**CHRISTIAN ANGERSBACH**
**Dipl.-Ing. Architekt und Dipl.-Ing. Bauwesen**
Mitglied der Architektenkammer Hessen

Von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
und Schäden an Gebäuden

61348 Bad Homburg, Heuchelheimer Straße 14
Tel. (06172) 303424 Fax (06172) 935695
Info@Angersbach.online www.Angersbach.online

---

# WERTGUTACHTEN



zur Feststellung des derzeitigen Markt- /Verkehrswertes
für das Objekt: **Eigentumswohnung-Nr. 29 im 1.OG**

Straße und Hausnummer: **Wildunger Straße 3**

Ort: **60486 Frankfurt am Main - Bockenheim**

---

Auftraggeber: Amtsgericht Frankfurt am Main,
844 K 32/25, Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft betr. den im Wohnungsgrundbuch von Bockenheim Blatt 11009 unter lfd. Nr. 1 eingetragenen Miteigentumsanteil

---

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung

---

Wertermittlungsstichtag: 25.02.2026 (Besichtigung)
Qualitätsstichtag: 25.02.2026

Derzeitiger MARKT- /VERKEHRSWERT: € 420.000,-

**Anmerkung:**
**Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben im Gutachten übernimmt der Ersteller keine Gewähr.**
**Eine Verwendung der Daten ist nur zur persönlichen Kenntnisnahme gestattet.**
**Eine Verwendung des Gutachtens durch Dritte ist nicht gestattet. Änderungen am Gutachten behält sich der Ersteller des Gutachtens ausdrücklich vor!**

## 1. Inhaltsverzeichnis:


| | Seite |
|---|---|
| 1. Allgemeine Angaben | 1 |
| 2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen | 2 |
| 3. Grundbuchdaten | 2+3 |
| 4. Grundstücksbeschreibung | 4 |
| 5. Beschreibung der baulichen Anlagen | 4-8 |
| 6. Wertermittlung | 9-16 |
| 7. Besondere Bemerkungen | 17 |

Anlagen:

1. Brutto-Grundfläche, Grund- und wertrelevante Geschossflächenzahl
2. Wohn- und Nutzfläche
3. Baulastenblatt
4. Energieausweis
5. Kopie aus der Teilungserklärung zur Nutzungsbeschränkung
6. Straßenkartenausschnitt
7. Flurkartenausschnitt
8. Aufteilungspläne
9. Fotos


## 2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

- Auftragsschreiben vom 03.02.2026 nebst Anlagen (Beschluss, Grundbuchauszüge);
- Notizen und Kopien aus den Grundbuchakten (Teilungserklärung, Aufteilungspläne, Kaufvertrag);
- Unterlagen der Eigentümer (Umlagenabrechnung, Energieausweis);
- Angaben und Unterlagen der WE-Verwaltung;
- Baulastauskunft des Bauaufsichtsamtes der Stadt Frankfurt am Main;
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main;
- Notizen, Aufmaß und Fotos des Unterzeichners vom Ortstermin.

## 3. Grundbuchdaten:

**Wohnungseigentümer:**

***

**Wohnungsgrundbuch von Bockenheim (beim Amtsgericht Frankfurt am Main)**

| **Blatt 11009** | **Gemarkung Bockenheim** | **Flur 10** |
|---|---|---|
| **Flurstücke** | **Wirtschaftsart u. Lage** | **Größe** |
| Lfd. Nr. 1: | | |
| 79/8 | - Gebäude- und Freifläche, Falkstraße 27, 29, 31, Wildunger Straße 3, 5 - | 3.522 m² |
| 81/8 | - Gebäude- und Freifläche, Am Weingarten 18, 20, Falkstraße 33, 33a, 35, 35a, 37 - | 69 m² |
| 7,95/1.000 | - Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 29 gekennzeichneten Wohnung. | |
| **Grundstücksgröße, insgesamt =** | | 3.591 m² |

**Eintragungen in Abt. II:**

Lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Wohnungseigentümer des 7,84/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Flur 10, Flurstück 79/8 und 81/8 (Gemarkung Bockenheim Bl. 11043); gemäß Bewilligung vom 05.09.2000;

lfd. Nr. 2: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung) für die Stadt Frankfurt am Main; gemäß Bewilligung vom 05.09.2000;

lfd. Nr. 3: ist gelöscht;

lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Frankfurt am Main, Zwangsversteigerungsabteilung, 844 K 32/25) vom 06.10.2025.

**Anmerkung:**

Die Eintragungen in Abt. II des Grundbuchblatts werden als nicht den Verkehrswert des Objektes beeinflussend angesehen.

Lfd. Nr. 1: Betrifft eine andere Wohnung;

Lfd. Nr. 2: Besagt, dass die Wohnung nur zu Wohnzwecken genutzt werden darf (vgl. Anl. 5 / 5.1);

## 4. Beschreibung des Grundstücks:

### 4.1 Lage (Ortsangaben, Wohn- und Geschäftslage, Verkehrslage, Entfernungen):

Das Grundstück liegt im westlichen Gebiet der Stadt Frankfurt am Main, im Stadtteil „Bockenheim“, zwischen „Leipziger Straße“ und „Falkstraße“, in allgemein gehobener zentraler Wohnlage.
In der Umgebung befinden sich vornehmlich aneinandergebaute, an die Straßenfront grenzende Mehrfamilien-Wohnhäuser zu 4 Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen, in Garten- bzw. Hofgrundstücken.
Die nächste U-Bahn-Station ist in ca. 5 Gehminuten zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie sind jeweils in wenigen Gehminuten erreichbar. Fahrtzeit in das Stadtzentrum und zum Bahnhof je ca. 10 Minuten, zum nächsten Autobahnanschluss ca. 10 Minuten und zum Flughafen ca. 15 Minuten. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind in Frankfurt am Main vorhanden.
Spaziergehmöglichkeiten in unweit entfernten Parkanlagen.
Wirtschaftliche Daten von Frankfurt am Main (Internetrecherche):
Einwohnerzahl: ca. 780.000;
Arbeitslosenquote: ca. 7,1 %;
Kaufkraftindex: ca. 108,9 (rd. 9 % über dem Bundesdurchschnitt);
Bevölkerungsentwicklungsprognose bis zum Jahr 2040: + 12 %.

### 4.2 Grundstück (Zuschnitt, Nivellement, Boden, Oberfläche, Straßenausbau, Leitungen, Erschließungskosten):

Ein Flurkartenausschnitt im Maßstab 1:1.000 ist dem Gutachten beigefügt.
Das Eckgrundstück ist vieleckig geschnitten und grenzt im Südosten mit ca. 56 m an die „Wildunger Straße“ und im Nordosten mit ca. 52 m an die „Falkstraße“. Das Grundstück ist im Mittel ca. 56 m breit und ca. 64 m tief. Kein Vorgarten. Die Gebäude stehen an den beiden Straßenfronten. Das Gelände ist annähernd eben.
Die Straße ist mit beidseitigen Bürgersteigen, Parkplatzbuchten und einseitigen Baumreihen ausgebaut und endgültig fertiggestellt. Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in der Straße.
Für die Liegenschaft lag dem Unterzeichner keine Erschließungsbeitragsbescheinigung vor. Es wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass die Straßen im Sinne der §§ 127 ff. BauGB endgültig hergestellt sind. Somit wird das Grundstück zum Wertermittlungsstichtag als erschließungsbeitragsfrei angesehen. Die Rechte der Stadt aufgrund der Vorschriften der §§ 123 ff. BauGB hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen bleiben dabei unberührt.

### 4.3 Bauliche Nutzung (vorh./zul. Bebauung, ggf. Baulasten, ggf. Denkmalschutz, ggf. Stellplatzverpflichtungen):

Nach Angaben des Stadtplanungsamtes der der Stadt Frankfurt am Main liegt das Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans-Nr. NW 22d Nr. 1 „Palmengarten“ vom 05.11.1966.
Der B-Plan gibt für das Grundstück folgendes Planungsrecht vor:

| | | |
|---|---|---|
| MI | = | Mischgebiet; |
| IV | = | maximal 4 Vollgeschosse; |
| GRZ | = | 0,3 (Grundflächenzahl). |

Im Baulastenverzeichnis bestehe nach schriftlicher Auskunft des Bauaufsichtsamtes der Stadt Frankfurt am Main vom 04.03.2026 eine Vereinigungsbaulast für das Grundstück (vgl. Anl. 3), das heißt, die betreffenden Grundstücke sind bauordnungsrechtlich wie ein Gesamtgrundstück zu behandeln.

## 5. Beschreibung der baulichen Anlagen:

### 5.1 Übersicht über die vorhandenen Gebäude aus beigefügter Flurkarte:

| **Gebäude** | **Grundfläche** ca. | **Baujahr** ca. |
|---|---|---|
| Mehrfamilien-Wohnhaus Wildunger Straße 3 | 398 $m^2$ | 2002 |

## 5.2 Einteilung des Gebäudes:

**Beidseitig angebautes Mehrfamilien-Wohnhaus Wildunger Straße 3, bestehend aus:**

KG: 2 Ebenen (1. und 2.UG) zu Haushaltskeller, Fahrrad- und Kinderwagenraum, Technikräume, Flure, Müllraum, Trockenraum, Brandschleuse zur Tiefgarage;
**Hier: Keller-Nr. 29 (untere Ebene KG);**

EG: Hauseingang; 4 Wohnungen (2 x 2 Zimmer, 1 x 3 Zimmer, 1 x 4 Zimmer, jeweils mit Zubehör);

1.OG: 4 Wohnungen wie im EG;
**Hier: ETW-Nr. 29 zu Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad/WC, Diele, Balkon;**

2. - 4.OG: je 4 Wohnungen wie im EG;

5.OG: 2 Penthouse-Wohnungen;

darüber flach geneigtes Walmdach.

## 5.3 Bauliche Beschaffenheit:

### 5.3.1 Konstruktion / Fassade:

| | |
|---|---|
| Fundamente: | Stahlbeton, Einzel- und Streifenfundamente; |
| Ansichtsflächen: | Rauputzflächen, Zementputzsockel, Alu-Fensterbänke; |
| Verkleidung: | Wärmedämm-Verbundsystem an den Fassaden, Holzbrettschalung am Dachüberstand, Granitplatten am Haussockel; |
| Decke über Keller und übrige Geschossdecken: | Stahlbetondecken mit schwimmendem Estrich; |
| Umfassungswände: | Stahlbetonwände (KG), Mauerwerkswände (EG - DG); |
| Zwischenwände: | Mauerwerkswände, tragende Wände, leichte Trennwände; |
| Dachstuhl: | Stahlbetondecke, flach geneigtes Walmdach, Wärmedämmung; |
| Dacheindeckung: | Zink-Stehfalzbleche, Dachentwässerung aus Zinkblech. |

### 5.3.2 Innere Ausstattung:

| | |
|---|---|
| Geschosstreppe: | Stahlbetontreppe mit Granitplattenbelag, Holz-Handlauf; |
| Fußböden in Wohnräumen: | Mosaikparkett (Zimmer, Diele); |
| Fußböden im Keller: | Zementestrich mit Farbanstrich; |
| Fußböden in Küche und Badezimmer: | Fliesenbodenbeläge; |
| Fenster: | Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Baujahr 2002), Naturstein-Fensterbänke; |

| | |
|---|---|
| Innentüren: | Holztüren mit Futter und Bekleidung, Wohnungseingangstür als Vollholztür (Baujahr 2002); |
| Außentür/Hauseingang: | Alu-/Glaskonstruktion; |
| Rollläden: | Kunststoff-Rollläden mit manuellem Antrieb; |
| Küche: | Anschlüsse für Wasser, Abwasser, Elektroherd; |
| Bad/WC: | eingebaute emaillierte Stahlblech-Badewanne, Waschbecken, wandhängendes Tiefspül-WC mit Unter-Putz-Spülkasten, Waschmaschinen-Standplatz, Handtuch-Heizkörper; |
| Wandbekleidung: | Malervlies, Anstrich; |
| Platten im Badezimmer: | Wände ringsum ca. 2,20 m hoch gefliest; |
| Platten in der Küche: | Fliesenspiegel; |
| Elektro: | normale Ausstattung (Baujahr ca. 2002), Klingel- und Sprechanlage, elektrischer Türöffner, Außenbeleuchtung am Gebäude bzw. Pollerleuchten im Garten / Hof; |
| Heizung: | Zentralheizung mit Gasfeuerung (Baujahr ca. 2002), Flach- bzw. Konvektorenheizkörper mit Thermostatventilen, zentrale Brauchwassererwärmung in Verbindung mit der Heizung; |

### 5.3.3 Sonstige Einrichtungen:

- Aufzugsanlage (Fabrikat Kone, 1.000 kg zulässige Traglast, Baujahr ca. 2002), 7 Haltestationen;
- Balkon (überdacht) mit Betonboden und Stabstahl-Brüstungsgeländer;
- Einbauküche, bestehend aus Ober- und Unterschränken, Arbeitsplatte, Nirostaspüle, Kühlschrank, Elektroherd mit Ceran-Kochfeld, Dunstabzugshaube mit Umluft;
- Kellerlichtschächte.

| | |
|---|---|
| Belichtung und Belüftung: | Gut, innenliegende Nassräume mit elektromechanischer Entlüftung. |

## 5.3.4 Außenanlagen:

| | |
|---|---|
| Hausanschlüsse: | Wasser, Abwasser, elektrischer Strom, Gas, Multimedia; |
| Straßeneinfriedung: | keine, das Gebäude steht an der Straßenfront; |
| Grenzeinfriedung: | Stahlmattenzaun, Grenzbebauung; |
| Hof- und Wegebefestigungen: | Betonsteinpflaster; |
| Sonstiges: | Gartenanlage, Kinderspielplatz, Kiesstreifen am Haus. |

## 5.4 Bauzustand (Schäden, Reparatur- und Fertigstellungskosten):

Die Wohnanlage ist ca. 24 Jahre alt und befindet sich in allgemein gepflegtem Zustand.
Nach Angabe der WE-Verwaltung habe die Instandhaltungsrücklage der WEG (Wohnungseigentümergemeinschaft) zum 31.12.2025 rd. € 1.000.000,- betragen.
Für die Modernisierung der Heizungsanlage (Wärmepumpen) wurden Sonderumlagen in Höhe von € 100.000,- beschlossen, zu zahlen in 2 Raten (01.03.2026 und 01.03.2027).

Folgender Reparaturbedarf wurde festgestellt:

| **Maßnahmen** | **Geschätzte Kosten bzw. angemessene Rücklagen für mittelfristige Maßnahmen (€)** | **Geschätzte Werterhöhung (Abschlag „NEU für ALT“) bei Durchführung der Maßnahmen (€)** |
|---|---|---|
| - Schönheitsreparaturen für einen Neubezug (Maler- und Tapezierarbeiten) | 8.000,- | 8.000,- |
| - Modernisierung der Heizungsanlage | 1.000,- | 500,- |
| - sonstige Kleinreparaturen, Wartungs- und Pflegearbeiten für einen Neubezug | 2.500,- | 2.500,- |
| Zwischensumme | 11.500,- | 11.000,- |
| Zuschlag für: Bauregie, Mietausfall, Reinigungsarbeiten in Verbindung mit der Durchführung der Arbeiten: 10 % | 1.150,- | 1.100,- |
| Instandsetzungsabschlag bzw. Wertverbesserungszuschlag bei Durchführung der Maßnahmen, jeweils geschätzt: | 12.650,- | 12.100,- |
| Wertminderung durch Instandhaltungsstau | € (12.650,- ./. 12.100,-) = € 550,- | |

**Anmerkungen:**

- Vorstehend angegebene Instandsetzungskosten wurden überschlägig geschätzt und sind als grober Anhaltswert anzusehen. Genauere Kosten wären erst nach konkreten Mengenermittlungen, weiteren Untersuchungen (wie Bauteilöffnungen), Ausschreibungen, Verhandlungen mit Firmen, Vergabe und Abrechnung zu ermitteln. Zudem hängen die Kosten von der Wahl der Materialien, der Art der Durchführung, der gewählten Firmen, dem Geschick der Handwerker u.a. ab, so dass die tatsächlich anfallenden Kosten höher oder niedriger als vorgenannte Kosten ausfallen können.
- Die angegebenen Werterhöhungen stellen eine Verbesserung im Vergleich zu einem normal instandgehaltenen Objekt dar.
- Die Übereinstimmung der Bauausführung mit den erhaltenen Bauplänen, der Baugenehmigung und der Bauleitplanung wurde nicht eingehend überprüft. Bei der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.
- Die Standsicherheit wurde nicht überprüft, ebenso nicht die Funktionsfähigkeit technischer Anlagen (Heizung, Sanitär, Elektrik), auch nicht bewegliche Bauteile (wie Fenster, Türen, Rollläden), sowie der Wärme-, Schall- und Brandschutz nicht.

## 5.5 Gesamteindruck (Beurteilung d. Gebäude/Grundrisse/Ausstattung/ Baustoffe), Vermietbarkeit und Verkäuflichkeit:

Nach Durchführung der unter Ziff. 5.4 aufgeführten Reparaturen leicht überdurchschnittlicher Gesamtzustand.
Allgemein zweckmäßig geschnittener Grundriss. Das Wohn- und Esszimmer, das Schlafzimmer und die Küche sind jeweils nach Nordwesten zum Garten gelegen, ebenso der überdachte Balkon. Das Bad/WC ist innenliegend.
Allgemein mittlere bis leicht gehobene Gesamtausstattung (Parkett, relativ großer Balkon, Aufzug).
Allgemein solide Bauweise (Stahlbetonkeller, Stahlbetondecken, Mauerwerkswände, Dach mit Stehfalzblechen eingedeckt, Stahlbetontreppe mit Granitplattenbelag).
Wärmedämmende Baustoffe (Isolierglasfenster, Rollläden, Wärmedämm-Verbundsystem an den Fassaden, Wärmedämmung im Dach, schwimmender Estrich).
Ein Energieausweis mit überdurchschnittlich guten Wärmebedarfs- und Verbrauchswerten ist als Anl. 4 beigefügt.

Die Vermietbar- und Verkäuflichkeit zu angemessenen Preisen wird als gegeben angesehen.

## 5.6 Zusammenstellung der Ergebnisse aus Berechnungen der Anlagen 1 und 2:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Wohnflächen (Wohnflächenverordnung) | - ETW-Nr. 29 - | 59,65 | $m^2$ |
| Nutzflächen (DIN 283/62) | - Keller-Nr. 29 - | 7,75 | $m^2$ |
| GRZ – Grundflächenzahl (§ 19 Bau NVO/90) | | 0,5 | |
| WGFZ – wertrelevante Geschossflächenzahl (ImmoWertA 2023) | | 2,2 | |
| Anzahl vorhandener Pkw-Stellplätze | - kein Stellplatz zugeordnet - | | |

## 6. Wertermittlung:

## 6.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren:

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung, deren Verkehrswert sich maßgeblich am Vergleichswert orientiert.
Als weiterer Anhaltswert wird der Ertragswert ermittelt.

## 6.2 Beschreibung der allgemeinen Marktsituation:

Derzeit werden vergleichbare Wohnungen in Bockenheim zu Preisen zwischen € 5.450,-/m² bis € 6.950,-/m², bezogen auf die Wohnfläche, angeboten, im Mittel um € 6.250,-/m² (ohne Zubehör, wie Pkw-Stellplätze, Einbauküchen).
Nach Marktbeobachtungen des Unterzeichners werden die Angebotspreise noch leicht heruntergehandelt.
Im Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main ist für Eigentumswohnungen ab Baujahr 1991 (ohne Neubauten) ein durchschnittlicher Kaufpreis für Bockenheim von € 7.120,-/m² angegeben, bezogen auf das Jahr 2024.
Im Wohnungsmarktbericht 2024 / 2025 der IHK Frankfurt am Main ist für Bockenheim ein durchschnittlicher Kaufpreis für Eigentumswohnungen von € 5.700,-/m² aufgeführt.

## 6.3 Bodenwert:

Der Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt am Main gibt für die Richtwertzone, in der das Grundstück liegt, einen Bodenrichtwert von € 4.600,-/m² an, für den unbebauten Zustand, bezogen auf eine WGFZ von 1,8, inkl. Erschließungskosten (Stand 01.01.2024).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens, einer Zone, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Die Bodenrichtwerte werden alle 2 Jahre durch Gutachterausschüsse neu ermittelt. Individuelle Eigenschaften des Grundstücks werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Ausgangswert ist der Richtwert, mit | = | | € | 4.600,-/m² |
| Zuschlag für: | | | | |
| - die Ausnutzung des Grundstücks mit einer WGFZ von 2,2, Zuschlag hierfür, gemäß den Umrechnungskoeffizienten für wertrelevante Geschossflächenzahlen im Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main: € 4.600,-/m² x (1,658 / 1,444 - 1) | = | + | € | 682,-/m² |
| Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert | = | | € | 5.282,-/m² |
| Bebautes Grundstück 3.591 m² netto fertig erschlossen zu € 5.282,-/m² | = | | € | 18.967.650,- |
| 7,95 / 1.000 - Miteigentumsanteil am Bodenwert insgesamt, fertig erschlossen, für die ETW-Nr. 29 | = | | € | 150.800,- |

## 6.4 Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer:

Ermittlung des Modernisierungsgrades:

| **Modernisierungselemente** | **Punkte** | **max. Punkte** |
|---|---|---|
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung | 0 | 4 |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 0 | 2 |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 0 | 2 |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 0 | 2 |
| Wärmedämmung der Außenwände | 0 | 4 |
| Modernisierung von Bädern | 0 | 2 |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen | 0 | 2 |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung | 0 | 2 |
| Gesamt | 0 | 20 |

Modernisierungspunkte: **0** (nicht modernisiert)

Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND): **70 Jahre** (gemäß Sachwertmodell Hessen)

Tatsächliches Baujahr: **ca. 2002**

Tatsächliches Alter: **24 Jahre** (2026 ./. 2002)

Relatives Alter: 24 Jahre (Alter) / 70 Jahre (GND) x 100 = **34 % < 60 %**

Voraussichtliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND): RND = 70 Jahre (GND) ./. 24 Jahre (Alter) = **46 Jahre**

## 6.5 Ermittlung des Ertragswertes:

## 6.5.1 Ermittlung der marktüblich erzielbaren Nettomiete und ggf. der Differenz zu derzeitigen Mieterträgen:

Zur Ertragswertermittlung wird die marktüblich erzielbare Nettomiete ermittelt und der derzeitigen Nettomiete gegenübergestellt.
Die marktübliche Nettomiete wird basierend auf den vom Unterzeichner im Wohnungsmarktbericht 2024 / 2025 der IHK Frankfurt am Main, im Mietspiegel 2024 der Stadt Frankfurt am Main, in der Mietpreissammlung des Unterzeichners und im Internet unter „www.Immobilienscout24.de" recherchierten Mieten für ähnliche Objekte ermittelt.
Diese betragen zwischen € 14,50/m²/Mon. bis € 21,-/m²/Mon., im Mittel um € 16,-/m²/Mon. für vergleichbare Wohnungen.
Etwaige Mehr- oder Mindereinnahmen aus bestehenden Mietverträgen werden durch entsprechende Zu- und Abschläge am Verkehrswert (Ziff. 6.6) berücksichtigt.

**Das Objekt ist derzeit von *** bewohnt.**

| Mieteinheit | Bj. | Wohnfläche | derzeitige Nettomiete | | marktübliche Nettomiete*) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | ca. | m² | pro m² | € | pro m² | € |
| **ETW-Nr. 29 im 1.OG:** | 2002 | 59,65 | - | - | 15,93 | 950,- |
| Gesamt: | | 59,65 | - | - | - | 950,- |

marktübliche Jahresnettomiete
(im Normalzustand) = € 11.400,-

**Anmerkung:**
*) ohne EBK (Einbauküche).

## 6.5.2 Ermittlung der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten:

Die unter Ziffer 6.5.1 angegebene marktübliche Nettomiete beinhaltet kein Entgelt für Betriebskosten (im Sinne der Betriebskostenverordnung), da diese derzeit und im Rahmen einer ordnungsgem. Bewirtschaftung, die dem Ertragswertverfahren zugrunde liegt, der/die Mieter als Umlagen trägt/tragen.
Zu den Betriebskosten gehören insbesondere die Kosten für:
Heizung, Warmwasserversorgung, Müllabfuhr, Grundsteuer, Straßenreinigung, Gebäudeversicherung, Haftpflichtversicherung, Schornsteinfeger, Aufzug (ohne Reparaturkosten), Gemeinschaftsantenne, Strom für Gemeinschaftsanlagen, Hauswart, Hausreinigung, Gartenpflege, Wasserversorgung und Entwässerung, Gebühren für Kabelfernsehen.
Vorstehende marktübliche Nettomiete und nachstehende Instandhaltungspauschale beinhalten weiter, dass der/die Mieter - ebenso im Rahmen einer ordnungsgem. Bewirtschaftung - vertraglich verpflichtet ist/sind, die Kosten für Schönheitsreparaturen und kleine Instandhaltungen in den Mieträumen zu tragen.
Im nachstehenden werden die Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die „ImmoWertV 2021“ und den „GuG-Sachverständigenkalender 2026“ ermittelt.

Derzeitiger Verbraucherpreisindex: 1,231 (2020 = 1,0)

| | | | |
|---|---|---|---|
| * Verwaltung<br>psch | = | € | 441,- |
| * Instandhaltung und Rücklagen<br>7,5 % aus € 11.400,-<br>(d.s. rd. € 14,40/m² Wohnfl./Jahr ) | = + | € | 855,- |
| * Sonstige nicht umlegbare Kosten (Betriebskosten)<br>0,5 % aus € 11.400,- | = + | € | 57,- |
| * Mietausfallwagnis<br>2,0 % aus € 11.400,- | = + | € | 228,- |
| Summe der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten pro Jahr | = | € | 1.581,- |

(Das sind 13,9 % der marktüblichen Jahresnettomiete)

## 6.5.3 Ermittlung des maßgebenden Liegenschaftszinssatzes:

Im Immobilienmarktbericht 2025 der Stadt Frankfurt am Main ist für Eigentumswohnungen in zentralen Lagen mit Baujahr ab 1991 (ohne Neubau) ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 0,7 % angegeben, und für gehobene Lagen für Eigentumswohnungen ab Baujahr 1991 (ohne Neubau) ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 0,8 %.

Hier für die zu bewertende Wohnung wird der maßgebende Liegenschaftszinssatz aufgrund ihrer wertbildenden Merkmale (Art, Lage, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit) wie folgt geschätzt:

| | | |
|---|---|---|
| Ausgangswert ist der gemittelte Wert vorgenannter Liegenschaftszinssätze des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main, mit | = | 0,75 % |
| Marktanpassung für:<br>./. | | |
| Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz | = | 0,75 % |

## 6.5.4 Berechnung des Ertragswertes:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| marktübliche Jahresnettomiete aus Ziff. 6.5.1 | = | | € | 11.400,- |
| abzgl. der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten aus Ziff. 6.5.2 | = | - | € | 1.581,- |
| marktüblicher Jahresreinertrag des bebauten Grundstücks | = | | € | 9.819,- |
| abzgl. der Bodenwertverzinsung € 150.800,- x 0,75 % Liegenschaftszinssatz | = | - | € | 1.131,- |
| Reinertragsanteil der baulichen Anlagen | = | | € | 8.688,- |
| Der Kapitalisierungsfaktor bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 46 Jahren und 0,75 % Liegenschaftszins beträgt: 38,78 | | | | |
| Ertragswert der baulichen Anlagen (Kapitalisierungsfaktor x Reinertragsanteil der baul. Anlagen) 38,78 x € 8.688,- | = | | € | 336.900,- |
| zuzüglich Bodenwert aus Ziff. 6.3 | = | + | € | 150.800,- |
| Vorläufiger Ertragswert | = | | € | 487.700,- |
| Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) berücksichtigt: | | | | |
| Abschlag für: | | | | |
| - notwendige Reparaturen, Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch | = | - | € | 550,- |
| Ertragswert | = | | € | 487.150,- |

## 6.6 Vergleichswertverfahren:

### 6.6.1 Direktes Vergleichswertverfahren:

Nachstehend werden 10 Vergleichspreise der letzten 2 Jahre aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main aufgeführt und die wertbildenden Merkmale der Vergleichsobjekte mittels Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen aus dem GuG-Sachverständigenkalender 2026 auf die zu bewertende Wohnung umgerechnet.
Die allgemeinen Kaufpreissteigerungen seit Erwerb werden mittels der Angaben für den Preistrend von Bestandswohnungen in Frankfurt am Main - Bockenheim im Internetportal „www.Immobilienscout24.de“ berücksichtigt.

| Datum Kauf | Adresse | Lage | Geschoss | vermietet | Wohnfl. ($m^2$) | Baujahr | Ausstattung | Anzahl WE pro Gebäude |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 02/2024 | Fritzlarer Straße | gehob. | EG | nein | 57 | 2000 | mittel | 12 |
| 02/2024 | Fritzlarer Straße | gehob. | 1.OG | nein | 64 | 2000 | - | 12 |
| 03/2024 | Hessenplatz | gehob. | 2.OG | nein | 92 | 2002 | mittel | 11 |
| 04/2024 | Fritzlarer Straße | gehob. | EG | nein | 46 | 2000 | - | 18 |
| 07/2024 | Konrad-Broßwitz-Straße | gehob. | 2.OG | nein | 96 | 2005 | - | 69 |
| 09/2024 | Gabriel-Riesser-Weg | mittel | 1.OG | nein | 62 | 2012 | sehr gehob. | 20 |
| 11/2024 | Rödelheimer Landstraße | mittel | 2.OG | nein | 73 | 2008 | - | 10 |
| 09/2025 | Ginnheimer Landstraße | gehob. | 1.OG | nein | 61 | 2007 | gehoben | 17 |
| 10/2025 | Ginnheimer Straße | gehob. | 2.OG | nein | 68 | 1994 | - | 17 |
| 12/2025 | Rödelheimer Landstraße | mittel | 2.OG | nein | 41 | 2008 | gehoben | 8 |

| Kaufpreis (€/$m^2$) | UK-Lage | UK-Geschoss | UK vermietet | UK-Wohnfl. | UK-Baujahr | UK-Ausstattung | UK-Anzahl WE | UK-Preisveränderung seit Kauf | Vergleichspreis (€ / $m^2$) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4.807,- | - | 1,02 | - | 0,99 | 1,03 | 1,05 | 0,98 | 1,04 | 5.351,- |
| 5.860,- | - | - | - | 1,01 | 1,03 | - | 0,98 | 1,04 | 6.213,- |
| 7.229,- | - | 0,98 | - | 1,07 | - | 1,05 | 0,98 | 1,03 | 8.034,- |
| 5.283,- | - | 1,02 | - | 0,97 | 1,03 | - | 0,99 | 1,03 | 5.490,- |
| 4.573,- | - | 0,98 | - | 1,07 | 0,97 | - | 1,04 | 1,03 | 4.983,- |
| 6.113,- | 1,1 | - | - | - | 0,92 | 0,91 | - | 1,03 | 5.798,- |
| 5.398,- | 1,1 | 0,98 | - | 1,03 | 0,94 | - | 0,98 | 1,02 | 5.632,- |
| 7.328,- | - | - | - | - | 0,96 | 0,95 | 0,99 | - | 6.616,- |
| 5.030,- | - | 0,98 | - | 1,02 | 1,10 | - | 0,99 | - | 5.475,- |
| 5.647,- | 1,1 | 0,98 | - | 0,96 | 0,94 | 0,95 | 0,96 | - | 5.010,- |
| Mittelwert | | | | | | | | | 5.860,- |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Zusammenstellung: | | | |
| 59,65 $m^2$ Wohnfläche x € 5.860,-/$m^2$ | = | € | 349.550,- |
| Vorläufiger Vergleichswert | = | € | 349.550,- |
| Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) berücksichtigt: | | | |
| Abschlag für: | | | |
| - notwendige Reparaturen, Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch | = - | € | 550,- |
| Vergleichswert | = | € | 349.000,- |

## 6.7 Verkehrswert:

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung.

Objekte dieser Art werden von Personen zur Eigennutzung, als auch von Kapitalanlegern zur Vermietung erworben.

Nach den Gepflogenheiten am Immobilienmarkt wird der Verkehrswert von Eigentumswohnungen maßgeblich vom Vergleichswert abgeleitet.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Grundlage für die Verkehrswertermittlung ist daher der direkte Vergleichswert aus Ziff. 6.6.1, mit | = | | € | 349.000,- |
| **Zuschläge, wegen** | | | | |
| - des Ergebnisses aus dem Ertragswertverfahren, weshalb eine weitere Marktanpassung als gerechtfertigt angesehen wird, geschätzte Marktanpassung hierfür: 19,8 % aus € 349.000,- | = | + | € | 69.100,- |
| - der Einbauküche, geschätzter Zeitwert hierfür, psch | = | + | € | 2.500,- |
| Summe | = | | € | 420.600,- |
| Abrundung | = | - | € | 600,- |
| Markt- /Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag | = | | € | 420.000,- |

**(in Worten: vierhundertzwanzigtausend EURO)**

Dies entspricht der 36,8-fachen marktüblichen Jahresnettomiete (€ 11.400,-), und bezogen auf die Wohnfläche von 59,65 $m^2$ sind das € 7.041,-/$m^2$.

**Anmerkung:**
**Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben im Gutachten übernimmt der Ersteller keine Gewähr.**
**Eine Verwendung der Daten ist nur zur persönlichen Kenntnisnahme gestattet.**
**Eine Verwendung des Gutachtens durch Dritte ist nicht gestattet. Änderungen am Gutachten behält sich der Ersteller des Gutachtens ausdrücklich vor!**

## 7. Besondere Bemerkungen:

### 7.1 Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- ***;
- Herr Dipl.-Ing. Christian Angersbach, unterzeichnender Sachverständiger.

### 7.2 Literaturverzeichnis:

- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Kleiber, Bundesanzeigerverlag, 2023;
- ImmoWertV 2021, Bundesanzeigerverlag, 2021;
- ImmoWertA 2023;
- Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main.

### 7.3 Verkehrswertdefinition (§ 194 BauGB):

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

### 7.4 Belastungen in Abt. III des Grundbuches:

Etwaige auf dem Grundstück lastende Hypotheken, Grund- und Rentenschulden sind nicht Gegenstand vorstehender Wertermittlung.

### 7.5 Sonstige Anmerkungen:

- Der Qualitätsstichtag bezieht sich auf den baulichen Zustand, der bei Besichtigung vorlag.
- Untersuchungen hinsichtlich Altlasten sind nicht Gegenstand vorstehender Verkehrswertermittlung. Ein Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten besteht nicht. Kosten für das Entfernen etwaiger Altlasten, sonstiger Schadstoffe sind vorstehend nicht enthalten und wären gesondert zu berücksichtigen.
- Bei der Besichtigung der baulichen Anlagen wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt; insofern beruhen die Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.
- **WE-Verwaltung:**
  ***.
- Die vorstehende Verkehrswertermittlung erfolgt in Anlehnung an die „ImmoWertV 2021“ und die „ImmoWertR 2023“.

Bad Homburg,
den 13.03.2026

Der Sachverständige:



## 1. Ermittlung der GRZ (Grundflächenzahl) und der WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl):

Grundfläche:

| | | | |
|---|---|---|---|
| 12,5 x 31 + 1,5 x 7 | = | 398 | $m^2$ |
| + 6 x 9 + 5 x 7 | = | 89 | $m^2$ |
| + 7 x 9 + 12 x 12,5 | = | 213 | $m^2$ |
| + 3,5 x 12,5 + 12,5 x 39,5 | = | 538 | $m^2$ |
| + 1,5 x 17 - 1 x 4,5 x 2 | = | 17 | $m^2$ |
| + 12,5 x 30 + 1 x 5,5 x 2 | = | 386 | $m^2$ |
| + 1,5 x 7 + 1 x 3 x 2 | = | 17 | $m^2$ |
| | | 1.658 | $m^2$ |

GRZ = 1.658 / 3.591 = 0,5

Anzahl Vollgeschosse: 4
Dachgeschoss: 1 (75 %)

WGFZ = 4,75 x 1.658 / 3.591 = 2,2

## 1. Wohn- und Nutzflächenermittlung:

Nachstehend werden die Wohn- und Nutzflächen anhand des örtlichen Aufmaßes des Unterzeichners vom 25.02.2026 ermittelt.

### 1.1 ETW-Nr. 29:

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Wohnzimmer | | 3,93 x 5,74 | = | | 22,56 | m² |
| | + | 0,20 x 1,93 | = | | 0,39 | m² |
| Schlafzimmer | | 3,59 x 3,75 | = | | 13,46 | m² |
| | + | 1,25 x 1,65 | = | | 2,06 | m² |
| | ./. | 0,68 x 1,25 | = | - | 0,85 | m² |
| Küche | | 1,82 x 3,74 | = | | 6,81 | m² |
| Bad/WC | | 0,75 x 1,70 | = | | 1,28 | m² |
| | + | 1,50 x 2,35 | = | | 3,53 | m² |
| Diele | | 1,87 x 3,62 | = | | 6,77 | m² |
| | ./. | 0,42 x 0,64 | = | - | 0,27 | m² |
| Balkon | | 1,90 x 4,12 x ½ | = | | 3,91 | m² |
| | | | | | 59,65 | m² |

### 1.2 Keller-Nr. 29:

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Kellerraum | | 2,26 x 3,43 | = | | 7,75 | m² |

ETW-Nr. 29 im 1.OG, Wildunger Straße 3,
60486 Frankfurt am Main - Bockenheim



Bild 001 25.02.2026 11:28:13



Bild 002 25.02.2026 11:28:59

ETW-Nr. 29 im 1.OG, Wildunger Straße 3,
60486 Frankfurt am Main - Bockenheim



Bild 003 25.02.2026 11:29:19



Bild 004 25.02.2026 11:05:54

ETW-Nr. 29 im 1.OG, Wildunger Straße 3,
60486 Frankfurt am Main - Bockenheim



Bild 005 25.02.2026 10:59:06



Bild 006 25.02.2026 11:01:29

ETW-Nr. 29 im 1.OG, Wildunger Straße 3,
60486 Frankfurt am Main - Bockenheim



Bild 007 25.02.2026 10:59:34



Bild 008 25.02.2026 10:59:28

ETW-Nr. 29 im 1.OG, Wildunger Straße 3,
60486 Frankfurt am Main - Bockenheim



Bild 009 25.02.2026 10:20:52

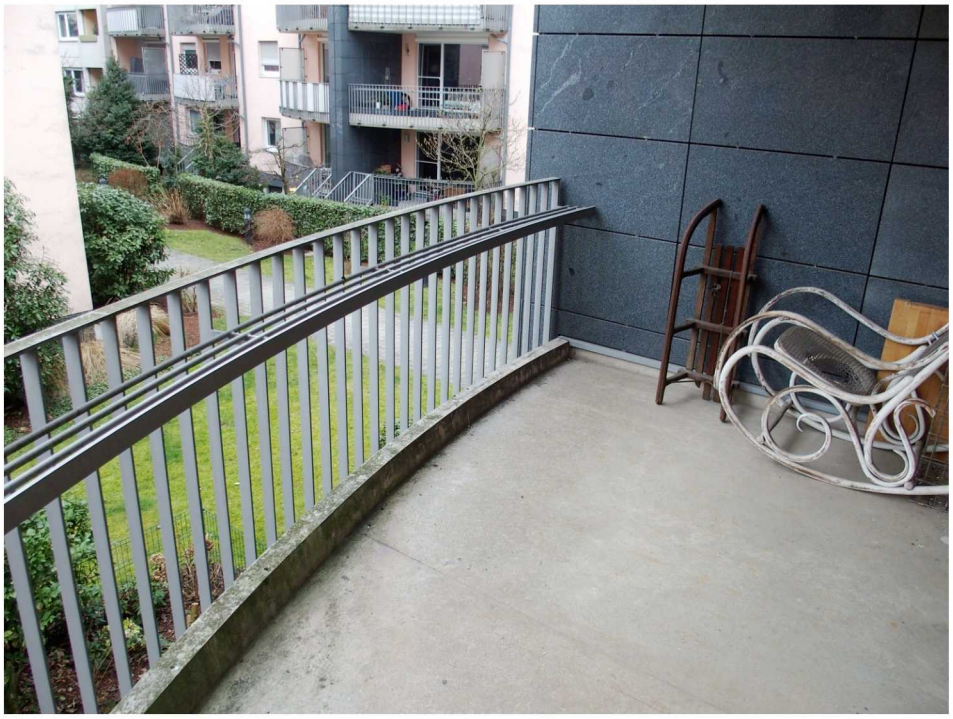


Bild 010 25.02.2026 10:20:42