

GUTACHTEN 25-07-23 F/Z

zur Ermittlung des Marktwertes des mit einem Nebengebäude bebauten Wohnbaugrundstücks Graebstraße 12 - Flur 7, Flurstück 46/9, Gemarkung Praunheim - in 60488 Frankfurt am Main, Stadtteil Praunheim.



Blick vom bewertungsgegenständlichen Grundstück zur Graebstraße.

Auftraggeber

Amtsgericht Frankfurt am Main

Aktenzeichen: **844 K 58/23**

Autor des Gutachtens

Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder

Digitale Ausfertigung für das Amtsgericht Frankfurt am Main



von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Erich Finder, Dipl.-Ing. Architekt
Martin-May-Straße 7
D-60594 Frankfurt am Main
USt.-ID-Nr.: DE 182 462 447

Fon 49. (0) 69.60 60 77 74
Fax 49. (0) 69.60 60 77 75
info@finder-frankfurt.de
www.finder-frankfurt.de

Frankfurter Sparkasse
BLZ: 500 502 01 · Kto: 200 051 547
IBAN: DE02 5005 0201 0200 0515 47
SWIFT-BIC: HELADEF1822

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN	4
1.1 Voraussetzungen zu dieser Wertermittlung	5
1.2 Gewährleistung	5
1.3 Haftung	5
1.4 Salvatorische Klausel	6
1.5 Datenschutz	6
2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	6
2.1 Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung	6
2.2 Informationsquelle	7
2.3 Wertrelevante Lagefaktoren	7
2.4 Mieten und Pachten	11
2.5 Grundbuchauszug	11
2.6 Bodenbeschaffenheit / Altlasten	13
2.7 Erschliessungsbeiträge	13
2.8 Baulasten	13
2.9 Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins	13
3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	14
3.1 Art des Gegenstandes der Wertermittlung	14
3.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs	14
3.3 Umstände des Einzelfalls	14
3.4 Plausibilitätsbetrachtung	14
4 WERTERMITTLUNG	15
4.1 Bodenreife	15
4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	16
4.3 Bodenwert	20
4.4 Plausibilitätsbetrachtung	25
4.5 Swot-Analyse (Gesamtbeurteilung)	26
5 MARKTWERTABLEITUNG	27

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	29
Anlage II	Lageplan und Luftbild.....	30
Anlage III	Fotodokumentation	32
Anlage IV	Altlastenauskunft.....	37
Anlage V	Erschließungsbeitragsbescheinigung	38
Anlage VI	Baulastennegativbescheid	40
Anlage VII	Bewilligung zum Kanalrecht vom 08.10.1959	41

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

Autor des Gutachtens	Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder
Lage	Graebestraße 12 in Flur 7, Flurstück 46/9 der Gemarkung Praunheim in 60488 Frankfurt am Main, Stadtteil Praunheim.
Bewertungsgegenstand	Wohnbaugrundstück bebaut mit einem Nebengebäude.
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main
Auftrag und Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Marktwertes aufgrund eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft unter Berücksichtigung der Voraussetzungen zu der vorliegenden Wertermittlung, siehe Ziffer 1.1 im Gutachten.
Eigentümer gemäß Grundbuchauszug	Lfd. Nr. 3a bis d: [anonymisiert]
Grundstücksgröße gemäß Grundbuchauszug	Flurstück 46/9: 286 m ²
Tatsächliche Nutzung	Innerstädtisches unbebautes Grundstück.
Zulässige Nutzung / Planungsrecht	Planungsrecht nach § 34 BauGB. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan liegt nicht vor.
Mietstatus	Ein Pachtverhältnis ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Ortstermin	06. Mai 2025 in Anwesenheit von: Miteigentümer: [anonymisiert] [anonymisiert] Sachverständiger: Herr Finder Mitarbeiter des SV: Herr Zimmermann, Dipl. SV (DIA)
Wertermittlungstichtag	06. Mai 2025, Zeitpunkt des Ortstermins.
Qualitätstichtag	06. Mai 2025. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätstichtag dem Wertermittlungstichtag.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertminderung durch ein Kanalrecht zugunsten des rückwärtig angrenzenden Flurstücks 46/8: ./ 19.000 €
Marktwert	250.000 € bis 300.000 € ausgewiesen mit 275.000 €

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten:

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Ermittlung des Marktwertes aufgrund eines Zwangsversteigerungsverfahrens). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung (z. B. zu Beleihungszwecken) durch Dritte ist nicht gestattet.

1.1 VORAUSSETZUNGEN ZU DIESER WERTERMITTLUNG

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanz- oder Bodengutachten! Es werden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- und Deckenflächen werden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Es werden keine Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. getroffen.

Es sind daher im Rahmen des Marktwertgutachtens Aussagen dazu, ohne weitere Untersuchungen von entsprechenden Fachunternehmen / Fachingenieuren, unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzungen des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch den Sachverständigen. Mitteilungen zu öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, werden vom Auftragnehmer nicht eingeholt und können vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt werden. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können nach der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in dieser Wertermittlung kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

Weiterer Hinweis zum vorliegenden Gutachten

Die Berechnungen im nachstehenden Gutachten erfolgen computergestützt, gleichzeitig sind nicht immer Nachkommastellen aufgeführt, sodass beim manuellen Nachrechnen Rundungsdifferenzen auftreten können.

1.2 GEWÄHRLEISTUNG

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb einer angemessenen Zeit nachgebessert oder schlägt die Nachbesserung fehl, kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrags (Wandelung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen. Alle Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden.

1.3 HAFTUNG

Schadensersatzansprüche bei leicht fahrlässigem Verschulden des Sachverständigen sind ausgeschlossen, soweit nicht Leben, Körper und Gesundheit verletzt werden, worauf auch im Gutachten des Sachverständigen hingewiesen werden darf. Die Haftung des Sachverständigen ist zeitlich begrenzt auf die Dauer von 4 Jahren und beginnt mit dem Zugang des Gutachtens.

Das Gutachten darf zur Vorlage an andere Personen als dem Auftraggeber ohne ausdrückliche Zustimmung des Sachverständigen nicht verwendet werden. Das Gutachten soll gegenüber dritten Personen auch keine rechtliche Verbindlichkeit entfalten, wofür der Auftraggeber durch Einhalten des Verbotes der Weitergabe an Dritte Sorge trägt. Vorstehende Wertermittlung genießt Urheberrecht, sie ist nur für die Auftraggeberin bestimmt und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Sachverständige darf in seinem Gutachten auf das Verbot der Weitergabe an Dritte hinweisen.

Erfüllungsort für die Gutachtertätigkeit ist der Büro Sitz des Sachverständigen, wo die schriftliche Ausarbeitung des Gutachtens erfolgt.

1.4 SALVATORISCHE KLAUSEL

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages jetzt oder später, ganz oder teilweise nicht rechtswirksam sein, oder ihre Rechtswirksamkeit nachträglich verlieren, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt.

1.5 DATENSCHUTZ

Unter Berücksichtigung der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) sind im vorliegenden Gutachten die Namen von Eigentümern, Mietern, Ansprechpartner, etc. anonymisiert. Der Auftraggeberseite, Amtsgericht Frankfurt am Main, ist ein separates Datenblatt mit allen notwendigen Namen zur Verfügung gestellt.

2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

2.1 RECHTSGRUNDLAGEN IN DER JEWELIS AKTUELLEN FASSUNG

Je nach Immobilientypus und Bewertungsauftrag sind nicht alle Gesetze, Verordnungen oder Richtlinien anwendbar.

BauGB – Baugesetzbuch

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

BauNVO – Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV 2021– Immobilienwertermittlungsverordnung

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

ImmoWertV – Anwendungshinweis – ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

HBO – Hessische Bauordnung

WoFIV – Wohnflächenverordnung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

EnEV – Energieeinsparverordnung

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

GEG – Gebäudeenergiegesetz

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

WEG – Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG

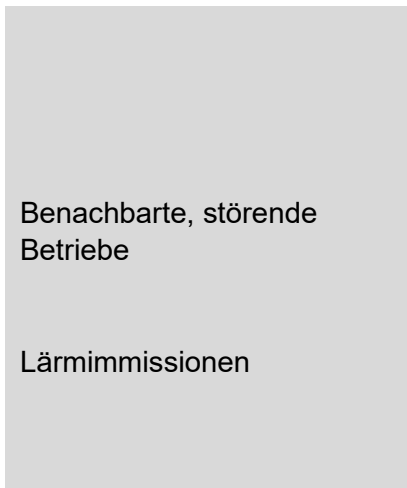
Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

2.2 INFORMATIONSQLLE

- Amtsgericht Frankfurt am Main: Auftrag, Beschluss, Lageplan und Grundbuchauszug.
- Ortstermin.
- Gutachterausschuss Frankfurt am Main: Kaufpreisfälle, Immobilienmarktbericht 2025, Bodenrichtwert.
- Angebotsresearch: ImmobilienScout24.
- Bauaufsicht der Stadt Frankfurt am Main: Baulastenauskunft, Planungsrecht (planAS: online Planungsauskunftssystem der Stadt Frankfurt), Bauaktenarchiv.
- Stadt Frankfurt: Altlastenauskunft, Auskunft zur Erschließungssituation.

2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN

Wohnlage	Hessen, Stadt Frankfurt am Main, mittlere Wohnlage nordwestlich des Stadtzentrums.		
Umliegende Bebauung	Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern / Wohn- und Geschäftshäuser mit 2 bis 3 Vollgeschossen zzgl. teilweise ausgebautes Dachgeschoss. Zur Südostseite grenzt an das zu bewertende Flurstück eine Kirche an (evangelische Lydiagemeinde).		
Verkehrslage/Entfernungen	A66 Anschluss FFM-Miquelallee:	ca.	5 km
	Bushaltestelle Graebestraße/Pflegeheim:	ca.	< 1 km
	Niddapark:	ca.	< 1 km
	Nordwestzentrum:	ca.	1,5 km
	Innenstadt Frankfurt:	ca.	9 km
	Frankfurter Flughafen:	ca.	17 km
Infrastruktur	Frankfurt am Main bietet die Infrastruktur eines großstädtischen Ballungsraumes. Versorgungseinrichtungen für den alltäglichen Bedarf sind im Stadtteil ausreichend vorhanden. Eine Allgemeinbildende Schule / Hermann-Luppe-Schule liegt im Nahbereich.		
Pkw-Stellplatz	Im öffentlichen Straßenraum sind Pkw-Stellplätze in begrenzter Anzahl vorhanden.		
Erschließung	Das Flurstück liegt in einem erschlossenen Wohngebiet. Kandeldeckel sind im Bereich der Grundstückszufahrt sichtbar – vermutlich die Entwässerung des rückwärtig an das Grundstück in zweiter Reihe angrenzenden Mehrfamilienhauses.		
Himmelsrichtung	Das Grundstück kann über die Südwestseite von der Graebestraße erschlossen werden.		
Topografie	Annähernd eben. Zugleich liegt ein Höhenversprung zur Graebestraße vor.		
Grundstücksgröße Grundbuchauszug Grundstücksgestalt.	gemäß und	Grundstücksgröße:	286 m ²
		Grundstücksgestalt:	Funktionale, viereckige Grundstücksgestalt, mit einer Straßenfrontbreite zur Graebestraße von ca.



17 m und einer Grundstückstiefe von ebenfalls ca. 17 m. Richtung Nordosten verjüngt sich das Grundstück leicht.

Benachbarte, störende Betriebe

Klassische störende Betriebe wie beispielsweise Werkstatt, Lackiererei oder Ähnliches wurden während des Ortstermins nicht wahrgenommen.

Lärmimmissionen

Überdurchschnittliche Lärmimmissionen wurden während des Ortstermins nicht festgestellt. Zugleich grenzt direkt zur Südostseite eine Kirche an, von der temporär erhöhte Lärmimmissionen ausgehen können.

2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung

Frankfurt:	749.596 (31.12.2023)
Stadtteil Praunheim:	16.700 (31.12.2024)

Relative Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2020 – 2040 zum Vergleich:

Offenbach am Main	+4,7%
Hessen	+1,7%
Stadt Darmstadt	+3,2%
Wiesbaden	-2,3%
Landkreis Offenbach	+3,9%

Quelle: Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung, URL: <http://www.wegweiser-kommune.de>

2.3.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Quelle: RegioMap RheinMain.

Wertung

Der Flächennutzungsplan weist für den Bereich des Bewertungsobjekts Wohnbaufläche im Bestand aus.

Planungsrecht

The screenshot shows a digital planning map interface. On the left, there is a sidebar with the following information:

- Abfrageergebnisse**
- Infomappe Planungsrecht**
- Lagekoordinaten: R: 473045.6 / H: 5555387.0
- Ortsbez.: 7
- Stadtteil: Praunheim
- Flurstück: Praunheim 508, Flur 7, Flurstücknr. 46/9
- Bebauungspläne**
- F1061 - rechtsverbindlich
- Erhaltungssatzungen
- E33 - rechtsverbindlich
- Weitere Satzungen
- Stellplatzsatzung - rechtsverbindlich
- Freiraumsatzung - rechtsverbindlich
- Vorgartensatzung - rechtsverbindlich
- Planungsrechtliche Beratung**
- 63.42 Hazal Aydilek, B 414, (069) 212-(069) 212 71963

The main map area shows a street grid with a blue location pin on Graebestr. Labels include 'Praunheim', 'Ev. Kirche Auferstehungs-kirche Zehnt-scheune', and 'Graebestr'.

Quelle: <http://www.planas-frankfurt.de>

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Fluchtlinienplans aus dem Jahr 1929.



Fluchtlinienpläne sind die Vorläufer der heutigen Bebauungspläne und ein historisches Werkzeug der Bauleitplanung. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan liegt nicht vor. Maßgebend für eine

planungsrechtliche Beurteilung ist §34 BauGB: „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

Ferner befindet sich das zu bewertende Grundstück im Bereich folgender Satzungen, die im Planungsauskunftssystem der Stadt Frankfurt am Main eingesehen werden können:

Infomappe Planungsrecht	
Lagekoordinaten: R: 473045.6 / H: 5555387.0	
Ortsbez.: 7	
Stadtteil: Praunheim	
Flurstück: Praunheim 508, Flur 7, Flurstücknr. 46/9	
Bebauungspläne	
F1061 - rechtsverbindlich	
Erhaltungssatzungen	
E33 - rechtsverbindlich	
Weitere Satzungen	
Stellplatzsatzung - rechtsverbindlich	
Freiraumsatzung - rechtsverbindlich	
Vorgartensatzung - rechtsverbindlich	

Quelle: <http://www.planas-frankfurt.de>

2.3.3 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Weitere planungsrechtliche Satzungen, die das zu bewertende Grundstück betreffen, wie zum Beispiel Sanierungs-, Erhaltungs- oder Denkmalschutzsatzungen sind nicht bekannt und es wurden darüber hinaus auch keine Auskünfte eingeholt.

2.3.4 Denkmalschutz

Gemäß Datenbank des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen (denkxweb) steht das zu bewertende Grundstück nicht unter Denkmalschutz. Gleichzeitig ist die östlich angrenzende evangelische Auferstehungskirche als Kulturdenkmal nach § 2 Absatz 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz aus geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Gründen in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.



Quelle: <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/objekte/>

Denkmalschutzrechtliche Belange aufgrund des angrenzenden Denkmals sind bei einer etwaigen Neubebauung des zu bewertenden Grundstücks nicht ausgeschlossen.

2.3.5 Bodenordnungsverfahren

Im vorliegenden Grundbuchauszug sind keine Vermerke bezüglich eines Bodenordnungsverfahrens eingetragen. Weitere Nachforschungen bzgl. Bodenordnungsverfahren wurden nicht durchgeführt.

2.4 MIETEN UND PACTHEN

Miet- oder Pachtverhältnisse sind nicht bekannt. Die Nutzung und Pflege erfolgen durch die Bewohner des rückwärtigen Hinterhauses.

2.5 GRUNDBUCHAUSZUG

2.5.1 Bestandsverzeichnis

Gericht Frankfurt am Main		Grundbuch von Praunheim		Blatt 4936		Bestandsverzeichnis		Einzelbogen 1	
Laufende Nummer der Grund- stücke	Bezeichnung Laufende Nummer d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Flurstück	Lage- schäfts- buch	Wirtschaftart und Lage	ha	a	m ²
1	2	a	b	c/d	e	4			
1		42	7	46/9	624	Gebäude- und Freifläche, Graebe Straße 12		2	86

2.5.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)

Gericht		Grundbuch von	Blatt	Abteilung II	Eintragbogen
Frankfurt am Main		Praunheim	4936		1
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
1	1	Grunddienstbarkeit - Kanalrecht - zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Frankfurt/Main - Praunheim Flur 7 Flurstück 46/8 z.Zt. eingetragen in Blatt 708. In Übrigen unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 08.10.1958 eingetragen am 27.10.1958; mitübertragen am 01.04.1987 <i>[Signature]</i>			
2	1	Nur lastend auf den Anteilen Abt. I Nr. 3 a) bis c): Nießbrauch für Manfred Pfeil, geb. am 14.06.1937, und Adelheid Pfeil geb. Bechstein, geb. am 29.10.1937, - als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB -; Gleichrang mit Abt. II Nr. 3; löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 18.11.2004 (UR-Nr. 65/2004 Notar Peter Schulz, Frankfurt am Main) eingetragen am 21.04.2005 Hilbert			
3	1	Nur lastend auf den Anteilen Abt. I Nr. 3 a) bis c): Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) für Manfred Pfeil, geb. am 14.06.1937, und Adelheid Pfeil geb. Bechstein, geb. am 29.10.1937, - als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB -; Gleichrang mit Abt. II Nr. 2; gemäß Bewilligung vom 18.11.2004 (UR-Nr. 65/2004 Notar Peter Schulz, Frankfurt am Main) eingetragen am 21.04.2005. Hilbert			
4	1	Nur lastend auf den Anteilen Abt. I Nr. 3 d): Nießbrauch für Rolf Pfeil, geb. am 09.07.1940; Gleichrang mit Abt. II Nr. 5; löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 18.11.2004 (UR-Nr. 65/2004 Notar Peter Schulz, Frankfurt am Main) eingetragen am 21.04.2005. Hilbert			

Frankfurt am Main Praunheim 4936 - Letzte Änderung 07.02.2024 - Amtlicher Ausdruck vom 07.02.2024 - Seite 6 von 10

Gericht		Grundbuch von	Blatt	Abteilung II	Eintragbogen
Frankfurt am Main		Praunheim	4936		2
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
5	1	Nur lastend auf den Anteilen Abt. I Nr. 3 d): Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) für Rolf Pfeil, geb. am 09.07.1940; Gleichrang mit Abt. II Nr. 4; gemäß Bewilligung vom 18.11.2004 (UR-Nr. 65/2004 Notar Peter Schulz, Frankfurt am Main) eingetragen am 21.04.2005. Hilbert			
6	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Frankfurt am Main, 844 K 58/23); eingetragen am 07.02.2024. Frank			

Frankfurt am Main Praunheim 4936 - Letzte Änderung 07.02.2024 - Amtlicher Ausdruck vom 07.02.2024 - Seite 7 von 10

Wertung

Die Eintragungen lfd. Nr. 2 bis 5 (Nießbrauch und Wohnungsrecht) bleiben bei der vorliegenden Wertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung unberücksichtigt.

Die Bewilligung zum Kanalrecht wurde beim Grundbuchamt Frankfurt eingeholt und ist im Gutachten unter Ziffer 4.2 erläutert und bewertet.

2.5.3 Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden (Abteilung III)

Im Rahmen der vorliegenden Marktwertermittlung bleiben etwaige Eintragungen in der III. Abteilung unberücksichtigt.

2.5.4 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt und es wurden diesbezüglich keine Untersuchungen angestellt.

2.6 BODENBESCHAFFENHEIT / ALTLASTEN

Erkenntnisse oder Hinweise, die einen konkreten Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen begründen, liegen nicht vor. Ein vollkommener Ausschluss des Vorhandenseins von Altablagerungen ist nur auf der Grundlage von flächendeckenden Untersuchungen möglich. Ein entsprechendes Bodengutachten liegt nicht vor.

Nach schriftlicher Auskunft des zuständigen Umweltamtes vom 15.05.2025 ist das zu bewertende Flurstück keine Altlast oder Altlastenverdachtsfläche. Relevante Vornutzungen des Grundstücks sind nicht bekannt, siehe auch Altlastenauskunft des Umweltamtes unter Anlage IV des Gutachtens.

2.7 ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE

Nach schriftlicher Vorabauskunft des Amtes für Straßenbau und Erschließung vom 14.05.2025 sind für die Erschließungsanlage *Graebestraße* keine Erschließungsbeiträge mehr zu zahlen, siehe auch Anlage V des Gutachtens. Unberührt bleibt die spätere Veranlagung für möglicherweise noch zu schaffende weitere Erschließungsanlagen.

2.8 BAULASTEN

Gemäß schriftlicher, digitaler Auskunft der Bauaufsicht vom 13.06.2025 liegen für das zu bewertende Grundstück keine Baulasten vor, siehe Anlage VI des Gutachtens.

2.9 BAUBESCHREIBUNG UND PROTOKOLL DES ORTSTERMINS

Unbebautes Grundstück in erster Reihe zur Graebestraße. Massive Einfriedigung zur Straßenseite mit Höhenversprung zum Flurstück 46/9. Grundstückszugang von der Graebestraße befestigt, ansonsten Rasenfläche und verschiedene Sträucher / Koniferen. Zugang über ein zweiflügliges Stahltor.

Im Bereich des Grundstückszugangs wird der befestigte Bereich augenscheinlich als PKW-Außenstellplatz genutzt.

Zur südwestlichen Grundstücksgrenze steht grenzständig ein kleines Gartenhaus / Freisitz mit befestigter Terrassenfläche mittels Betonwerksteinen. Die Terrasse weist eine Fläche von ca. 10,9 x 3 m \cong 37,2 m² auf. Das Nebengebäude weist Außenmaße von ca. 16,6 x 2 m auf. Dachdeckung: Bitumenschindeln. Stromanschluss vorhanden. Dieser sei nach Auskunft des Miteigentümers vom rückwärtigen Mehrfamilienhaus, welches nicht Bewertungsgegenstand ist, zum Nebengebäude gelegt worden.

3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Nach den Vorschriften der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) ist zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert) das Vergleichswertverfahren, einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 ImmoWertV). Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

3.1 ART DES GEGENSTANDES DER WERTERMITTLUNG

Der Gegenstand der Wertermittlung sowie seine wertrelevanten Merkmale wurden in den vorherigen Abschnitten beschrieben. Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um eine unbebaute Wohnbaufläche.

3.2 GEPFLOGENHEITEN DES GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSVERKEHRS

Der Marktwert von unbebauten Grundstücken wird in der Regel im Vergleichswertverfahren ermittelt, vorausgesetzt es kann eine hinreichende Vergleichbarkeit zu anderen unbebauten Grundstücken hergestellt werden.

Im Folgenden wird der Bodenwert anhand des Bodenrichtwertes und anhand von Kauffällen in Anlehnung an das Vergleichswertverfahren ermittelt.

3.3 UMSTÄNDE DES EINZELFALLS

Besondere Umstände des Einzelfalls, die ein Abweichen von den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs rechtfertigen würden, sind für das Bewertungsobjekt nicht erkennbar.

3.4 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

Anhand von Veröffentlichungen im Immobilienmarktbericht und anhand Immobilienangeboten.

4 WERTERMITTLUNG

4.1 BODENREIFE

Der Bodenwert wird maßgebend über den Reifegrad des Bodens bestimmt. Im Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) wird eine beabsichtigte Nutzung in groben Zügen nach voraussichtlichem Bedarf festgelegt. Konkretisierung der zulässigen Nutzung und eine Erhöhung der Planungssicherheit ergeht durch die Aufstellung und Inkrafttreten eines Bebauungsplans (verbindliche Bauleitplanung) auf Grundlage des Flächennutzungsplans. Im Bebauungsplan sind klare Festsetzungen u. a. über Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche vorhanden.

Nach §3 Entwicklungszustand; sonstige Flächen Abs. 1 bis 5 ImmoWertV wird der Reifegrad des Bodens in fünf Stufen klassifiziert:

(1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

(2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

(5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Es liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor, maßgebend ist § 34 BauGB. Die zu bewertende Grundstücksfläche im Innenbereich ist als **baureifes Land** nach ImmoWertV zu klassifizieren.

4.2 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

ImmoWertV2021: § 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.

(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- 1. besonderen Ertragsverhältnissen,*
- 2. Baumängeln und Bauschäden,*
- 3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,*
- 4. Bodenverunreinigungen,*
- 5. Bodenschätzen sowie*
- 6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.*

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

4.2.1 Grunddienstbarkeit – Kanalrecht

Gemäß Grundbucheintragung besteht unter lfd. Nr. 1 ein Kanalrecht zugunsten des rückwärtigen mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Flurstücks 46/8. Die Bewilligung vom 08.10.1959 wurde beim Grundbuchamt Frankfurt eingesehen und ist dem Gutachten unter Anlage VII beigefügt. In der digitalen Bauakte liegen ferner Entwässerungspläne aus dem Jahr 1959 vor, die den Leitungsverlauf zeigen. Im u.a. Luftbild wurde der ungefähre Leitungsverlauf skizziert. Demnach läuft der Kanal circa parallel zur nordöstlichen Flurstücksgrenze. Bei einer Neubebauung des zu bewertenden Grundstücks muss der Leitungsverlauf im Detail geprüft werden.

Luftbild mit ungefährem Verlauf der Leitungsführung gemäß Entwässerungsplan aus 1959



Quelle: Geoportal Frankfurt mit eigener Skizze.

In der Wertermittlungsliteratur sind folgende Vorschläge zur Berücksichtigung von Nachteilen durch **Leitungsrechte** aufgeführt:

Quelle: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung, Kröll Hausmann, 4. Auflage, Werner Verlag

Grad der Beeinträchtigung	Wohngrundstücke	Gewerbegrundstücke
keine oder nur unwesentlich Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit	10 - 30 %	10 - 20 %
teilweise Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit	30 - 70 %	20 - 55 %
starke Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit	70 - 80 %	55 - 80 %

Hier beziehen sich die Prozentangaben auf den unbelasteten Bodenwert der vom Schutzstreifen bedeckten Fläche.

Ableitung der Wertminderung:

In der vorliegenden Bewilligung sind keine Vermerke hinsichtlich der Breite eines Schutzstreifens vermerkt. In der Regel werden je nach Kanalgröße 1 bis 2 m Schutzstreifenfläche in Bewilligungen vermerkt (bei größeren Kanälen auch deutlich breiter). Im Rahmen der Wertermittlung wird eine Schutzstreifenfläche von rund 1,50 m berücksichtigt. Für die Fläche des Schutzstreifens wird die Länge des Kanals der Länge des zu bewertenden Flurstücks in Südost – Nordwestrichtung gleichgesetzt:

Schutzstreifenfläche: 17 m x 1,50 m = rund 26 m²

Vermutlich liegt der Kanal innerhalb der notwendigen Abstandsfläche, nach Hessischer Bauordnung HBO, zum Nachbarflurstück 46/8. Im Falle einer Neubebauung des zu bewertenden Flurstücks

können je nach Leitungsverlauf Einschränkungen hinsichtlich der Bebaubarkeit bzw. erhöhte Kosten für eine Neuverlegung resultieren.

Im Rahmen der Wertermittlung wird das Ausmaß von Nutzungseinschränkungen als teilweise eingeschränkt gewertet und ein Abschlag von 20 bis 40 % auf den Bodenwert des unbelasteten Grundstücks/Schutzstreifens berücksichtigt.

Bodenwert im unbelasteten Zustand (26 m² x 1.147* €/m²): rd. 30.000 €

*Siehe Ziffer 4.3.3 im Gutachten

Abschlagsspanne:

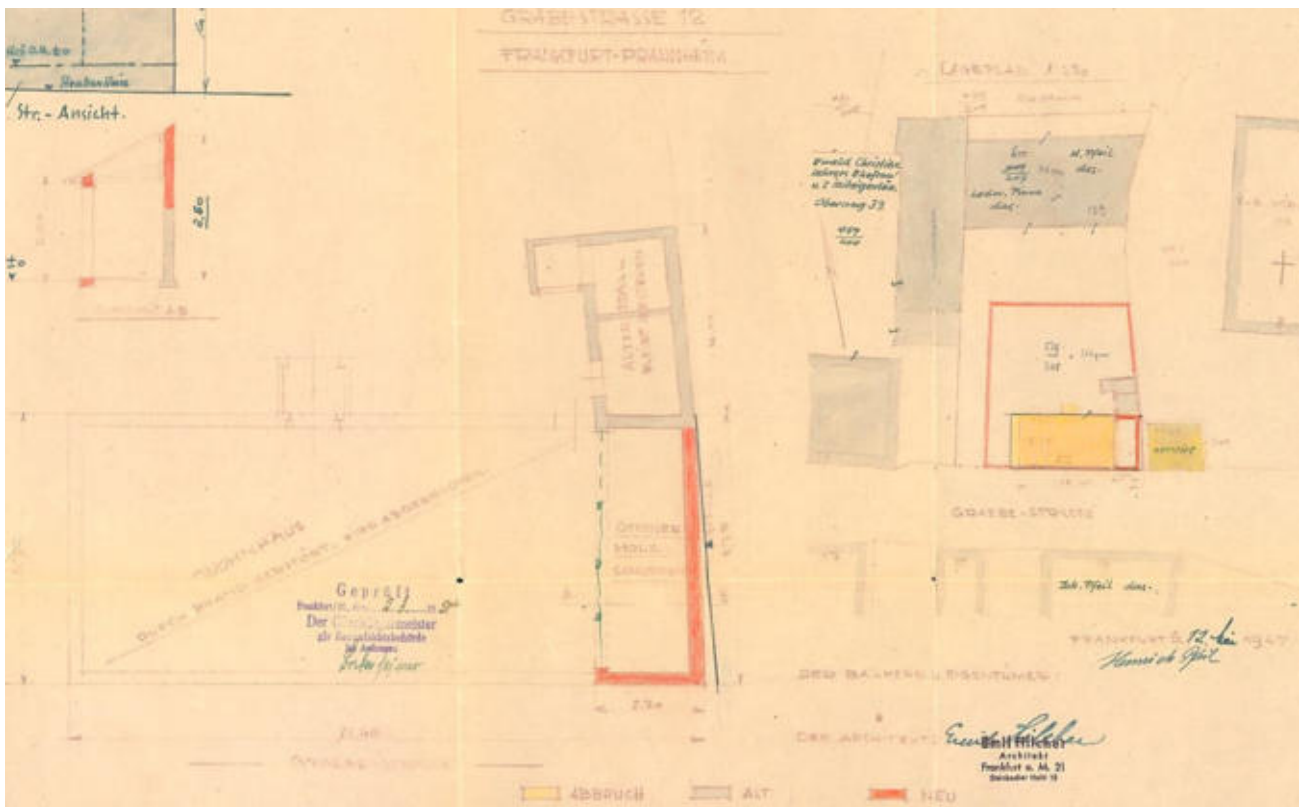
30.000 €	x	20 %	=	6.000 €
30.000 €	x	40 %	=	<u>12.000 €</u>
Mittelwert:				rd. 9.000 €

Wertung

Der Barwert des Kanalrechts wird im Rahmen der Wertermittlung wertmindernd mit 9.000 € zum Ansatz gebracht. Für Unvorhergesehenes, eventuell Verlegung und Sicherung des Kanals, inklusive von Sowieso Kosten wird ein Sicherheitsabschlag von zusätzlich 0 bis 20.000 € veranschlagt und über den Mittelwert mit 10.000 € berücksichtigt. **Wertminderung gesamt: rund 19.000 €**

4.2.2 Bebauung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Nebengebäude und einem Pkw-Stellplatz bebaut. In der Bauakte (eingesehen im Bauaktenarchiv) ist folgender Plan aus 1947 ersichtlich. Das ursprüngliche Wohngebäude direkt an der Graebestraße ist gemäß Bauakte durch Brand zerstört und abgebrochen worden.



Der bauliche Ist-Zustand entspricht nicht den vorliegenden Planunterlagen. Das Nebengebäude erstreckt sich im baulichen Ist-Zustand nahezu über die gesamte Grundstückstiefe, siehe nachfolgende Überlagerung von Luftbild und Flurstückskarte.



Wertung

Baugenehmigungsunterlagen für das Nebengebäude in der heutigen Ausführungen sind dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt. Ob die Grenzbebauung über diese Länge nach Hessischer Bauordnung genehmigungsfähig ist, wurde im Rahmen der Marktwertermittlung nicht untersucht.

Das Nebengebäude weist im Vergleich zum Grundstück keinen großen Restwert auf. Der Restwert liegt innerhalb der ausgewiesenen Marktwertspanne. Im Rahmen einer Neubebauung ist ein Rückbau nicht auszuschließen und eher wahrscheinlich. Auch etwaige Rückbaukosten liegen in der ausgewiesenen Marktwertspanne.



4.3 BODENWERT

ImmoWertV 2021, § Allgemeines zur Bodenwertermittlung

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;

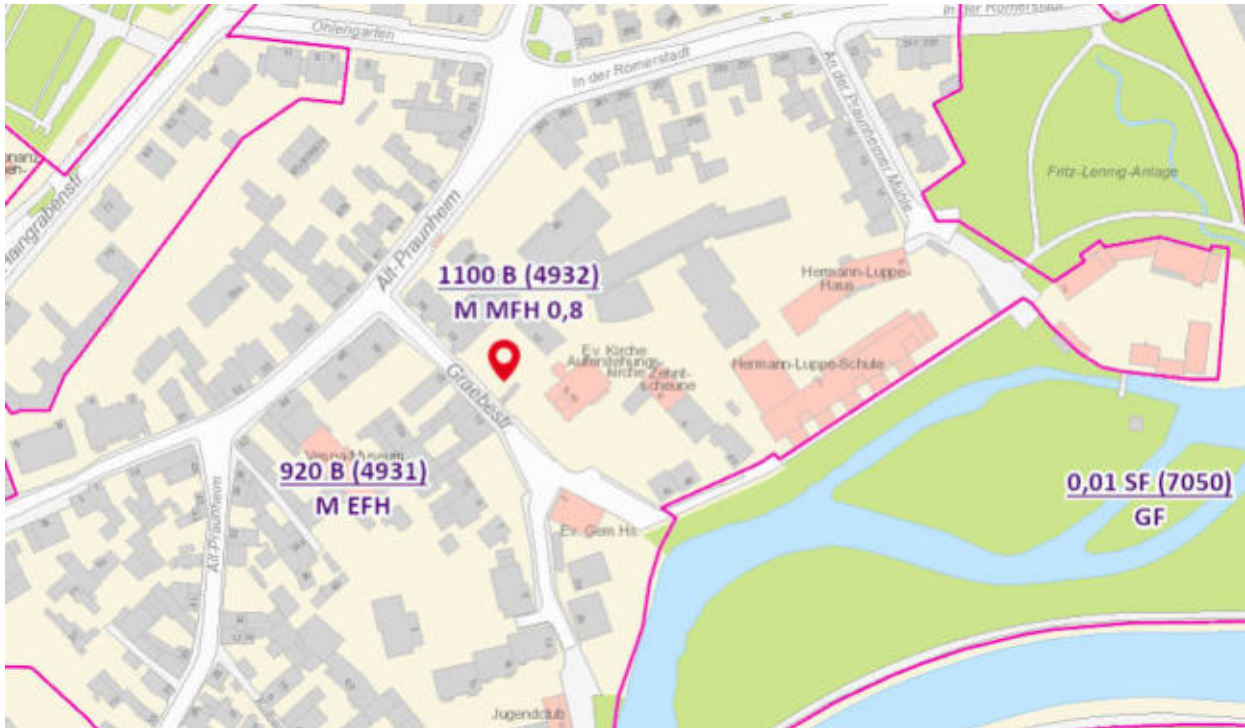
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;

3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

4.3.1 Bodenrichtwert

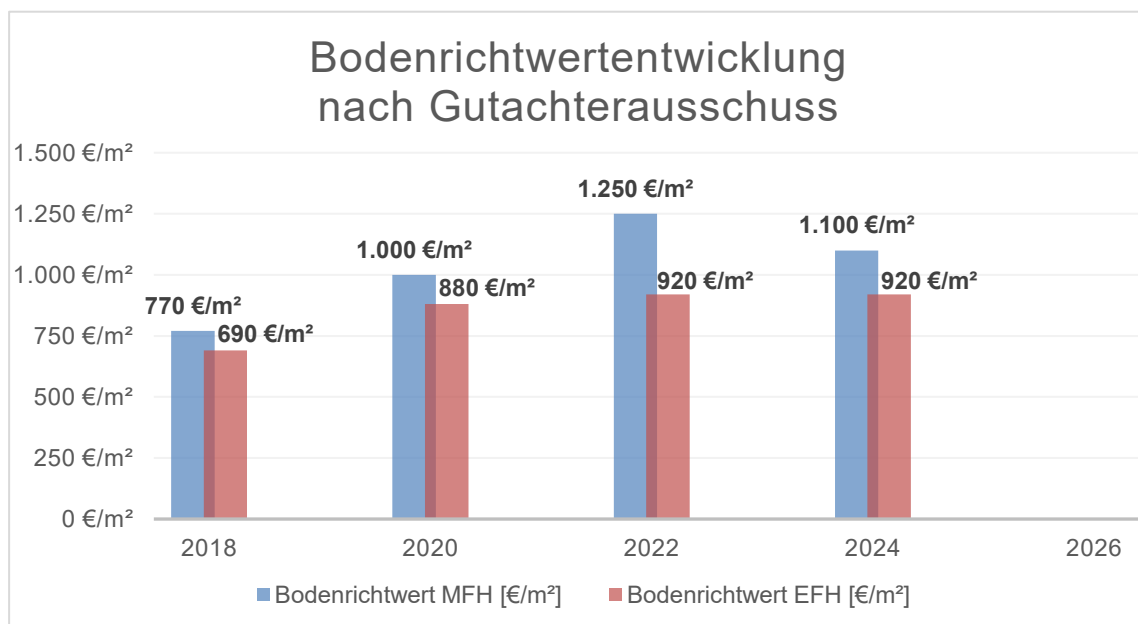
Für das zu bewertende Flurstück weist der Gutachterausschuss zum 01. Januar 2024 folgende Bodenrichtwerte aus:

- 1.100 €/m² für Mischgebiete, Nutzungsart: Mehrfamilienhäuser in mittlerer Lage, erschließungsbeitragsfrei
- 920 €/m² für Mischgebiete, Nutzungsart: Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Lage, erschließungsbeitragsfrei



Quelle: geoportal.frankfurt.de

4.3.1 Bodenrichtwertentwicklung



Preisentwicklung im Zeitraum 2022 – 2024:

MFH-Zone: rund minus 6% p.a.

EFH: Zone: stagnierend

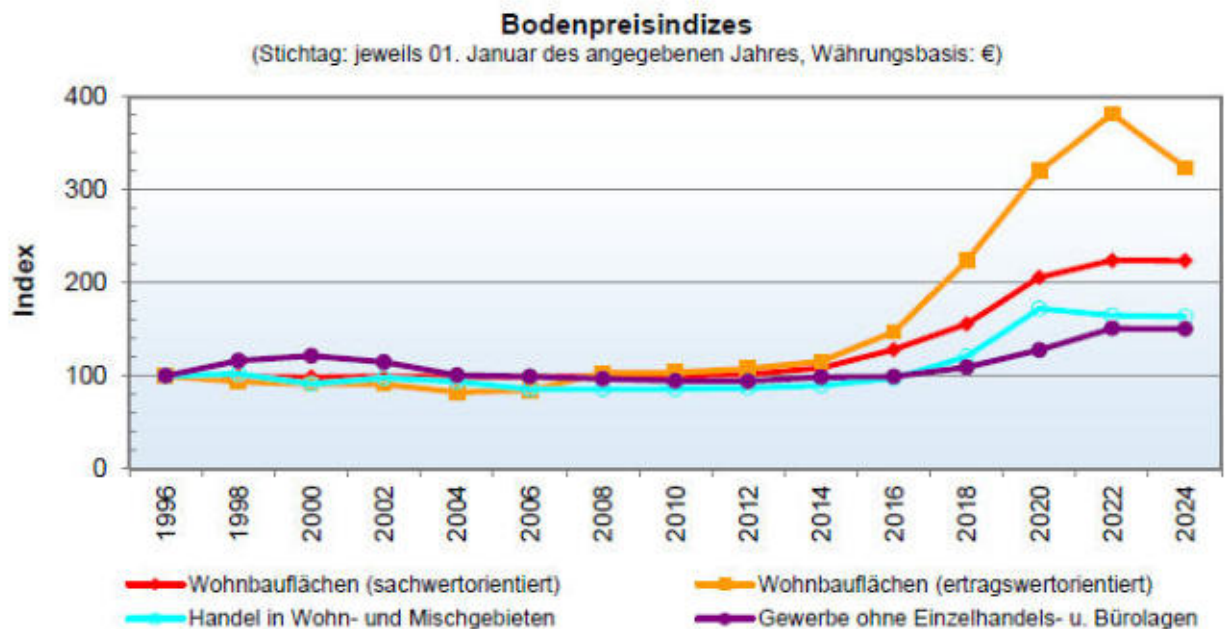
4.3.2 Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses Frankfurt am Main 2025

3.8.1.1 Bodenpreisindizes

Die Bodenpreisindizes werden jeweils aus dem Mittelwert der Bodenrichtwerte bzw. im Bereich Handel aus dem Mittelwert von ausgesuchten Bodenrichtwertzonen gebildet. Im Bereich Büro ergaben sich 1996 durch Umklassifizierung von Bodenrichtwertzonen Stichprobenänderungen. Die Bodenpreisindizes für Bürogrundstücke werden daher in der folgenden Tabelle nicht mehr aufgeführt. Stattdessen wird die Entwicklung des Bodenwertniveaus von Bürogrundstücken auf der folgenden Seite dargestellt.

	Wohnbauflächen (sachwertorientiert)	Wohnbauflächen (ertragswertorientiert)	Handel in Wohn- und Mischgebieten	Gewerbe ohne Einzelhandels- u. Bürolagen
1996	100,0	100,0	100,0	100,0
1998	99,7	93,9	102,4	116,5
2000	98,6	90,8	91,5	121,3
2002	99,8	90,8	98,1	115,0
2004	98,9	82,5	93,8	100,9
2006	99,0	84,3	85,7	99,6
2008	99,7	103,3	85,7	96,7
2010	100,1	104,1	80,4	95,7
2012	101,8	107,9	81,7	94,5
2014	108,2	115,7	84,2	98,7
2016	128,0	147,1	97,6	99,5
2018	155,8	223,6	120,7*	109,4
2020	205,9	320,3	172,4*	127,7
2022	224,2	381,4	165,2	151,0
2024	223,6	323,6	163,9	150,3

*Hinweis: Im Jahr 2018/2020 wurde die Steigerung maßgeblich durch die Erhöhung der BRW im Wohnungsbau beeinflusst.



4.3.3 Bodenwertableitung

Das zu bewertende Grundstück ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu bewerten. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt nicht vor.

Auszug aus dem Baugesetzbuch

§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
(1) ¹ Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. ² Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Eine planungsrechtliche Beurteilung kann im vorliegenden Bewertungsfall abschließend nur über eine qualifizierte Bauvoranfrage beim zuständigen Bauamt getroffen werden. Dies ist eine Architektenleistung und nicht Bestandteil eines Marktwertgutachtens. Nach Rücksprache mit dem Stadtplanungsamt werden vorab keine Aussagen zur Bebaubarkeit / erzielbaren Grundstücksausnutzung erteilt.

Aufgrund des vorliegenden Planungsrechts nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ wird sich eine zukünftige Neubebauung an die umliegende Bebauung anlehnen müssen.

Die umliegende Bebauung ist geprägt von einer heterogenen Bebauung mit Mehrfamilienhäusern / Wohn- und Geschäftshäusern und Ein- bis Zweifamilienhäusern mit 2 bis 3 Vollgeschossen zzgl. teilweise ausgebautes Dachgeschoss, siehe auch Fotoanlage unter Anlage III des Gutachtens. Zur Südostseite grenzt das zu bewertende Flurstück an eine Kirche an (evangelische Lydiagemeinde). Unter Berücksichtigung eines Grenzabstands von 3 m ergibt sich eine ungefähre Baufenstergröße von ca. 11 m Breite zur Graebstraße und ca. 11 m in der Tiefe, ob diese Größe tatsächlich realisierbar ist, nur über eine Bauvoranfrage zu beantworten.

Die Baunutzungsverordnung, BauNVO, weist für allgemeine Wohngebiete (WA) eine maximale Grundflächenzahl -GRZ- von 0,4 aus und für Dorf- (MD) und Mischgebiete (MI) eine maximale Grundflächenzahl -GRZ- von 0,6 aus. Die maximale Geschossflächenzahl ist jeweils mit einer GFZ von 1,2 ausgewiesen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist für planungsrechtliche Belange maßgebend. Bei der Bodenwertermittlung ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (W-GFZ) maßgebend. Welche maximal erzielbare GFZ im Rahmen einer Neubebauung zu erzielen ist, kann ohne verbindliche Bauvoranfrage abschließend nicht beurteilt werden. In der Handakte des Sachverständigen wurde die W-GFZ der umliegenden Nachbargebäude überschlägig ermittelt und liegt im Bereich von ca. 1,1 bis 1,5. Für den Bereich des Bewertungsobjekt wird eine W-GFZ von 1,5 unter Berücksichtigung der Grenzabstände nach Hessischer Bauordnung mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu realisieren sein.

Wertung

Eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus oder Wohn- und Geschäftshaus ist auf Grund der geringen Grundstücksgröße mit 286 m² eher unwahrscheinlich, jedoch auch nicht auszuschließen. Maßgebend zur Wertableitung sind der Bodenrichtwert für Ein- bis Zweifamilienhäuser über 920 €/m² und die vorliegenden Kauffälle, siehe folgende Ziffer 4.3.4 im Gutachten, mit einer Abweichung von Ø + 11 % zum Bodenrichtwert. Zu- oder Abschläge aufgrund der Mikrolage innerhalb der Bodenrichtwertzone werden nicht gesehen. Das Grundstück weist durchschnittliche Lagefaktoren innerhalb der Bodenrichtwertzone auf.

Grundstücksgröße	286 m ²
Bodenwert (Bodenrichtwert EFH) von	920 €/m ²
Abweichung zu vorliegenden Kauffällen	+ 11 %
920 €/m ² + 11 %	1.021 €/m ²
Bodenwert	292.063 €
entspricht in €/m ² -Grundstück	1.021 €/m ²
>Wertminderung Kanalrecht, siehe Ziffer 4.2.1 im Gutachten	- 19.000 €
Bodenwert inkl. b.o.G.	273.063 €
entspricht in €/m²-Grundstück	955 €/m²

4.3.4 Kauffälle aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Selektionskriterien:

Kaufzeitraum: 2022-2025

Lage: Grundbuchbezirk Hausen, Praunheim, Bonames, Niederursel, Nieder-Erlenbach, Kalbach, Harheim, Nieder-Eschbach

Typ: Unbebaute Grundstücke und Abrissgrundstücke

Lagequalität: mittel bis gehoben

Grundstücksfläche: 100 bis 500 m²

Die Lagen/Flurstücksangaben der Kauffälle sind dem Unterzeichner des Gutachtens bekannt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind diese im vorliegenden Gutachten nicht aufgeführt.

Lfd. Nr.	Lage*	Kaufjahr	Nutzungsart	Flurstücksgröße	Kaufpreis bereinigt**	Kaufpreis in €/m ²	Bodenrichtwert zum Zeitpunkt des Kaufs	Abweichung KP zu BRW zum Kaufzeitpunkt (BRW = 100%)	Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024	Wohnlage
1	Haintalstraße	05/2022	W	408 m ²	607.000 €	1.488 €/m ²	1.000 €/m ²	49%	1.000 €/m ²	mittel
2	Jakob-Quirin-Weg	07/2022	W	204 m ²	350.710 €	1.716 €/m ²	1.000 €/m ²	72%	1.000 €/m ²	mittel
3	Jakob-Quirin-Weg	09/2022	W	217 m ²	373.421 €	1.718 €/m ²	1.000 €/m ²	72%	1.000 €/m ²	mittel
4	Jakob-Quirin-Weg	09/2022	W	229 m ²	394.385 €	1.719 €/m ²	1.000 €/m ²	72%	1.000 €/m ²	mittel
5	Niederurseler Landstr.	12/2022	W	462 m ²	670.000 €	1.450 €/m ²	1.200 €/m ²	21%	1.200 €/m ²	gehoben
6	Berkersheimer Weg	03/2023	W	300 m ²	320.000 €	1.066 €/m ²	900 €/m ²	18%	1.200 €/m ²	gehoben
7	In der Fuchskaut	05/2023	W	330 m ²	485.000 €	1.470 €/m ²	1.000 €/m ²	47%	1.000 €/m ²	mittel
8	Dietrichstraße	06/2024	W	481 m ²	635.000 €	1.320 €/m ²	1.200 €/m ²	10%	1.200 €/m ²	gehoben
9	Leo-Tolstoj-Straße	07/2024	W	489 m ²	500.000 €	1.022 €/m ²	970 €/m ²	5%	970 €/m ²	mittel
10	In den Aspen	10/2024	W	338 m ²	359.000 €	1.062 €/m ²	1.000 €/m ²	6%	1.000 €/m ²	mittel
11	Am Höllsteg	10/2024	W	350 m ²	262.000 €	749 €/m ²	970 €/m ²	-23%	970 €/m ²	mittel
Mittelwert				346 m ²	450.592 €	1.301 €/m ²	1.022 €/m ²	27%	1.049 €/m ²	mittel
Mittelwert nur Kauffälle ab dem Jahr 2023				381 m ²	426.833 €	1.119 €/m ²	1.007 €/m ²	11%	1.057 €/m ²	
Bewertungsobjekt										
Graebestraße				286 m ²					1.100 € bei 0,8 (MFH) 920 € (EFH)	mittel

*Aus datenschutzrechtlichen Gründen ohne Hausnummer oder Flurstücksangaben

**Bereinigte Kaufpreise beispielsweise um Abrisskosten oder Leitungsrechten etc.

Wertung

Unter Berücksichtigung der o.a. Selektionskriterien wurden 11 Kauffälle übersendet. Bezüglich der Lage / Bodenrichtwertniveau sind die Kauffälle gut mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar. Die Grundstücksgröße der Kauffälle ist im Mittel mit 346 m² etwas größer.

Die Kauffälle wurden bereinigt um Käufe vor 2023. Es verbleiben sechs Kaufpreisfälle mit Ø 381 m².

Marktteilnehmer waren bereit in dem Zeitraum 03/2023 bis 10/2024 Kaufpreise zwischen 749 €/m² bis 1.470 €/m², im Mittel 1.119 €/m²-Grundstück zu entrichten und damit im Mittel ca. 11% über Bodenrichtwert zu kaufen. Der auf Basis der Bodenrichtwerte abgeleitete Bodenwert liegt bei rund 1.021 €/m² und damit im Bereich des Mittelwertes der o.a. Kaufpreisspanne nach Kauffällen.

4.4 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

4.4.1 Angebote im Juli 2025

Quelle: Immobilienscout24

Selektionskriterien

Immobilientyp: unbebaute Grundstücke / Abrissgrundstücke; Lage: Umkreis 4km rund um das Bewertungsobjekt ohne Eschborn, Grundstücksgröße: bis 500 m²

Lfd. Nr.	Lage	Planungsrecht / Empfohlene Nutzung nach Exposé	Grundstücksgröße	Angebotspreis	Preis in €/m ² Grundstück
1	Ginnheim	Baugehnehmung für eine Doppelhaushälfte liegt vor	418 m ²	499.000 €	1.194 €/m ²
2	Escherheim	rückwärtiges Grundstück mit Auflagen	373 m ²	373.000 €	1.000 €/m ²
	Mittelwert		396 m ²	436.000 €	1.102 €/m ²
	Bewertungsobjekt	§ 34 BauGB	286 m ²		

Eine repräsentative Anzahl an Angebotspreisen liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht vor.

4.4.2 Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses Frankfurt am Main 2025

3.5.3 Unbebautes, baureifes Land

(unbebaute Grundstücke, unbebautes, baureifes Land, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)

	2022			2023			2024					
	Anz	Mittel €/m ²	Min €/m ²	Max €/m ²	Anz	Mittel €/m ²	Min €/m ²	Max €/m ²	Anz	Mittel €/m ²	Min €/m ²	Max €/m ²
Eigenheime	14	1.270	330	1.720	7	1.200	880	1.500	10	1.040	900	1.300
Gewerbe	4	600	250	880	3	460	300	650	2	..	..	..
Mehrfamilienhäuser	21	1.660	890	2.520	12	1.640	660	2.660	5	2.170	910	3.820
Wohnen (gemischt genutzt)	0	-	-	-	0	-	-	-	2	..	..	..
Büro u. Verwaltung	2	..	..	..	0	-	-	-	0	-	-	-

Bei den Eigenheimen und beim Gewerbe wurde der bereinigte Kaufpreis/m² dargestellt, bei den übrigen Kategorien der bereinigte Kaufpreis bezogen auf die WGFZ 1,0.

Da es sich um eine 90%-Stichprobe handelt, werden nicht alle Verkäufe abgebildet. Es gibt sowohl Verkäufe mit Verkaufspreisen unter dem Minimum als auch solche mit Preisen über dem Maximum. Vereinzelt gibt es daher auch Bodenrichtwerte außerhalb der dargestellten Spanne. Der im Vergleich zu den Vorjahren hohe mittlere Kaufpreis im Segment Mehrfamilienhäuser 2024 entstand durch vermehrte Verkäufe in sehr guten und gehobenen Lagen (2024: 40 %, 2023: 23 %, 2022: 25 %).

4.5 SWOT-ANALYSE (GESAMTBEURTEILUNG)

SWOT

Strengths = Stärken, weakness = Schwächen, opportunities = Chancen, threats = Risiken

Die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken werden nachfolgend stichpunktartig aufgeführt.

Stärken

- Nachgefragte Lage im Stadtteil Praunheim mit Nähe zum Niddapark.
- Baureifes Wohnbaugrundstück.

Schwächen

- Kanalrecht zugunsten des rückwärtig gelegenen Nachbargrundstücks.
- Kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Abschließende Aussagen zum Planungsrecht sind nur über eine Bauvoranfrage oder Bauantrag möglich.

Chancen

- Neubaumöglichkeit nach individuellen Wünschen.
- Steigende Mietpreisentwicklung aufgrund der eingebrochenen Neubauaktivitäten und anhaltend hoher Nachfrage nach städtischem Wohnraum.

Risiken

- Politische Risiken wie Mietpreisbremse oder Mietendeckelung.
- Unsicherheit der Marktteilnehmer aufgrund stark gestiegener Finanzierungs- und insbesondere Baukosten.

5 MARKTWERTABLEITUNG

Definition Verkehrswert/Marktwert gemäß § 194 BauGB:

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(b.o.G.)

➤ Wertminderung durch Kanalrecht ca. ./ 19.000 €

Bodenrichtwert in der zu bewertenden Lage für Ein- bis Zweifamilienhäuser 920 €/m²

Bodenrichtwert in der zu bewertenden Lage für Mehrfamilienhäuser bei einer mittleren W-GFZ von 0,8 1.100 €/m²

Bodenwertableitung inkl. b.o.G. anhand des Bodenrichtwertes für Ein- bis Zweifamilienhäuser und auf Basis von Vergleichspreisen / Kaufpreisfällen rund 273.000 €
≙ 955 €/m²-Grundstück

Auf Grundlage der o. a. Wertermittlungsergebnisse wird der Bodenwert/Marktwert des zu bewertenden Grundstücks mit **rund 250.000 € bis 300.000 €** bewertet und über den Mittelwert mit 275.000 € ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für das unbebaute Grundstück Graebestraße 12 (Flur 7, Flurstück 46/9) in 60488 Frankfurt am Main, Stadtteil Praunheim, der

Marktwert

im Mai 2025 mit **- 275.000 €** - in Worten: zweihundertfünfundsiebzigtausend Euro.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Marktwertgutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens). Eine sonstige anderweitige Verwertung durch Dritte, (z. B. zu Beleihungszwecken) ist ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers des Gutachtens nicht gestattet.

Das Gutachten beinhaltet 43 Seiten inklusive VII Anlagen und wurde in einfacher und digitaler Ausfertigung ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 23.07.2025

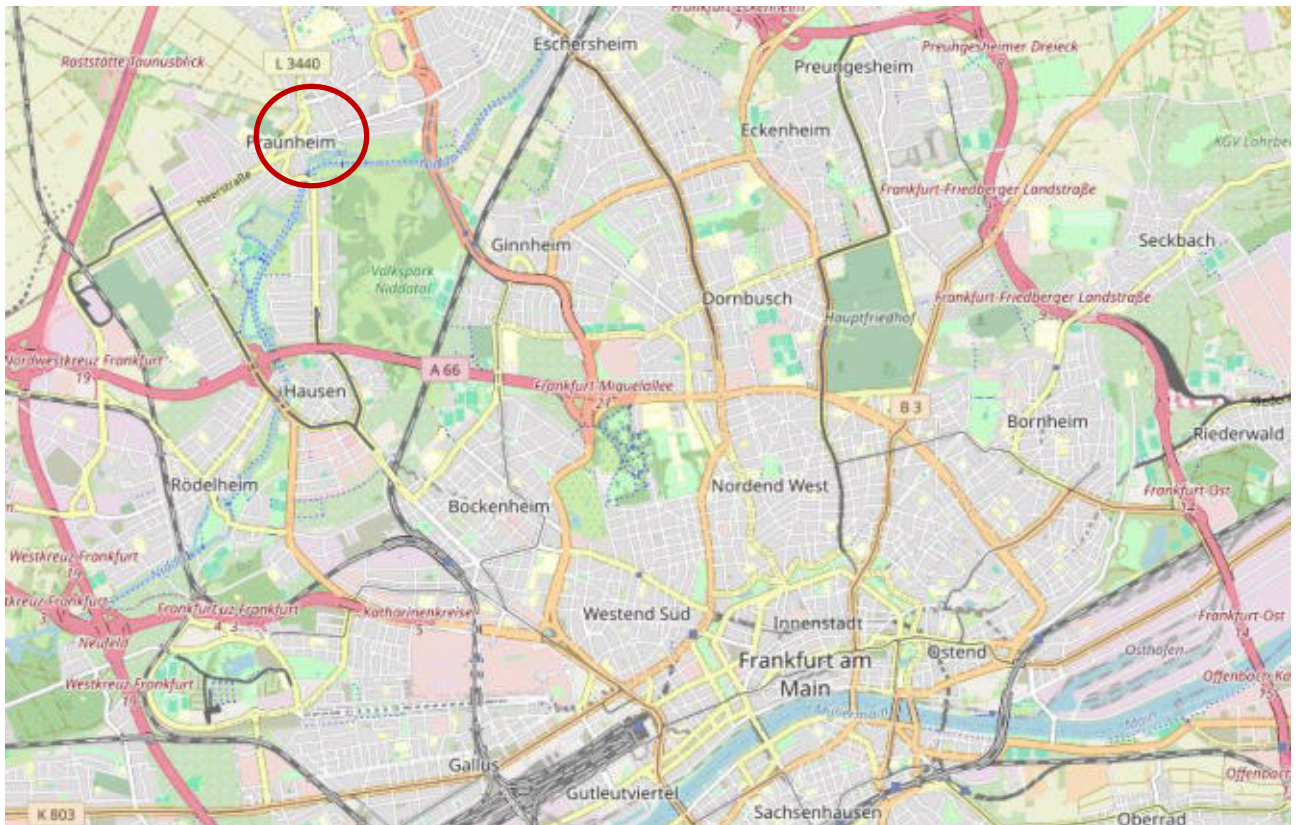
.....
Erich Finder

ANLAGEN

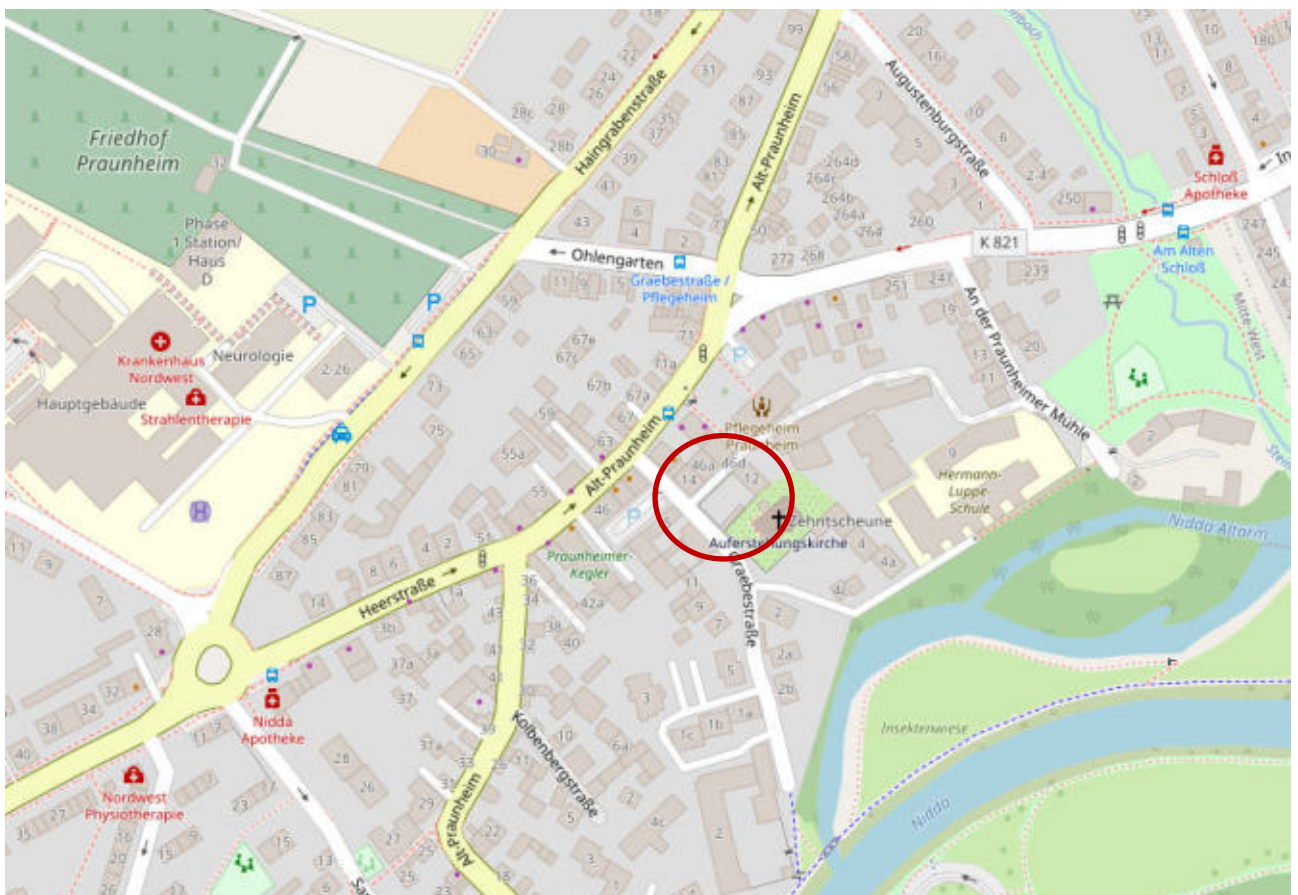
Anlage I	Stadtplanauszug	29
Anlage II	Lageplan und Luftbild.....	30
Anlage III	Fotodokumentation	32
Anlage IV	Altlastenauskunft.....	37
Anlage V	Erschließungsbeitragsbescheinigung.....	38
Anlage VI	Baulastennegativbescheid	40
Anlage VII	Bewilligung zum Kanalrecht vom 08.10.1959.....	41

Anlage I Stadtplanauszug

Makrolage



Mikrolage



Quelle: openstreetmap.org

Das zu bewertende Flurstück 46/9 ist markiert.



Quelle: PlanAS Frankfurt.

Anlage III Fotodokumentation

- 1) Blick entlang der Graebestraße Richtung Südost. Die Lage des Bewertungsobjekts ist markiert.



- 2) Zufahrt von der Straßenseite und linkerhand Mehrfamilienhausbebauung.



- 3) Blick vom zu bewertenden Grundstück auf die Graebestraße.



- 4) Bewertungsgegenständliches Flurstück. Blick nach Nordost zum rückwärtig angrenzenden Mehrfamilienhausgrundstück in zweiter Reihe (nicht Bewertungsgegenstand). Rechts im Bild der Schuppen / Freisitz auf dem zu bewertenden Flurstück.



5) Vorgenannter Schuppen / Freisitz zur südöstlichen Grundstücksgrenze.



- 6) Blick nach Nord zum angrenzenden Mehrfamilienhausgrundstück, welches nicht Bewertungsgegenstand ist.



- 7) Massive Einfriedigungsmauer zur Straßenseite. Rechts im Bild die angrenzende Kirche.



8) Umliegende Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite.



9) Umliegende Bebauung zur Südostseite (Gemeindezentrum in Hintergrund).



Anlage IV Altlastenauskunft

STADT  FRANKFURT AM MAIN



DER MAGISTRAT

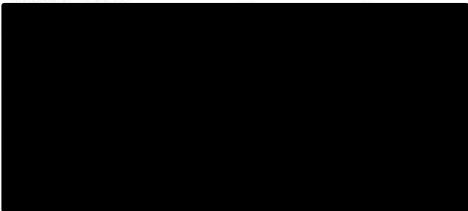
Umweltamt

Stadtverwaltung (Amt 79), 60275 Frankfurt am Main

Auskunft erteilt

Sachverständigenbüro Erich Finder
z. Hd. Herr Philipp Zimmermann
Martin-May-Straße 7

60594 Frankfurt am Main



15.05.2025

**Altlastenauskunft zu der Liegenschaft Graebestraße 12 in Frankfurt am Main
Gemarkung Praunheim, Flur 7, Fl.-St. 46/9**

Ihre Anfrage vom 13.05.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Zimmermann,

die angefragte Liegenschaft ist nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst.

In unserer Altstandort-Datenbank sind für das Grundstück Graebestraße 12 keine
altlastenrelevanten Vornutzungen registriert.

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

Ergebnisse von Bodenuntersuchungen sind uns von dem Grundstück derzeit nicht bekannt.

Wir hoffen, Ihnen mit dieser Auskunft behilflich gewesen zu sein und stehen für Rückfragen gerne
zur Verfügung.

Diese Auskunft ist gebührenpflichtig nach der städtischen Satzung über die Erhebung von
Verwaltungsgebühren. Ein entsprechender Gebührenbescheid wird nachgereicht (4 Zeiteinheiten à
15,00 €).

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Anlage V Erschließungsbeitragsbescheinigung

STADT  FRANKFURT AM MAIN

DER MAGISTRAT

 ASE Amt für
Straßenbau
& Erschließung

Stadtverwaltung (Amt 66), 60275 Frankfurt am Main

Dipl.-Ing. Architekt
Erich FINDER
Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Martin-May-Straße 7
60594 Frankfurt am Main

Auskunft erteilt

Zimmer

14.05.2025

Ihr Zeichen: Schreiben vom 12.05.2025

Erschließungsbeitragsbescheinigung

Liegenschaft: Graebestraße 12

Gemarkung: Praunheim

Flur: 7

Flurstück/e: 46/8, 46/9

Sehr geehrter Herr FINDER,

auf Ihre Anfrage vom 12.05.2025 bestätigen wir, dass für die vorgenannten Liegenschaften Erschließungsbeiträge aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 und der dazu erlassenen zur Zeit gültigen Erschließungsbeitragssatzung für die Erschließungsanlage/n

Graebestraße

nicht mehr zu zahlen sind. Unberührt bleibt die spätere Veranlagung für möglicherweise noch zu schaffende weitere Erschließungsanlagen.

Der Erschließungsbeitrag umfasst den beitragsfähigen Aufwand für den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlage sowie ihre erstmalige Herstellung einschließlich der Einrichtungen für ihre Oberflächen-Entwässerung und Beleuchtung (§ 128 BauGB).

...

10 12:15:08

Hausanschrift: Adam-Riese-Straße 25, 60327 Frankfurt am Main
Telefon Rathausvermittlung (0 69) 2 12 01, Telefax (0 69) 2 12 - 3 07 24

-2-

Nicht enthalten sind darin der Kanalanschlussbeitrag gem. der Satzung über die Entwässerung der Stadt Frankfurt am Main in der jeweils gültigen Fassung sowie die sonstigen Kosten für die Versorgungsleitungen (z. B. Strom, Wasser, Gas usw.), Hausanschlüsse, Gehwegüberfahrten und die laufenden Benutzungsgebühren.

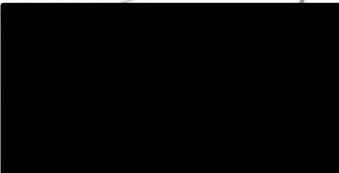
Darüber hinaus können für Ausbauarbeiten an beitragsrechtlich bereits beordneten Erschließungsanlagen seitens der Stadt Frankfurt am Main nach derzeitigen Rechtsstand keine Beiträge nach dem Kommunalen Abgabengesetz (KAG) erhoben werden, da die Stadt Frankfurt am Main bislang keine Rechtsgrundlagen in Form einer Satzung für die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen geschaffen hat.

Gleichzeitig fügen wir eine Rechnung bei (Verwaltungsgebühr) mit der Bitte um Überweisung unter Angabe des Buchungszeichens auf das angegebene Konto des Kassen- und Steueramtes.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Anlage
Rechnung

Anlage VI Baulastennegativbescheid



DER MAGISTRAT

Bauaufsicht

Stadtverwaltung (Amt 63), 60275 Frankfurt am Main

Auskunft erteilt	Zimmer
Sachrate Baulasten	
Telefon Durchwahl	Telefax
(069) 212-37069	- 32636
E-Mail	
baulasten.amt63@stadt-frankfurt.de	
Ihre Nachricht / Ihre Zeichen	
Unsere Zeichen	
63. 222	25.0032315
Datum	
13.08.2025	

Für die folgenden Grundstücke

Praunheim Bezirk 42 (508), 7, 46/9

gibt es **keine** Baulasten.

Im Geschäftsgang befindliche Baulasten sind in dieser Auskunft noch nicht enthalten.

Im Auftrag

Ihre Bauaufsicht Frankfurt

*Die Auskunft wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.
Die Auskunft basiert ausschließlich auf den oben genannten Grundstücksdaten. Bitte überprüfen Sie,
ob diese Daten jeweils korrekt sind.*

Anlage VII Bewilligung zum Kanalrecht vom 08.10.1959

-1-

Ich bin der alleinige Eigentümer des Grundstücks Frankfurt am Main, Bez. Praunheim. Blatt 707 Kartenblatt 7 Parzelle 46/9, Graebestr. 12, hält 286 qm.

Ich bewillige und beantrage hiermit zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Praunheim Blatt 708 Kartenblatt 7 Parzelle 46/8 Gräbestr. 12 a, hält 416 qm die Eintragung einer Grunddienstbarkeit auf meinem obigen Grundstück, dahingehend, dass dieses mein, Grundstück zur Durchlegung einer Leitung für den Kanalschluß aus den Häusern auf dem Grundstück Blatt 708 benutzt werden darf.

Frankfurt am Main, den 8. Oktober 1959



Nr. 577 der Urkundenrolle, Jahr 1959

Die vorstehende, vor mir vollzogene Unterschrift des Verwaltungsinspektors Ludwig Pfeil, Frankfurt am Main, Graebestraße 12, dem Notar von Person bekannt, wird hiermit beglaubigt.
Frankfurt am Main, den 8. Oktober 1959.

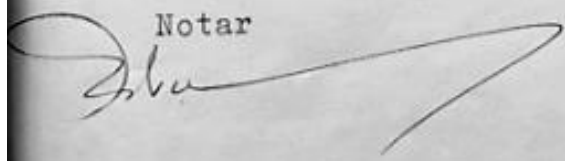


Notar

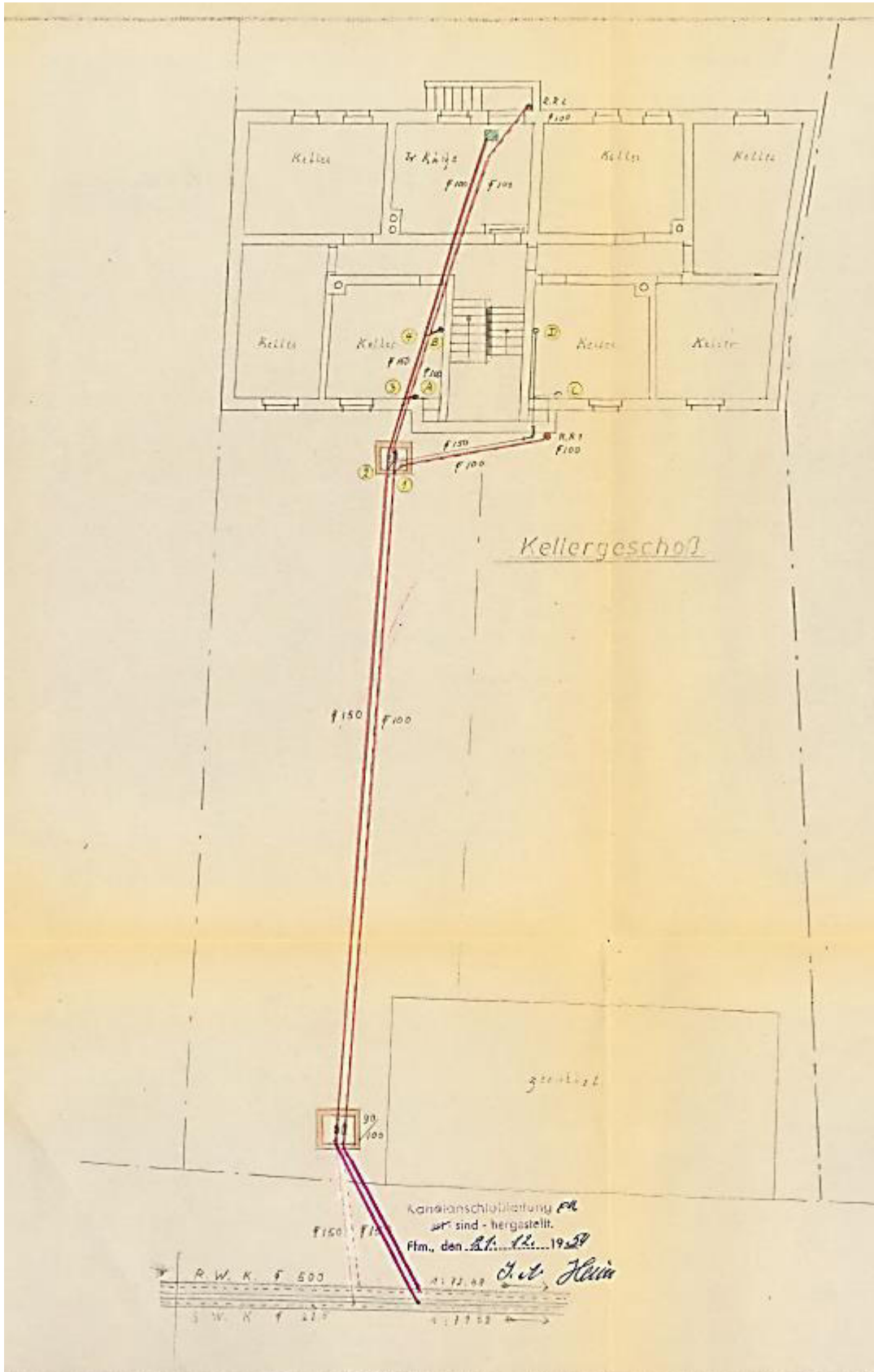
Kostenrechnung:
Wert: 1.000.- DM
Gebühr § 38 I BKO
Umsatzsteuer
zusammen:

5.-- DM
0.20 DM
5.20 DM
=====



Notar


Leitungsführung gemäß Entwässerungsplan aus dem Jahr 1959



Quelle: Digitale Bauakte

Luftbild mit ungefährem Verlauf der Leitungsführung gemäß Entwässerungsplan aus 1959:

