

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; rost-wolf.de

GUTACHTEN

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



Zweck	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache	
Objektart	Einfamilien-Reihenendhaus	
Adresse	Steinbacher Hohl 111, 60488 Frankfurt am Main	
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main, 844 K 27/24	
Projektnummer / Stichtag	25002_STE111	26.03.2025
Verkehrswert	<u>701.500, -- EUR</u>	

Ausfertigung Nr.: **Onlineversion**

Dieses Gutachten besteht aus 89 Seiten inkl. 34 Anlagen mit insgesamt 17
Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für
meine Unterlagen.



Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main		
Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache		
Stichtag der Wertermittlung	26.03.2025		
Liegenschaft	Steinbacher Hohl 111, 60488 Frankfurt am Main		
Bewertungsgegenstand	• 1/73 Miteigentumsanteil an einer Privatstraße • Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Reihenendhaus und einer Garage		
Objektart	Einfamilien-Reihenendhaus Privatstraßenanteil		
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Frankfurt am Main 1/73 Miteigentumsanteil an Gemarkung Praunheim, Flur 4, Flurstück 1/19; 1.903 m ² Flurstück 1/58; 6 m ² Flurstück 1/57; 108 m ² Frankfurt am Main Gemarkung Praunheim, Flur 4, Flurstück 1/64; 326 m ²		
Baulasten	Eintragungen vorhanden		
Denkmalschutz	Keine Eintragungen		
Altflächenkataster	Eintragungen vorhanden		
Baujahr	1992 (laut Bauakte)		
Endenergiebedarfs-Kennwert	Kein Energieausweis vorliegend		
Bruttogrundfläche	Wohnhaus:	ca. 262,00 m ² (laut Bauakte)	
	Garage:	ca. 18,00 m ² (laut Bauakte)	
Wohnfläche	Wohnhaus:	ca. 151,00 m ² (laut Bauakte)	
Vermietungssituation	Eigengenutzt		
Werte	Siehe nachfolgende Tabelle		

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



Grundbuch von Praunheim Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flur- stück	Größe [m²]	Miteigen- tums- anteil	(Anteiliger) Bodenwert	Markt- angepasster vorläufiger Verfahrens- wert	Besondere objekt- spezifische Grund-stücks- merkmale	Verfahrens- wert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
5202	2	Praunheim	4	1/19	1.903	1/73	303.000 €	678.000 €	0 €	678.000 €	0 €	678.000 €
	2	Praunheim	4	1/58	6	1/73	24.200 €	25.168 €	-3.900 €	22.000 €	0 €	22.000 €
	2	Praunheim	4	1/57	108	1/73	74 €	77 €	0 €	80 €	20 €	100 €
5202	3	Praunheim	4	1/64	326	1/1	1.380 €	1.400 €	0 €	1.400 €	0 €	1.400 €
Gesamt							328.654 €	704.645 €	-3.900 €	701.480 €		<u>701.500 €</u>



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	7
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	7
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	8
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren	10
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	10
2	Grund- und Bodenbeschreibung	10
2.1	Lage	10
2.1.1	Großräumige Lage	10
2.1.2	Kleinräumige Lage	11
2.2	Gestalt und Form	12
2.2.1	Flurstück 1/19	12
2.2.2	Flurstück 1/58	12
2.2.3	Flurstück 1/57	12
2.2.4	Flurstück 1/64	13
2.3	Erschließung	13
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten	14
2.5	Zivilrechtliche Situation	14
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen	14
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	15
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	15
2.6.2	Bauplanungsrecht	15
2.6.3	Bauordnungsrecht	16
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	17
2.7.1	Flurstück 1/19	17
2.7.2	Flurstück 1/58	17
2.7.3	Flurstück 1/57	17
2.7.4	Flurstück 1/64	17
2.8	Vermietungs-/Nutzungssituation	17
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	18
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	18
3.2	Bebauung und Außenanlagen Grundstück lfd. Nr. 2	18
3.3	Bebauung Grundstück lfd. Nr. 3	19
3.3.1	Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung	19
3.4	Reihenendhaus	20
3.4.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	20
3.4.2	Wohnfläche	21
3.4.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)	22
3.4.4	Grundrissgestaltung	23
3.4.5	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	23
3.4.6	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	23
3.4.7	Fenster und Türen	24
3.4.8	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	25
3.4.9	Energetische Eigenschaften	25
3.4.10	Einbaumöbel, Küchenausstattung, Zubehör	26
3.4.11	Baumängel und Bauschäden, Zustand des Gebäudes	26
3.5	Nebengebäude / Garage	26
3.5.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	26
3.5.2	Gebäudekonstruktion	26
3.5.3	Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand	27
3.6	Außenanlagen Grundstück lfd. Nr. 3	27
3.6.1	lfd. Nr. 3; Flurstück 1/64 (bebaut)	27



4	Marktsituation	28
5	Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 3 (bebaut)	30
5.1	Grundstücksdaten.....	30
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	30
5.3	Bodenwertermittlung	31
5.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	31
5.3.2	Beschreibung des Teilgrundstücks	31
5.3.3	Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks	31
5.4	Sachwertermittlung	33
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	33
5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	35
5.4.3	Sachwertberechnung	39
5.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	40
5.4.5	Marktübliche Zu- oder Abschläge / Marktanpassung (§7 Abs. 2 ImmoWertV)	48
5.4.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	48
5.5	Wert des Teilgrundstücks Lfd. Nr. 3.....	49
6	Wertermittlung für den 1/73 Anteil an Grundstück lfd. Nr. 2 (unbebaut).....	50
6.1	Grundstücksdaten.....	50
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	50
6.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 1/19“	52
6.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	52
6.3.2	Beschreibung des Bewertungsteilbereichs	52
6.3.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs	52
6.4	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 1/19“	53
6.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	53
6.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	54
6.4.3	Vergleichswertermittlung	56
6.4.4	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	56
6.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	56
6.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 1/58“	58
6.5.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	58
6.5.2	Beschreibung des Bewertungsteilbereichs	58
6.5.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs	58
6.6	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 1/58“	59
6.6.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	59
6.6.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	59
6.6.3	Vergleichswertermittlung	59
6.6.4	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	60
6.6.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	60
6.7	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 1/57“	61
6.7.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	61
6.7.2	Beschreibung des Bewertungsteilbereichs	61
6.7.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs	61
6.8	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 1/58“	62
6.8.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	62
6.8.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	62
6.8.3	Vergleichswertermittlung	62
6.8.4	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	62
6.8.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	62
6.9	Wert des Teilgrundstücks Lfd. Nr. 2.....	63
7	Wertermittlung für das Gesamtgrundstück	64
7.1	Nettoanfangsrendite, Ertragsfaktor, Gebädefaktor.....	65



8	Verkehrswert.....	66
8.1	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungsweck	68
9	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	69
9.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	69
9.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	71
10	Anlagen.....	72
10.1	Liegenschaftskarten	72
10.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	72
10.1.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	73
10.1.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	74
10.2	Altlast.....	75
10.2.1	Anlage 1, Seite 1 von 2	75
10.2.2	Anlage 1, Seite 2 von 2	76
10.2.3	Anlage 2, Abb. 1	77
10.2.4	Anlage 2, Abb. 2	77
10.2.5	Anlage 2, Abb. 3	78
10.2.6	Anlage 3	78
10.3	Baulast.....	79
10.3.1	Baulastenblatt, BL-2021-180-2, Seite 1.....	79
10.3.2	Baulastenblatt, BL-2021-180-2, Seite 2.....	80
10.4	Bauzeichnungen	81
10.4.1	Grundriss Kellergeschoss.....	81
10.4.2	Grundriss Erdgeschoss	82
10.4.3	Grundriss Obergeschoss.....	83
10.4.4	Grundriss Dachgeschoss	84
10.4.5	Straßenansicht	85
10.4.6	Gartenansicht	85
10.4.7	Giebelansicht	86
10.4.8	Schnitt.....	86
10.5	Fotos.....	87
10.5.1	Nordostfassade, Blick von der Straße Richtung Nordwesten	87
10.5.2	Nordost- und Nordwestfassade, Blick von der Straße Richtung Süden	87
10.5.3	Nordwestliche Grundstücksgrenze, Südwestfassade, Blick von der Privatstraße Flurstück 1/19 Richtung Nordosten	87
10.5.4	Südwestliche Grundstücksgrenze, Garage, Blick von der Privatstraße Flurstück 1/19 Richtung Norden.....	87
10.5.5	Nordostfassade, Blick von der Straße Richtung Südwesten	87
10.5.6	Südwestfassade, Terrasse, Blick vom Grundstück Richtung Nordosten	87
10.5.7	Nordostfassade, Blick von der Straße Richtung Nordwesten	88
10.5.8	Nordost- und Nordwestfassade, Privatstraße Flurstück 1/19, Blick von der Höhe Steinbacher Hohl 111 Richtung Süden.....	88
10.5.9	Nordostfassade, Blick von der Straße Richtung Nordwesten	88
10.5.10	Südwestfassade, Terrasse, Blick vom Garten Richtung Nordosten.....	88
10.5.11	Hauseingang mit Vordach, Blick von der straßenseitigen Grundstücksgrenze	89
10.5.12	Vorgarten zur Straße, Blick vom Obergeschoss	89
10.5.13	Garten im südwestlichen Grundstücksbereich, Blick vom Balkon im Obergeschoss.....	89
10.5.14	Privatstraße Flurstück 1/19 und landwirtschaftliche Fläche Flurstück1/57, Blick von der Höhe Steinbacher Hohl 39 Richtung Südwesten.....	89
10.5.15	Privatstraße Flurstück 1/19, Blick von der südlichen Grundstücksecke Richtung Nordwesten	89
10.5.16	Privatstraße Flurstück 1/19 und landwirtschaftliche Fläche Flurstück1/57, Blick von der südlichen Grundstücksecke Richtung Nordwesten.....	89



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: • 1/73 Miteigentumsanteil an einer Privatstraße
• Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Reihenendhaus und einer Garage

Objektadresse: Steinbacher Hohl 111, 60488 Frankfurt am Main

Grundbuchangaben: Grundbuch von Praunheim Blatt 5202,
Bestandsverzeichnis
Lfd. Nr. 2
1/73 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung 42, Flur 4,
Flurstück 1/19; Verkehrsfläche, Steinbacher Hohl 1903 m²
Flurstück 1/58; Verkehrsfläche, Steinbacher Hohl 6 m²
Flurstück 1/57; Landwirtschaftsfläche, Steinbacher Hohl 108 m²

Lfd. Nr. 3
Gemarkung 42, Flur 4,
Flurstück 1/64; Gebäude- und Freifläche, Steinbacher Hohl 111 326 m²

Abteilung I:
Eigentümer:
- Hier anonymisiert -

Abteilung II:
Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 1 zu 3:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Betrieb einer Gasleitung einschließlich Betretungsrecht, Überbauungs- und Bepflanzungsverbot) für (...) gemäß Bewilligung vom 05./ 06.02.1991; eingetragen am 17.04.1991

Lfd. Nr. 3 zu 2:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kabelrecht für unterirdische Durchleitung von Elektrizitätskabeln einschließlich Betretungsrecht, Überbauungs- und Bepflanzungsverbot) für (...) gemäß Bewilligung vom 10.04.1991; eingetragen am 10.07.1991.

Lfd. Nr. 4 zu 2:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalrecht für Schmutz- und Regenwasserkanal - einschließlich Betretungsrecht, Überbauungs- und Bepflanzungsverbot) für (...) gemäß Bewilligung vom 24.06.1991; eingetragen am 13.08.1991.

Lfd. Nr. 5 zu 3:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalrecht für Schmutz- und Grunddienstbarkeit (Recht auf Unterhaltung und Nutzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen ein- schließlich Betretungsrecht, Überbauungs- und Bepflanzungsverbot) für jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung 42, Bl. 5203 bis 5218 Bestandsverzeichnis- Nr. 1 (Flur 4 Flurstück 1/21 bis 1/36, Bl. 5159 bis 5178



Flurstück 1/37 bis 1/56 und Bl. 5153 Bestandsverzeichnis- Nr. 26 Flurstück 1/18;
Gleichrang mit Abt. II Nr. 6; gemäß Bewilligung vom 24.06.1991; eingetragen am
14.08.1991.

Lfd. Nr. 6 zu 3:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht) für (...) gemäß
Bewilligung vom 24.06.1991; Gleichrang mit Abt. II Nr. 5; eingetragen am 14.08.1991.

Lfd. Nr. 8 zu 2,3:

Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 3.2:

(...), gemäß Ersuchen vom 05.10.2023 (...); eingetragen am 16.10.2023.

Lfd. Nr. 9 zu 2,3:

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet (...), eingetragen am 16.09.2024.

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 27/24
Grundlage:	Auftrag vom 03.01.2025, Beschluss vom 05.09.2024
Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag:	26.03.2025
Ortsbesichtigung:	26.03.2025
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuch von Praunheim, Blatt 5202, vom 16.09.2024 (Quelle: Auftraggeber) Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 27.02.2025 (Quelle: gds.hessen.de) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Frankfurt am Main vom 21.02.2025 Bodenrichtwertkarte der Stadt Frankfurt am Main Stand 01.01.2024, (Quelle: www.geoportal.frankfurt.de) Elektronische Bauakten (Quelle: Bauaufsicht Frankfurt am Main) vom 03.03.2025 Internet-Auskunft der Landesdenkmalbehörde über Denkmalschutz vom 27.02.2025 (Quelle: www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de) Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des Stadtplanungsamts Frankfurt vom 27.02.2025 (Quelle: www.PlanAs-frankfurt.de)



RegioMap / Flächennutzungsplan (Quelle: <https://mapview.region-frankfurt.de/maps/resources/apps/RegioMap/index.html>), Stand 20.05.2025

Bescheinigung des Amts für Straßenbau und Erschließung Frankfurt am Main über Erschließungsbeiträge vom 07.03.2025 sowie telefonische Auskunft vom 28.05.2025

Schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts der Stadt Frankfurt am Main vom 04.03.2025

Wohnraummieten: Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2022 und 2024; (Quelle: <https://frankfurt.de/themen/planen-bauen-und-wohnen/wohnen/informationen-zum-wohnungsmarkt/mietspiegel>); Wohnungsmarktbericht Frankfurt 2023/24 – Wohnen im IHK-Bezirk Frankfurt am Main (Quelle: <https://www.frankfurt-main.ihk.de/branchenthemen/bau-und-immobilienwirtschaft/aktuelles-bau-und-immobilienwirtschaft/wohnungsmarktbericht-2023-2024-erschiene-6110922>)
Angebotsmieten von Immobilienportalen (Quelle: www.immobilienscout24.de)

German Real Estate Index (GREIX) (Quelle: www.greix.de)

VDP-Immobilienpreisindex (Quelle: <https://www.pfandbrief.de>)

HLNUG Lärmviewer Hessen (Quelle: www.laerm-hessen.de)

Angebotskaufpreise für Wohnhäuser (www.immobilienscout24.de)

Demografische Kennziffern: Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung der Kommune Frankfurt am Main (www.wegweiser-kommune.de), Gewerbemarktbericht 2024 IHK Frankfurt am Main

Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2024 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Frankfurt a. M. sowie Halbjahresbericht 1. Halbjahr 2024 (Quelle: <https://frankfurt.de/service-und-rathaus/verwaltung/aemter-und-institutionen/stadtvermessungsamt/gutachterausschuss-fuer-immobilienwerte/immobilienmarktbericht-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>)

Auskunft aus der Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Frankfurt am Main vom 26.03.2025

Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt am Main

Eigene Erhebungen

Mündliche Auskünfte der Teilnehmenden am Ortstermin

Von der
Gläubigerseite
übergebene
Unterlagen:



Von der Schuldnerseite
übergebene
Unterlagen:

Schreiben des Kassen- und Steueramts Frankfurt vom 09.01.2025
Gebührenbescheid der Stadtentwässerung Frankfurt vom 17.03.2025
Mainova Jahresrechnung (Strom, Gas, Wasser) 22.02.2024 bis 01.03.2025
Marktpreisermittlung eines Immobilienmaklers vom 02.03.2022
E-Mail vom 26.03.2025 mit Angaben über die Privatstraßenkosten
Foto Elektrokabel-Graben

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 / Unterlagen: Teile der angefragten Unterlagen (z. B. Energieausweis etc.) wurden eigentümerseits nicht zur Verfügung gestellt.
Hieraus möglicherweise resultierende Ungenauigkeiten gehen nicht zu Lasten der Sachverständigen.

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. 776.843
Einwohner im Stadtteil „Praunheim“ rd. 16.700 (Stand: 12-2024, www.wikipedia.de)

Überörtliche Anbindung / Entfernungen: Rd. 425 km (Luftlinie) südwestlich von Berlin
Rd. 400 km (Luftlinie) südlich von Hamburg
Rd. 315 km (Luftlinie) östlich von Brüssel
Rd. 300 km (Luftlinie) nordwestlich von München
Rd. 35 km (Luftlinie) östlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden



Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets: (wegweiser-kommune.de: Demografie-Bericht, Sozialbericht; statistik.arbeitsagentur.de)	Demografie-Typ 7 „Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 14,7 % (2023) Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre: +3,0 % (Stand: 2023) Durchschnittsalter: 41,1 Jahre Arbeitslosenquote 7,0 % (02/2025, statistik.arbeitsagentur.de) Kaufkraftindex: 110,5 (Stand: 2024) Einzelhandelszentralität: 107,3 (2024) Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2025)
---	---

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Stadtteil Praunheim Rd. 11,0 km (Luftlinie) nördlich vom Flughafen Frankfurt am Main Rd. 6,8 km (Luftlinie) nordwestlich vom Stadtzentrum Frankfurt am Main Rd. 6,0 km (Luftlinie) nordwestlich vom Hauptbahnhof Frankfurt am Main Rd. 1,0 km (Luftlinie) nordwestlich vom „Niddapark“ Rd. 750 m (Luftlinie) östlich der Autobahn „BAB 5“ Rd. 300 m (Luftlinie) südlich vom „Steinbach“ Straßenlage Steinheimer Hohl 111
Lageklassifikation:	Mittlere Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2024 Mittlere Wohnlage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt a. M. 2024
Infrastruktur:	In einem Umkreis von ca. 750 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Arzt, Kindertagesstätte, Weiterführende Schulen, Kirchen, Spielplatz, Senioren- Wohnanlage und Pflegezentrum, Postfiliale, Sportplatz, Krankenhaus
Verkehrsanbindung:	KFZ: Rd. 3,7 km (Luftlinie) zur BAB 661 (Bad Homburg - Egelsbach), Anschlussstelle Heddernheim / Frankfurt am Main Rd. 2,0 km (Luftlinie) zur BAB 66 (Frankfurt – Wiesbaden), Anschlussstelle Frankfurt am Main / Ludwig-Landmann-Straße ÖPNV: Ca. 693 m (9 Min.) Fußweg zur Bus-Haltestelle „Frankfurt (Main) Alt-Praunheim/ Krankenhaus Nordwest“, von hier rd. 15 Minuten Fahrzeit zum Umsteigehalt ca. 30 m (4 Min.) Fußweg zur S-Bahnhaltestelle „Frankfurt (Main) Westbahnhof“, von hier rd. 5 Minuten Fahrzeit zum Frankfurt (Main) Hauptbahnhof tief, im 20 Minuten-Takt zu den Hauptverkehrszeiten Dauer: 0:33
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Offene und geschlossene, vorwiegend 2-geschossige Reihenhausbauung Offene und geschlossene, vorwiegend mehrgeschossige Mehrfamilienhausbauung, Krankenhausbauung Bebauung der Mitte bis Ende des 20. Jahrhunderts und Anfang des 21. Jahrhunderts Vorwiegend Wohnnutzungen, teilweise Gemeinbedarfsflächen
Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen)	Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: 60-69 [dB(A)] Vergleichswerte für „Allgemeine Wohngebiete“ Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm ¹ : (Tag / Nacht): 55 / 40 [dB(A)]

¹ TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung: 59 / 49 [dB(A)]

Topografie: Annähernd eben

2.2 Gestalt und Form

2.2.1 Flurstück 1/19

Grundstück lfd. Nr. 2:

Grundstückszuschnitt: Polygonal, annähernd U-förmig

Oberfläche: Sehr leichtes Nordwest- bzw. Südost-Gefälle

Mittlere
Grundstücksbreite: Laut Liegenschaftskarte ca. 6,0 m

Maximale
Grundstückslänge: Laut Liegenschaftskarte ca. 318,0 m

Straßenfront Nord: Laut Liegenschaftskarte ca. 6,0 m

Straßenfront Süd: Laut Liegenschaftskarte ca. 6,0 m

Grundstücksfläche: Laut Grundbucheintrag **1.903 m²**

2.2.2 Flurstück 1/58

Grundstück lfd. Nr. 2:

Grundstückszuschnitt: Trapezförmig, annähernd rechteckig

Oberfläche: Annähernd eben

Mittlere
Grundstücksbreite: Laut Liegenschaftskarte ca. 4,0 m

Mittlere
Grundstückstiefe: Laut Liegenschaftskarte ca. 1,5 m

Straßenfront: Keine

Grundstücksfläche: Laut Grundbucheintrag **6 m²**

2.2.3 Flurstück 1/57

Grundstück lfd. Nr. 2

Grundstückszuschnitt: Unregelmäßig, annähernd rechteckig

Oberfläche: Annähernd eben

Mittlere
Grundstücksbreite: Laut Liegenschaftskarte ca. 2,3 m



Mittlere Grundstückslänge:	Laut Liegenschaftskarte ca. 47,0 m
Straßenfront:	Laut Liegenschaftskarte ca. 2,3 m
Grundstücksfläche:	Laut Grundbucheintrag 108 m²

2.2.4 Flurstück 1/64

Grundstück lfd. Nr. 3:

Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig, annähernd rechteckig mit rechteckigem Ausschnitt
Oberfläche:	Annähernd eben
Max. Grundstücksbreite:	Laut Liegenschaftskarte ca. 8,3 m
Max Grundstückstiefe:	Laut Liegenschaftskarte ca. 42,7 m
Straßenfront:	Laut Liegenschaftskarte ca. 8,3 m (Steinbacher Hohl) Laut Liegenschaftskarte ca. 39,0 m (Privatstraße, Flurstück 1/19)
Grundstücksfläche:	Laut Grundbucheintrag 326 m²

2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung:	Grundstück lfd. Nr. 2: Flurstück 1/19: Öffentliche Erschließung von der Straße „Steinbacher Hohl“ Flurstück 1/58: Nicht an einer öffentlichen Erschließungsanlage gelegen Erschließung von der Privatstraße Flurstück 1/19 Flurstück 1/57: Öffentliche Erschließung von der Straße „Steinbacher Hohl“ Grundstück lfd. Nr. 3: Flurstück 1/64: Öffentliche Erschließung von der Straße „Steinbacher Hohl“
Straßenart:	Nebenstraße
Straßenausbau:	Ausgebaut als Straße, asphaltiert, 2-seitig befestigte Gehwege Teilweise Parkplätze zwischen Baumreihe 1-seitig



Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Grundstück lfd. Nr. 2:
	Flurstück 1/19: Angeschlossen an Energieversorgung; weitere Anschlüsse nicht bekannt
	Flurstücke 1/58 und Flurstück 1/57: Anschlüsse nicht bekannt
	Grundstück lfd. Nr. 3:
	Flurstück 1/64: Angeschlossen an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen, Gas

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 angefragten Grundstücke sind nicht als Altlasten oder Altlastenverdachtsflächenerfasst. Die Flurstücke sind Teilflächen der ehemaligen Ziegelei Welker. Das gesamte frühere Betriebsgelände wird in der Altstandort-Datenbank unter der Adresse Steinbacher Hohl geführt. Ein Datenbankauszug ist in <u>Anlage 1</u> beigefügt. Die ehemalige Bebauung ist in historischen Karten dokumentiert (vgl. <u>Anlage 2</u>). Nach Aufgabe der Ziegelei wurden einige Gebäude einer anderen Nutzung zugeführt (vgl. <u>Anlage 3</u>). Die heutigen Reihenhäuser, zu denen auch das Grundstück Steinbacher Hohl 111 gehört, wurden zu Beginn der 1990er Jahre errichtet. Im Vorfeld wurden umwelttechnische Untersuchungen durchgeführt. Zusammenfassend wurden in einer Auffüllung - bestehend aus umgelagertem Erdmaterial, Bauschutt, Aschen und Schlacken - lokal Belastungen insbesondere mit Schwermetallen festgestellt (...). Ein Sanierungskonzept wurde erstellt, demzufolge die gesamte Auffüllung unter gutachterlicher Begleitung auskoffert und fachgerecht entsorgt werden sollte. Es ist daher davon auszugehen, dass auch auf dem heutigen Grundstück Steinbacher Hohl 111 im Zuge der Errichtung des Wohngebäudes eine Auskoffierung der Verfüllung stattgefunden hat. Eine Dokumentation der Aushubmaßnahmen liegt uns jedoch nicht vor. (...)“ Anlagen siehe Ziff. 10.2

2.5 Zivilrechtliche Situation

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Siehe 1.1
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Nicht bekannt
Überbau:	Nicht ersichtlich



2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

- Baulasten: Laut der Internet-Auskunft der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Frankfurt am Main bestehen für das Bewertungsgrundstück **Baulasteintragungen** (siehe Ziff. 10.3).
- Es handelt sich um eine belastende und begünstigende Vereinigungsbaulast.
- Denkmalschutz: Laut der Internetauskunft des Landesdenkmalamts besteht für das Grundstück **keine Eintragung als Kulturdenkmal**.

2.6.2 Bauplanungsrecht

- Flächennutzungsplan: Laut der Internet-Auskunft ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks im regionalen Flächennutzungsplan dargestellt als **„Wohnbaufläche, Bestand“**.
- Qualifizierter Bebauungsplan: Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück (gesamt) **nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans**.
- Einfacher Bebauungsplan: Das **Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 2** ist hiernach teilweise im Geltungsbereich des **einfachen Bebauungsplans „Bebauungsplan (Fluchtlinienplan) F1313“** gelegen:
- | | |
|------------------------|--|
| Titel: | Ohne Titel |
| Status: | rechtsverbindlich |
| Ortsbezirk: | 7 |
| Stadtteil: | Praunheim |
| Förmlich festgestellt: | 17.08.1933 |
| Hinweis: | Die im Plan förmlich festgestellten Baufluchtlinien wurden aufgehoben. |
- Vorkaufssatzung: Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück (gesamt) im Geltungsbereich der **Vorkaufssatzung VK010**.
- | | |
|--------------------|---|
| Titel: | Frankfurt-Nordwest
(Gemarkung Niederursel und Praunheim) |
| Status: | rechtsverbindlich |
| Ortsbezirk: | 7, 8 |
| Stadtteil: | Praunheim, Niederursel |
| Satzungsbeschluss: | 11.11.2021 |
| Inkrafttreten: | 21.12.2021 |
- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme: Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück (gesamt) im Geltungsbereich der **Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Verfahren: SEM4**
- | | |
|--------------------|--|
| Titel: | Frankfurt-Nordwest (Gemarkung Niederursel und Praunheim) |
| Status: | im Verfahren |
| Ortsbezirk: | 7, 8 |
| Stadtteil: | Praunheim, Niederursel |
| Trägerbeteiligung: | 22.11.2021 - 22.12.2021 |



Grundstücks-
eigenschaften:

Das Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 2 besitzt die folgenden Eigenschaften:

Unbebaut

Das Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 3 besitzt die folgenden Eigenschaften:

Art der baulichen Nutzung:	Wohnnutzung
Maß der baulichen Nutzung:	
Vorhandene Grundflächenzahl hier:	GRZ I ² = 0,3
Vorhandene Geschossflächenzahl hier:	GFZ ³ = 0,4
Vorhandene Vollgeschosse hier:	2-geschossig
Vorhandene Bauweise hier:	Geschlossene Bauweise

Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts ist das Bewertungsgrundstück (gesamt) im Geltungsbereich folgender Satzungen der Stadt Frankfurt am Main gelegen:

Stellplatzsatzung:

Stellplatzsatzung

Inkrafttreten:	20.02.2020
Titel:	Stellplatzsatzung 2020
Status:	rechtsverbindlich
Stellplatzeinschränkung	gem. § 3:
Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Frankfurt am Main	

Freiraumsatzung:

FR001 Gestaltungssatzung Freiraum und Klima

Inkrafttreten:	10.05.2023
Titel:	Gestaltungssatzung Freiraum und Klima
Status:	rechtsverbindlich
Ortsbezirk:	alle
Stadtteil:	alle

Vorgartensatzung:

VG002

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 folgende Bauakten vor:

B-89-1654_ Neubau eines Reihenhauses mit Garage

Stellplätze:

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich **ein KFZ-Stellplatz**.

² Grundflächenzahl I i. S. d. BauNVO 2013 siehe Berechnung, Ziff. 3.3.1

³ Geschossflächenzahl i. S. d. BauNVO 2013 siehe Berechnung, Ziff. 3.3.1



2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

2.7.1 Flurstück 1/19

Entwicklungszustand Rohbauland
(Grundstücksqualität): Unter Berücksichtigung der Vereinigungsbaulast: **baureifes Land**

Beitragsrechtliche Situation: Beitragsfrei

2.7.2 Flurstück 1/58

Entwicklungszustand Fläche der Land- oder Forstwirtschaft
(Grundstücksqualität): Unter Berücksichtigung der Vereinigungsbaulast: **baureifes Land**

Beitragsrechtliche Situation: Beitragsfrei

2.7.3 Flurstück 1/57

Entwicklungszustand Rohbauland
(Grundstücksqualität): Unter Berücksichtigung der Vereinigungsbaulast: **baureifes Land**

Beitragsrechtliche Situation: Beitragsfrei

2.7.4 Flurstück 1/64

Entwicklungszustand **Baureifes Land**
(Grundstücksqualität):

Beitragsrechtliche Situation: Beitragsfrei

2.8 Vermietungs-/Nutzungssituation

Vermietungs- / Nach Angaben der Verfahrensbeteiligten ist das Einfamilienhaus-Grundstück
Nutzungssituation: **eigengenutzt** und nicht vermietet.



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 Bebauung und Außenanlagen Grundstück lfd. Nr. 2

Grundstücksbebauung: Die Flurstücke sind unbebaut und als **Privatstraße** genutzt.

Außenanlagen:

Grundstückseinfriedungen: keine

Befestigte Grundstücksbereiche: Betonpflaster, Bordstein, teilweise Asphalt

Unbefestigte Grundstücksbereiche: Busche und Sträucher, Wildwuchs

Sonstiges: Straßenlaternen



3.3 Bebauung Grundstück lfd. Nr. 3

3.3.1 Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche: Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde auf der Grundlage der Bauakte, 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) 1990/2013 berechnet.
Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ) wurde gem. ImmoWertV 2021 berechnet.

Berechnung:

STE111

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

Grundlage: Bauakte, ergänzt durch Aufmaß Terrasse

REH	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	Länge	Breite	BGF- [m²]	Geschosse * Anzahl	Bruttogrundfläche (inkl. Loggien, ohne Balkone + Terrassen) [m²]	Bruttogrundfläche Balkone + Terrassen [m²]
	KG	Bauakte	11,49	5,68	65,26	1,00	65,26	
	EG	Bauakte	11,49	5,68	65,26	1,00	65,26	
	Erker	Bauakte	1,99	0,36	0,72	1,00	0,72	
	Terrasse	Aufmaß	4,01	5,71	22,90	1,00		22,90
	OG	Bauakte	11,49	5,68	65,26	1,00	65,26	
	Balkon	Bauakte	3,89	1,20	4,66	1,00		4,66
	DG	Bauakte	11,49	5,68	65,26	1,00	65,26	
Bruttogrundfläche (BGF) REH							261,8	27,6

GAR	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	Länge	Breite	BGF- [m²]	Geschosse * Anzahl	Bruttogrundfläche (inkl. Loggien, ohne Balkone + Terrassen) [m²]	Bruttogrundfläche Balkone + Terrassen [m²]
	Garage	Bauakte	6,00	3,00	18,00	1,00	18,00	
Bruttogrundfläche (BGF) GAR							18,0	0,0

GRZ I-relevante BGF	REH: EG, Terrasse	88,9
GFZ-relevante BGF	REH: EG-1. OG	131,2
WGfZ-relevante BGF	REH: EG-1. OG; DG * 0,75	180,2
Grundstücksfläche	Gemarkung Praunheim, Flur 4, Flurstück 1/64	326,0
GRZ I	BauNVO 1990 / 2013	0,3
GFZ	BauNVO 1990 / 2013	0,4
WGfZ	ImmoWertV 2021	0,6



3.4 Reihenendhaus

3.4.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des / der Gebäude/s:	1-seitig angebautes, 2-geschossiges Reihenhaus (Reihenendhaus) mit einem ausgebauten Dachgeschoss und mit einem Kellergeschoss
Baujahr: (laut Bauakte)	1992 (Baufertigstellung)
Modernisierungen: (soweit ersichtlich)	Keine wesentlichen Modernisierungen
Außenansicht:	Dach: Satteldach mit brauner Dachsteindeckung und Dachflächenfenster Fassade: massive Wände mit Wärmedämmung, Strukturputz, hellgrau gestrichen Fensterleibungen: Strukturputz, hellgrau gestrichen Fenster: 2-flügelige und festverglaste Holzfenster, Dachflächenfenster, braun Fenstertüren: 1-flügelige Holzfenstertüren, braun Balkon: gartenseitig Balkon mit Holzgeländer an Metallpfosten Eingang: 1-flügelige Tür in Holz, Vordach als Holz-Konstruktion mit Dachpfannen, Eingangspodest massiv aus Waschbeton



3.4.2 Wohnfläche

Wohnfläche: Die Wohnflächenangabe ist der Bauakte entnommen, wird hier rein nachrichtlich dargestellt und ist ausschließlich für diese Wertermittlung verwendbar.

Ein örtliches Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Die Wohnflächen der Bauakte wurden zum Ortstermin durch stichprobenartige Maße auf Plausibilität geprüft.

Bezüglich der inneren Raumaufteilung sind geringfügige Abweichungen festgestellt worden, die jedoch keinen Einfluss auf die Gesamtwohnfläche haben.

Im Bereich 1.OG sind die in der Bauakte dargestellten Räume „Kind 1“ und „Kind 2“ baulich zu einem Raum zusammengelegt worden.

Die Terrasse im EG ist vor Ort größer ausgeführt worden. In der nachfolgenden Berechnung ist für diesen Bereich die Fläche der tatsächlichen Terrasse dargestellt worden.

Während die Fläche für die Terrasse und den Balkon in der Bauakte mit dem Flächenfaktor 0,5 eingeflossen ist, wurden diese Flächen nachfolgend im Sinne der Wohnflächenverordnung (WoFIV) mit dem Flächenfaktor 0,25 dargestellt.

STE111

Wohnflächenberechnung

Grundlage: Bauakte, *Aufmaß im Bereich der Terrasse*

Einfamilienhaus

EG	Raumbezeichnung	Nettogrund- fläche [m²]	Flächenfaktor inkl. 1 % Putzabzug	Wohn- fläche [m²]
	Wohnen / Essen	35,48	0,99	35,1
	Küche	8,61	0,99	8,5
	Diele	6,64	0,99	6,6
	WC	2,03	0,99	2,0
	<i>Terrasse</i>	<i>22,90</i>	<i>0,25</i>	<i>5,7</i>
Wohnfläche				58

OG	Raumbezeichnung	Nettogrund- fläche [m²]	Flächenfaktor inkl. 1 % Putzabzug	Wohn- fläche [m²]
	Kind 1	13,71	0,99	13,6
	Kind 2	10,70	0,99	10,6
	Flur	8,46	0,99	8,4
	Ankleide	5,37	0,99	5,3
	Bad	7,40	0,99	7,3
	Eltern	9,78	0,99	9,7
	Balkon	4,66	0,25	1,2
Wohnfläche				56

DG	Raumbezeichnung	Nettogrund- fläche [m²]	Flächenfaktor inkl. 1 % Putzabzug	Wohn- fläche [m²]
	Zimmer I	14,06	0,99	13,9
	Flur	6,96	0,99	6,9
	Zimmer II	10,61	0,99	10,5
	Bad	5,53	0,99	5,5
Wohnfläche				37

Summe				151
--------------	--	--	--	------------



Lichte Raumhöhe: (laut Aufmaß sowie laut Bauakte)	KG: ca. 2,26 m EG: ca. 2,51 m OG: ca. 2,51 m DG: ca. 0,50 m (Drempel laut Bauakte) bis ca. 2,52 m (Aufmaß)
--	---

3.4.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente: (laut Bauakte)	Bewehrtes Streifenfundament in Beton
Kellerwände: (laut Bauakte)	Außenwände tragend: Mauerwerk, d = ca. 36,5 cm Innenwände bzw. Stützen tragend: Mauerwerk bzw. Beton, d = ca. 24 cm
Umfassungswände: (laut Bauakte)	Mauerwerk, d = ca. 24 cm
Haustrennwände: (laut Bauakte)	Mauerwerk, d= jeweils ca. 17,5 cm
Tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Mauerwerk, d = ca. 24 cm
Nicht tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Leichte Trennwände, d = ca. 11,5 cm bzw. 8 cm
Kellerboden: (laut Bauakte)	Stahlbetonplatte
Decke über Kellergeschoss: (laut Bauakte)	Stahlbetondecke
Geschossdecken: (laut Bauakte)	Stahlbetondecken
Kellertreppe:	1-läufige, 2-fach ¼-gewendelte Treppe Leichte Ausführung, Metallkonstruktion mit Holzbelag
Geschosstreppen:	1-läufige, 2-fach ¼-gewendelte Treppe Leichte Ausführung, Metallkonstruktion mit Holzbelag
Dachkonstruktion: (laut Bauakte)	Holzkonstruktion
Dachform: (laut Bauakte)	Satteldach Neigung ca. 32°
Dacheindeckung:	Dachsteindeckung
Kamin:	Mauerwerkskamin
Dachrinnen und Fallrohre:	Metall



3.4.4 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung: Kellergeschoss: Räume erschlossen vom zentralen Flur mit Treppe
Erdgeschoss: Räume erschlossen vom zentralen Flur mit Treppe
Obergeschoss: Räume erschlossen vom zentralen Flur mit Treppe
Dachgeschoss: Raum erschlossen über eine Treppe

Belichtung und
Besonnung: 3-seitig

3.4.5 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: Treppenflur, Heizungsraum, Hausanschlussraum, Dusche/WC, Vorrat, Mehrzweckraum

Erdgeschoss: Diele, Gäste-WC, Küche, Wohn-/Esszimmer, offene Treppe, Terrasse

Obergeschoss: Treppenflur, zwei Zimmer, Ankleide, Abstellraum, Bad, Balkon

Dachgeschoss: Treppenflur, zwei Zimmer, Bad

3.4.6 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Keller:

Bodenbeläge: Fliesen
Estrich

Wandbekleidungen: Putz bzw. Tapete, gestrichen

Deckenbekleidungen: Putz, Tapete bzw. Beton, gestrichen

Flure:

Bodenbeläge: Fliesen bzw. Laminatfertigparkett

Wandbekleidungen: Putz, Tapete gestrichen

Deckenbekleidungen: Putz, Tapete gestrichen

Wohn- / Schlafräume:

Bodenbeläge: Laminatfertigparkett

Wandbekleidungen: Putz, Tapete gestrichen

Deckenbekleidungen: Putz, Tapete gestrichen

Küche:



Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidung:	Fliesenspiegel Putz, Tapete gestrichen
Deckenbekleidung:	Tapete bzw. Putz gestrichen
Bäder:	
Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidung:	Fliesen, raumhoch bzw. türhoch
Deckenbekleidung:	Tapete bzw. Putz gestrichen
WC:	
Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidung:	Fliesen bis ca. 1,50 m, darüber Putz, Tapete, Anstrich
Deckenbekleidung:	Tapete bzw. Putz gestrichen
Terrasse:	
Bodenbelag:	Betonplatten
Umwehrung:	--
Überdachung:	Teilüberdachung durch darüber liegenden Balkon
Balkon:	
Bodenbelag:	Fliesen
Umwehrung:	Holzgeländer an Metallpfosten
Überdachung:	Keine

3.4.7 Fenster und Türen

Fenster:	Ein- bzw. mehrflügelige Fenster in Holz, Natur lasiert, Isolierverglasung Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge Rollläden, elektrisch Dachflächenfenster in Holz, Natur lasiert, Isolierverglasung Kellerfenster in Kunststoff, weiß, Isolierverglasung, teilweise mit Vergitterung sowie Lichtschächte
Hauseingangstür:	EG: 1-flügelige Hauseingangstür in Holz mit Metallbeschläge, Natur Metallbeschläge



Sonstige Eingangstür:	Kellereingangstür als Metalltür, Metallzarge, Metallbeschläge, Querverriegelung
Kellertüren:	Einfache Holz- bzw. Holzwerkstofftüren mit Holz- bzw. Holzwerkstoffzargen, weiß, Kunststoffbeschläge
Zimmertüren:	Einfache Holz- bzw. Holzwerkstofftüren mit Holz- bzw. Holzwerkstoffzargen, weiß, Kunststoffbeschläge, teilweise mit Verglasung

3.4.8 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Je Raum 1 bis 2 Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz Zählerschrank, Kippsicherungen
Heizung und Warmwasser- versorgung:	Gaszentralheizung Heizkessel: Gastherme Warmwasserbereitung zentral über Gastherme Flächenradiatoren Gaszähler
Sanitäre Installation:	KG: Bad mit Dusche und Waschbecken, Waschraum mit Waschmaschinenanschluss EG: Küche mit Spülen-Anschluss EG: Gäste-WC mit WC, Waschbecken OG: Bad mit WC, Badewanne, Dusche, 2 Waschbecken DG: Bad mit WC, Badewanne, Dusche, 1 Waschbecken Leitungen überwiegend unter Putz

3.4.9 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches: (laut Bauakte)	Wärmedämmung der Dachflächen, d = ca. 10 cm
Leitungsämmung in unbeheizten Räumen:	Leitungsämmung teilweise vorhanden
Dämmung der Außenwände: (laut Bauakte)	Wärmedämmverbundsystem, d = ca. 4 cm
Baujahr der Fenster:	Ca. 1991
Baujahr des Wärmeerzeugers:	Ca. 1991
Endenergiebedarfs- Kennwert:	Kein Energieausweis vorliegend



3.4.10 Einbaumöbel, Küchenausstattung, Zubehör

Einbaumöbel:	---
Küchenausstattung:	Mittlere Küchenausstattung
Zubehör:	---

3.4.11 Baumängel und Bauschäden, Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel ⁴ / Zustand: (soweit ersichtlich)	Keller: -- Dach: Spitzboden nicht besichtigt, kein Zutritt Fassade: Verschmutzungen und teilweise Löcher im Außenwandbereich Fenster: Dachflächenfenster überaltert, überalterte Anstriche; Feuchtigkeitsschäden Balkon: Bodenbelag bemoost; Balkonunter- und Stirnseite mit teilweisen Abplatzungen, Holzteile vom Geländer verwittert und morsch Haustechnik: Heizungsanlage (Heizkessel) überaltert und erneuerungsbedürftig Innenräume: Laminatboden mit verschiedenen Abnutzungsspuren und teilweise schadhaft; Tapetenanstriche überaltert, Verfärbungen im Bereich des Dachflächenfensters, teilweise renovierungsbedürftige Innenräume Sonstiges: ---
Beurteilung des Gesamtzustands:	Soweit ersichtlich, befindet sich das Gebäude in baujahresadäquatem, nicht bzw. nicht wesentlich modernisiertem Zustand. Es ist mittelfristig renovierungsbedürftig und im Bereich der Heizungsanlage kurzfristig modernisierungsbedürftig.

3.5 Nebengebäude / Garage

3.5.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art der baulichen Anlage:	Einfach-Garage (1 PKW-Stellplatz)
Baujahr: (Annahme)	1992
Modernisierungen:	Nicht ersichtlich
Außenansicht:	Dach: Flachdach Fassade: Beton, gestrichen Tor: Metall-Schwingtor zur Privatstraße Tür: Metalltür zum Garten

3.5.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivfertigteiltbauweise
Fundamente: (Annahme)	Fundamente in Stahlbeton

⁴ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



Bodenbefestigung: (tlw. Annahme)	Stahlbetonsohle, Estrich mit Anstrich
Umfassungswände:	Beton
Dachkonstruktion:	Stahlbetondecke
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung: (Annahme)	Bitumenpappe mit Kiesschüttung
Einfahrtsbreite/ höhe: (laut Aufmaß)	2,50 m / 2,04 m
Lichte Breite / Tiefe (laut Aufmaß)	2,85 m / 5,70 m

3.5.3 Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand

Bauschäden und Baumängel ⁵ / Zustand: (soweit ersichtlich)	Fassade: teilweise Verfärbungen Dach: Vorwölbungen im Bereich der Attika; Pflanzenbewuchs auf der Dachfläche
Beurteilung des Gesamtzustands:	So weit ersichtlich, befindet sich das Nebengebäude in einem baujahresadäquaten, durchschnittlichen Gesamtzustand.

3.6 Außenanlagen Grundstück lfd. Nr. 3

3.6.1 Lfd. Nr. 3; Flurstück 1/64 (bebaut)

Außenanlagen:	Grundstückseinfriedungen: Holzzaun (Jägerzaun); Bordstein; Hecke, 2-flügeliges Gartentor an der westlichen Grundstücksgrenze Befestigte Grundstücksbereiche: befestigte Terrasse mit seitlicher Holzwandabstellung, Betonpflaster, Waschbetonplatten, Eingangspodest in Waschbeton Unbefestigte Grundstücksbereiche: Rasen Bepflanzungen: Pflanzbeete, Nadelbäume, Büsche, Sträucher und Hecken Sonstiges: Waschbetonumhausungen für Mülltonnen, Kelleraußentreppe mit Betonwandabstellung und Absturzsicherung, Kellerlichtschächte mit Gitterrostabdeckung
Bauschäden und Baumängel ⁶ / Zustand:	Bodenbelag: teilweise uneben und verwölbt Kelleraußentreppe: bemoost Sonstiges: Nach Angaben der Eigentümerin sind in einem südwestlichen Grundstücksteilbereich, angrenzend an das Elektro-Hochspannungsgebäude der „Netzdienste Rhein-Main“, wegen der Einhaltung von Leitungsabständen Bepflanzungen und sonstige Grabungen etc. mit dem Netzdienstbetreiber vorab abzustimmen.

⁵ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen

⁶ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



4 Marktsituation

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

- Frankfurt am Main als eine der hochpreisigen Metropolen Deutschlands (+)
- Demografische Entwicklung des Gebiets (Ø +)
- Standortattraktivität: Lage des Grundstücks in Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Wohnraum (Ø +)
- Frankfurt am Main als „Großstadt und Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ laut Demografie-Bericht (Ø)
- Frankfurt am Main als Stadt mit überdurchschnittlichem Kaufkraftindex, bezogen auf den Bundesdurchschnitt (Ø +)
- Überdurchschnittliche Einzelhandelszentralität (Ø +)
- Verfügbares Einkommen: Überdurchschnittlich hohes Einkommen je Einwohner (Ø +)
- Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung: Durchschnittliche Arbeitslosenquote (Ø)
- Infrastrukturelle Erschließung: Gute Erreichbarkeit und Erschließung durch öffentlichen Personennahverkehr, motorisierten Individualverkehr, Flughafen (Ø +)
- Mittlere Wohnlage innerhalb von Frankfurt am Main (Ø)
- Kleines Kaufobjekt und damit verbunden größerer Kreis von Kaufinteressierten (Ø +)
- Vorhandene Nachfrage nach Einfamilienhäusern in mittlerer Lage in Frankfurt Praunheim (Ø +)
- Gestiegene Wohnraummieten auf hohem Niveau in Frankfurt am Main (Ø +)
- Sehr begrenztes Mietangebot an Einfamilienhäusern in 1 km Radius vorhanden (Ø +)
- Realisierte planungsrechtliche Grundstücksausnutzung (Ø)
- Reihenendhaus (Ø +)
- Mittlerer Gebäudestandard des Einfamilienhauses (Ø)
- Unvermieteter Zustand (Ø)
- Übliche Grundrissgestaltung (Ø)
- 3-seitige Orientierung des Gebäudes (Ø +)
- Mehrere Bäder und Gäste-WC vorhanden (Ø +)
- Balkon und Terrasse vorhanden (Ø +)
- Garagenstellplatz auf dem Grundstück bei Parkplatzknappheit im öffentlichen Raum (+)
- Baulasteintragung (Vereinigungsbaulast) (Ø)

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

- Aktuelle geopolitische Situation und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)
- Abgeschwächte Konjunktur (-)
- Kaufkraftschwund, Hypothekenzinsen auf erhöhtem Niveau, gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)
- Restriktivere Kreditbedingungen (-)
- Kaufangebot von Einfamilien-Wohnhäusern in 1 km Umkreis vorhanden (Ø -)
- Dezentrale Lage des Objekts in Frankfurt am Main (Ø)



- Lage des Grundstücks außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplans und damit verbundene planungsrechtliche Unwägbarkeiten (Ø -)
- Lage des Grundstücks im Geltungsbereich einer Vorkaufssatzung und einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Verfahren und damit verbundene, mögliche (künftige) Auflagen, Erschwernisse und Genehmigungsrisiken (Ø -)
- Ehemalige Bodenauffüllung des Baugebiets um 1990 mit lokalen Schwermetallbelastungen (Ø)
- Bewirtschaftungskosten für den Privatstraßenanteil (Ø -)
- Reihenendhaus als Bestandsgebäude der 1990er Jahre ohne wesentliche Modernisierungen (Ø -)
- Erschließung des Gebäudes mit Überwindung einer Stufe (Ø -)
- Energetische Eigenschaften des Einfamilienhauses (Ø -)
- Durchschnittlicher, baujahresadäquater Zustand des Gebäudes (Ø)
- Kurzfristiges Modernisierungserfordernis (Heizkessel) (-)

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 Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 3 (bebaut)

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilien-Reihenendhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 60488 Frankfurt, Steinbacher Hohl 111, zum Wertermittlungstichtag 26.03.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Praunheim	5202	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Praunheim	4	1/64	326 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Verfahrens: Die Abfrage bei der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschuss hat ergeben, dass Kaufpreise von Vergleichsobjekten in ähnlicher Lage zwar verfügbar sind, die Kaufobjekte jedoch nur bedingt vergleichbar sind. Das maßgebliche Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts ist somit nicht das Vergleichswertverfahren.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 2021), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, auch weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.



5.3 Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung: Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lage-Wert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

5.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt laut Geoportal Frankfurt (Zone 41300359 (mittlere Lage)) **930,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche) Ein- und Zweifamilienhäuser
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

5.3.2 Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	26.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche) Ein- und Zweifamilienhäuser
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,6
Grundstücksfläche (f)	=	326 m²

5.3.3 Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 930,00 €/m²	



II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.03.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Zone 41300359 (mittlere Lage)	Zone 41300359 (mittlere Lage)	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche) EFH /ZFH	W (Wohnbaufläche) EFH	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 930,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	326	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 930,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 930,00 €/m²	
Fläche		× 326 m²	
beitragsfreier Bodenwert		= 303.180,00 € <u>rd. 303.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2025 insgesamt 303.000,00 €.



5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Modell: Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

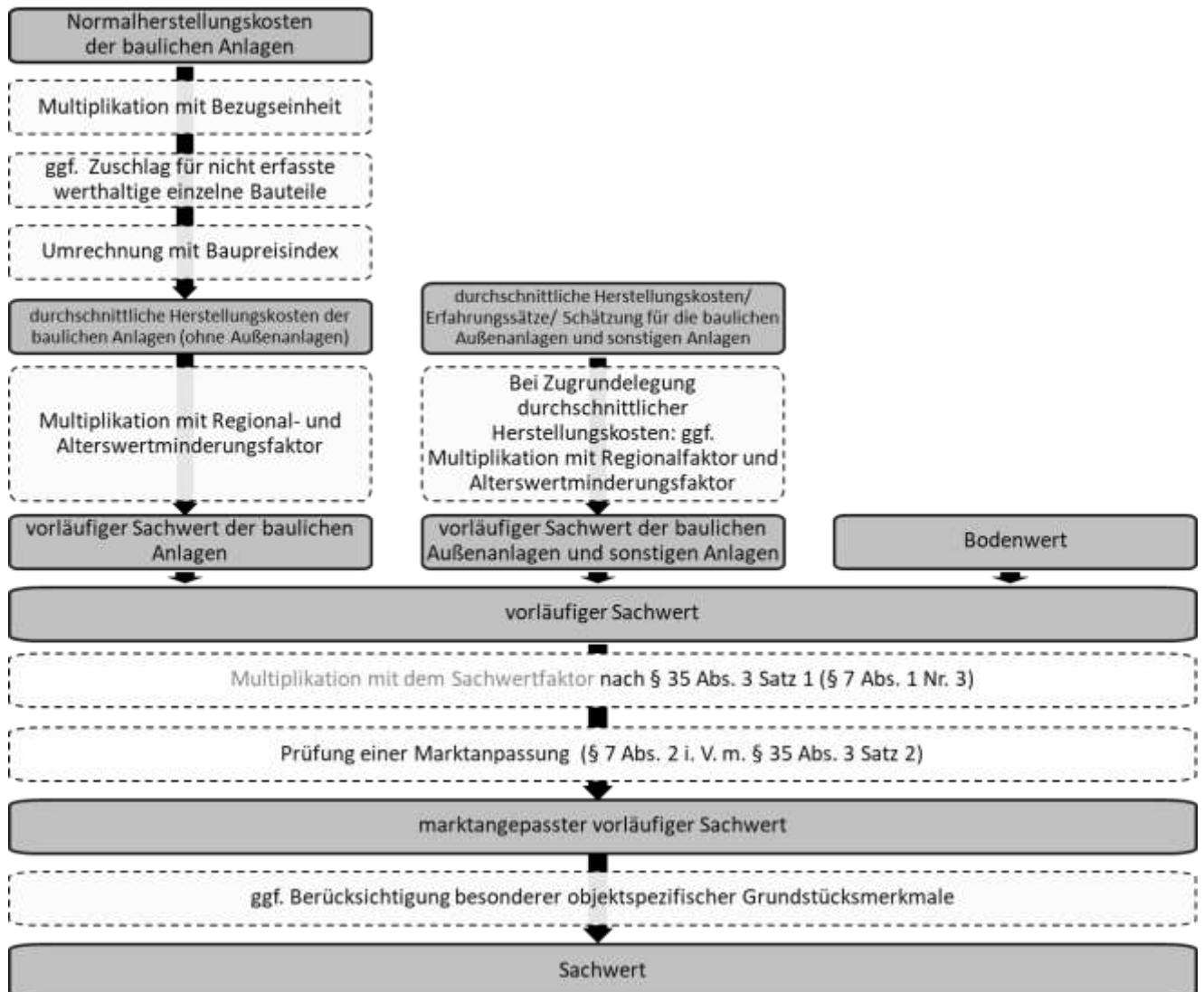
Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).



Ablaufschema des Sachwertverfahrens

(Quelle: ImmoWertA)



5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

5.4.2.1 Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Herstellungskosten: Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Zu den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** zu addieren.

5.4.2.2 Baukostenregionalfaktor

Baukosten-Regional-Faktor: Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

5.4.2.3 Normalherstellungskosten

Normalherstellungskosten: Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet.

Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

5.4.2.4 Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Zuschlag: Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Eingangsüberdachungen und Balkone.
Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.



5.4.2.5 Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baunebenkosten: Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.
Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

5.4.2.6 Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Alterswertminderung: Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

5.4.2.7 Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Restnutzungsdauer: Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

5.4.2.8 Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer: Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

5.4.2.9 Außenanlagen

Außenanlagen: Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

5.4.2.10 Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Sachwertfaktor: Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) erzielbaren Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.



Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden.

Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden.

Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

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

5.4.2.12 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).
--	---

5.4.2.12.1 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 in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.



5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	780,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	262,00 m²	18,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	4.200,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	208.560,00 €	8.730,00 €
Baupreisindex (BPI) 26.03.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	385.210,32 €	16.124,31 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	385.210,32 €	16.124,31 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		37 Jahre	27 Jahre
• prozentual		47,14 %	55,00 %
• Faktor	x	0,5286	0,45
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	203.622,18 €	7.255,94 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		210.878,12 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	8.435,12 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	219.313,24 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	303.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	522.313,24 €
Sachwertfaktor	x	1,26
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	19.743,44 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	677.858,12 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert	=	677.858,12 €
	rd.	678.000,00 €



5.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

5.4.4.1 Berechnungsbasis

Berechnungsbasis: Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir auf der Grundlage der Bauakte durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen;
bei der BGF z. B.

- (Nicht-) Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren, aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen

5.4.4.2 Herstellungskosten

Herstellungskosten: Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist der ImmoWertV 2021, Anlage 4, entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,5	0,5		
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5		0,5	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5		0,5
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	32,0 %	58,0 %	5,5 %	4,5 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	



Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 5	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser

Gebäudetyp: KG, EG, OG, ausgebautes DG; Typ 2.11

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	685,00	32,0	219,20
3	785,00	58,0	455,30
4	945,00	5,5	51,98
5	1.180,00	4,5	53,10
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 779,58 gewogener Standard = 2,9			



Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 779,58 €/m² BGF
rd. 780,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage
Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen; Typ 14.1

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
rd. 485,00 €/m² BGF

5.4.4.3 Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Besondere Bauteile:

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der



Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Vordach	700,00 €
Balkon	3.500,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	4.200,00 €

5.4.4.4 Baupreisindex

Baupreisindex: Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse des Stichtags des Wertermittlungsmodells erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100).

5.4.4.5 Baukostenregionalfaktor

Baukosten-Regional-Faktor: Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

5.4.4.6 Baunebenkosten

Baunebenkosten: Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

5.4.4.7 Außenanlagen

Außenanlagen: Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden sachverständig geschätzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (210.878,12 €)	8.435,12 €
Summe	8.435,12 €



5.4.4.8 Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer: Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart und dem Modell, welches der Ableitung des Sachwertfaktors zu Grunde lag. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und entsprechend dem vom Gutachterausschuss angegebenen Modell für Wohngebäude mit 70 Jahren und für die Garage gemäß ImmoWertV mit 60 Jahren angesetzt.

5.4.4.9 Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer: Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell der ImmoWertV 2021 angewendet.

Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer für das 1992 errichtete Gebäude werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 0 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 20 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	



Summe		0,0	0,0	
-------	--	-----	-----	--

Ausgehend von den 0 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1992 = 33$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 33 \text{ Jahre} = 37$ Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 37 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1992.

Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer für das 1992 errichtete Gebäude werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Ausgehend von den 0 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1992 = 33$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 33 \text{ Jahre} = 27$ Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 27 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1992.

5.4.4.10 Alterswertminderung

Alterswertminderung: Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen. Hiernach wurde die Alterswertminderung linear durchgeführt.

5.4.4.11 Sachwertfaktor

Sachwertfaktor: Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt. Der Sachwertfaktor für die Objektart „Reihenendhäuser und Doppelhaushälften“ wurde im Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024 für den Bereich „mittlere Lage“ für einen vorläufigen Sachwert von 500.000 € mit 1,26 ausgewiesen.

Für den hier ermittelten vorläufigen Sachwert von gerundet 500.000 € wird in der



Wertermittlung der vom Gutachterausschuss abgeleitete Sachwertfaktor von **1,26** angesetzt. Dies bedeutet, dass die Kaufpreise für gleichartige Immobilien im Durchschnitt 26% oberhalb des Sachwerts (Substanzwert zuzüglich Bodenwert) getätigt worden sind.

Sachlicher Anwendungsbereich:	Reihenendhäuser und Doppelhaushälften
Räumlicher Anwendungsbereich:	Frankfurt am Main
Datengrundlage:	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Frankfurt am Main
Untersuchungszeitraum:	Kaufpreise aus dem Jahr 2023, 90%-Stichprobe; Stichtag: mittleres Vertragsdatum
Kaufverträge:	Geeignete Kaufverträge, bebaute Grundstücke
Normalherstellungskosten:	NHK 2010
Baupreisindex:	Es wird der zum Vertragszeitpunkt zuletzt veröffentlichte Baupreisindex (auf 2010 = 100 umindexiert) verwendet.
Baunebenkosten:	In NHK 2010 enthalten
Regionalfaktor:	Kein, somit 1,0
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Alterswertminderung:	linear
Regelgrundstücksgroßen:	Bis 400 m ² voller Bodenrichtwert, die darüberhinausgehende Fläche mit einem Drittel angesetzt
Außenanlagen:	4 % der Gebäudeherstellungskosten (inkl. Garage)
Bodenrichtwerte:	01.01.2024
Lage:	Mittlere Lage
Mittleres Vertragsdatum:	26.07.2023

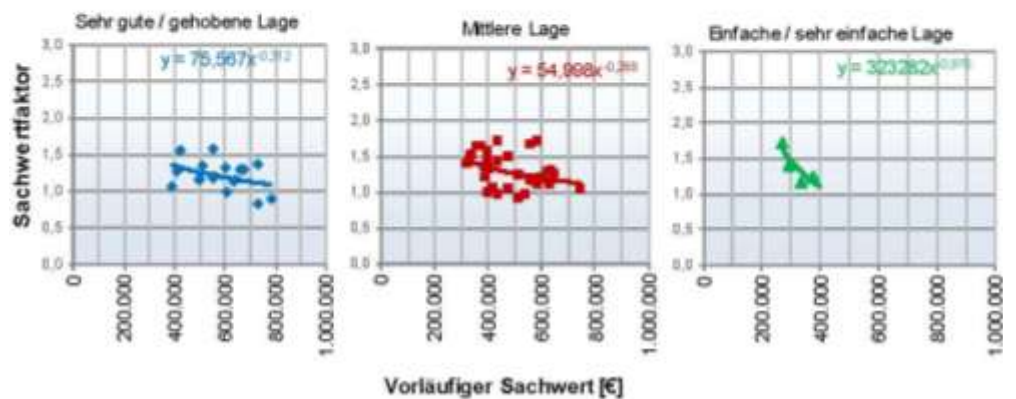
Darstellung des Modells zur Ableitung des Sachwertfaktors

(Quelle: Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2024)



Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor k		
	Sehr gute und gehobene Lage	Mittlere Lage	Einfache und sehr einfache Lage
150.000			
200.000			
250.000			1,74
300.000		1,46	1,46
350.000	1,41	1,39	1,25
400.000	1,35	1,34	1,10
450.000	1,30	1,29	
500.000	1,26	1,26	
550.000	1,22	1,22	
600.000	1,19	1,19	
650.000	1,16	1,16	
700.000	1,13	1,14	
Kauffalle	17	33	5
Bestimmtheitsmaß R ²	0,13	0,14	0,71
Ø Sachwertfaktor	1,22	1,30	1,49
Ø vorläufiger Sachwert [€]	580.000	490.000	340.000
Ø Grundstücksgröße [m ²]	330	320	390
empfohlener Anwendungsbereich [m ²]	<= 500 m ²	<= 500 m ²	<= 500 m ²
Ø BRW [€/m ²]	1,282	930	538
(BRW Minimum – Maximum)*	(1.050 – 1.800)	(790 – 1.000)	(440 – 590)
Ø RND [Jahre]	33	37	30
Ø BGF [m ²]	256	248	269
Ø Wohnfläche [m ²]	133	130	112
empfohlener Anwendungsbereich [m ²]	80-200 m ²	80-200 m ²	80-200 m ²
Ø Wert Außenanlagen [€]	13.300	13.000	12.100
Ø Außenanlagen/Herstellungswert [%]	4,1	3,8	4,0
Ø Wert Nebengebäude [€]	0,00	0,00	0,00
Ø Bodenwertanteil am bereinigten KP	60,25	48,24	40,58
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/ Nutzfläche [€/m ²] (Gebäudedefaktor)	5,470	4,790	4,480
empfohlener Anwendungsbereich [€/m ²]*	3.300 – 6.850	3.450 – 6.750	3.150 – 5.500
Mittleres Vertragsdatum	03.06.23	26.07.23	22.06.23

*Grenzen der eingeflossenen Vergleichspreise



Sachwertfaktor k für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

(Quelle: Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2024)



5.4.5 Marktübliche Zu- oder Abschläge / Marktanpassung (§7 Abs. 2 ImmoWertV)

Marktübliche Zu- oder Abschläge:

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.
Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Auf Grund der Nachfrage von Kaufinteressierten beim Erwerb von Einfamilienhäusern in Frankfurt am Main und den leicht gestiegenen Kaufpreisen für Einfamilienhäuser zum Wertermittlungstichtag gegenüber dem Betrachtungszeitraum der Kaufpreise, welche dem Sachwertfaktor zu Grunde liegen (German Real Estate Index GREIX, Einfamilienhäuser Frankfurt am Main, Mittelwert (QI bis QIV 2023) 216,41 / (Q IV 2024) 221,86 = Veränderung +3 %), wird ein Wertzuschlag von 3 % für das bebaute Grundstück als angemessen erachtet und im Sachwertverfahren angesetzt.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: 3,00 % von (658.114,68 €)	19.743,44 €
Summe	19.743,44 €

5.4.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG):

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder von den Verfahrensbeteiligten etc. mitgeteilt worden sind.

5.4.6.1 Baumängel und Bauschäden / Zustand

Baumängel und Bauschäden / Zustand:

Eine Wertminderung wegen des baulichen Zustands stellt lediglich einen marktüblichen Einfluss auf den ermittelten vorläufigen Sachwert dar und ist nicht gleichzusetzen mit Kosten für die Beseitigung von Baumängeln und / oder Bauschäden. Diese sind nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens und sind ggf. in einem gesonderten Fachgutachten zu ermitteln.

Aufgrund des derzeitigen Zustands des Gebäudes ist zu einer zeitgemäßen Nutzung einer kurzfristigen Modernisierung (Heizkessel) und einer mittelfristigen Renovierung auszugehen. Das Gebäude wird im Sachwertverfahren nach dem zum Stichtag vorherrschenden Gebäudestandard und mit einer üblichen Restnutzungsdauer bewertet. Modernisierungsmaßnahmen, die die Restnutzungsdauer fiktiv verlängern würden, sind nicht angenommen worden. Ein (gesonderter) Wertabschlag wegen des baulichen und Modernisierungszustands als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal wird nicht berücksichtigt.

5.4.6.2 Mietabweichungen

Mietabweichungen:

Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21). Für das unvermietete Gebäude sind Mietabweichungen nicht zu berücksichtigen.



5.5 Wert des Teilgrundstücks Lfd. Nr. 3

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **678.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Lfd. Nr. 3 wird zum Wertermittlungstichtag 26.03.2025 mit rd.

678.000,00 €

geschätzt.



6 Wertermittlung für den 1/73 Anteil an Grundstück lfd. Nr. 2 (unbebaut)

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1/73 Anteil an dem unbebauten Grundstück in 60488 Frankfurt, Steinbacher Hohl, zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Praunheim	5202	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Praunheim	4	1/19	26,07 m ²
Praunheim	4	1/58	0,08 m ²
Praunheim	4	1/57	1,48 m ²

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Anteilige Fläche
Flurstück 1/19	Privatstraße	26,07 m ²
Flurstück 1/58	Privatstraße	0,08 m ²
Flurstück 1/57	Garten	1,48 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		27,63 m ²

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Verfahrens: Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Vergleichswertverfahrens** zu ermitteln. Für das unbebaute Grundstück, welches durch eine Vereinigungsbaulast in baulichem Zusammenhang mit den bebauten Reihenhausgrundstücken steht, liegen geeignete Bodenrichtwerte vor.

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl



hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.



6.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 1/19“

6.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt laut Geoportal Frankfurt (Zone 41300359 (mittlere Lage)) **930,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche Ein- und Zweifamilienhäuser
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

6.3.2 Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	26.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land (unter Berücksichtigung der Vereinigungsbaulast)
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche Ein- und Zweifamilienhäuser
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 27,63 m ² Bewertungsteilbereich = 26,07 m ²

6.3.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	930,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.03.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Zone 41300359 (mittlere Lage)	Zone 41300359 (mittlere Lage)	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche Ein- und Zweifamilienhäuser	Wohnbaufläche Ein- und Zweifamilienhäuser	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 930,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	27,63	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 930,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	Erläuterung
-------------------------------------	-------------



objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	930,00 €/m²	
Fläche	×	26,07 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	24.245,10 €	
	rd.	<u>24.200,00 €</u>	

Der **beitragsfreie, anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2025 insgesamt 24.200,00 €.

6.4 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 1/19“

6.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

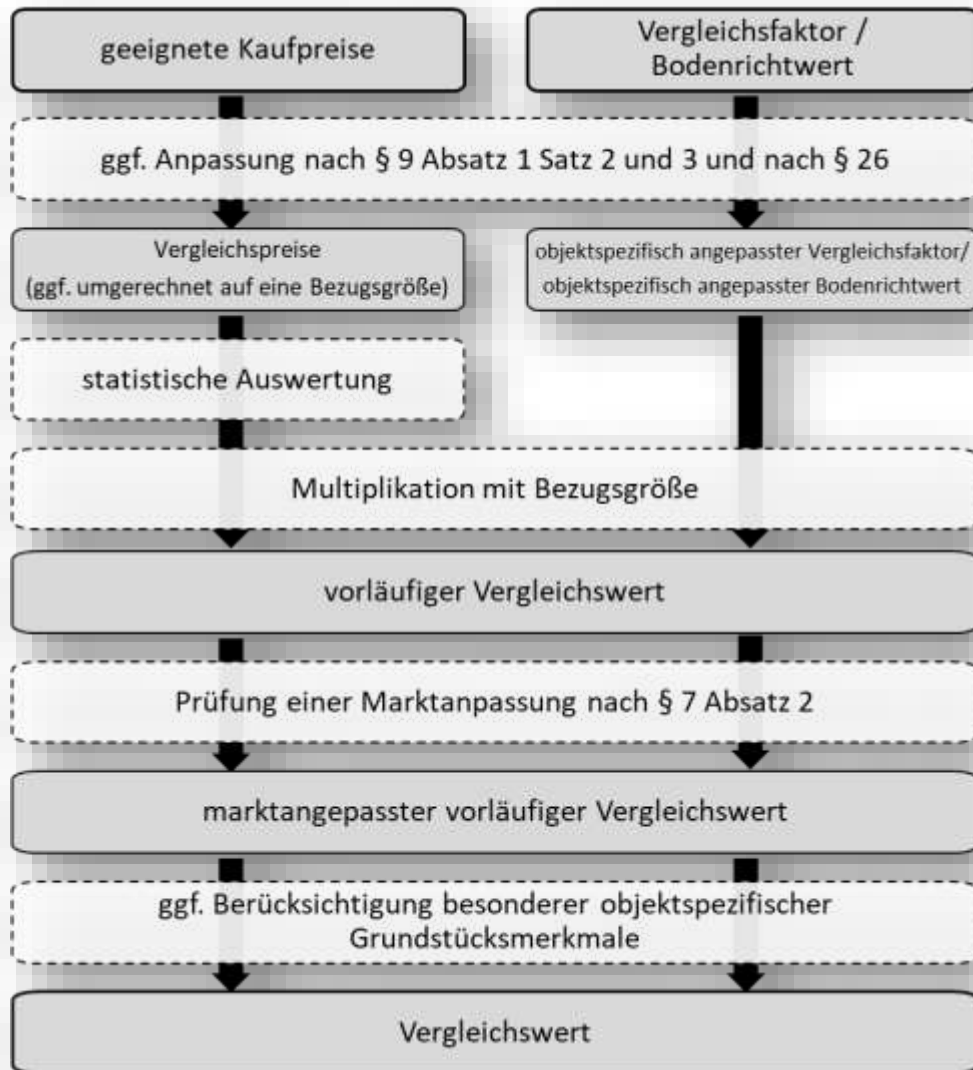
Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.



Ablaufschema des Vergleichswertverfahrens

(Quelle: ImmoWertA)

6.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

6.4.2.1 Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

6.4.2.2 Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit



(Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

6.4.2.3 Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

6.4.2.4 Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

6.4.2.5 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.

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

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.

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

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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).



6.4.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Flurstück 1/19“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 1/19“ (vgl. Bodenwertermittlung)		24.200,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	968,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 1/19“	=	25.168,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 1/19“	=	25.168,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	3.600,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 1/19“	=	21.568,00 €
	rd.	22.000,00 €

6.4.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % des Bodenwerts	968,00 €
Summe	968,00 €

6.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

6.4.5.1 Bewirtschaftungskosten Privatstraßenanteil

Der Wertabschlag für die Bewirtschaftung der Privatstraße wird als Barwert der über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Einfamilienhauses kapitalisierten Bewirtschaftungskosten berücksichtigt.

STE 111

Wertermittlung Bewirtschaftungskosten Privatstraßenanteil

Position	Ansatz	Betrag [EUR]
Bewirtschaftungskosten	100 - 150 € p. a., im Mittel 125 € (Angaben der Eigentümerin)	125,00
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	RND 37 Jahre, Liegenschaftszinssatz EFH 1,4 % (§ 34 ImmoWertV)	28,725
Barwert		3.591
Wertbeeinflussung		-3.591

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



besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-3.600,00 €
* Barwert Bewirtschaftungskosten Privatstraßenanteil	-3.600,00 €	
Summe		-3.600,00 €



6.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 1/58“

6.5.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt laut Geoportal Frankfurt (Zone 41300359 (mittlere Lage)) **930,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche Ein- und Zweifamilienhäuser
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

6.5.2 Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	26.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land (unter Berücksichtigung der Vereinigungsbaulast)
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche Ein- und Zweifamilienhäuser
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 27,63 m² Bewertungsteilbereich = 0,08 m²

6.5.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	930,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.03.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Zone 41300359 (mittlere Lage)	Zone 41300359 (mittlere Lage)	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche Ein- und Zweifamilienhäuser	Wohnbaufläche Ein- und Zweifamilienhäuser	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 930,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	27,63	× 1,000	



Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
vorläufiger Bodenrichtwert	objektspezifisch angepasster	beitragsfreier	=	930,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	930,00 €/m²
Fläche			×	0,08 m²
beitragsfreier Bodenwert			=	74,40 €
			rd.	<u>74,00 €</u>

Der **beitragsfreie, anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 26.03.2025 insgesamt 74,00 €.

6.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 1/58“

6.6.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Siehe Ziff. 6.4.1

6.6.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Siehe Ziff. 6.4.2

6.6.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Flurstück 1/58“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 1/58“ (vgl. Bodenwertermittlung)		74,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	2,96 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 1/58“	=	76,96 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 1/58“	=	76,96 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 1/58“	=	76,96 €
	rd.	<u>80,00 €</u>



6.6.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % des Bodenwerts	2,96 €
Summe	2,96 €

6.6.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier : keine



6.7 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 1/57“

6.7.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt laut Geoportal Frankfurt (Zone 41300359 (mittlere Lage)) **930,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche Ein- und Zweifamilienhäuser
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

6.7.2 Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	26.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land (unter Berücksichtigung der Vereinigungsbaulast)
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche Ein- und Zweifamilienhäuser
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 27,63 m² Bewertungsteilbereich = 1,48 m²

6.7.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	930,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.03.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Zone 41300359 (mittlere Lage)	Zone 41300359 (mittlere Lage)	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche Ein- und Zweifamilienhäuser	Wohnbaufläche Ein- und Zweifamilienhäuser	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 930,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	27,63	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	



vorläufiger Bodenrichtwert	objektspezifisch	angepasster	beitragsfreier	=	930,00 €/m²	
-------------------------------	------------------	-------------	----------------	---	-------------	--

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung		
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert				=	930,00 €/m²	
Fläche				×	1,48 m²	
beitragsfreier Bodenwert				=	1.376,40 €	
				rd.	<u>1.380,00 €</u>	

Der beitragsfreie, anteilige Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2025 insgesamt 1.380,00 €.

6.8 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 1/58“

6.8.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Siehe Ziff. 6.4.1

6.8.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Siehe Ziff. 6.4.2

6.8.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Flurstück 1/57“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 1/57“ (vgl. Bodenwertermittlung)		1.380,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	55,20 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 1/57“	=	1.435,20 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 1/57“	=	1.435,20 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 1/57“	=	1.435,20 €
	rd.	<u>1.400,00 €</u>

6.8.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % des Bodenwerts	55,20 €
Summe	55,20 €

6.8.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier : keine



6.9 Wert des Teilgrundstücks Lfd. Nr. 2

Der Wert des Teilgrundstücks ergibt sich aus der Summe der Werte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert
Flurstück 1/19	22.000,00 €
Flurstück 1/58	80,00 €
Flurstück 1/57	1.400,00 €
Summe	23.480,00 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **23.480,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Lfd. Nr. 2 wird zum Wertermittlungstichtag 26.03.2025 mit rd.

23.500,00 €

geschätzt.



7 Wertermittlung für das Gesamtgrundstück

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
Lfd. Nr. 3	Einfamilienhaus	326,00 m ²	678.000,00 €
Lfd. Nr. 2	unbebaut (Privatstraße)	27,63 m ²	23.500,00 €
Summe		353,63 m ²	<u>701.500,00 €</u>



7.1 Nettoanfangsrendite, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor

Nachfolgend werden rein nachrichtlich die Vergleichskennziffern Nettoanfangsrendite, Ertragsfaktor und Gebäudefaktor dargestellt.

STE111

Nettoanfangsrendite (NAR)

NAR	=	100	x	$\frac{\text{Marktüb. erzielter Reinertrag [EUR]}}{\text{Verkehrswert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$	
Jahresreinertrag [EUR] (Grundlage: modellkonform Mietspiegelmiete 2022)					18.679
Verkehrswert [EUR]					701.500
Erwerbsnebenkosten					11,00%
NAR	=	100	x	$\frac{18.679}{778.665}$	= 2,4 %
NAR Einfamilienhäuser, andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lage, Baujahr ab 1991 ohne Neubau					
Zeitraum 2. Halbjahr 2023 (15.10.2023), Basis: Mietspiegelmiete 2022					
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024)					
					2,1 %
					(1,6 - 2,9 %)

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)

Jahresrohertrag [EUR] (Grundlage: modellkonform Mietspiegelmiete 2022)					21.809
Ertragsfaktor	=			$\frac{\text{Verkehrswert [EUR]}}{\text{Marktüb. erzielter Jahresrohertrag [EUR]}}$	
Ertragsfaktor	=			$\frac{701.500}{21.809}$	= 32,2
Ertragsfaktor Einfamilienhäuser, andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lage, Baujahr ab 1991 ohne Neubau					
Zeitraum 2. Halbjahr 2023 (21.10.2023)					
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024)					
					36,3
					(26,7 - 43,4)

Gebäudefaktor (relativer Kaufpreis)

Gebäudefaktor	=			$\frac{\text{Verkehrswert [EUR]}}{\text{Wohnfläche [m²]}}$	
Wohnfläche [m²]					151,00
Gebäudefaktor [EUR/m² WF]	=			$\frac{701.500}{151}$	= 4.646
Gebäudefaktor Einfamilienhäuser, andere Stadtlagen, mittlere, einfache, sehr einfache Lage					
Zeitraum 2023 (26.07.2023)					
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024)					
					4.790



8 Verkehrswert

Für das gegenständliche, vorwiegend zur Eigennutzung prädestinierte Bewertungsgrundstück in Frankfurt am Main wird von einer vorhandenen Nachfrage durch Marktteilnehmende nach nicht wesentlich modernisierten Einfamilienhäusern des Baujahrs der 1990er Jahre in mittlerer Lage im Stadtteil Praunheim bei einem vorhandenen, jedoch begrenzten Angebot von vergleichbaren Immobilien in der näheren Umgebung ausgegangen.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Grundbuch von Praunheim Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flur- stück	Größe [m²]	Miteigen- tums- anteil	(Anteiliger) Bodenwert	Markt- angepasster vorläufiger Verfahrens- wert	Besondere objekt- spezifische Grund-stücks- merkmale	Verfahrens- wert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
5202	2	Praunheim	4	1/19	1.903	1/73	303.000 €	678.000 €	0 €	678.000 €	0 €	678.000 €
	2	Praunheim	4	1/58	6	1/73	24.200 €	25.168 €	-3.900 €	22.000 €	0 €	22.000 €
	2	Praunheim	4	1/57	108	1/73	74 €	77 €	0 €	80 €	20 €	100 €
5202	3	Praunheim	4	1/64	326	1/1	1.380 €	1.400 €	0 €	1.400 €	0 €	1.400 €
Gesamt							328.654 €	704.645 €	-3.900 €	701.480 €		<u>701.500 €</u>

Aus einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sind mir zehn Kaufpreise für Grundstücke

- aus vergleichbaren, mittleren, dezentralen Lagen in Frankfurt am Main Praunheim und Rödelheim
- die mit Reihenmittelhäusern und Reihenendhäusern
- des Baujahrs 1992 (Bandbreite 1986 - 1998)
- der Wohnfläche 133 m² (110 – 162 m²) bebaut sind und
- in den Jahren 2023 und 2024
- zu einem mittleren Kaufpreis von **4.935 €/m²** (Wohnfläche)
- 1,0-fache Standardabweichung 427,46 €/m²
- in einer Bandbreite von 4.438 bis 5.688 €/m² veräußert worden sind.

Der aus den maßgeblichen Verfahren abgeleitete Wert für das Gesamtgrundstück ergibt einen relativen Wert des mit einem Reihenendhaus und einer Garage bebauten Grundstücks und einem Privatstraßenanteil von **4.646 €/m²** (ausgehend von einer Wohnfläche laut Bauakte von rd. 151 m²). Der ermittelte Wert ist innerhalb der Bandbreite der Vergleichskaufpreise gelegen und entspricht der Wert der Marktsituation zum angegebenen Stichtag.

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten und ggf. eines Zu-/Abschlags zur Rundung, orientiere ich mich an den ermittelten Werten und halte folgende Werte für die Bewertung zum Stichtag, dem 26.03.2025, für angemessen:

- Fortsetzung auf der folgenden Seite -



Der Verkehrswert für den 1/73 Miteigentumsanteil an dem unbebauten, als Privatstraße genutzten Grundstück in
60488 Frankfurt, Steinbacher Hohl

Grundbuch Praunheim	Blatt 5202	lfd. Nr. 2
Gemarkung Praunheim	Flur 4	Flurstücke 1/19, 1/58, 1/57

wird zum Wertermittlungstichtag 26.03.2025 mit rd.

23.500 €

in Worten: dreiundzwanzigtausend fünfhundert Euro

geschätzt.

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilien-Reihenendhaus und einer Garage bebaute Grundstück in
60488 Frankfurt, Steinbacher Hohl 111

Grundbuch Praunheim	Blatt 5202	lfd. Nr. 3
Gemarkung Praunheim	Flur 4	Flurstück 1/64

wird zum Wertermittlungstichtag 26.03.2025 mit rd.

678.000 €

in Worten: sechshundertachtundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige

Frankfurt am Main, den 29.05.2025

Dipl.-Ing. Franziska Rost-Wolf



8.1 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.



9 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

9.1 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)

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

HDSchG:

Hessisches Denkmalschutzgesetz



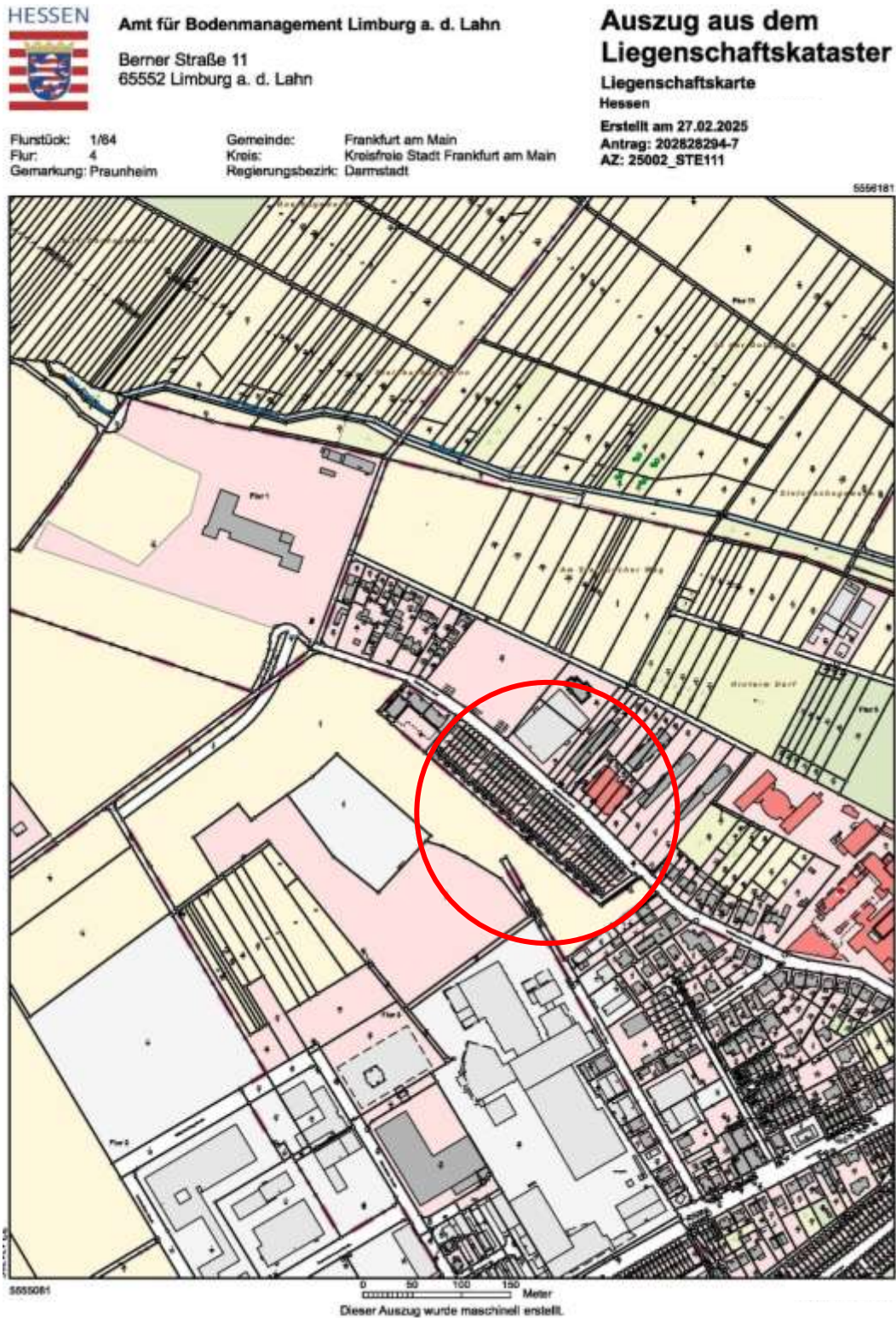
9.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [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 2024/25, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 25. Auflage, Essen, 2024
- [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 2024
- [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 2023



10 Anlagen

10.1 Liegenschaftskarten



10.1.1 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

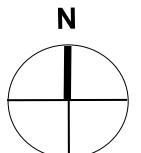
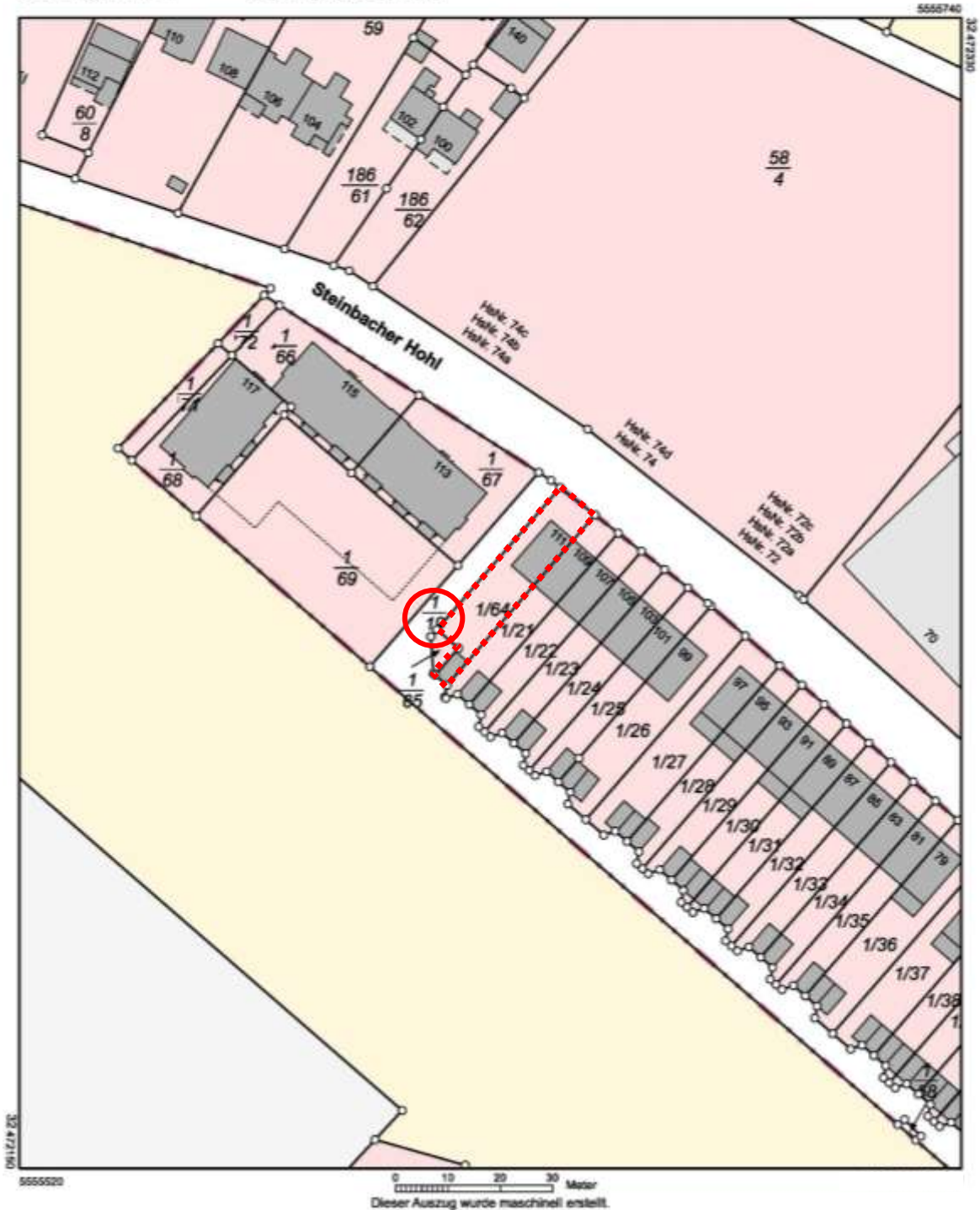
Erstellt am 27.02.2025

Antrag: 202828294-5

AZ: 25002_STE111

Flurstück: 1/64
Flur: 4
Gemarkung: Praunheim

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



10.1.2 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

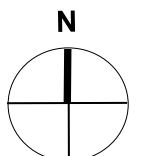
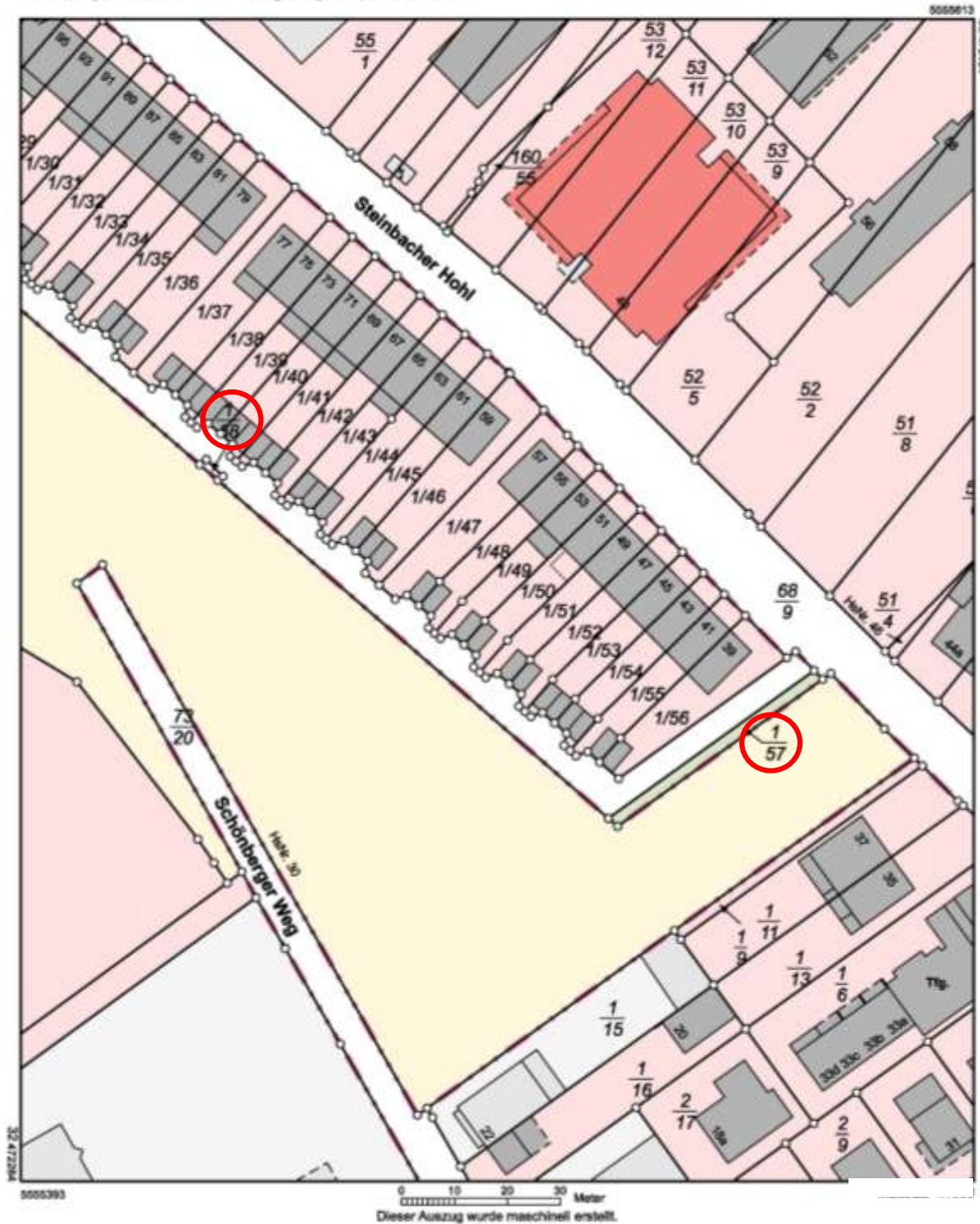
Erstellt am 22.05.2025

Antrag: 202913069-2

AZ: 25002_STE111

Flurstück: 1/49
Flur: 4
Gemarkung: Praunheim

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



10.1.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online.)



10.2 Altlast



10.2.1 Anlage 1, Seite 1 von 2

(Quelle: Stadt Frankfurt am Main, Umweltamt. Keine Veröffentlichung im Internet.)

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



10.2.2 Anlage 1, Seite 2 von 2

(Quelle: Stadt Frankfurt am Main, Umweltamt. Keine Veröffentlichung im Internet.)

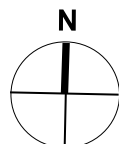


10.2.3 Anlage 2, Abb. 1

(Quelle: Stadt Frankfurt am Main, Umweltamt. Keine Veröffentlichung im Internet.)

10.2.4 Anlage 2, Abb. 2

(Quelle: Stadt Frankfurt am Main, Umweltamt. Keine Veröffentlichung im Internet.)



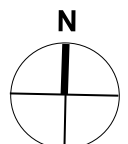


10.2.5 Anlage 2, Abb. 3

(Quelle: Stadt Frankfurt am Main, Umweltamt. Keine Veröffentlichung im Internet.)

10.2.6 Anlage 3

(Quelle: Stadt Frankfurt am Main, Umweltamt. Keine Veröffentlichung im Internet.)





10.3 Baulast

10.3.1 Baulastenblatt, BL-2021-180-2, Seite 1

(Quelle: Stadt Frankfurt am Main, Bauaufsicht. Keine Veröffentlichung im Internet.)

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



10.3.2 Baulastenblatt, BL-2021-180-2, Seite 2

(Quelle: Stadt Frankfurt am Main, Bauaufsicht. Keine Veröffentlichung im Internet.)



10.4 Bauzeichnungen

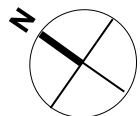
10.4.1 Grundriss Kellergeschoss

(Quelle: Bauakte. Ausführung weicht in Teilen von der Darstellung ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)



10.4.2 Grundriss Erdgeschoss

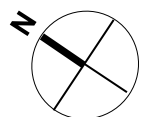
(Quelle: Bauakte. Ausführung weicht in Teilen von der Darstellung ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)





10.4.3 Grundriss Obergeschoss

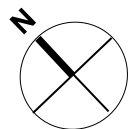
(Quelle: Bauakte. Ausführung weicht in Teilen von der Darstellung ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)





10.4.4 Grundriss Dachgeschoss

(Quelle: Bauakte. Ausführung weicht in Teilen von der Darstellung ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)





10.4.5 Straßenansicht

(Quelle: Bauakte. Ausführung weicht in Teilen von der Darstellung ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)

10.4.6 Gartenansicht

(Quelle: Bauakte. Ausführung weicht in Teilen von der Darstellung ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)



10.4.7 Giebelansicht

(Quelle: Bauakte. Ausführung weicht in Teilen von der Darstellung ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)

10.4.8 Schnitt

(Quelle: Bauakte. Ausführung weicht in Teilen von der Darstellung ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)



10.5 Fotos



10.5.1 Nordostfassade, Blick von der Straße Richtung Nordwesten



10.5.2 Nordost- und Nordwestfassade, Blick von der Straße Richtung Süden



10.5.3 Nordwestliche Grundstücksgrenze, Südwestfassade, Blick von der Privatstraße Flurstück 1/19 Richtung Nordosten



10.5.4 Südwestliche Grundstücksgrenze, Garage, Blick von der Privatstraße Flurstück 1/19 Richtung Norden



10.5.5 Nordostfassade, Blick von der Straße Richtung Südwesten



10.5.6 Südwestfassade, Terrasse, Blick vom Grundstück Richtung Nordosten



10.5.7 Nordostfassade, Blick von der Straße Richtung Nordwesten



10.5.8 Nordost- und Nordwestfassade, Privatstraße Flurstück 1/19, Blick von der Höhe Steinbacher Hohl 111 Richtung Süden



10.5.9 Nordostfassade, Blick von der Straße Richtung Nordwesten



10.5.10 Südwestfassade, Terrasse, Blick vom Garten Richtung Nordosten



10.5.11 Hauseingang mit Vordach, Blick von der straßenseitigen Grundstücksgrenze



10.5.12 Vorgarten zur Straße, Blick vom Obergeschoss



10.5.13 Garten im südwestlichen Grundstücksbereich, Blick vom Balkon im Obergeschoss



10.5.14 Privatstraße Flurstück 1/19 und landwirtschaftliche Fläche Flurstück 1/57, Blick von der Höhe Steinbacher Hohl 39 Richtung Südwesten



10.5.15 Privatstraße Flurstück 1/19, Blick von der südlichen Grundstücksecke Richtung Nordwesten



10.5.16 Privatstraße Flurstück 1/19 und landwirtschaftliche Fläche Flurstück 1/57, Blick von der südlichen Grundstücksecke Richtung Nordwesten