiefe: Laut Liegenschaftskarte ca. 24,5 m

Straßenfront: Laut Liegenschaftskarte ca. 4,4 m

Grundstücksfläche: Laut Grundbucheintrag **107 m<sup>2</sup>**

## 2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung: Öffentliche Erschließung vom Camillo-Sitte-Weg

Straßenart: Nebenstraße

Straßenausbau: Ausgebaut als Straße, asphaltiert, teilweise 1-seitig gepflasterte Gehwege, teilweise Parkplätze 1-seitig

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Angeschlossen an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen, Gas

<sup>1</sup> TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



## 2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten

Bodenverhältnisse: Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Es wird von normal tragfähigem Boden ausgegangen.

Altlasten: Die schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts hat folgenden Inhalt:

„(...) die angefragte Liegenschaft ist keine Altlast oder Altlastenverdachtsfläche. In unserer Altstandort-Datenbank sind für das Grundstück Camillo-Sitte-Weg 84 keine altlastenrelevanten Vornutzungen registriert.

Hinweise auf Altablagerungen oder Verfüllungen von ehemaligen Gruben oder Bombentrümmern liegen uns nicht vor.

Ergebnisse von Bodenuntersuchungen sind uns von dem Grundstück derzeit nicht bekannt. (...)“

## 2.5 Zivilrechtliche Situation

### 2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Grundbuchlich  
gesicherte  
Belastungen: Siehe 1.1

Nicht eingetragene  
Rechte und Lasten: Nicht bekannt

### 2.5.2 Überbau

Überbau: Nach Angaben des Eigentümers ist die Grenzsituation streitig<sup>2</sup> und wurde der Zaun des Nachbargrundstücks mit der Hausnummer 82 über der Grundstücksgrenze des gegenständlichen Grundstücks aufgestellt. Hiernach wurden die Grenzsteine im Garten entfernt.

## 2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten: Laut der Internet-Auskunft der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Frankfurt am Main besteht für das Bewertungsgrundstück **keine Baulasteintragung**.

Denkmalschutz: Laut der Internet-Auskunft der Denkmalbehörde steht das Bewertungsgrundstück **nicht unter Denkmalschutz**.

<sup>2</sup> Die Bestimmung der Grenzvermessung fällt nicht in das Fachgebiet der Sachverständigen. Für den nach Angaben des Eigentümers bestehenden Überbau des Zauns durch das Nachbargrundstück wird davon ausgegangen, dass dieser beseitigbar ist.



## 2.6.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt am Main befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans (Fluchtlinienplan) <b>F 1071</b> , rechtsverbindlich, förmlich festgestellt: 10.09.1928.
Grundstückseigenschaften:	<b>Das Grundstück besitzt folgende Eigenschaften:</b> Art der baulichen Nutzung: Wohnnutzung Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ I) <sup>3</sup> : 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>4</sup> : 1,0 Zahl der Vollgeschosse: 2-geschossig Bauweise: geschlossen
Stellplatzsatzung:	<b>S002</b> Stellplatzsatzung 2020 Rechtsverbindlich, Inkrafttreten 20.02.2020 Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Frankfurt am Main Herstellungspflicht wird beschränkt auf 70 %
Freiraumsatzung:	<b>FR001</b> Gestaltungssatzung Freiraum und Klima Rechtsverbindlich, Inkrafttreten 10.05.2023 Für bauliche Anlagen und Grundstücksfreiflächen
Vorgartensatzung:	<b>VG002</b> Rechtsverbindlich, Inkrafttreten 04.04.1979 Für die gärtnerische Gestaltung von Vorgärten

## 2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand:	Nach Angaben der Bauaufsicht Frankfurt am Main liegen dort für das bewertungsgegenständliche Grundstück keine Bauakten vor:
Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich kein KFZ-Stellplatz.
Anmerkung:	Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag genehmigt bzw. genehmigungsfähig sind, genehmigungskonform errichtet wurden und dass bei der Errichtung der baulichen Anlagen sämtliche öffentlich-rechtlichen und privat-rechtlichen Vorgaben eingehalten wurden. Es wird davon ausgegangen, dass das Objekt den einschlägigen Vorschriften entspricht und dass einer der Zweckbestimmung entsprechenden Nutzung der baulichen Anlagen nichts entgegensteht.

## 2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Baureifes Land
--	----------------

<sup>3</sup> GRZ I i. S. d. BauNVO 1990 siehe Ziff. 3.2

<sup>4</sup> GFZ i. S. d. BauNVO 1990 siehe Ziff. 3.2



---

Beitragsrechtliche Situation: Beitragsfrei

## 2.8 Vermietungs-/Nutzungssituation

Vermietungs- /  
Nutzungssituation:

Gemäß dem vorgelegten **Mietvertrag („Mietvertrag möblierter Wohnung“)** vom 24.11.2023 ist das Gebäude ab dem 01.12.2023 befristet bis zum 31.10.2024 vermietet.

Die pauschale Miete während der Überlassungsdauer beträgt **1.400 € monatlich**. Die Höhe der Nettokaltmiete (ohne Möblierungszuschlag, ohne Nebenkosten) ist nicht bekannt.

Das Überlassungsverhältnis kann von beiden Vertragsparteien unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 30 Tagen zum Monatsende gekündigt werden.

Gemäß dem Schreiben des Mieters vom 30.04.2024 wurde der o. g. Mietvertrag fristgerecht **zum 31.05.2024 gekündigt**.

Es wird davon ausgegangen, dass das Haus ab 01.06.2024 unvermietet ist.



## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

**Vorbemerkungen:**

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

**Es wird explizit auf das Risiko von möglicherweise vorhandenen, auch baualtersbedingten Bauschäden hingewiesen, die ohne zerstörende Untersuchung auf der Grundlage der Inaugenscheinnahme der sichtbaren Teilbereiche nicht gesichtet und nicht beurteilt werden können. Der Zustand der Baukonstruktion ist überwiegend nicht bekannt.**



### 3.2 Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche: Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde auf der Grundlage des Geoportals, punktuell ergänzt durch örtliche Maße, ermittelt.

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf Grund der ermittelten BGF nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 berechnet.  
Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ) wurde gem. ImmoWertV 2021 berechnet.

Berechnung:

CAM84

#### Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) und des Maßes der baulichen Nutzung

Grundlage: Geoportal, Bauakte, Aufmaß

Einfamilienhaus	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	Länge	Breite	BGF- [m <sup>2</sup> ]	Geschosse * Anzahl	Bruttogrundfläche (inkl. Loggien, ohne Balkone + Terrassen) [m <sup>2</sup> ]	Bruttogrundfläche Balkone + Terrassen [m <sup>2</sup> ]
	<b>KG</b>	Geoportal	8,60	4,40	37,84	1,00	37,84	
	<b>EG</b>	Geoportal	8,60	4,40	37,84	1,00	37,84	
	Erweiterung	Geoportal	3,20	4,40	14,08	1,00	14,08	
	Wintergarten	Aufmaß	2,75	4,40	12,10	1,00	12,10	
	<b>OG</b>	Geoportal	8,60	4,40	37,84	1,00	37,84	
<b>Bruttogrundfläche (gesamt)</b>							<b>140</b>	<b>0,0</b>

Hiervon 2-geschossig, unterkellert	113,5
Hiervon 1-geschossig, nicht unterkellert	26,2

GRZ I - relevante BGF	EG zzgl. Erweiterung und Wintergarten	64,0
GFZ - relevante BGF	EG, OG	101,9
WGfZ - relevante BGF	EG, OG	101,9
Grundstücksfläche		107,0
<b>GRZ I</b>	BauNVO 1990	<b>0,6</b>
<b>GFZ</b>	BauNVO 1990	<b>1,0</b>
<b>WGfZ</b>	ImmoWertV 2021	<b>1,0</b>



---

### 3.3 Gebäude

#### 3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des / der Gebäude/s:	2-seitig angebautes, 2-geschossiges <b>Reihenhaus</b> (Reihenmittelhaus) mit Unterkellerung
Baujahr: (laut Stadtarchiv)	<b>1929</b> (Baupolizeiliche Prüfung)
Modernisierungen: (soweit ersichtlich bzw. nach Angaben des Eigentümers)	Ca. 1980er Jahre: Einbau isolierverglaster Fenster Ca. 1980: Teil-/Erneuerung der Elektro-Installation Ca. 1980er Jahre: Wärmedämmverbundsystem der Fassade Ca. 2000: Erneuerung des Heizkessels
Außenansicht:	Dach: Flachdach mit Bitumenbahndeckung Fassade: Massive Wände, Wärmedämmverbundsystem, verputzt, gestrichen Fenster: ein- bzw. mehrflügelige, isolierverglaste Fenster Wintergarten: 1-fach-verglaste Holzfenster, Dach mit Kunststoffplattendeckung Vordach: Metall-/Drahtglas-Konstruktion

#### 3.3.2 Wohn-/Nutzfläche

Wohn/Nutzfläche:	Die Wohn-/Nutzfläche wurde auf Grund örtlicher Maße, ergänzt durch die Grundrisse des Gläubigers, berechnet. Die Wohnfläche wurde für diese Wertermittlung i. S. d. Wohnflächenverordnung aufgestellt.
------------------	--



CAM84

**Wohn-/Nutzflächenberechnung**

Grundlage: Grundrisse (Gläubiger, Stand 04.05.1995) und örtliches Aufmaß (08.05.2024)

**Einfamilienhaus**

KG	Raumbezeichnung	Lichte Raumhöhe [m]	Länge [m]	Breite [m]	Nettogrundfläche [m <sup>2</sup> ]	Flächen-faktor WoFIV	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
Grundriss	Flur	1,92	0,90	2,98	2,7	0,00	0,0
Aufmaß	Bad	2,12	2,96	1,84	5,4	1,00	5,4
Grundriss	Keller	1,90	3,87	3,70	14,3	0,00	0,0
Grundriss	abzügl. Kamin		0,52	-0,40	-0,2	0,00	0,0
Grundriss	Vorratsraum		1,79	0,88	1,6	0,00	0,0
<b>Wohn-/Nutzfläche</b>					<b>23,8</b>		<b>5,4</b>

EG	Raumbezeichnung	Lichte Raumhöhe [m]	Länge [m]	Breite [m]	Nettogrundfläche [m <sup>2</sup> ]	Flächen-faktor WoFIV	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
Grundriss	Flur		0,90	1,07	1,0	1,00	1,0
Grundriss	Flur		2,10	0,90	1,9	1,00	1,9
Aufmaß	Küche		3,00	1,80	5,4	1,00	5,4
Aufmaß	Wohnzimmer	2,57	3,91	7,49	29,3	1,00	29,3
Grundriss	abzügl. Kamin		0,30	-0,30	-0,1	1,00	-0,1
Aufmaß	abzügl. Stütze		0,43	-0,24	-0,1	1,00	-0,1
Aufmaß	Veranda / Wintergarten		4,10	2,66	10,9	0,50	5,5
<b>Wohn-/Nutzfläche</b>					<b>48,3</b>		<b>42,8</b>

OG	Raumbezeichnung	Lichte Raumhöhe [m]	Länge [m]	Breite [m]	Nettogrundfläche [m <sup>2</sup> ]	Flächen-faktor WoFIV	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
Aufmaß	Flur		1,88	1,57	3,0	1,00	3,0
Grundriss	abzügl. Treppe		0,85	-0,85	-0,7	1,00	-0,7
Aufmaß	Arbeitszimmer	2,60	1,87	3,89	7,3	1,00	7,3
Grundriss	abzügl. Kamin		0,88	-0,30	-0,3	1,00	-0,3
Aufmaß	Schlafzimmer		3,78	3,93	14,9	1,00	14,9
Aufmaß	WC		1,89	0,87	1,6	1,00	1,6
Aufmaß	WC		0,70	0,97	0,7	1,00	0,7
<b>Wohn-/Nutzfläche</b>					<b>26,4</b>		<b>26,4</b>

<b>EFH Summe</b>							<b>75</b>
------------------	--	--	--	--	--	--	-----------

**3.3.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)**

**3.3.3.1 Gebäudekonstruktion / Wohnhaus**

- Konstruktionsart: Massivbauweise
- Fundamente: Streifenfundamente in Beton (Annahme)
- Kellerwände: Außenwände tragend: Mauerwerk (Annahme)  
Innenwände tragend: Mauerwerk





Umfassungswände: (Annahme)	Mauerwerk
Tragende Innenwände: (Annahme)	Mauerwerk
Nicht tragende Innenwände: (Annahme)	Leichte Trennwände
Decke über Erdreich: (Annahme)	Stampfbeton
Decke über Kellergeschoss: (Annahme)	Betondecke
Geschossdecken: (Annahme)	Betondecke
Kellertreppe:	1-läufige, 2-fach ¼-gewendelte Holztreppe
Geschosstreppen:	1-läufige, 2-fach ¼-gewendelte Holztreppe
Dachkonstruktion: (Annahme)	Betonkonstruktion
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung: (Luftbild)	Bitumenbahndeckung
Kamin:	Nicht ersichtlich
Dachrinnen und Fallrohre:	Metall und Kunststoff

### 3.3.4 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung: (laut Bauakte)	Kellergeschoss: Badezimmer und Kellerräume erschlossen vom Flur Erdgeschoss: Eingang über Diele, von hier erschlossen die Küche und der Wohn-/Essraum mit anschließendem Wintergarten und Ausgang zum Garten, vom Flur über eine Treppe das Kellergeschoss und das Obergeschoss erschlossen Obergeschoss: zwei Zimmer sowie WC, erschlossen vom zentralen Flur mit Treppe
Belichtung und Besonnung:	2-seitig

### 3.3.5 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Treppenflur, Badezimmer, 2 Kellerräume
-----------------	--



---

Erdgeschoss: Treppenflur, Küche, Wohn-/Esszimmer, Wintergarten

Obergeschoss: Treppenflur, zwei Zimmer, WC

### 3.3.6 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

#### **Keller:**

Bodenbeläge: Teppichboden

Wandbekleidungen: Putz gestrichen sowie Holz- bzw. Kunststoffbekleidung

Deckenbekleidung: Holzbekleidung sowie Putz gestrichen

#### **Flur:**

Bodenbeläge: Teppichboden

Wandbekleidungen: Tapete

Deckenbekleidung: Tapete sowie Holz- bzw. Kunststoffbekleidung

#### **Wohn- / Schlafräume:**

Bodenbeläge: Wohnzimmer und Wintergarten: Fliesen  
Übrige Wohn-/Schlafräume: Teppichboden

Wandbekleidungen: Tapete

Deckenbekleidung: Putz oder Tapete gestrichen

#### **Küche:**

Bodenbeläge: Fliesen

Wandbekleidungen: Fliesenspiegel sowie Tapete gestrichen

Deckenbekleidung: Putz oder Tapete

#### **Bad / WC:**

Bodenbelag: Fliesen

Wandbekleidung: Bad: Fliesen 4-seitig raumhoch  
WC: Fliesen 4-seitig bis ca. 1,50 m, darüber Putz, Anstrich

Deckenbekleidung: Tapete bzw. Putz gestrichen

### 3.3.7 Fenster und Türen



Fenster:	Ein- bzw. mehrflügelige Fenster aus Kunststoff bzw. Metall, weiß, 2-fach Isolierverglasung Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge Holzfenster, 1-fach verglast Rollläden Markise
Hauseingangstür:	1-flügelige Hauseingangstür in Metall bzw. Kunststoff mit Strukturverglasung, Metallbeschläge
Kellertüren:	Einfache Holzschiebetür mit Holz- bzw. Metallzarge, Metallbeschläge
Zimmertüren:	Einfache Holztüren sowie Holzschiebetüren mit Holz- bzw. Metallzargen, teilweise mit Glasausschnitt, Metallbeschläge

### 3.3.8 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Je Raum 1 bis 2 Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz Zählerschrank mit Kipp- und Drehsicherungen und Unterverteilung
Heizung und Warmwasserversorgung: (soweit ersichtlich bzw. nach Angaben des Eigentümers)	Gaszentralheizung Heizkessel: Gastherme Leitungen auf Putz Warmwasserbereitung überwiegend zentral über Gastherme Dezentral im Obergeschoss (Elektroboiler) Flächenradiatoren Im Bad Handtuchtrockner-Heizkörper
Sanitäre Installation: (laut Bauakte)	KG: Bad mit WC, Badewanne, Dusche und Doppel-Waschbecken EG: Küche mit Spülen-Anschluss OG: WC mit Waschbecken und WC

### 3.3.9 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches: (laut Bauakte)	Nicht bekannt
Leitungsdämmung in unbeheizten Räumen:	Nicht vorhanden
Dämmung der Außenwände: (laut Bauakte)	Wärmedämmverbundsystem
Baujahr der Fenster:	Ca. 1988er Jahre sowie älteren Datums
Baujahr des Wärmeerzeugers:	2000



Endenergiebedarfs-  
Kennwert: Kein Energieausweis vorliegend

### 3.3.10 Zubehör

Zubehör: Nicht bekannt

### 3.3.11 Baumängel und Bauschäden, Zustand des Gebäudes

Bauschäden und  
Baumängel<sup>5</sup> / Zustand:  
(soweit von außen  
ersichtlich)

Keller: Tapete im Bad teilweise verwölbt bzw. lose  
Dach: Flachdach nicht besichtigt; Dachdeckung ggf. überaltert; punktuell Verfärbung der Decke (Dachkonstruktion) im Bereich des Arbeitszimmers  
Dach über 1-geschossiger Erweiterung: Dachdeckung (Bitumenbahn) mit oberflächlicher Rissbildung  
Fassade: Verschmutzungen im Außenwandbereich  
Wintergarten: raumhohe Verfärbung der Holzbekleidung an der gebäudeseitigen Wand im Wintergarten; Fliesenbelag punktuell defekt  
Haustechnik: Heizkessel in der näheren Zukunft (2030) modernisierungsbedürftig; Leitungsdämmung in unbeheizten Räumen teilweise nicht vorhanden; Dämmung des Daches nicht bekannt  
Innenräume: vertikale Rissbildung im Wandbereich (Wohnzimmer, Erdgeschoss) im Bereich Anbau; nicht zeitgemäßes Bad und WC; diagonale Rissbildung im Fensterleibungsbereich (Obergeschoss); umfanglich renovierungsbedürftige Innenräume  
Sonstiges: Grenzsituation zum westlichen Nachbargrundstück nach Angaben des Eigentümers streitig

Beurteilung des  
Gesamtzustands: Soweit ersichtlich, befindet sich das Gebäude in baujahresadäquatem, nicht bzw. nicht wesentlich modernisiertem, umfanglich renovierungsbedürftigem Zustand.

### 3.4 Außenanlagen

Straßenseitiger Bereich: Grundstückseinfriedungen: straßenseitig keine  
Befestigte Grundstücksbereiche: Betonsteinpflaster  
Unbefestigte Grundstücksbereiche: ---  
Sonstiges: Eingangspodest mit zwei Stufen und Mauer

Gartenseitiger Bereich: Grundstückseinfriedungen: Metallstabzaun, Grenzbebauung  
Befestigte Grundstücksbereiche: Waschbetonplatten  
Unbefestigte Grundstücksbereiche: Rasen, Sträucher und Büsche  
Sonstiges: Gartenhütte

Baumängel und  
Bauschäden / Zustand: Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in einfachem, durchschnittlich gepflegtem Zustand.

<sup>5</sup> siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



## 4 Marktsituation

Stärken / Chancen: Folgende Umstände bezüglich des bebauten Grundstücks können als **Stärken bzw. Chancen** identifiziert werden:

Lage in Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Wohnraum (+)  
 Demografische Entwicklung des Gebiets (Ø +)  
 Gehobene Wohnlage bezogen auf den Durchschnitt von Frankfurt am Main (+)  
 Vorhandenes, jedoch begrenztes Kaufangebot an Einfamilien-Wohnhäusern in 1 km Umkreis (Ø +)  
 Stabil hohes und kontinuierlich gestiegenes Mietniveau im Bereich Wohnen in Frankfurt (+)  
 Erwartete Zinswende nach mehrfacher Erhöhung des Leitzinses in der Vergangenheit (Ø +)  
 Sehr begrenztes Mietangebot Einfamilien-Wohnhäusern in 2 km Radius (Ø +)  
 Anbindung an den ÖPNV (Ø +)  
 Infrastrukturangebot in der näheren Umgebung (Ø +)  
 Reihenhaus (Ø)  
 2-seitige Orientierung des Gebäudes (Ø)

Schwächen / Risiken: Folgende Umstände können als **Schwächen bzw. Risiken** identifiziert werden:

Aktuelle geopolitische Situation in Europa und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)  
 Leicht gesunkene Inflation auf hohem Niveau und damit verbundene geschwächte Nachfrage und nachlassende Umsätze am Wohnimmobilienmarkt (-)  
 Abgeschwächte Konjunktur (-)  
 Kaufkraftschwund, gestiegene Hypothekenzinsen, gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)  
 Restriktivere Kreditbedingungen (-)  
 Zurückhaltende Nachfrage nach Einfamilienhäusern zum Kauf in Frankfurt (Ø-)  
 Gesunkenes Kaufpreisniveau für Einfamilien-Reihenhäuser in Frankfurt am Main (-)  
 Dezentrale Wohnlage innerhalb von Frankfurt (Ø)  
 Leicht überdurchschnittliche Lärmimmissionen gemäß Lärmviewer (Ø -)  
 Schmales, tiefes Grundstück (Ø)  
 Grundstücksausnutzung (Ø)  
 Beengter Grundriss mit unzeitgemäß kleiner Wohnfläche (Ø -)  
 Energetische Eigenschaften des Gebäudes (Ø -)  
 Keine Terrasse / kein Balkon vorhanden (Ø -)  
 Keine PKW-Garage / Stellplatz auf dem Grundstück (-)  
 Baulicher und Modernisierungszustand des Gebäudes (-)  
 Einfacher, durchschnittlich gepflegter Zustand der Liegenschaft (Ø -)

Legende:

(++)	= stark überdurchschnittlich Stärken/Chancen
(+)	= überdurchschnittliche Stärken/Chancen
(Ø+)	= etwas überdurchschnittliche Stärken/Chancen
(Ø)	= durchschnittliche Stärken/Chancen bzw. Schwächen/Risiken
(Ø-)	= etwas überdurchschnittliche Schwächen/Risiken
(-)	= überdurchschnittliche Schwächen/Risiken
(--)	= stark überdurchschnittliche Schwächen/Risiken



## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Bewertungsobjekt: Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) bebaute Grundstück in 60488 Frankfurt, Camillo-Sitte-Weg 84 zum Wertermittlungstichtag 08.05.2024 ermittelt.

#### Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Praunheim	4510	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bezirk 42 (Praunheim)	18	219/11	107 m <sup>2</sup>

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Verfahrens: Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV).

Die Abfrage bei der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschuss hat ergeben, dass eine ausreichende Anzahl an Kaufpreisen von Vergleichsobjekten verfügbar ist, die hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Das maßgebliche Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts ist somit aufgrund der Datensituation das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24 - 25 ImmoWertA).

Weiterhin werden die Nettoanfangsrendite, der Ertragsfaktor und der Gebädefaktor dargestellt.



## 5.3 Vergleichswertermittlung

### 5.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Modell: Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

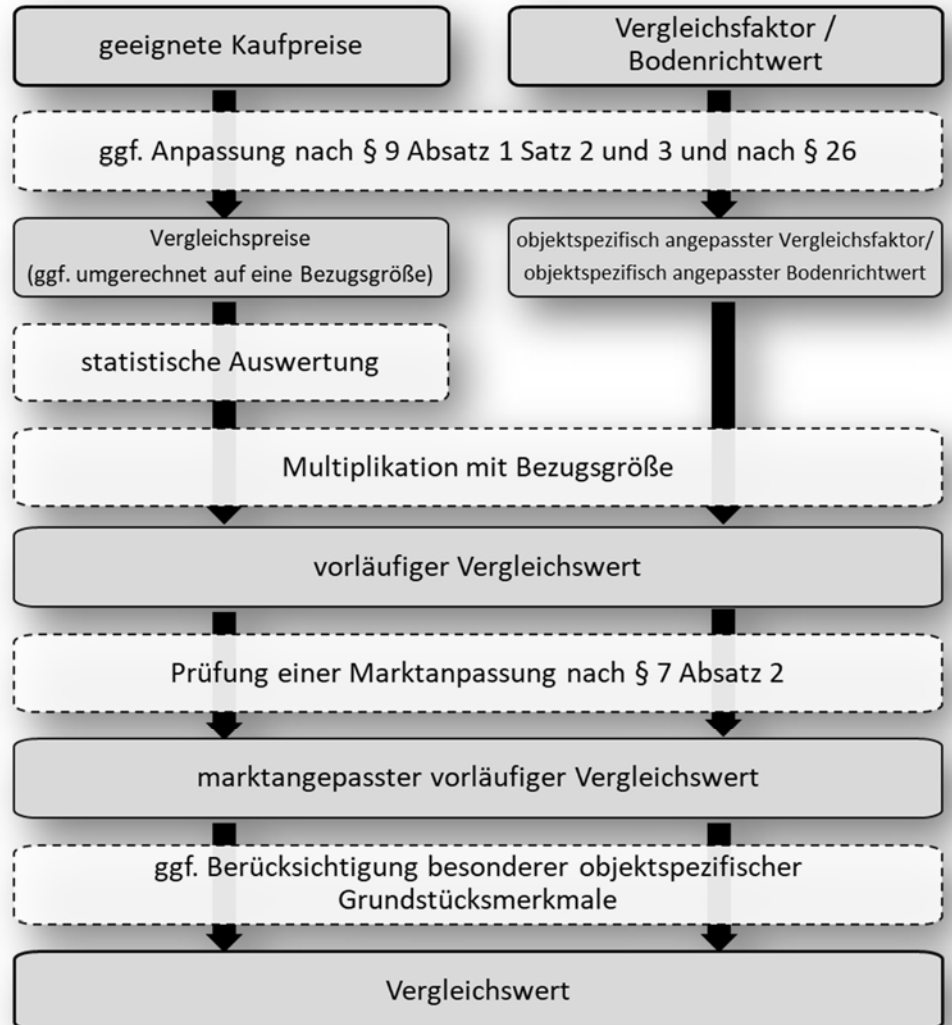


Abbildung:  
Ablaufschema des Vergleichswertverfahrens nach ImmoWertV (Quelle: ImmoWertA)

## 5.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

### 5.3.2.1 Vergleichskaufpreise (§ 26 ImmoWertV 21)

**Vergleichskaufpreise:** Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m<sup>2</sup> WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt.





### 5.3.2.2 Richtwert/Vergleichsfaktor (§ 26 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren: Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 2021 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

### 5.3.2.3 Zu-/Abschläge

Zu-/Abschläge: Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

### 5.3.2.4 Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Marktübliche Zu- oder Abschläge: Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### 5.3.2.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

#### 5.3.2.5.1 Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel / Bauschäden: Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.  
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.  
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.  
Die Bewertungssachverständige kann i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die



Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigengutachtens notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der (überwiegend von außen erfolgten) in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### 5.3.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Grundlage: Nachfolgend wird der Vergleichswert des Reihenhausgrundstücks auf der Basis mehrerer, von der Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreise) für gleichartige Grundstücke mit gleichartiger Bebauung ermittelt.

Die Vergleichskaufpreise wurden aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Frankfurt am Main aus dem örtlichen Grundstücksmarkt selektiert und stammen aus einem Auszug vom 14.05.2024.

Die Kaufpreise für bebaute Grundstücke (Reihenhäuser) wurden

- im Kaufzeitraum 2023 bis 2024
- in Frankfurt am Main, Stadtteil Praunheim
- in gehobener Lage
- in der Mikrolage „Ernst-May-Siedlung“ – „Siedlung Praunheim“
- im Bodenrichtwertniveau 1.200 €/m<sup>2</sup>
- in der unmittelbaren Umgebung (bis max. 1000 m Entfernung) des bewertungsgegenständlichen Grundstücks
- für Reihenhäuser des Baujahrs Ø 1929 (1927 – 1933)
- mit einer Wohnfläche von Ø 93 (52 – 224) m<sup>2</sup>
- mit einer Grundstücksfläche von Ø 151 (61 – 223) m<sup>2</sup>
- mit einem Gebäudestandard von Ø 1,8 (1,1 – 2,6)

realisiert.

Aus Gründen des Datenschutzes ist die genaue Lage anonymisiert.

Die Vergleichsobjekte sind in den wesentlichen Merkmalen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar. Objektspezifische Abweichungen werden gesondert berücksichtigt.

Die **zeitliche Anpassung** der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag erfolgt

- für die vollzogene Marktentwicklung
- auf der Grundlage der im Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024 veröffentlichten Indexreihe (Basis 2006 = 100), lange Indexreihe, Datenfrequenz jährlich bzw. halbjährlich, Objektart Reihenmittel- und Reihenendhäuser sowie Doppelhaushälften, gehobene und sehr gute Lage in Frankfurt am Main
- Anpassung der Daten hier:
- Halbjährliche Veränderungen 1. Halbjahr 2022 bis 2. Halbjahr 2023 (Stichtag der Halbjahreswerte jeweils 1. April (1. Halbjahr) und 1. Oktober (2. Halbjahr)).



### 5.3.3.1 Vergleichskaufpreise

CAM84

#### Vergleichswertermittlung

Quelle: Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Lfd. Nr. des Kaufvertrags- Vergleichs- objekts	Kaufpreis [EUR] gem. Vertrag, bereinigt	Objekt-art	Ort	Gemarkung	Bau- jahr	Stan- dard- stufe	Grund- stücks- fläche [m²]	Bodenrichtwert (01.01.2024) [EUR/qm]			Lage- klassi- fikation	Wohn-/Nutz- fläche [qm]	Relativer Kaufpreis [EUR/qm] bereinigt
								NA	GFZ	Lage- qualität			
1	06.02.2023	Reihenmittelhaus	Frankfurt a.M.	Praunheim	1928	2,6	134	1.200	WEFH	gehoben			
2	13.06.2023	Reihenmittelhaus	Frankfurt a.M.	Praunheim	1930	1,8	140	1.200	WEFH	gehoben			
3	25.05.2023	Reihenmittelhaus	Frankfurt a.M.	Praunheim	1930	1,8	104	1.200	WEFH	gehoben			
4	16.08.2023	Reihenmittelhaus	Frankfurt a.M.	Praunheim	1930	1,4	103	1.200	WEFH	gehoben			
5	28.11.2023	Reihenmittelhaus	Frankfurt a.M.	Praunheim	1933	1,9	126	1.200	WEFH	gehoben			
6	10.10.2023	Reihenmittelhaus	Frankfurt a.M.	Praunheim	1928	1,9	223	1.200	WEFH	gehoben			
7	08.11.2023	Reihenmittelhaus	Frankfurt a.M.	Praunheim	1927	1,9	61	1.200	WEFH	gehoben			
8	15.11.2023	Reihenmittelhaus	Frankfurt a.M.	Praunheim	1927	2,0	160	1.200	WEFH	gehoben			
9	12.12.2023	Reihenmittelhaus	Frankfurt a.M.	Praunheim	1928	1,6	181	1.200	WEFH	gehoben			
10	19.01.2024	Reihenmittelhaus	Frankfurt a.M.	Praunheim	1928	2,2	176	1.200	WEFH	gehoben			
11	23.01.2024	Reihenmittelhaus	Frankfurt a.M.	Praunheim	1928	1,8	196	1.200	WEFH	gehoben			
12	21.02.2024	Reihenmittelhaus	Frankfurt a.M.	Praunheim	1928	1,1	180	1.200	WEFH	gehoben			
13	13.02.2024	Reihenmittelhaus	Frankfurt a.M.	Praunheim	1927	1,5	205	1.200	WEFH	gehoben			
14	08.04.2024	Reihenmittelhaus	Frankfurt a.M.	Praunheim	1930	1,6	126	1.200	WEFH	gehoben			
<b>Mittelwert</b>	<b>383.696</b>				1929	1,8	151	1.200			92,64	<b>4.547,12</b>	
Minimalwert	210.000				1927	1,1	61	1.200			52,00	2.095,24	
Maximalwert	520.000				1933	2,6	223	1.200			224,00	8.918,27	

Standardabweichung	1.729,85
Variationskoeffizient	0,38
Standardabweichung Faktor	1,00

<b>Bewertungsobjekt</b>	Reihenmittelhaus	Frankfurt a. M.	Praunheim	1929	2,2	107	1.200	WEFH	gehoben	75,00
-------------------------	------------------	-----------------	-----------	------	-----	-----	-------	------	---------	-------



5.3.3.2 Vergleichswertermittlung

Lfd. Nr. des Vergleichsobjekts	Relativer Kaufpreis [EUR/qm]	Anpassung		Angepass-ter relativer Vergleichs-preis [EUR/qm]	Mittelwert + 1,0 Standard-abweichun- g	Mittelwert - 1,0 Standard-abweichun- g	Angepasster relativer Vergleichspreis [EUR/qm]
		Zeit	Lage-qualität				
1		0,86	1,00		6.097,25	2.645,61	
2		0,88	1,00		6.097,25	2.645,61	
3		0,88	1,00		6.097,25	2.645,61	
4		0,88	1,00		6.097,25	2.645,61	
5		1,00	1,00		6.097,25	2.645,61	
6		1,00	1,00		6.097,25	2.645,61	
7		1,00	1,00		6.097,25	2.645,61	
8		1,00	1,00		6.097,25	2.645,61	
9		1,00	1,00		6.097,25	2.645,61	
10		1,00	1,00		6.097,25	2.645,61	
11		1,00	1,00		6.097,25	2.645,61	
12		1,00	1,00		6.097,25	2.645,61	
13		1,00	1,00		6.097,25	2.645,61	
14		1,00	1,00		6.097,25	2.645,61	
<b>Mittelwert</b>	<b>4.547,12</b>	<b>Mittelwert</b>		<b>4.371,43</b>			<b>4.137,39</b>
Minimalwert	2.095,24	Minimalwert		2.095,24			3.043,48
Maximalwert	8.918,27	Maximalwert		8.918,27			4.768,52
	1.729,85	Standardabweichung		1.725,82			506,64
	0,38	Variationskoeffizient		0,39			0,12
	1,00	Standardabweichung Fakt		1,00			1,00

**Ausreißertest**

Obergrenze + 1,0 STABW	6.097,25	6.097,25	
Untergrenze - 1,0 STABW	2.645,61	2.645,61	
<b>Mittelwert nach Entfernen von Ausreißern</b>			<b>4.137,39</b>

<b>Bezugsmaßstab Wohn-/Nutzfläche [qm]</b>	75,00
<b>Vorläufiger Vergleichswert [EUR]</b>	<b>310.304,61</b>

Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV	1,00
--	------

<b>Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert [EUR]</b>	<b>310.304,61</b>
--	-------------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale [EUR]	0,00
---	------

<b>Vergleichswert [EUR]</b>	<b>310.304,61</b>
-----------------------------	-------------------



### 5.3.3.3 Ausschluss von Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

Anpassung: Der Mittelwert der Kaufpreise beträgt **4.547,12 €/m<sup>2</sup>**. Die Kaufpreise wurden entsprechend der Marktentwicklung angepasst.

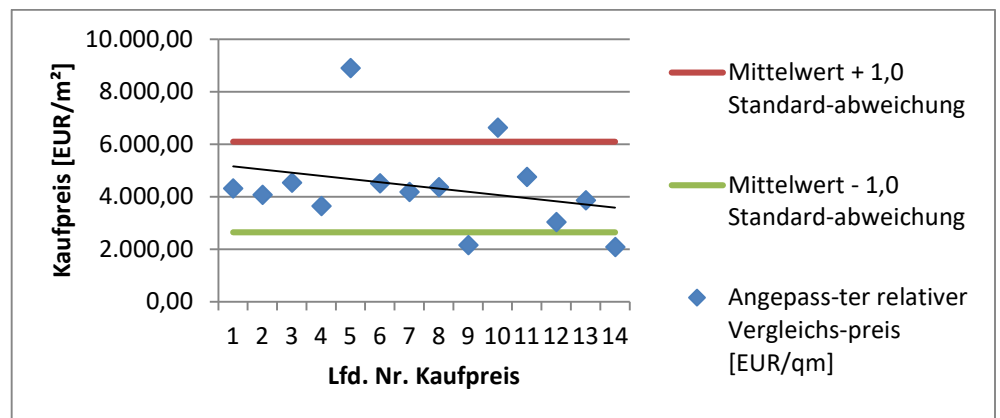
Mittelwertbildung: Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein Mittelwert gebildet. Der Mittelwert beträgt **4.371,43 €/m<sup>2</sup>** (Standardabweichung +/- 1.725,82 €/m<sup>2</sup>).

Ausschluss von Ausreißern: Zum Ausschluss von Vergleichspreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten wurde als Ausschlusskriterium das 1,0-fache zentrale Schwankungsintervall (1,0-fache Standardabweichung) gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 2.645,61 €/m<sup>2</sup> bis 6.097,25 €/m<sup>2</sup>. Vier der angepassten Vergleichswerte/-preise über- oder unterschreiten (Nr. 5, 9, 10, 14) diese Ausschlussgrenzen und werden deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen.

**Nach Entfernen der Ausreißer wird der Mittelwert mit 4.137,39 €/m<sup>2</sup> (Standardabweichung +/-506,64 €/m<sup>2</sup>) bestimmt.**

Beurteilung der Datenqualität: Der Variationskoeffizient nach Entfernen der Ausreißer in Höhe von 0,12 lässt auf eine niedrige bis mittlere Schwankungsbreite der Kaufpreise schließen. Sieben der 14 Kaufpreise sind innerhalb der Bandbreite 4.000 bis 5.000 €/m<sup>2</sup> gelegen.

Darstellung der Vergleichskaufpreise:



### 5.3.3.4 Ergebnis Vergleichswertverfahren

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2024 mit rd. **310.000,00 €** ermittelt.



### 5.3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): Hier werden die Grundstücksmerkmale und Besonderheiten des Objekts berücksichtigt, die in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens nicht enthalten sind.

#### 5.3.4.1 Mietabweichungen

Mietabweichungen: Das Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet, der Vertrag ist zu diesem Zeitpunkt jedoch bereits gekündigt. Die Kündigung wird vor dem Zeitpunkt der Gutachtenfertigstellung wirksam. In der Wertermittlung wird von unvermietetem Zustand ausgegangen. Abweichungen zur marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete sind nicht zu berücksichtigen.

#### 5.3.4.2 Baumängel und Bauschäden

Baumängel und Bauschäden: Betreffend Baumängel und Bauschäden wird auf Ziff. 3.3.11 und 5.3.2.5.1 verwiesen.

Eine Wertminderung stellt einen marktüblichen Einfluss auf den ermittelten vorläufigen Vergleichswert dar und ist nicht gleichzusetzen mit Kosten für die Beseitigung von Baumängeln und / oder Bauschäden.

Der Zustand des Gebäudes wird insgesamt als baujahrestypisch bewertet. Es wird davon ausgegangen, dass dieser dem üblichen Zustand der Vergleichsobjekte entspricht. Der Zustand ist im Ansatz der Vergleichsobjekte hinreichend berücksichtigt.

Hier: keine gesondert zu berücksichtigenden Baumängel bzw. Bauschäden.



### 5.3.5 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor

CAM84

Nettoanfangsrendite (NAR)	
NAR	$= 100 \times \frac{\text{Marktüb. erzielbarer Reinertrag [1] [EUR]}}{\text{Vergleichswert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$
[1] Jahresreinertrag (Basis: Mietspiegelmiete 2022) [EUR]	7.310
[2] Jahresreinertrag (Basis: Mietspiegelmiete 2024) [EUR]	8.337
Vergleichswert [EUR]	310.000
Erwerbsnebenkosten	10,00%
<b>NAR</b>	$= 100 \times \frac{7.310}{310.000} = 2,1 \%$
NAR Einfamilienhäuser, andere Stadtlagen, gehobene und sehr gute Lage, Baujahr vor 1950 <span style="float: right;">2,3 %</span> Zeitraum 2. Halbjahr 2023, Basis: Mietspiegel 2022 (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024) <span style="float: right;">(1,3 - 3,0 %)</span>	

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)	
[3] Jahresrohertrag (Mietspiegelmiete 2022) [EUR]	8.919
[4] Jahresrohertrag (Mietspiegelmiete 2024) [EUR]	9.972
Ertragsfaktor	$= \frac{\text{Vergleichswert [EUR]}}{\text{Marktüb. erzielbarer Jahresrohertrag [3] [EUR]}}$
<b>Ertragsfaktor</b>	$= \frac{310.000}{8.919} = 34,8$
Ertragsfaktoren Einfamilienhäuser, andere Stadtlagen, gehobene und sehr gute Lage, Baujahr vor 1950 <span style="float: right;">35,4</span> Zeitraum 2. Halbjahr 2023, Basis: Mietspiegel 2022 <span style="float: right;">(25,5 - 59,3)</span> (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024)	

Gebäudefaktor (relativer Kaufpreis)	
Gebäudefaktor	$= \frac{\text{Vergleichswert [EUR]}}{\text{Wohnfläche [m}^2\text{]}}$
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	75,00
<b>Gebäudefaktor [EUR/m<sup>2</sup> WF]</b>	$= \frac{310.000}{75} = 4.133$
Vergleichsfaktor Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Wohnfläche unter 80 m <sup>2</sup> , Bodenrichtwertbereich 1.100 - 1.249 EUR/m <sup>2</sup> <span style="float: right;">7.234</span> Baujahr vor 1950, Grundstücksgröße 100 m <sup>2</sup> [EUR/m <sup>2</sup> ] (Faktoren nach dem BewG Frankfurt am Main 2024)	



## 5.4 Verkehrswert

Für das gegenständliche, vorwiegend zur Eigennutzung prädestinierte, jedoch auch zur Vermietung geeignete Bewertungsgrundstück in Frankfurt am Main, Stadtteil Praunheim, wird von einer zurückhaltenden Nachfrage durch Kaufinteressierte bei einem vorhandenen, jedoch begrenzten Angebot ausgegangen. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren. Die Verfahren haben folgende Ergebnisse:

Grundbuch von Praunheim Blatt	Lfd. Nr.	Größe [m <sup>2</sup> ]	Markt-angepasster vorläufiger Vergleichswert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Vergleichswert	Netto-anfangs-rendite [%]	Ertragsfaktor	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert	Verkehrswert 1/2 Anteil	
4510	1	107	310.305 €		0 €	310.000 €	2,1	34,8	0 €	310.000 €	<u>155.000 €</u>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **310.000,00 €** ermittelt.

Der aus dem maßgeblichen Verfahren (Vergleichswertverfahren) abgeleitete Wert für das Bewertungsobjekt ergibt einen relativen Wert des mit einem Reihenmittelhaus bebauten Grundstücks von **4.133 €/m<sup>2</sup>** (bei 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche). Der ermittelte Wert entspricht der Marktsituation zum angegebenen Stichtag.

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiere ich mich an den ermittelten Werten und halte folgende Werte für die Bewertung zum **Stichtag, dem 08.05.2024**, für angemessen:

Der Verkehrswert für den **½ Anteil** an dem mit einem Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) bebauten Grundstück in 60488 Frankfurt, Camillo-Sitte-Weg 84

Grundbuch Praunheim	Blatt 4510	lfd. Nr. 1
Gemarkung Bezirk 42 (Praunheim)	Flur 18	Flurstück 219/11

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2024 mit rd.

**155.000 €**

in Worten: einhundertfünfundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige





---

## 5.5 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberrecht und zum Verwendungszweck

Gutachterlich ermittelte Verkehrswerte können nicht das Ergebnis mathematisch exakt berechneter Marktvorgänge sein. Auf Verkehrswerte und Kaufpreise wirken zahlreiche Imponderabilien ein, die aufgrund der Verschiedenheit der Teilmärkte, der Lagen, der Bebauung, des Zustandes etc. letztendlich die Gutachterin zu sachverständigen Annahmen, Vermutungen und Schätzungen veranlassen. Sollte eine der aufgestellten Bedingungen sich als ungültig erweisen, ist das Gutachten zu aktualisieren. Dieses Gutachten entspricht der Marktlage zum angegebenen Stichtag und kann ausschließlich von der Sachverständigen und ausschließlich für den Auftraggeber fortgeschrieben werden.

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Außer für den Auftraggeber ist es nicht gestattet, die durch das Gutachten bekannt gewordenen Daten und Informationen zu erheben, zu erfassen, zu organisieren, zu ordnen, zu speichern, anzupassen oder zu verändern, auszulesen, abzufragen, zu verwenden, offenzulegen, zu übermitteln zu verbreiten, abzugleichen, zu verknüpfen, eingeschränkt weiter zu verwenden, zu verarbeiten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens oder einzelner Abschnitte oder Informationen, die dem Gutachten entnommen wurden bzw. durch das Gutachten bekannt geworden sind, durch Dritte ist nicht gestattet. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden. Das Gutachten für das Gericht eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung der gerichtlichen Sachverständigen.



---

## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

**ImmoWertA:**

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV–Anwendungshinweise – ImmoWertA)

**BauNVO:**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

**ErbbauRG:**

Gesetz über das Erbbaurecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

**WMR:**

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

**II. BV:**

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

**BetrKV:**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**WoFG:**

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

**WoBindG:**

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen



**MHG:**

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

**PfandBG:**

Pfandbriefgesetz

**BelWertV:**

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

**KWG:**

Gesetz über das Kreditwesen

**GEG:**

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

**EnEV:**

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

**BewG:**

Bewertungsgesetz

**ErbStG:**

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

**ErbStR:**

Erbschaftsteuer-Richtlinien

**HBO:**

Hessische Bauordnung



---

## 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage 2023
- [2] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 24. Auflage, Essen, 2020
- [3] Simon, Thore; Gilich, Tobias: Wertermittlung von Grundstücken, Werner-Verlag Wolters Kluwer Deutschland GmbH Köln, 6. Auflage 2012
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018



## 7 Anlagen

### 7.1 Bauzeichnungen



**Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn**

Berner Straße 11  
65552 Limburg a. d. Lahn

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte  
Hessen

Erstellt am 30.05.2024  
Antrag: 202566011-2  
AZ: 24012\_CAM84

Flurstück: 221/11  
Flur: 18  
Gemarkung: Praunheim

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



#### 7.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online)



**Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn**

Berner Straße 11  
65552 Limburg a. d. Lahn

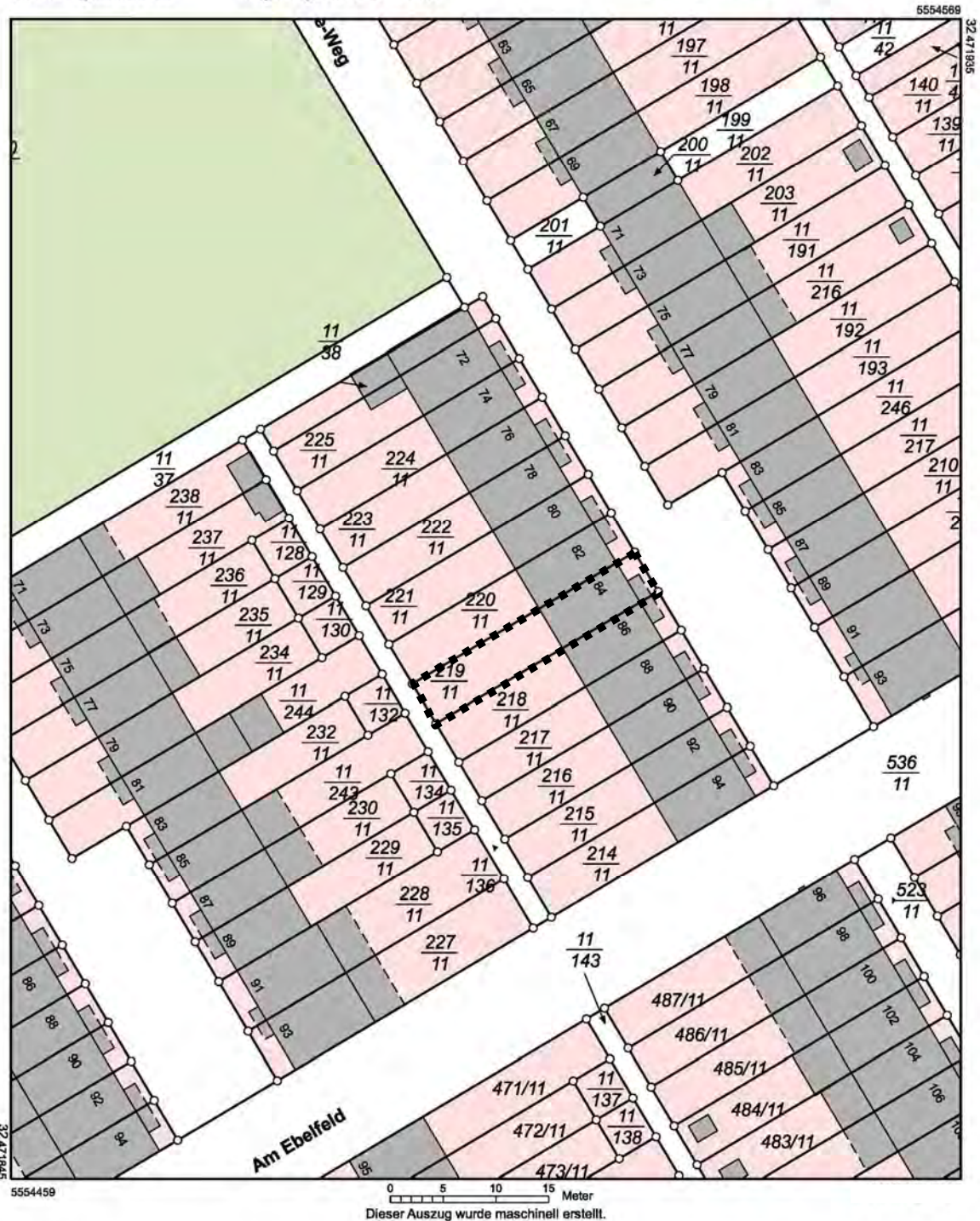
## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte  
Hessen

Erstellt am 30.05.2024  
Antrag: 202566011-1  
AZ: 24012\_CAM84

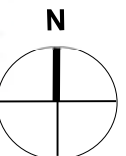
Flurstück: 220/11  
Flur: 18  
Gemarkung: Praunheim

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



### 7.1.2 Auszug aus den Geobasisdaten Frankfurt

(Quelle: Geodaten online)



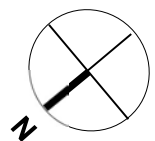


### 7.1.3 Grundriss Kellergeschoss

(Quelle: Gläubiger. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)

### 7.1.4 Grundriss Kellergeschoss und Erdgeschoss

(Quelle: Gläubiger. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)



### 7.1.5 Grundriss Obergeschoss

(Quelle: Gläubiger. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)



## 7.2 Fotos



7.2.1 Südost- und Nordostfassaden, Blick von der Ecke „Am Ebelfeld“ Richtung Nordwesten



7.2.2 Südwestfassaden, Blick von der Straße „Am Ebelfeld“ Richtung Norden



7.2.3 Nordostfassade, Blick vom Camillo-Sitte-Weg 73 Richtung Süden



7.2.4 Garten und Südwestfassade, Blick vom Fußweg an der südwestlichen Grundstücksgrenze Richtung Norden



7.2.5 Fußweg an der südwestlichen Grundstücksgrenze, Blick von Nordwesten Richtung Südosten



7.2.6 Garten und Südwestfassade, Blick vom Fußweg an der südwestlichen Grundstücksgrenze Richtung Osten





7.2.7 Nordostfassade, Blick von der Straße Richtung Westen



7.2.8 Nordostfassade, Blick von der Straße Richtung Süden



7.2.9 Nordostfassade, Blick von der Straße Richtung Südwesten



7.2.10 Südwestfassade, Blick vom Garten Richtung Nordosten



7.2.11 Hauseingang mit Überdachung von der Straße, Blick Richtung Südwesten



7.2.12 Gartenfläche mit Gartenhütte und Tor zum südwestlichen Fußweg, Blick Richtung Südwesten