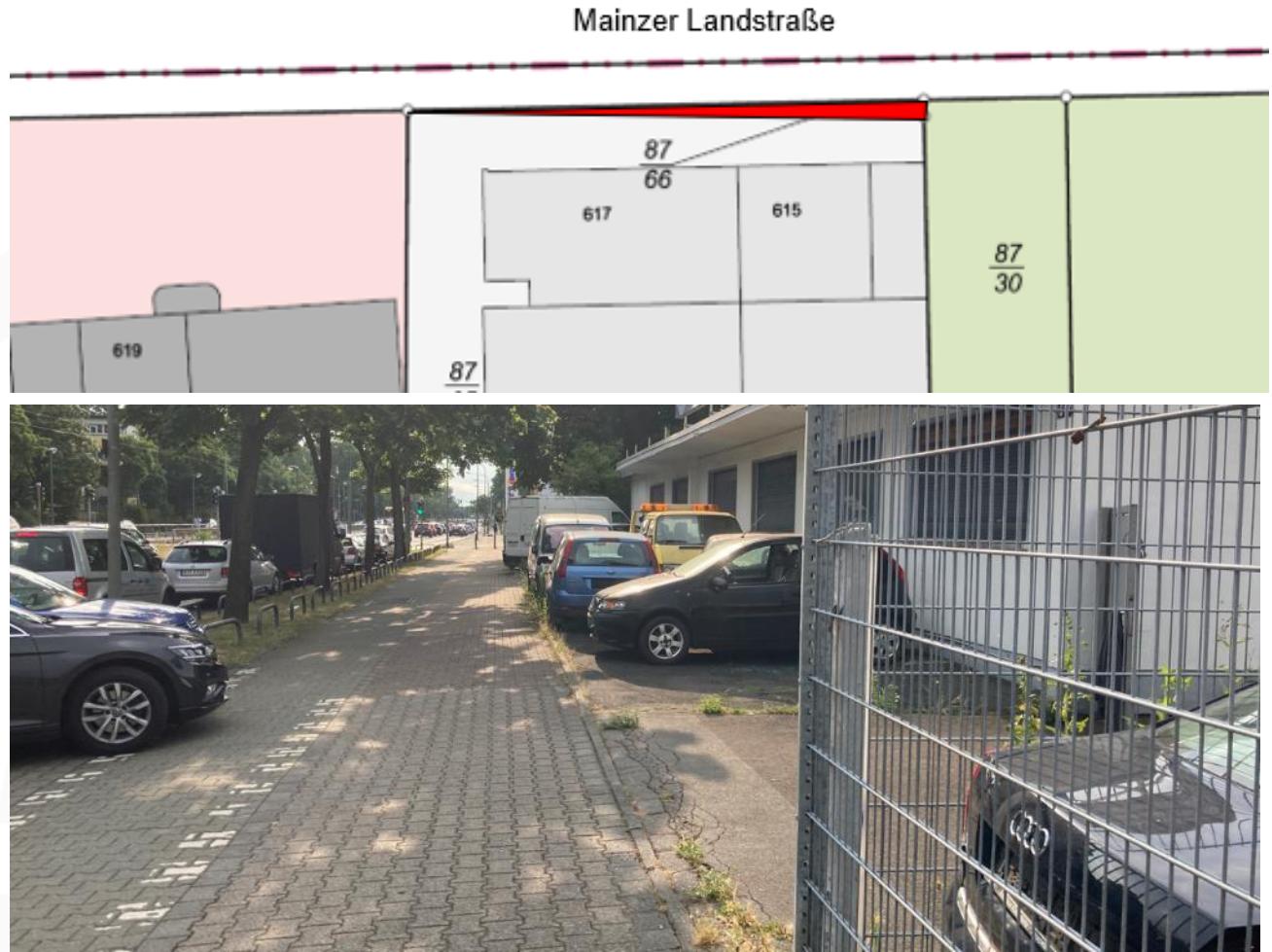


GUTACHTEN 25-07-25 F/WS

zur Ermittlung des Marktwertes des unbebauten Flurstücks 87/66 in Flur 16 in der Gemarkung Griesheim, respektive Mainzer Landstraße auf Höhe der Gebäude mit Hausnummer 615, 617 in 65933 Frankfurt am Main, Stadtteil Griesheim.



Oben: Lageplan; Unten: Blick Richtung Osten parallel zur Mainzer Landstraße

Hinweise:

Teilweise sind Textpassagen und Informationen, aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz, unleserlich markiert oder gelöscht. Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden.

Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen und Veröffentlichungen gleicher Art (auch auszugsweise) bedürfen der Genehmigung des Autors des Gutachtens.

Auftraggeber:

Amtsgericht Frankfurt am Main, Aktenzeichen: **845 K 4/24**

Autor des Gutachtens:

Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder



von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt
öffentlicht 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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN	4
1.1 *Wichtige Hinweise zur Marktwertableitung.....	6
1.2 Voraussetzungen zu dieser Wertermittlung.....	7
1.3 Gewährleistung	7
1.4 Haftung	7
1.5 Datenschutz.....	8
1.6 Salvatorische Klausel.....	8
2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	8
2.1 Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung.....	8
2.2 Informationsquellen.....	9
2.3 Wertrelevante Lagefaktoren	9
2.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten.....	12
2.5 Mieten und Mietverträge	14
2.6 Grundbuchauszug.....	14
2.7 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen	16
2.8 Baulasten.....	16
2.9 Altlastenauskunft.....	16
2.10 Grundstücksgestalt und Topografie.....	17
2.11 Abgabenrechtliche Verhältnisse.....	17
2.12 Baugenehmigung.....	18
2.13 Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins.....	18
2.14 Flurstücksfläche	18
3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	19
3.1 Art des Gegenstandes der Wertermittlung	19
3.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs	19
3.3 Umstände des Einzelfalls	19
4 WERTERMITTLUNG	20
4.1 Bodenwert.....	20
4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)	24
4.3 Marktlage zum Wertermittlungsstichtag	26
5 MARKTWERTABLEITUNG	29

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	31
Anlage II	Lageplan und Schrägluftbild	32
Anlage III	Fotodokumentation der Mainzer Landstraße 615 & 617	33
Anlage IV	Auszug aus dem Baulistenverzeichnis	35
Anlage V	Erschließungsbeitragsbescheinigung	36
Anlage VI	Altlastenauskunft Umweltamt Frankfurt	38
Anlage VII	Altlastenauskunft RP Darmstadt	48

Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich VII und ggf. Teile der Fotodokumentation sind aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz in der vorliegenden Gutachtenversion gelöscht.

Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

Autor des Gutachtens	Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder	
Lage	Frankfurt am Main: Gemarkung Griesheim, Flur 16, Flurstück 87/66 Auf Höhe der Liegenschaft Mainzer Landstraße 615, 617 in 65933 Frankfurt am Main, Stadtteil Griesheimv.	
Bewertungsgegenstand	Unbebautes, erschließungsbeitragspflichtiges Grundstück.	
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main.	
Auftrag und Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Marktwerts im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache unter Berücksichtigung der Voraussetzungen zu der vorliegenden Wertermittlung, siehe Ziffer 1.2 im Gutachten und Hinweise zur Marktwertableitung unter Ziffer 1.1.	
Eigentümer gemäß Grundbucheintragung	Lfd. Nr. 1):	[anonymisiert]
Tatsächliche Nutzung	Asphaltierte Parkplatzfläche.	
Zulässige Nutzung	Verkehrsfläche nach rechtskräftigem Bebauungsplan.	
Mietstatus	Nicht bekannt. Die rückwärtigen, nicht bewertungsgegenständlichen Gebäude stehen augenscheinlich leer. Ein Kontakt zur Eigentümerseite des Bewertungsgegenstands konnte nicht erwirkt werden.	
Ortstermin	<u>02. Juni 2025 in Anwesenheit von:</u> Sachverständiger: Herr Finder	
Wertermittlungsstichtag	02. Juni 2025, Zeitpunkt des Ortstermins.	
Qualitätsstichtag	02. Juni 2025. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitäts- dem Wertermittlungsstichtag.	
Grundstücksgröße gemäß Grundbucheintragung	Flurstück 87/66:	20 m ²
	Wirtschaftsart und Lage:	Verkehrsfläche
Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Flurstück 87/66 ist noch erschließungsbeitragspflichtig. ➤ Zahlreiche Fahrzeuge ohne Kennzeichen sind auf dem Grundstück in Verbindung mit Flurstück 87/65 abgestellt. Etwaige Entsorgungskosten sind im vorliegenden Gutachten nicht berücksichtigt. ➤ Bodenbelastungen auf Flurstück 87/66 sind aufgrund der Vornutzung des Nachbargrundstücks nicht auszuschließen. 	
Marktwert*	rund 0,20 € bis 12.400 € ausgewiesen mit 6.000 €	

*Siehe wichtige Hinweise zur Marktwertableitung unter Ziffer 1.1 im Gutachten.

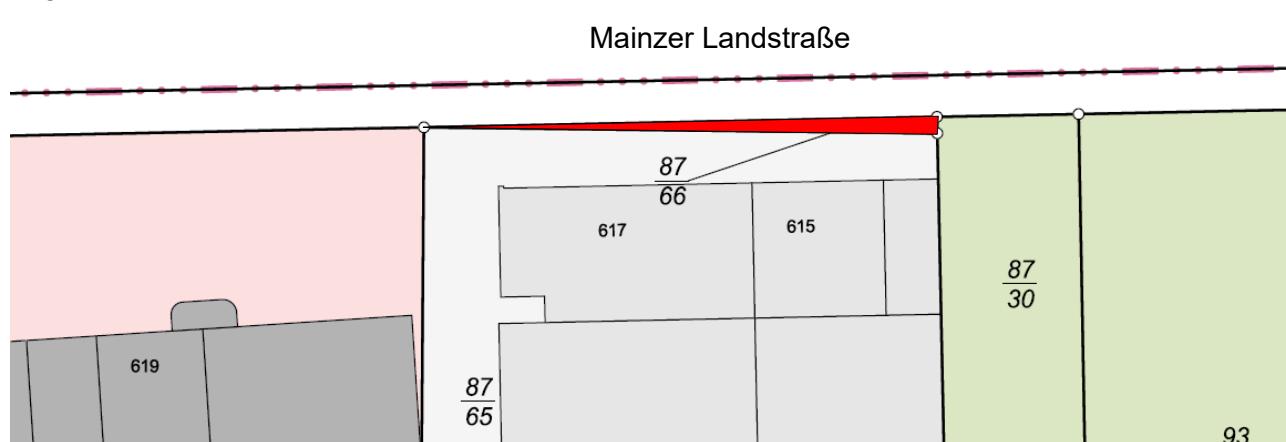
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

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

Erläuterung zum Bewertungsobjekt

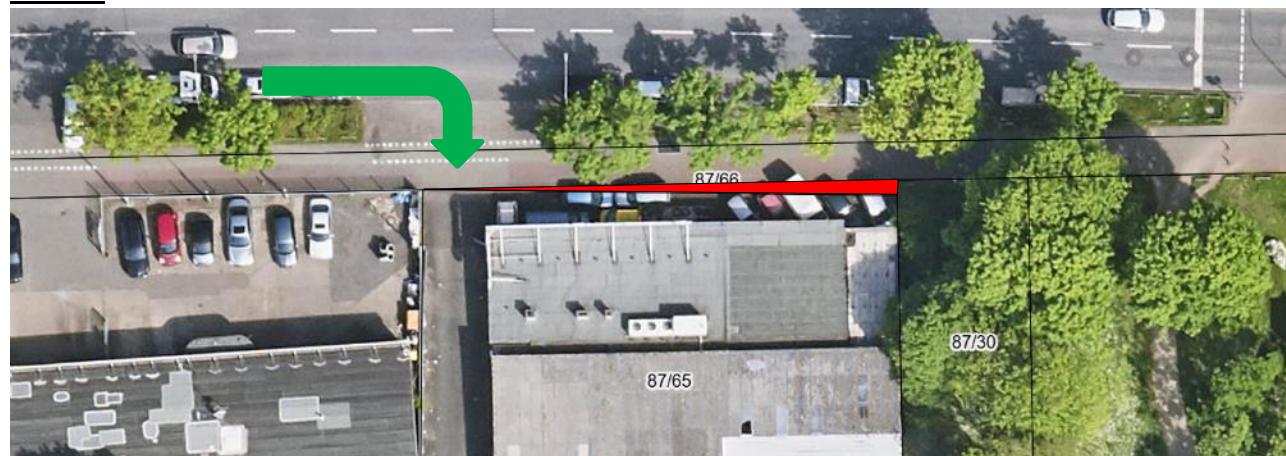
Das zu bewertende Flurstück 87/66 ist aufgrund seiner Gestalt und Größe als Einzelgrundstück mit rund 20 m² nur äußerst eingeschränkt bis gar nicht nutzbar. Das südlich angrenzende Grundstück Mainzer Landstraße 615, 617 ist von der Mainzer Landstraße aus nur nach Querung des Flurstücks 87/66 zu erschließen.

Lageplan



Die weißen Punkte weisen auf Schnittpunkte, respektive Enden eines Flurstücks hin. Dass die Zuwegung und Zufahrt „versperrende“ Flurstück 87/66 ist rot markiert.

Luftbild



Dass die Zuwegung und Zufahrt „versperrende“ Flurstück 87/66 ist rot markiert.

Das Flurstück 87/66 wurde erst 2022 seitens der Eigentümerin des Grundstücks Mainzer Landstraße 615, 617 / Sandäcker Straße 27,29 käuflich erworben. Aus der Baugenehmigung 80-0441 „Errichtung einer Kfz.-Unterstellhalle“ vom 13. Juni 1980 ist zu entnehmen, dass seinerzeit die Stadtgemeinde Frankfurt Eigentümerin von Flurstück 87/66 war. Seitens des Erschließungsamts wurde damals mit Stellungnahme vom 25.03.1980 die Erschließung der Liegenschaft Mainzer Landstraße 615 und 617 als gesichert bescheinigt. Gleichzeitig wurde das zu bewertende Grundstück augenscheinlich seit vielen Jahren von den Nutzern der Mainzer Landstraße 615, 617

„mitbenutzt“ (Stichwort: analoger Bodenbelag wie der Bereich zwischen Nordfassade der aufstehenden Bauten und nördlicher Grundstücksgrenze auf Flurstück 87/65).

Zum Wertermittlungsstichtag Januar 2024 wurde seitens des Sachverständigen für das Grundstück Sandäckerstraße 27, 29 und Mainzer Landstraße 615, 617 in 65933 Frankfurt am Main ein Verkehrswertgutachten (24-05-31 F/WS) im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache beim Amtsgericht Frankfurt (845 K 41/23) erstellt. Vorgenanntes Grundstück, bestehend aus den Flurstücken 87/63, 87/64 und 87/65, wurde im Dezember 2024 versteigert. Eine Abbruchgenehmigung der Gebäude lag zum Zeitpunkt der damaligen Gutachtenerstellung vor.

Bis zur Versteigerung waren die Flurstücke 87/63, 87/64, 87/65 und das jetzt bewertungsgegenständliche Flurstück 87/66 im Besitz einer Eigentümerin. Inzwischen sind das Flurstück 87/66 und die drei Flurstücke 87/63, 87/64 und 87/65 im Eigentum zweier unterschiedlicher Eigentümer. Ein Wegerecht ist grundbuchlich nicht vereinbart, sonstige Vereinbarungen bezüglich der Erschließung des südlich angrenzenden Grundstücks sind nicht bekannt.

1.1 *WICHTIGE HINWEISE ZUR MARKTWERTABLEITUNG

Erschließungssituation zur Mainzer Landstraße

Das zu bewertende Flurstück 87/66 ist zu queren um das Grundstück Mainzer Landstraße 615, 617 zu erschließen.

Fahrzeuge auf dem Grundstück

Auf dem zu bewertenden Grundstück sind zahlreiche Fahrzeuge ohne Kennzeichnen anteilig abgestellt. Die Eigentumsverhältnisse bezüglich der Fahrzeuge sind dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt. Nach mündlicher Auskunft eines Mieters einer EG-Wohnung (Stand Gutachten 2024), seien die Fahrzeuge im Eigentum einer Person arabischer Herkunft, zu welcher jedoch kein Kontakt bestehe. Ob die Fahrzeuge bis zum Versteigerungstermin entfernt sind oder ggf. anteilige Entsorgungskosten zu entrichten sind oder ein Erlös aus Verkaufen zu erzielen ist, ist rein spekulativer Natur. Im vorliegenden Gutachten erfolgt kein monetärer Ansatz oder Abschlag für die Fahrzeuge auf dem Grundstück.

Flurstück 87/66 - erschließungsbeitragspflichtig

Im vorliegenden Bewertungsfall ist die Erschließungsanlage von Flurstück 87/66 noch nicht abgerechnet, siehe hierzu auch Ziffer 2.11 und Anlage V im Gutachten. Ob in absehbarer Zeit der Erschließungskostenbeitrag seitens der Stadt erhoben wird, ist nicht bekannt.

Sollten nach Gutachtenerstellung weitere oder neue Erkenntnisse bezüglich der Erschließungskosten vorliegen, ist die Markwertermittlung ggf. zu überprüfen.

Biet- und Kaufinteressenten wird empfohlen sich vor dem Versteigerungstermin beim Amt für Straßenbau und Erschließung der Stadt Frankfurt über den neuesten Stand zu informieren. Ein monetärer Abschlag ist im vorliegenden Gutachten nicht berücksichtigt.

1.2 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.

1.3 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.

1.4 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 Urheberecht, 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 Bürositz des Sachverständigen, wo die schriftliche Ausarbeitung des Gutachtens erfolgt.

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.

1.6 SALVATORISCHE KLAUSEL

Sollten einzelne Bestimmungen der vorgenannten Regelungen 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.

2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTlung

2.1 RECHTSGRUNDLAGEN IN DER JEWELS 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

Hinweise

Die bisherige Immobilienwertermittlungsverordnung von 2010 und die verschiedenen Richtlinien (Bodenrichtwertrichtlinie, Sachwertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie, Ertragswertrichtlinie, Wertermittlungsrichtlinien 2006) sind durch die vollständig überarbeitete Immobilienwertermittlungsverordnung und ergänzende Anwendungshinweise abgelöst. Es handelt sich hierbei um eine Fortschreibung und Erweiterung der ImmoWertV 2010. Die bisherigen Wertermittlungsverfahren bleiben erhalten. Die Verfahrensstrukturen sind im Wesentlichen gleichbleibend. Änderungen sind u. a. bei Begrifflichkeiten und Formulierungen eingetreten.

ImmoWertV – Anwendungshinweis – ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

HBO – Hessische Bauordnung

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

2.2 INFORMATIONSQUELLEN

- Ortstermin.
- Amtsgericht FFM: Auftrag vom 22.04.2025, Beschluss vom 25.02.2025, Grundbuchauszug, Lageplan.
- Eigenes Gutachten 24-05-31 F/WS im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache vor dem Amtsgericht Frankfurt am Main (Aktenzeichen 845 K 41/23)
- Gutachterausschuss Frankfurt am Main: Bodenrichtwert, Kaufpreisfälle, Immobilienmarktbericht 2025.
- Gewerbemarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse 2024.
- Stadt Frankfurt am Main: Planungsrecht (planAS: online Planungsauskunftssystem der Stadt Frankfurt), Baulastenauskunft, Erschließungsbeitragsbescheinigung

2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN

Lage	<p>Hessen, Frankfurt am Main. Gemäß Bodenrichtwertzone in einer Lage für gewerbliche Bauflächen im Stadtteil Griesheim, westlich der Innenstadt Frankfurt am Main.</p> <p><u>Mainzer Landstraße, Teilbereich Griesheim (Wikipedia)</u> <i>An der Grenze zwischen Gallusviertel und Griesheim unterquert die Mainzer Landstraße die Autobahn A5. Der Griesheimer Abschnitt liegt in einem großen Gewerbegebiet mit Tankstellen, Großmärkten und einem Großkino. Nördlich der Mainzer Landstraße befindet sich die Eberhard-Wildermuth-Siedlung und südlich die Siedlung Espenstraße.</i></p>	
Umliegende Bebauung	<p>Inhomogene Bebauungsstruktur, meist zweigeschossig. Nordseite: Gleisanlagen, über die Mainzer Landstraße hinweg Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau. Ostseite: kleine öffentliche Grünfläche. Südseite: gewerbliches abgängiges Gebäude, im Anschluss Mehrfamilienhäuser. Westseite: Mischgebiet mit diversen Gewerbeeinheiten.</p>	
Verkehrslage/Entfernungen	<p>Hauptbahnhof Frankfurt am Main: ca. 6,5 km Bahnhof Griesheim (via Fahrrad): ca. 1,3 km A648 Anschlussstelle Westkreuz: ca. 3,5 km Main-Taunus-Zentrum: ca. 12 km Flughafen Frankfurt International: ca. 10 km</p>	
Infrastruktur	<p>Frankfurt am Main bietet die Infrastruktur eines großstädtischen Ballungsraumes. Versorgungseinrichtungen für den alltäglichen Bedarf sind im Stadtteil ausreichend vorhanden. Der weitere Bedarf kann in der Innenstadt Frankfurts gedeckt werden.</p>	
Pkw-Stellplatz	<p>Im öffentlichen Straßenraum zur Mainzer Landstraße ist die Parkplatzsituation äußerst angespannt.</p>	

	Auf dem zu bewertenden Grundstück können aufgrund der Flurstücksgestalt ohne die Nutzung von Flurstück 87/65 keine Fahrzeuge parkiert werden.
Erschließung	Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind auf dem schmalen Flurstück nicht erkennbar. Es ist davon auszugehen, dass Leitungen und Kanäle unterirdisch durch das zu bewertende Flurstück stoßen.
Benachbarte, störende Betriebe	An der Mainzer Landstraße sind Autowerkstätten / Autohandel in der Nachbarschaft.
Lärmimmissionen	Zur Nordseite: erhöhter Verkehrslärm aufgrund der Gleisanlagen des Stadtverkehrs und die stark befahrene Mainzer Landstraße.

2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung in Frankfurt am Main

Einwohner in Frankfurt: ca. 767.434 (Stand 30.06.2023)
 Stadtteil Griesheim: ca. 23.442 (Stand 31.12.2022)

Relative Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2020 - 2040 zum Vergleich:

Frankfurt am Main:	+8,6 %
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>

Bevölkerungsvorausberechnung für FFM bis 2040

Tab. 1 Frankfurter Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040

Bevölkerungsgruppe	Bevölkerung am 31.12.2014	Vorausberechnete Bevölkerung zum 31.12.				
		2017	2020	2025	2030	2040
Einwohner/innen mit Hauptwohnung insgesamt	708 543	742 859	764 091	793 644	810 085	829 773
19 Griesheim	23 425	24 182	24 857	25 561	26 267	27 151

Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen / Frankfurt am Main

Gewerbemarktbericht 2024 der Frankfurter Immobilienbörse und IHK FFM

FRANKFURT AM MAIN

Bevölkerung 2023: 775.790

Fläche in km² 2023: 248,3

Bevölkerungsdichte in Einwohnerzahl|km² 2023: 3.124

Zentralitätsstufe 2023: Oberzentrum



STATISTISCHE DATEN 2023

Gewerbeanzeigen

Gewerbeanmeldungen	7.657
Gewerbeabmeldungen	6.405
Saldo	1.252

Arbeitsmarkt

Svpfl. Beschäftigte am Arbeitsort	628.573
Svpfl. Beschäftigte am Wohnort	333.296
Arbeitslosenquote in Prozent	5,9

Pendelnde

Einpendelnde	406.902
Auspendelnde	111.824
Saldo	295.078

Kaufkraft und Standort

Kaufkraftindex	110,5
Kaufkraftindex für den Einzelhandel	109,4
Einzelhandelszentralität	107,3

Steuerhebesätze

Gewerbesteuerhebesatz in Prozent	460
Grundsteuer B-Hebesatz in Prozent	500

2.4 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

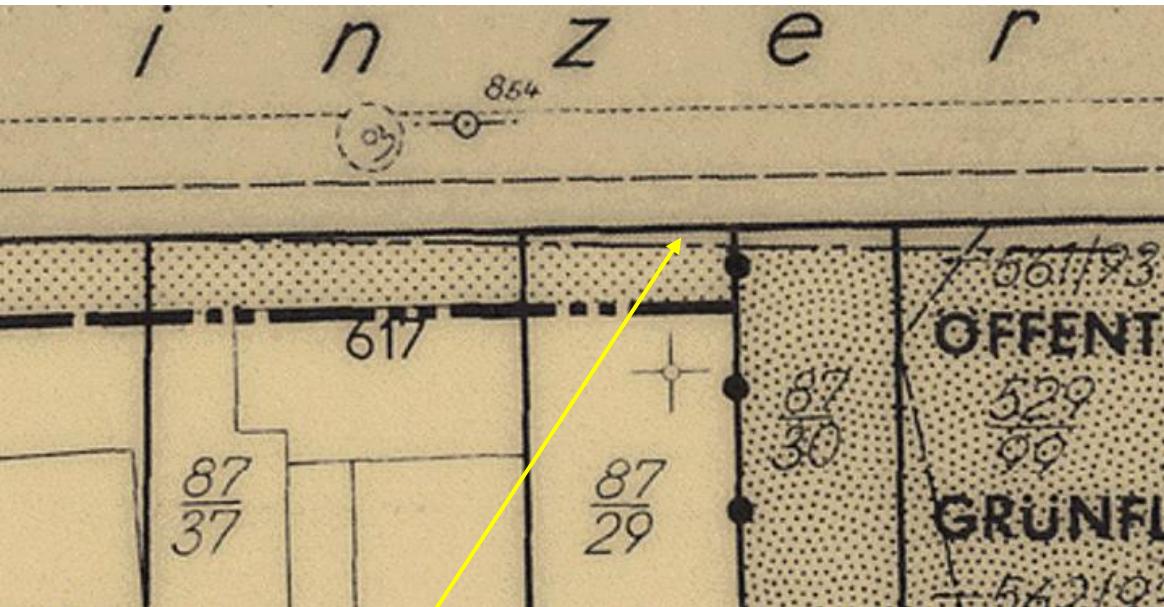
Tatsächliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung: Parkplatzfläche.

Zulässige Nutzung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

Bebauungsplan-Plan Nr.:	SW 24a Nr. 1 Ä
Titel:	Elektronstraße - 1. Vereinfachte Änderung
Flächenbezeichnung nach B-Plan	Verkehrsfläche
Inkrafttreten:	02.05.2023
BauNVO:	In der Fassung von 1968 und BauNVO 2017*
Sonstiges	Textliche Festsetzungen sind vorhanden.



Z E I C H E N E R K L Ä R U N G SW 24a Nr. 1 Ä

Festsetzungen

gemäß Bundesbaugesetz (BBauG), Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Planzeichenverordnung (PlanZVO)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (5) BBau G
- Grenze von Nutzungsart und Nutzungsmaß Bau NVO
- Grenze von sonstigen Nutzungen
- Brullinie § 23 (2) Bau NVO
- Baugrenze § 23 (3) Bau NVO
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 1b BBau G
- Grünflächen § 9 (1) Nr. 8 BBau G
- Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 3 BBau G
- Straßen- u. Parkflächen- Begrenzungslinie, soweit diese nicht mit Katastergrenzen übereinstimmt.

Quelle: Planauskunftsysteem der Stadt Frankfurt am Main, <https://planas.frankfurt.de/>

*Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan SW 24a Nr. 1 Ä

Begründung zum Bebauungsplan SW 24a Nr. 1 Ä - 1. vereinfachte Änderung

Seite 14

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Misch- und Gewerbegebiete gemäß §§ 6 und 8 BauNVO bleiben durch die vorgenommene Planänderung erhalten. Für diese ist jedoch die aktuelle BauNVO von 2017 anzuwenden.

5 Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan SW 24a Nr. 1 Ä - 1. vereinfachte Änderung - werden keine Eingriffe über das bisher zulässige Nutzungsmaß hinaus geplant. Die bestehenden Gewerbe- und Mischgebietsflächen bleiben unverändert. Die übrigen in der BauNVO 1968 festgelegten Nutzungsmöglichkeiten bleiben weiterhin zulässig. Im Plangebiet sind ein großflächiger Lebensmittel-Discountmarkt und eine Vergnügungsstätte ansässig. Sie genießen im Rahmen ihrer Baugenehmigungen Bestandsschutz und werden durch die dann anzuwendende BauNVO 2017 nicht berührt.

2.4.1 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Des Weiteren gelten für das zu bewertende Grundstück folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

Stellplatzsatzung	
Stellplatzeinschränkung gem. § 3: Zone I, Herstellungspflicht wird beschränkt auf 70 %	⊕
Freiraumsatzung	
für bauliche Anlagen und Grundstücksfreiflächen	⊕
Vorgartensatzung	
für die gärtnerische Gestaltung von Vorgärten	⊕

Quelle: Planungsauskunftssystem der Stadt Frankfurt.

Hinweis:

Vorgenannte Satzungen, insbesondere die Freiraumsatzung (u. a. Dachbegrünung, Fassadenbegrünung) können bei der Stadtplanung FFM eingesehen werden und stehen auf der Homepage als Download zur Verfügung.

2.4.2 Denkmalschutz

Gemäß Datenbank des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen steht die zu bewertende Liegenschaft nicht unter Denkmalschutz.

2.4.3 Bodenordnungsverfahren

Im vorliegenden Grundbuchauszug sind keine Eintragungen bezüglich Bodenordnungsverfahren vorhanden. Weitere Nachforschungen bzgl. Bodenordnungsverfahren wurden nicht durchgeführt.

2.5 MIETEN UND MIETVERTRÄGE

Nicht bekannt. Die rückwärtigen, nicht bewertungsgegenständlichen Gebäude stehen augenscheinlich leer. Ein Kontakt zur Eigentümerseite des Bewertungsgegenstands konnte nicht erwirkt werden.

2.6 GRUNDBUCHHAUSZUG

2.6.1 Bestandsverzeichnis

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

2.6.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

2.6.3 Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden (Abteilung III)

Die Eintragungen in Abteilung III bleiben bei der vorliegenden Wertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache unberücksichtigt.

2.7 NICHT EINGETRAGENE RECHTE UND BELASTUNGEN

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

2.8 BAULASTEN

Für das zu bewertende Grundstück bestehen nach digitaler Abfrage bei der Bauaufsicht vom 01.07.2025 keine Eintragungen im Baulistenverzeichnis, siehe auch Anlage IV im Gutachten.

2.9 ALTLASTENAUSKUNFT

Für das zu bewertende Flurstück 87/66 (Verkehrsfläche nach Bebauungsplan, nicht Bestandteil einer Baugenehmigung) wurde keine Altlasten-Auskunft eingeholt. Nachfolgend ist die Altlastenauskunft zum südlich angrenzenden Nachbargrundstück aus dem vorangegangenem aufgeführt.

Seitens des Unterzeichners wurden sowohl das Umweltamt der Stadt Frankfurt am Main als auch das Regierungspräsidium Darmstadt zur Informationsbeschaffung bezüglich Altlastenauskunft kontaktiert, siehe hierzu auch Anlage VI und Anlage VII.

Auszug aus der Altlastenauskunft des Umweltamts der Stadt Frankfurt am Main vom 27.12.2023

Sandäckerstraße 27 u. 29:

Die Liegenschaften sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen.

In unserer Altstandort-Datenbank sind für die Grundstücke Sandäckerstraße 27 u. 29 keine altlastenrelevanten Vornutzungen registriert.

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

Ergebnisse von Bodenuntersuchungen sind uns von den Liegenschaften derzeit nicht bekannt.

Mainzer Landstraße 615-617:

Die Liegenschaft ist nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst.

Auf dem Grundstück befinden sich derzeit stillgelegte Lagerhallen für Tiefkühlprodukte.

In unserer Altstandort-Datenbank, welche auf einer Auswertung des Gewerberегистers basiert, sind unter der Adresse Mainzer Landstraße 615-617 verschiedene ehemalige Gewerbetriebe registriert, darunter auch eine Kfz-Reparaturwerkstatt (siehe Auszug in Anlage 1). Aufgrund des Umgangs mit umweltgefährdenden Stoffen besitzt diese Branche ein hohes Kontaminationspotential (Einstufung in die Branchenklasse 4 nach den Einstufungskriterien des Landes Hessen).

Zur gewerblichen Nutzung der Grundstücke südlich der Mainzer Landstraße wurde im Jahr 1992 vom Umweltamt eine Recherchearbeit in Auftrag gegeben. Danach befanden sich auf dem Grundstück Mainzer Landstraße 615-617 neben der Kfz-Werkstatt auch eine Tankanlage zum Eigenbedarf und ein Brennstofflager sowie ein Kfz-Waschplatz. Außerdem gibt es Hinweise auf frühere Schrott- und Schuttablagerungen auf der Liegenschaft (siehe Auszug in Anlage 2).

Örtlich vorhandene Bodenbelastungen können aufgrund der Vornutzung nicht ausgeschlossen werden. Dem Umweltamt sind bislang von dem Grundstück keine Untersuchungsdaten bekannt. Hinweise auf Altablagerungen oder Verfüllungen von ehemaligen Gruben oder Bombentrichtern liegen uns nicht vor.

Außer, dass für die Sandäckerstraße 27 als Vornutzung zusätzlich noch eine Damenschneiderei und eine Kfz-Überföhrung aufgeführt sind.

Die Liegenschaft ist nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst. Es bestehen keine Hinweise auf Altablagerungen oder Verfüllungen von ehemaligen Gruben oder Bombentrichtern.

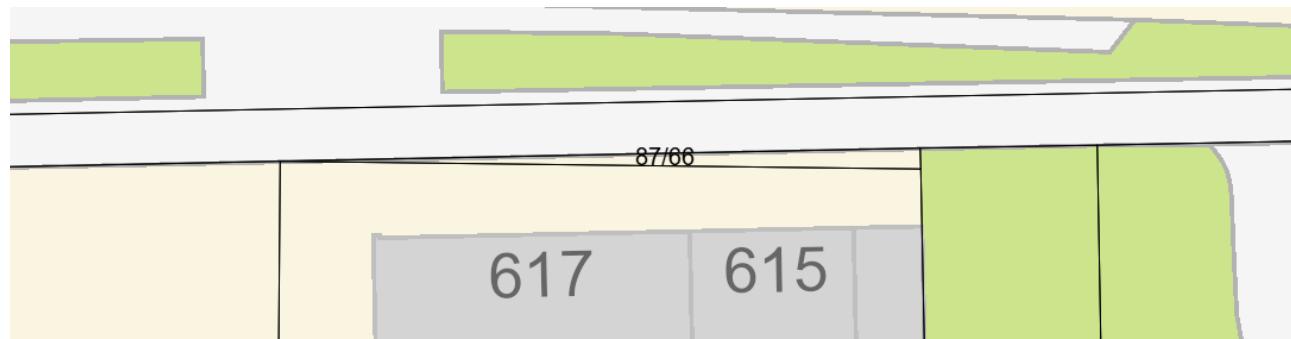
Für das Flurstück 87/65 (Mainzer Landstraße 615, 617 mit 1.064 m²) sind folgende Informationen von den o. a. Behörden ausgewiesen:

Beide Behörden weisen auf Vornutzungen mit hohem Kontaminationspotential für das nördliche Flurstück zur Mainzer Landstraße hin. Örtlich vorhandene Bodenbelastungen können aufgrund der Vornutzung gemäß Auskunft des Umweltamtes nicht ausgeschlossen werden. Gleichwohl sind beiden Behörden bisher keine Untersuchungsdaten zu dem Flurstück bekannt.

Ohne Bodenuntersuchungen können keine verbindlichen Aussagen getroffen werden. Jedweder Kostenansatz wäre rein spekulativ. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird kein monetärer Ansatz für eventuell vorliegende Altlasten im Erdreich berücksichtigt.

2.10 GRUNDSTÜCKSGESTALT UND TOPOGRAFIE

Das Flurstück 87/66 weist eine dysfunktionale, dreieckige Grundstücksgestalt mit einer Straßenfrontlänge von ca. 36 m und einer Grundstückstiefe von ca. 1,2 m zur Ostseite auf, welche sich Richtung Westen auf 0 m verjüngt. Grenzsteine waren zum Ortstermin nicht ersichtlich. Die genaue Grundstücksbreite zur Nordostseite ist nicht bekannt. Der Abstand zwischen öffentlichem Gehweg und der nördliche Hausfassade beträgt an der östlichen Grundstücksgrenze ca. 4,4 m gemäß örtlichem Aufmaß, nach Lageplan im Maßstab 1:250 entfallen davon ca. 3,20 m auf das Grundstück Mainzer Landstraße 615, 617.



Topographisch gesehen ist das Grundstück augenscheinlich annähernd eben. Genaue Höhenangaben sind nicht bekannt.

2.11 ABGABENRECHTLICHE VERHÄLTNISSE

Nach schriftlicher Auskunft des Amts für Straßenbau und Erschließung vom 25.06.2025 unterliegt das zu bewertende Grundstück in der Mainzer Landstraße noch der Beitragspflicht im Sinne des Baugesetzbuches in seiner aktuellen Fassung für die Erschließungsanlage „Mainzer Landstraße“ (Abschnitt von Elektronstraße/Zum Linnegraben bis Haus Nr. 631) unterliegt, siehe auch Anlage V des Gutachtens.

Gemäß dem vorliegenden Schreiben des Amts für Straßenbau und Erschließung können zum derzeitigen Zeitpunkt keine Angaben über die Höhe des Erschließungsbeitrages für den o. a. Abschnitt der Erschließungsanlage „Mainzer Landstraße“ gemacht werden.

Wertung

Für das Flurstück 87/66 sind noch Erschließungsbeiträge zu entrichten. Zur anfallenden Höhe der Kosten kann zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung seitens der zuständigen Behörde nach schriftlicher Auskunft keine Angabe gemacht werden.

Nach telefonischer Auskunft des Gutachterausschusses ist die Thematik mit noch nicht abgerechneten Erschließungsanlagen bekannt. Bei Neubaugebieten werden Pauschalen in €/m² Grundstück oder eine Pauschale je Einfamilienhaus oder Eigentumswohnungen berücksichtigt. Es handelt sich hierbei nicht um die tatsächlichen Kosten, sondern um eine reine Berücksichtigung des Umstandes im Rahmen einer Verkehrswertermittlung.

Bei älteren Baugebieten, welche schon länger erschlossen sind, kommt die Thematik mit offenen Erschließungsbeiträgen nach Auskunft des Gutachterausschusses seltener vor, zugleich gibt es einige Bereiche innerhalb des Stadtgebietes, welche seit Jahrzehnten noch nicht abgerechnet sind. Hierfür werden zumeist geringere Beträge zum Ansatz gebracht als bei Neubaugebieten.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist die Erschließungsanlage von Flurstück 87/66 noch nicht abgerechnet. Ob in absehbarer Zeit der Erschließungskostenbeitrag seitens der Stadt erhoben wird, ist nicht bekannt.

Sollten nach Gutachtenerstellung weitere oder neue Erkenntnisse bezüglich der Erschließungskosten vorliegen, ist die Marktwertermittlung ggf. zu überprüfen.

Biet- und Kaufinteressenten wird empfohlen sich vor dem Versteigerungstermin beim Amt für Straßenbau und Erschließung der Stadt Frankfurt über den neuesten Stand zu informieren.

2.12 BAUGENEHMIGUNG

Bis 2022 war das zu bewertende Flurstück 87/66 im Eigentum der Stadt Frankfurt am Main. In den bisherigen Baugenehmigungen für die bestehende Bebauung der Liegenschaft Mainzer Landstraße 615, 617 ist das Flurstück 87/66 nicht enthalten.

2.13 BAUBESCHREIBUNG UND PROTOKOLL DES ORTSTERMINS

Hinweis

Die nachstehende Gebäudebeschreibung enthält Angaben und beschreibt Merkmale nur insoweit, wie es für die Wertermittlung von relevantem Einfluss ist.

Über eventuell verdeckt liegende Schäden und Baumängel kann keine Aussage getroffen werden. Eine eingehende Untersuchung auf Baumängel und Bauschäden ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Hierzu sind gegebenenfalls entsprechende Fachgutachten einzuholen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung / Installation (Heizung, Elektroinstallationen, Wasserversorgung, Dichtigkeit der Leitungssysteme, usw.) konnte vom Unterzeichner des Gutachtens nicht geprüft werden. Dies liegt nicht im Fachgebiet des Autors des vorliegenden Gutachtens.

Datum des Ortstermins: 02. Juni 2025

Technische Festlegung der Himmelsrichtung: Mainzer Landstraße = Nordseite

Bodenbelag: Asphalt, teilweise beschädigt.

Sonstiges: Auf dem Flurstück sind anteilig Fahrzeuge ohne Kennzeichen parkiert.

2.14 FLURSTÜCKSFLÄCHE GEMÄSS GRUNDBUCHEINTRAGUNG

Flurstück 87/66: 20 m²

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 Verkehrsfläche nach Grundbuchbezeichnung und rechtskräftigem Bebauungsplan, welche im baulichen Ist-Zustand Teil einer Pkw-Abstellfläche ist.

3.2 GEPFLOGENHEITEN DES GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSVERKEHRS

Das Vergleichswertverfahren ist bei der Bewertung von bebauten Grundstücken das aussagekräftigste Wertermittlungsverfahren. Voraussetzung ist, dass eine hinreichende Vergleichbarkeit zu den jeweiligen Vergleichsobjekten hergestellt werden kann. Eine hinreichende Anzahl an direkt vergleichbaren Kauffällen für eine Bewertung ausschließlich im Vergleichswertverfahren liegt nicht vor.

Im Folgenden wird der Bodenwert anhand des Bodenrichtwertes 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.

4 WERTERMITTlung

4.1 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;

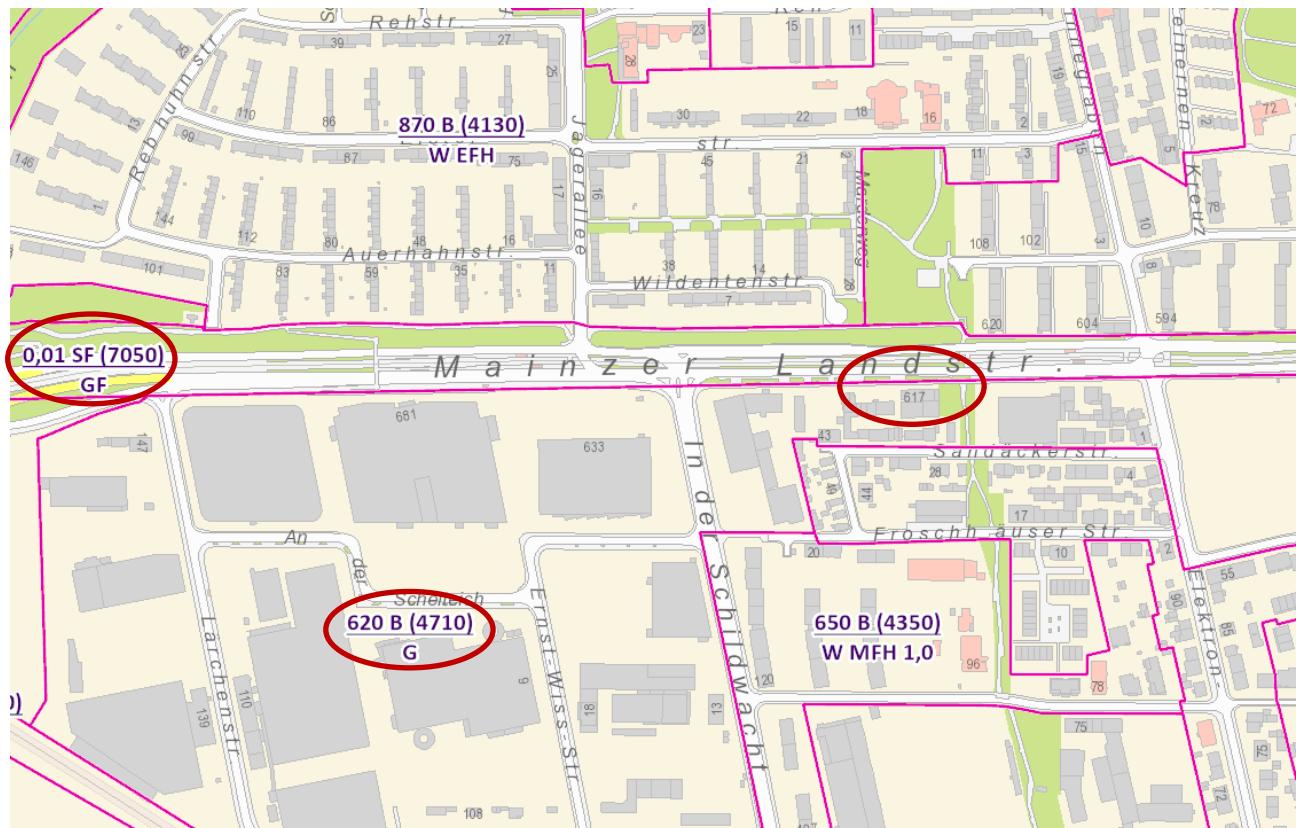
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

4.1.1 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss Frankfurt am Main weist zum 01. Januar 2024 für den Bereich des Bewertungsobjektes folgenden Bodenrichtwert aus:

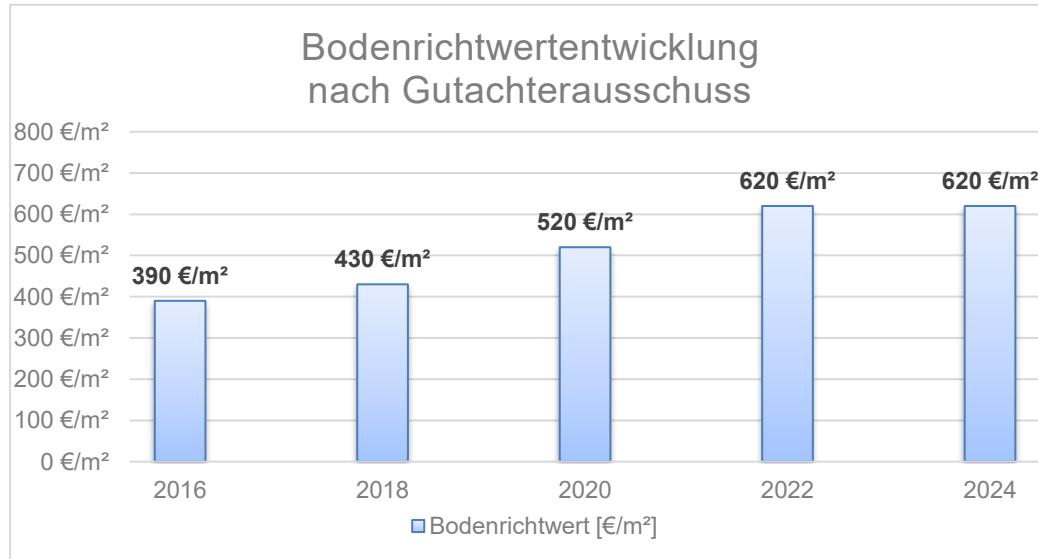
- 620 €/m² für gewerbliche Bauflächen, in guter Lage, erschließungsbeitragsfrei
- Zur Nordseite grenzt direkt die Mainzer Landstraße an mit einem Bodenrichtwert für Gemeinbedarfsflächen (kein Bauland) mit einem Bodenrichtwert von 0,01 €/m².

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte 2024



Büro:	Geschäftslagen:	Wohnen:	Gewerbe:
1 = City – Bankenviertel/ Westend	1 = Citylage 1a	1 = sehr gute Lage	1 = gute Lage (tlw. Handel)
2 = City – Innenstadt	2 = Citylage 1b	2 = gehobene Lage	
3 = City – Rand	3 = Citylage 1c	3 = mittlere Lage	3 = klassisch
4 = Subzentren	4 = Stadtteilzentren	4 = einfache Lage	
5 = Sonstige Lagen	5 = sonstige Nahversorgungsgebiete	5 = sehr einfache Lage	5 = industriell geprägt

4.1.2 Bodenrichtwertentwicklung



Jährliche Preisentwicklung des Bodenrichtwertes Zeitraum 01/2022 bis 01/2024: = Stagnation

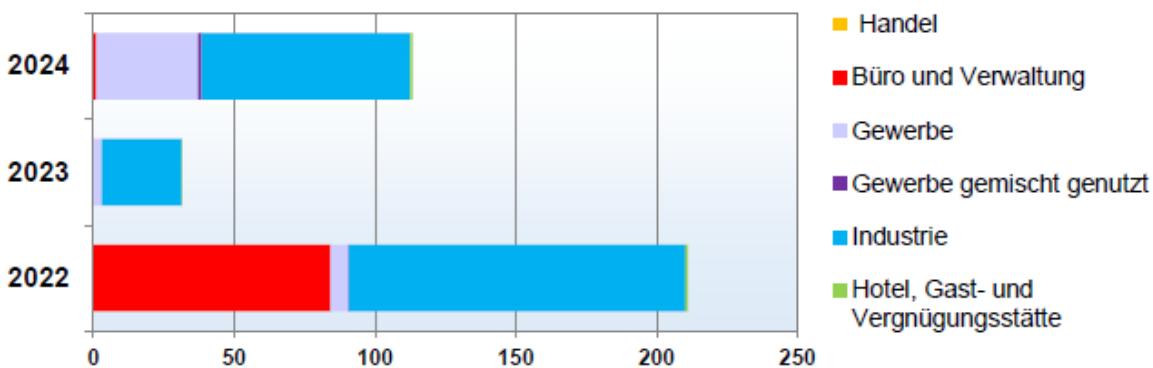
Jährliche Preisentwicklung des Bodenrichtwertes Zeitraum 01/2016 bis 01/2024: = ca. + 6% p.a.

4.1.3 Auszüge aus dem Immobilienmarktbericht 2025 der Stadt Frankfurt am Main

3.3.2 Unbebaute Gewerbeimmobilien (alle Verträge, 100%-Stichprobe)

Unbebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
Handel	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Büro und Verwaltung	4	1	1	84,3	0,0	1,0	1,7	0,0	0,2
Gewerbegrundstücke	6	4	4	6,3	3,1	36,2	0,8	1,1	3,4
Gewerbegrundstücke gemischt genutzt	1	0	1	0,1	0,0	1,2	0,0	0,0	0,1
Industriegrundstücke	2	3	3	119,5	28,3	74,2	3,9	1,3	5,9
Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätten	1	1	1	0,8	0,0	0,7	0,2	0,0	0,0
Insgesamt	14	9	10	211,0	31,4	113,2	6,6	2,3	9,6

Unbebaute Gewerbegrundstücke – Umsatz [Mio. €]



3.5.3 Unbebautes, baureifes Land

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

	Anz	2022			Anz	2023			Anz	2024		
		Mittel €/m ²	Min €/m ²	Max €/m ²		Mittel €/m ²	Min €/m ²	Max €/m ²		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 %).

4.1.4 Bodenwertermittlung anhand des Bodenrichtwerts

Für den zu bewertenden Bereich liegt für eine Bodenwertableitung im Vergleichswertverfahren keine ausreichende Anzahl an Kauffällen von direkt vergleichbaren, unbebauten Grundstücken vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt unter Heranziehung des Bodenrichtwerts.

Innerhalb der maßgebenden Bodenrichtwertzone für gewerbliche Bauflächen weist die zu bewertende Liegenschaft keine Lagevor- oder Nachteile auf, die einen Zu- oder Abschlag auf den Bodenrichtwert rechtfertigen würden.

Das zu bewertende Grundstück ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Verkehrsfläche ausgewiesen und ist im baulichen Ist-Zustand Teilbereich einer als Pkw-Abstellplatz genutzten Fläche parallel zu einer Hauswand.

Das Kaufinteresse Dritter an dem zu bewertenden Grundstück wird bedingt durch Größe (20 m²) und Gestalt (keilförmig unfunktional) relativ gering sein. Wirtschaftlich nützlich ist es nur für den Eigentümer des südlich angrenzenden Grundstücks. Gleichzeitig ist nicht auszuschließen, dass ein Dritter auf eine Wegerente oder Ähnliches spekuliert, siehe hierzu auch Ziffer 4.2.1. im Gutachten.

Im Rahmen der Wertermittlung wird der Verkehrswert anhand des Bodenrichtwerts für Verkehrsflächen auf Basis BRW-Zone für Gemeinbedarfsfläche entlang der Mainzer Landstraße und des Bodenrichtwertes für gewerbliche Bauflächen herangezogen:

Bodenwert des Grundstücks von		
Grundstücksgröße	x	Bodenrichtwert für Gemeinbedarfsfläche / Verkehrsfläche
20 m ²	x	0,01 €/m ²
Bodenwert des Grundstücks bis		
	x	Bodenrichtwert für gewerbliche Baufläche
20 m ²	x	620,00 €/m ²

Die o.a. Berechnung erfolgt computergestützt, so dass bei manueller Nachrechnung Rundungsdifferenzen auftreten können.

4.2 BESONDERE OBJEKSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE (B.O.G.)

ImmoWertV2021: § 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss 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. Bodenschätzten sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

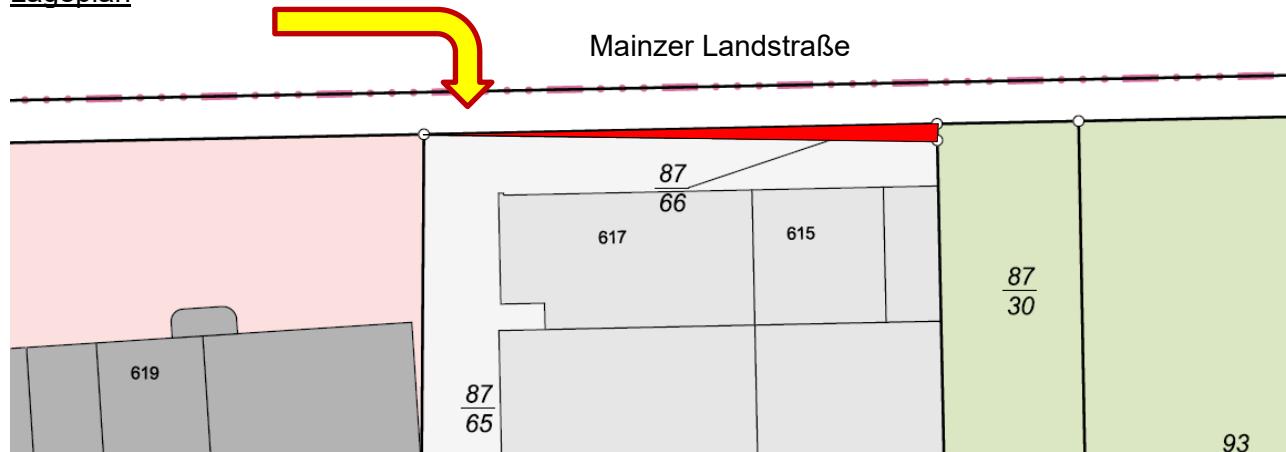
Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind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

4.2.1 Erschließungssituation

Die Erschließungssituation über das Bewertungsobjekt zum südlich angrenzenden Grundstück ist im voranstehenden Gutachten mehrfach aufgeführt.

Ein Geh- und Fahrrecht, Wegerecht oder Wegerente sind nach Kenntnisstand des Sachverständigen nicht vereinbart. Die Erschließung über die Nordseite von der Mainzer Landstraße ist dann für das Grundstück Mainzer Landstraße 615, 617 / Sandäckerstraße 27, 29 nicht mehr gesichert und ohne weitere Vereinbarungen nur über die Sandäcker Straße zur Südseite gegeben.

Lageplan



Sollte eine Zuwegung über die Nordseite über die stark frequentierte Mainzer Landstraße zum südlich angrenzenden Grundstück nicht möglich sein, ist das von großem Nachteil für das Grundstück Mainzer Landstraße 615, 617. Kundenverkehr mit Pkw, Fahrrad oder fußläufig, aber auch die Anlieferung müsste über die südlich verlaufende Sandäcker Straße erfolgen, (soweit dies z.B. für Schwerlastverkehr zulässig ist). Schaufenster wären möglicherweise ersichtlich, aber nicht direkt zugänglich, u. a.

Auszug aus dem BGB

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) § 917 Notweg

(1) Fehlt einem Grundstück die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Wege, so kann der Eigentümer von den Nachbarn verlangen, dass sie bis zur Hebung des Mangels die Benutzung ihrer Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen Verbindung dulden. Die Richtung des Notwegs und der Umfang des Benutzungsrechts werden erforderlichenfalls durch Urteil bestimmt.

(2) Die Nachbarn, über deren Grundstücke der Notweg führt, sind durch eine Geldrente zu entschädigen. Die Vorschriften des § 912 Abs. 2 Satz 2 und der §§ 913, 914, 916 finden entsprechende Anwendung.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) § 918 Ausschluss des Notwegrechts

(1) Die Verpflichtung zur Duldung des Notwegs tritt nicht ein, wenn die bisherige Verbindung des Grundstücks mit dem öffentlichen Wege durch eine willkürliche Handlung des Eigentümers aufgehoben wird.

(2) Wird infolge der Veräußerung eines Teils des Grundstücks der veräußerte oder der zurückbehaltene Teil von der Verbindung mit dem öffentlichen Wege abgeschnitten, so hat der Eigentümer desjenigen Teils, über welchen die Verbindung bisher stattgefunden hat, den Notweg zu dulden. Der Veräußerung eines Teils steht die Veräußerung eines von mehreren demselben Eigentümer gehörenden Grundstücken gleich.

Ob im vorliegenden Fall § 917 Notweg und § 918 Ausschluss des Notwegrechts des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) anwendbar sind, ist eine Rechtsfrage und kann seitens des Sachverständigen nicht beantwortet werden.

Insbesondere Satz 2 aus § 918:

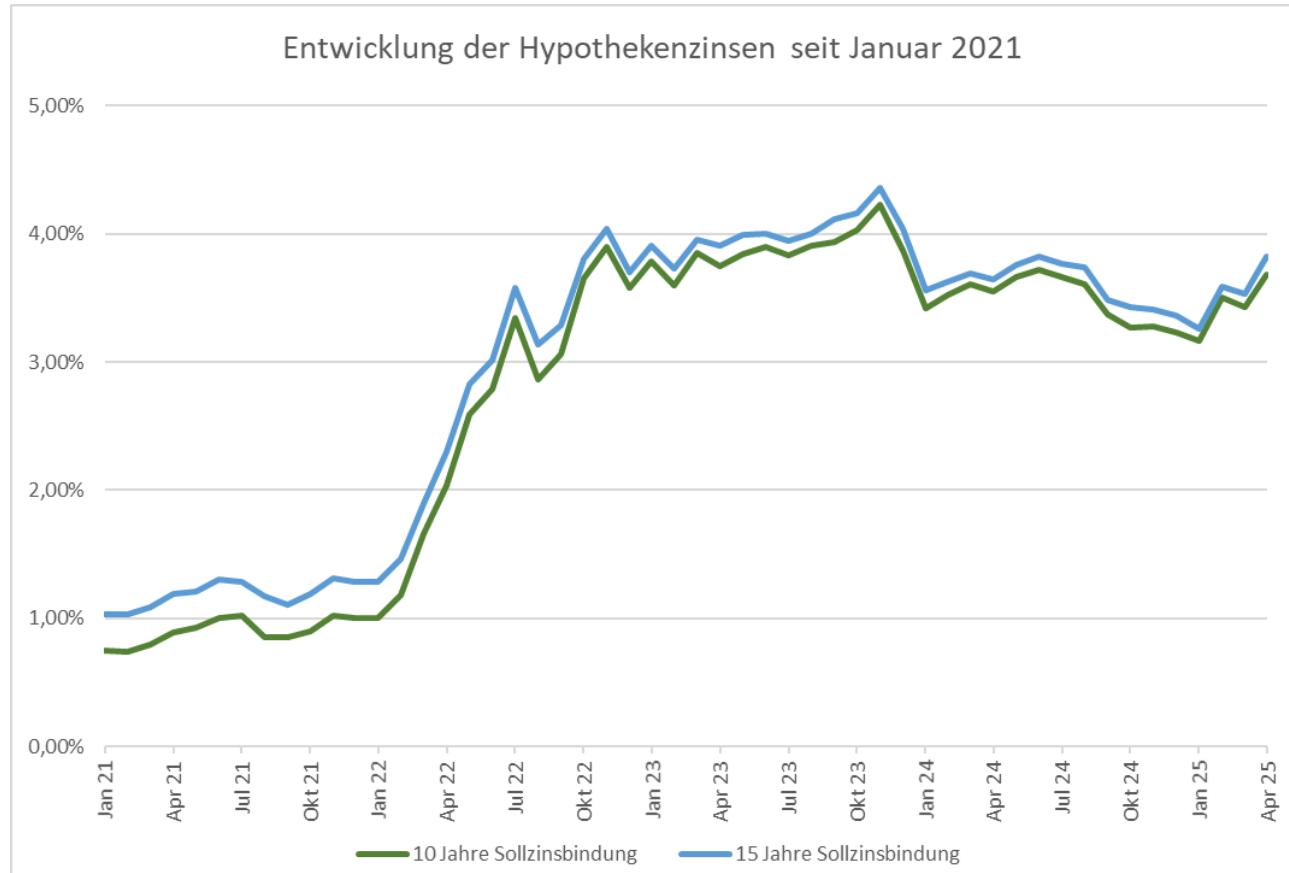
„Wird infolge der Veräußerung eines Teils des Grundstücks der veräußerte oder der zurückbehaltene Teil von der Verbindung mit dem öffentlichen Wege abgeschnitten, so hat der Eigentümer desjenigen Teils, über welchen die Verbindung bisher stattgefunden hat, den Notweg zu dulden.“

bedarf einer rechtlichen Klärung, da die Erschließung des bewertungsgegenständlichen Grundstücks im Prinzip über die Sandäcker Straße zur Südseite gesichert ist.

Eine Wegerente ist bisher nicht vereinbart, über die Höhe einer Wegerente müssten sich die Beteiligten einigen. Ob sich eine Investition für das zu bewertende Grundstück über eine Wegerente refinanziert, ist fraglich.

4.3 MARKTLAGE ZUM WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

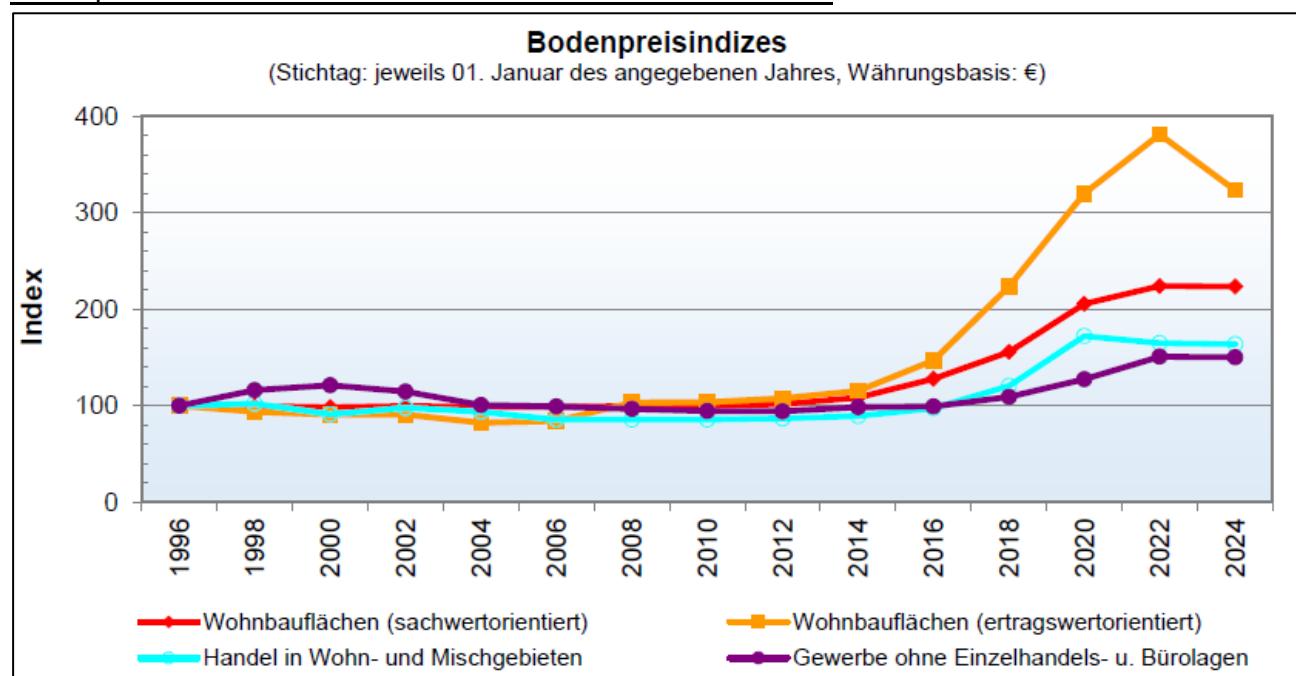
4.3.1 Entwicklung der Hypothekenzinsen



Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1347565/umfrage/entwicklung-der-bauzinsen-in-deutschland/>, eigene Darstellung.

4.3.2 Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses Frankfurt am Main

Bodenpreisindizes nach Immobilienmarktbericht Frankfurt 2025



3.1 Beurteilung des Immobilienmarktes im Jahre 2024

Bereits im ersten Quartal 2024 wurde deutlich, dass die Anzahl der Kaufverträge wieder anstieg; dies setzte sich in den weiteren Quartalen fort. Im Schnitt lag die Zahl der registrierten Verkaufsfälle rund 25 % über denen von 2023.

Auch der beurkundete Umsatz lag mit knapp unter 4 Milliarden Euro gut 20 % über dem des Vorjahrs. Schaut man sich die Verteilung der Kaufpreise genauer an, dann stellt sich das Bild etwas differenzierter dar. Während in 2023 nur wenige hochpreisige Immobilien (Kaufpreis > 50 Mio. €) veräußert wurden, wechselten in 2024 vor allem im 4. Quartal mit 7 verkauften Objekten mehr Immobilien in diesem Preissegment den Besitzer als in den 7 Quartalen davor. Bereinigt man den Jahresumsatz jeweils um diese hochpreisigen Objekte, steigt bei den verbleibenden Verkäufen der Umsatz um gut 35 %. Die Anzahl der Kauffälle unter 10 Mio. € sowie der Umsatz in diesem Teilmarkt stieg von 2023 auf 2024 um gut 22 %.

Wie bereits in der Vergangenheit bilden Verträge über Wohnungseigentum den überwiegenden Teil der in Frankfurt verkauften Immobilientypen. Auch hier sind steigende Umsatzzahlen zu verzeichnen. Bemerkenswert ist jedoch, dass die Zahl von Wohnungen, die bisher noch nie zum Verkauf kamen (Erstverkauf) um 50 % zulegten. Der Weiterverkauf von Wohnungen stieg nur um 20 %.

Differenziert man die Erstverkäufe nach Erstverkauf aus umgewandelten Objekten und Gebäuden, die bereits beim Bau als Wohnungseigentum konzipiert waren (Erstverkauf aus Neubau), dann stieg der Anteil des zuletzt genannten Teilmärkte um knapp 70 %. Dieser Anteil umfasst aber nicht nur Objekte, die seitens des Gutachterausschusses als Neubau eingestuft werden⁷, sondern auch alle Wohnungen mit einem älteren Baujahr. Wurden in 2023 insgesamt 272 Wohnungen, die mit einem Baujahr ab 2014 registriert wurden, verkauft, stieg die Anzahl in 2024 mit einem Baujahr ab 2015 auf 535 Einheiten. Damit wird deutlich, dass es noch einen hohen Anteil an Wohnungen gibt, die in den letzten 10 Jahren gebaut wurden, aber bisher nicht zum Verkauf kamen.

Die mittlerweile wieder steigenden Preise sowie ein Markt, der scheinbar die Finanzierungsschwierigkeiten der letzten beiden Jahre hinter sich gelassen hat, führen dazu, dass der fehlende Neubau aktuell noch mit Wohnungen aus dem „Wohnungsvorrat“ kompensiert wird. Da dieser naturgemäß hierdurch schrumpft, werden ohne wirklichen Neubau die Preise für diesen Wohnungstyp steigen.

Auch bei den Verkaufszahlen von Wohnungen, deren Teilungserklärungen in den letzten 10 Jahren beurkundet wurden (TE-Jahr) wird deutlich, dass es hier ebenfalls noch Wohnungen im Bestand gibt, die aufgrund der wirtschaftlichen Lage sowie dem Preisrückgang auf der einen und den Finanzierungsschwierigkeiten auf der anderen Seite bisher nicht vermarktet wurden. Allerdings sind Verkaufszahlen in diesem Marktsegment um einiges niedriger als sie noch 10 Jahren waren.

Weiterhin gefragt sind reine Mehrfamilienhäuser. Die Verkaufszahlen haben sich um knapp 25 % erhöht, während sich der Umsatz um fast 75 % gesteigert hat. Dies spiegelt sich zwar (noch) nicht in den Rohertragsfaktoren wider, aber es lässt vermuten, dass seitens der Erwerber darauf spekuliert wird, dass in Hessen die Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung nicht verlängert wird und in naher Zukunft solche Gebäude wieder ohne Einschränkungen nach WEG geteilt werden können.

Die Zahl der verkauften Gewerbeobjekte (ohne Büro und Handel) hat sich verdreifacht, allerdings stieg der Umsatz nur um rund 60 %, so dass es sich hauptsächlich um Liegenschaften mit einfacher gewerblicher Nutzung handeln dürfte.

Das Sorgenkind auf dem Frankfurter Immobilienmarkt bleibt der Wohnungsneubau. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung kam in seiner Anfang April 2025 veröffentlichten Studie über den bundesweiten Wohnungsbedarf für Frankfurt auf eine jährliche Erfordernis an Neubauwohnungen in Höhe von 4.000 Einheiten.

Diese Wohnungen müssen entweder durch Verdichtung im Bestand oder durch Errichtung auf unbebauten Wohnbaugrundstücken geschaffen werden. Betrachtet man sich aber die in den letzten zwei Jahren verkauften Wohnbaugrundstücke dürfte die Zahl von 4.000 Wohnungen nicht ansatzweise erreichbar zu sein. Kamen in 2023 noch 33 ha Wohnbauland zum Verkauf, so sank die Fläche in 2024 auf 24 ha. Unterstellt man eine durchschnittliche WGFZ von 2,0 sowie 100 m² BGF pro Wohnung, dann bedeutet dies, dass auf den in diesen beiden Jahren gehandelten Bauflächen

rund 1.140 Wohnungen errichtet werden könnten. Dies entspricht damit einem Anteil von 15% des Jahresbedarfs.

Die Bauaufsicht Frankfurt hat in 2023 Baugenehmigungen für knapp 3.200 Wohnungen erteilt. Im langjährigen Mittel liegen die Fertigstellungszahlen im Schnitt 30 % unter den genehmigten Einheiten. Die gehandelten Flächen sind eindeutig zu gering, um in den nächsten Jahren mit einer ausreichenden Anzahl an neugebauten Wohnungen zu rechnen.

Viele Investoren haben bis Mitte 2022 Flächen zu Preisen erworben, die aktuell bei einem Verkauf nicht mehr erzielbar sind, so dass diese Flächen im Bestand gehalten werden und nur in Einzelfällen zum Verkauf kommen. Da die weiteren Rahmenbedingungen wie Baukosten und Verkaufspreise nicht mehr dem Niveau von 2022 entsprechen, werden diese Fläche nur mittel- bis langfristig bebaut werden.

Ob sich der Trend eines erholten Immobilienmarktes in 2025 fortsetzt, müssen die Zahlen zeigen. Denn wir leben aktuell in politisch turbulenten Zeiten. Wie wird sich die US-(Zoll)-Politik auf Investitionen in Frankfurt auswirken? Geld, das für die Lebenshaltung benötigt wird, kann nicht gespart oder in den Kauf einer Immobilie gesteckt werden. Andererseits können Warenströme, die bisher in die USA flossen, nun nach Europa gelenkt werden und den Druck, der auf der heimischen Wirtschaft lastet, weiter erhöhen. Sofern Zölle und Gegenzölle die Baukosten erneut stark steigen lassen, wird der Neubau weiterhin ausgebremst. Andererseits könnten Investitionen, die vielleicht in die Vereinigten Staaten geflossen wären, in Europa den Markt ankurbeln.

Das Jahr 2025 dürfte für alle, die sich auf dem Immobiliensektor bewegen, nicht langweilig werden.

5 MARKTWERTABLEITUNG

Definition Verkehrswert/Marktwert gemäß §194 BauGB:

Der Marktwert/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.)

- Erschließungssituation und Grundstücksgestalt, die keine eigenständige Bebauung zulässt

Siehe u.a. Ausführungen unter Ziffer 4.2.1 im Gutachten

Bodenwert auf Basis des Bodenrichtwertes für Verkehrsfläche / Gemeinbedarfsfläche entlang der Mainzer Landstraße

rund 0,20 €
 $\triangleq 0,01 \text{ €}/\text{m}^2\text{-Grundstück}$

Bodenwert auf Basis des Bodenrichtwertes für gewerbliche Bauflächen

rund 12.400 €
 $\triangleq 620 \text{ €}/\text{m}^2\text{-Grundstück}$

Auf Grundlage der o. a. Wertermittlungsergebnisse und des vorliegenden Sachverhalts – sehr eingeschränkter Käuferkreis im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach § 194 BauGB (siehe hierzu Ausführungen unter Ziffer 1.1 und 4.2.1 im Gutachten) - wird der Marktwert mit einer erweiterten Marktwertspanne in Höhe von **rund 0,20 € bis rund 12.400 €** bewertet und mit rund 6.000 € ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für das Flurstück 87/66 in Flur 16 in der Gemarkung Griesheim an der Mainzer Landstraße auf Höhe der Hausnummern 615, 617 in 65933 Frankfurt am Main, Stadtteil Griesheim, der

Marktwert*

im Juni 2025 mit **- 6.000 € -** in Worten: sechstausend Euro.

***Siehe wichtige Hinweise zur Marktwertableitung unter Ziffer 1.1 und 4.2.1 im Gutachten.**

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

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

Das Gutachten beinhaltet 56 Seiten inklusive VII-Anlagen und wurde in einfacher Papierausfertigung und digital im PDF-Format ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 25.07.2025

.....
Erich Finder

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	31
Anlage II	Lageplan und Schrägluftbild	32
Anlage III	Fotodokumentation der Mainzer Landstraße 615 & 617	33
Anlage IV	Auszug aus dem Baulistenverzeichnis.....	35
Anlage V	Erschließungsbeitragsbescheinigung.....	36
Anlage VI	Altlastenauskunft Umweltamt Frankfurt.....	38
Anlage VII	Altlastenauskunft RP Darmstadt	48

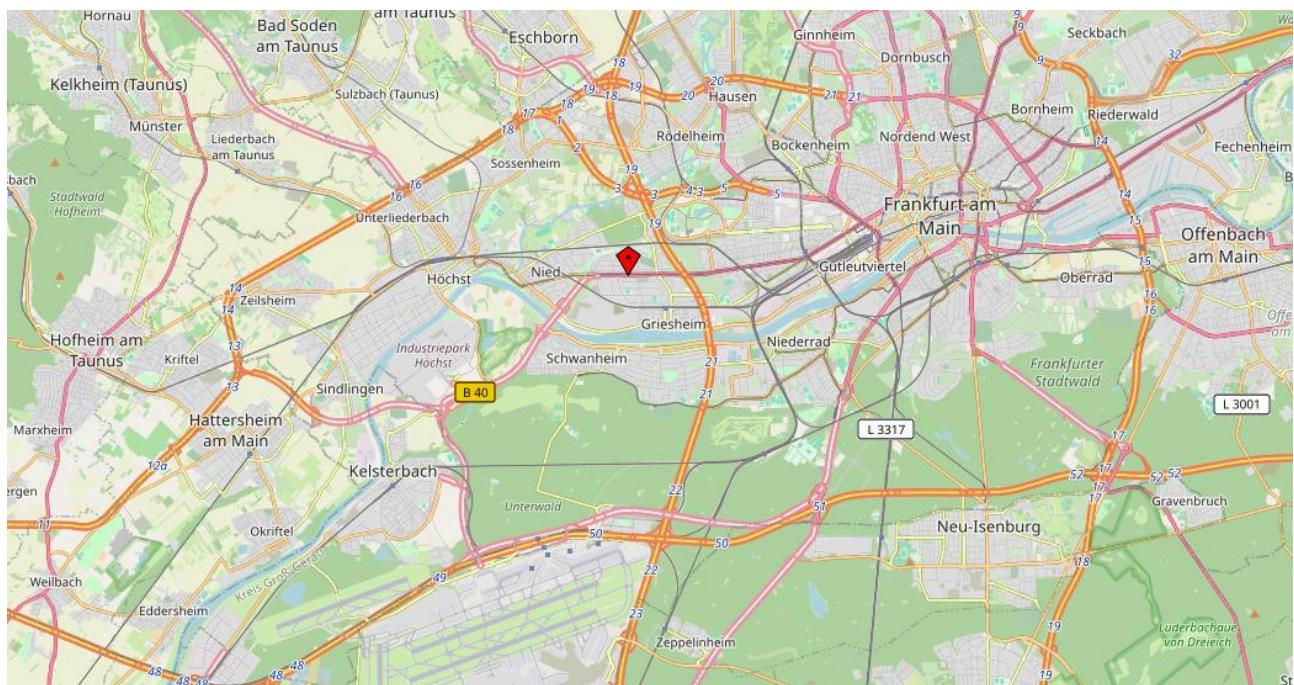
Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich VII und ggf. Teile der Fotodokumentation sind aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz in der vorliegenden Gutachtenversion gelöscht.

Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.

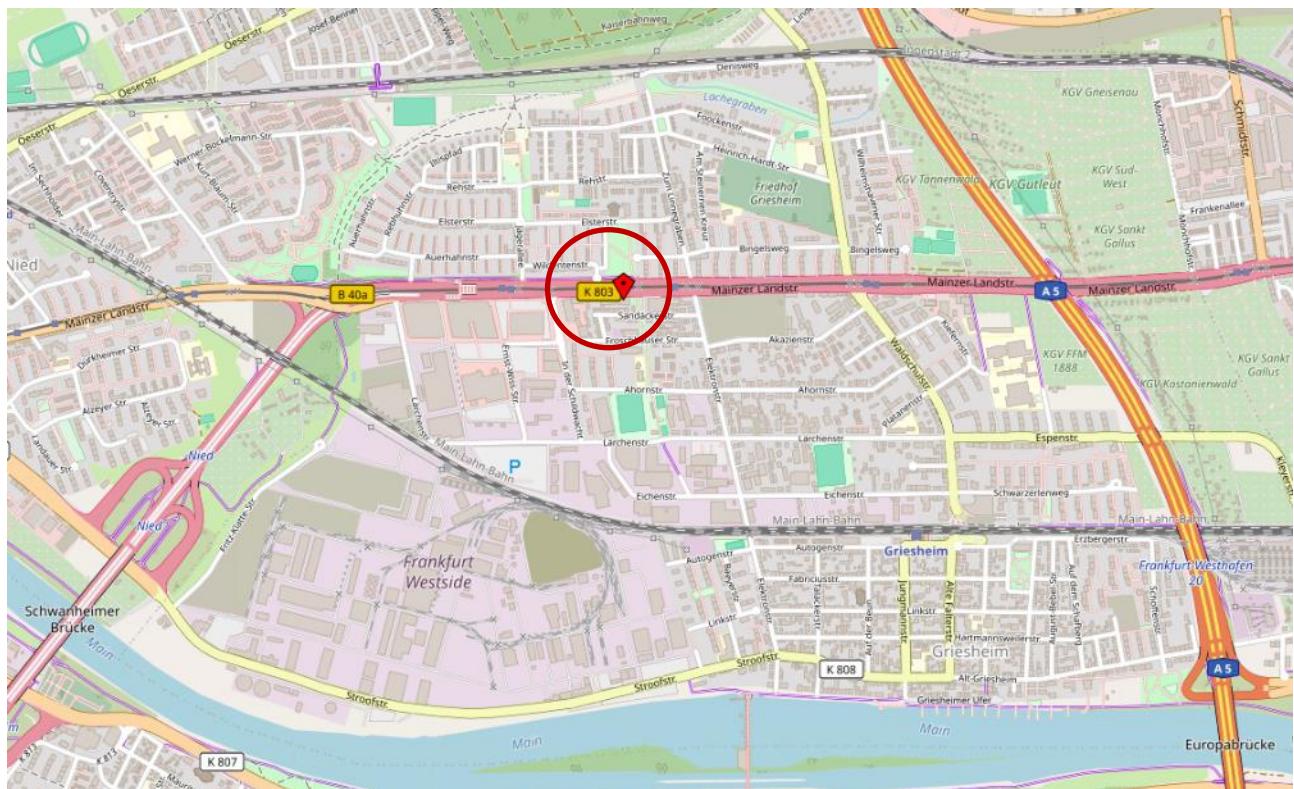
Anlage I Stadtplanauszug

Makrolage



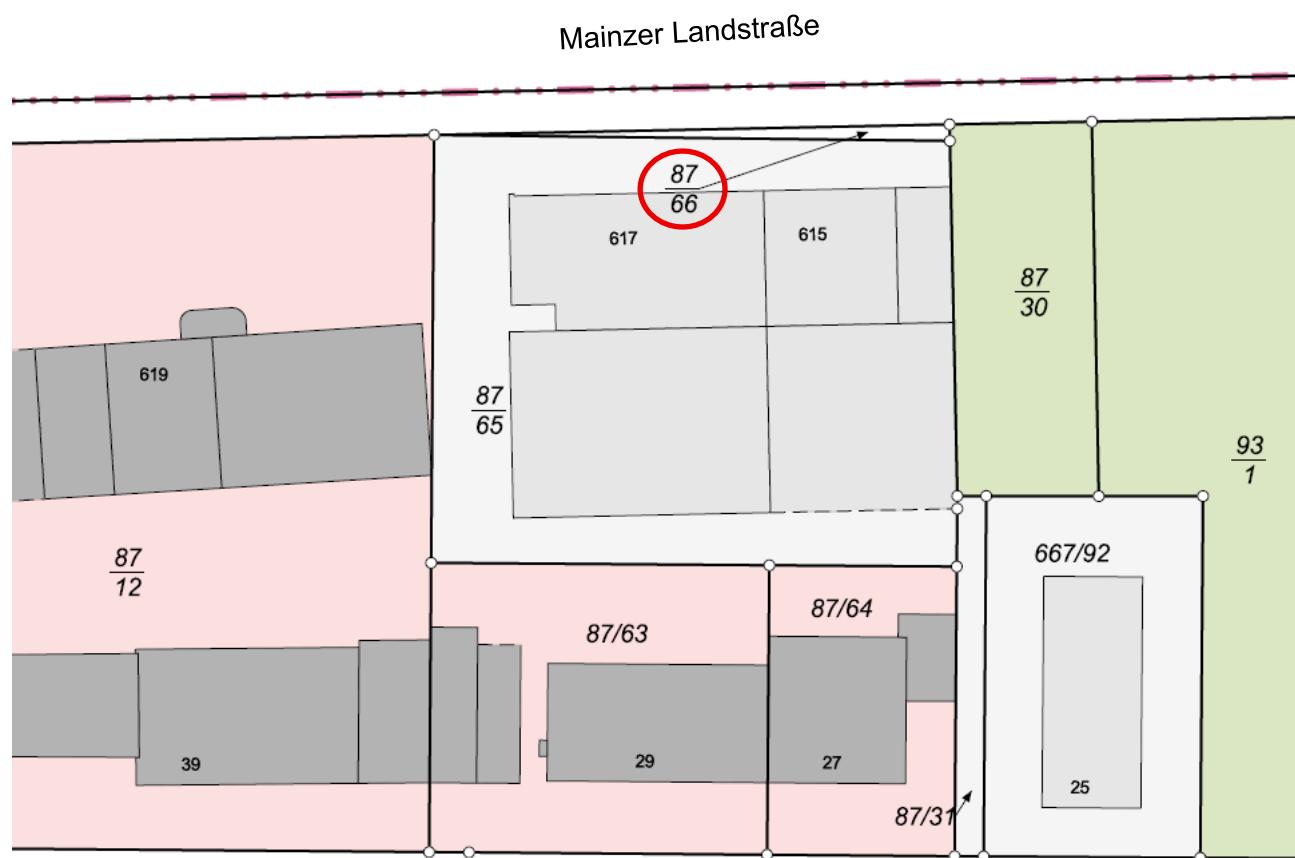
Quelle: openstreetmap.org

Mikrolage



Quelle: openstreetmap.org

Anlage II Lageplan und Schrägluftbild



Schrägluftbild mit Blick auf die Südfassaden, die ungefähre Lage des Flurstücks 87/66 ist markiert



Quelle: Geoportal der Stadt Frankfurt

Anlage III Fotodokumentation der Mainzer Landstraße 615 & 617

- 1) Blick Richtung Westen. Das zu bewertende Flurstück liegt ungefähr zwischen dem Einkaufswagen und der Gehweggrenze.



- 2) Gebäudeecke Nordost an der Mainzer Landstraße (Aufnahme aus 2024).



- 3) Östliche Grundstücksgrenze. Das Flurstück ist an der östlichen Grundstücksgrenze ca. 1,2 m breit ab Gehweggrenze Richtung Hauswand.



- 4) Straßenfassade/ Nordfassade (Aufnahme aus 2024). An der westlichen (rechts) Grundstücksecke läuft das zu bewertende Flurstück Richtung 0 m breite aus.



- 5) Blick Richtung Osten.

