

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

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



ROST_WOLF PartG mbB

Gluckstraße 27 H, 60318 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 130 238 71, Telefax: +49 69 506 967 87, E-Mail: info@rost-wolf.de; www.rost-wolf.de

GUTACHTEN

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

Zweck Feststellung des Verkehrswerts in der
Zwangsversteigerungssache



Objektart Eigentumswohnung
(1-Zimmer-Wohnung laut Grundakte)

Adresse Amtsgasse 5
65929 Frankfurt am Main

Auftraggeber Amtsgericht Frankfurt am Main, 845 K 10/25

Projektnummer / 25027_AMT01 02.10.2025
Stichtag

Verkehrswert 235.000, -- EUR

Ausfertigung Nr.: **Onlineversion**

Dieses Gutachten besteht aus 57 Seiten inkl. 25 Anlagen mit insg.
Seiten. Das Gutachten wurde in einer Ausfertigung erstellt.

Dokument
unterscriben
von: Franziska Rost-
Wolf
am: 18.11.2025 12:36
Ort: Frankfurt am





Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main
Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
Stichtag der Wertermittlung	02.10.2025 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt)
Liegenschaft	65929 Frankfurt am Main, Amtsgasse 1, 3, 5, Bolongarostraße 103; hier: Amtsgasse 5
Bewertungsgegenstand	13,93/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen der Wohnung, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 21; Sondernutzungsrecht: am Abstellraum im Keller, bezeichnet mit A 21, am PKW-Abstellplatz, bezeichnet mit S 65
Objektart	Eigentumswohnung (1-Zimmer-Wohnung laut Grundakte)
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Höchst 11, Flur 3 Flurstück 150/7; 2.670 m ²
Baulasten	Keine Eintragungen
Denkmalschutz	Eintragungen vorhanden
Altflächenkataster	Keine Eintragungen
Baujahr	1995 (laut Bauakte, Haus Amtsgasse 5)
Modernisierungs- Zustand des Sondereigentums	Nicht bekannt
Endenergieverbrauchs- Kennwert	116 kWh/m ² *a (laut Energieausweis)
Wohnfläche des Wohnungseigentums	Ca. 48,00 m ² (laut Bauakte)
Hausgeld	327,00 € p. M.
Nutzungssituation des Sondereigentums	Nicht bekannt
Werte (vorbehaltlich einer Innenbesichtigung)	Siehe nachfolgende Tabelle



Bewertungs- gegenstand	Markt- angepasster vorläufiger Vergleichswert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücksmerkmale (boG)	Vergleichswert	Gebäudefaktor (ohne boG)	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Wohnung Nr. 21	223.872 €	12.306 €	236.000 €	4664 €/m ²	-1.000 €	<u>235.000 €</u>



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	6
1.2	weck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	8
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	8
2	Grund- und Bodenbeschreibung	9
2.1	Lage.....	9
2.1.1	Großräumige Lage	9
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	9
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung	11
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten	11
2.5	Zivilrechtliche Situation.....	11
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen	11
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	12
2.6.1	Überschwemmungsgebiet.....	12
2.6.2	Baulasten und Denkmalschutz	12
2.6.3	Bauplanungsrecht	12
2.6.4	Bauordnungsrecht	13
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	13
2.8	Vermietungssituation / Mieteinnahmen	14
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	15
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	15
3.2	Gebäude	15
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	15
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach), Haus Amtsgasse 5:	16
3.2.3	Grundrissgestaltung	17
3.2.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	18
3.2.5	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	18
3.2.6	Fenster und Türen.....	18
3.2.7	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung, Lüftung	19
3.2.8	Energetische Eigenschaften (Haus Amtsgasse 5).....	19
3.2.9	Bauschäden bzw. Baumängel / Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)	20
3.3	Außenanlagen	20
3.4	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	21
3.4.1	Beschreibung des Sondernutzungsrechts Kellerraum.....	21
3.4.2	Beschreibung des Sondernutzungsrechts PKW-Abstellplatz.....	21
3.4.3	Hausgeld, Instandhaltungsrücklage.....	21
3.5	Beurteilung der Gesamtanlage	22
3.6	Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 21.....	23
3.6.1	Lage und Grundrissgestaltung	23
3.6.2	Modernisierungen	23
3.6.3	Wohnfläche	23
3.6.4	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	24
3.6.5	Fenster und Türen.....	24
3.6.6	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung, Lüftung	24
3.6.7	Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung	25
3.6.8	Baumängel / Bauschäden / Zustand des Sondereigentums	25
4	Marktsituation	26
5	Wertermittlung für das Wohnungseigentum Wohnung Nr. 21	28
5.1	Grundstücksdaten.....	28



5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	28
5.3	Vergleichswertermittlung	29
5.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	29
5.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	30
5.3.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	32
5.3.4	Vergleichswert	38
5.3.5	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	39
5.4	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor	41
6	Verkehrswert.....	42
6.1	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberrecht und zum Verwendungszweck	43
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	44
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	44
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	46
8	Anlagen.....	47
8.1	Liegenschaftskarten	47
8.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	47
8.1.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	48
8.2	Luftbild	49
8.2.1	Luftbild 2024	49
8.3	Bauzeichnungen	50
8.3.1	Grundriss Untergeschoss	50
8.3.2	Teilgrundriss Untergeschoss	51
8.3.3	Amtsgasse 5 / Grundriss 4. Obergeschoss mit Darstellung der gegenständlichen Einheit	52
8.3.4	Amtsgasse 5 / Teilgrundriss 4. Obergeschoss / gegenständliche Einheit	53
8.3.5	Ansicht von Westen / Bolongarostraße 103, Amtsgasse 1, 3 und 5	53
8.3.6	Ansicht von Osten / Amtsgasse 5, 3, 1 und Bolongarostraße 103,	54
8.3.7	Ansicht von Süden / Amtsgasse 5	54
8.3.8	Schnitt Amtsgasse 3/ Ansicht von Norden Amtsgasse 5.....	54
8.4	Fotos.....	55
8.4.1	Straßenansicht, Blick von der Straße „Seilerbahn“ Ecke Amtsgasse Richtung Norden.....	55
8.4.2	Straßenansicht, Blick von der Bolongarostraße Richtung Süden.....	55
8.4.3	Straßenansicht Bolongarostraße 103, Blick von der gegenüberliegenden Straßenseite Richtung Südwesten	55
8.4.4	Hofansicht, Nordwest- und Nordostfassaden, Blick von der Bolongarostraße 103 Richtung Süden	55
8.4.5	Hofansicht, Nordost- und Südwestfassaden, Blick von der östlichen Grundstücksgrenze Richtung Nordwesten.....	55
8.4.6	Gartenansicht Amtsgasse 5, Südostfassade, Blick von der südlichen Grundstücksgrenze Richtung Nordwesten.....	55
8.4.7	Südwest- und Südostfassaden, Blick von der Amtsgasse Richtung Norden.....	56
8.4.8	Südostfassade, Blick vom südlich angrenzenden Garten Richtung Nordwesten	56
8.4.9	Nordwest- und Nordostfassaden zum Hof, Blick Richtung Süden	56
8.4.10	Gebäudeeingang vom Hof zur Amtsgasse 5.....	56
8.4.11	Gebäudeeingang Amtsgasse 5	57
8.4.12	Garagentor zur Amtsgasse.....	57
8.4.13	Rampe zur Tiefgarage, Blick von der Amtsgasse.....	57
8.4.14	Tiefgarage, Blick vom nördlichen Ein- bzw. Ausgangstor	57



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Eigentumswohnung (1-Zimmer-Wohnung laut Grundakte)
Objektadresse:	65929 Frankfurt am Main Amtsgasse 1, 3, 5, Bolongarostraße 103; hier: Amtsgasse 5
Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von Höchst, Blatt 3141 Bestandsverzeichnis - <i>Hier anonymisiert</i> - Abteilung I: Eigentümer: - <i>Hier anonymisiert</i> - Abteilung II: Lasten und Beschränkungen: - <i>Eintragungen nicht erhoben, hier auftragsgemäß nicht bewertet.</i> - Abteilung III: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden - <i>Eintragungen nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend.</i> -

1.2 weck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
Auftraggeber:	Amtsgericht Frankfurt am Main 60256 Frankfurt am Main
Aktenzeichen:	845 K 10/25
Grundlage:	Auftrag vom 17.06.2025, Beschluss vom 20.05.2025
Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag:	02.10.2025
Ortsbesichtigung:	02.10.2025
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Wohnungsgrundbuch von Frankfurt Höchst Blatt 3141 vom 20.05.2025 (Quelle: Auftraggeber) Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 29.10.2025 (Quelle: www.gds.hessen.de) Auskünfte des Grundbuchamts Frankfurt am Main Höchst vom 08.11.2025 (Teilungserklärung) und Akteneinsicht beim Grundbuchamt Frankfurt am Main Höchst vom 12.11.2025 in die Grundakte (Aufteilungspläne zur Teilungserklärung) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Frankfurt am Main vom 29.10.2025



(Quelle: <https://www.bauaufsicht-frankfurt.de/bauberatung/ablaeuft-und-verfahren/baulasten>)

Bodenrichtwertkarte der Stadt Frankfurt am Main (Quelle: www.geoportal.frankfurt.de)
Stand 01.01.2024

Akteneinsicht in die Bauakten der Bauaufsicht Frankfurt am Main vom 21.08.2025

Bescheinigung des Amtes für Straßenbau und Erschließung Frankfurt am Main über
Erschließungsbeiträge vom 01.10.2025

Schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts der Stadt Frankfurt am Main vom
01.10.2025

Internet-Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des
Stadtplanungsamts Frankfurt (Quelle: www.PlanAs-frankfurt.de) vom 29.10.2025

Internet-Auskunft der Landesdenkmalbehörde über Denkmalschutz (Quelle:
www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de) vom 02.10.2025

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

Überschwemmungsgebiete Hessen (Quelle:
<https://www.geoportal.hessen.de/map?WMC=748>)

Wohnraummieten: Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2024; (Quelle:
<https://frankfurt.de/themen/planen-bauen-und-wohnen/wohnen/informationen-zum-wohnungsmarkt/mietspiegel>); Wohnungsmarktbericht Frankfurt 2024/25 – Wohnen im
IHK-Bezirk Frankfurt am Main (Quelle: <https://www.frankfurt-main.ihk.de/branchenthemen/bau-und-immobilienwirtschaft/aktuelles-bau-und-immobilienwirtschaft/wohnungsmarktbericht-2023-2024-erschiene-6110922>)
Angebotsmieten von Immobilienportalen (Quelle: www.immobilienscout24.de)

Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen (Quelle: www.immobilienscout24.de)

Demografische Kennziffern: Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung der
Kommune Frankfurt am Main (Quelle: www.wegweiser-kommune.de),
Gewerbemarktbericht 2025 IHK Frankfurt am Main (Quelle: <https://www.frankfurt-main.ihk.de/blueprint/servlet/resource/blob/6750400/e6f23a9813c1ecaf6f27022e61e9b789/gewerbemarktbericht-2025-data.pdf>)

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

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

Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2025 des Gutachterausschusses für
Immobilienwerte Frankfurt a. M. (Quelle: <https://frankfurt.de/service-und-rathaus/verwaltung/aemter-und-institutionen/stadtvermessungsamt/gutachterausschuss-fuer-immobilienwerte/immobilienmarktbericht-frankfurt-am-main>)

Vergleichskaufpreise: Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 13.10.2025 (Quelle:
Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Frankfurt am Main)



Faktoren nach dem Bewertungsgesetz, Gutachterausschuss Frankfurt am Main 2025
(Quelle: <https://frankfurt.de/service-und-rathaus/verwaltung/aemter-und-institutionen/stadtvermessungsamt/gutachterausschuss-fuer-immobilienwerte/erbschafts---schenkungssteuer>)

Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt am Main

Eigene Erhebungen

Von der Gläubigerseite
übergebene
Unterlagen:

E-Mail vom 12.11.2025
Kostenabrechnung 2024
Entwicklung Rücklagen Soll/Ist-Bestand 2024
Beschlussammlung der WEG 05.09.2007 bis 12.11.2025
Grundriss 4. Obergeschoss (Neubau Amtsgasse 5)
Energieausweis Amtsgasse 5 vom 29.08.2018
Protokoll der Eigentümerversammlung 2023
Protokoll der außerordentlichen Eigentümerversammlung 2023
Protokoll der Eigentümerversammlung 2024
Protokoll der Eigentümerversammlung 2025
Wirtschaftsplan 2025

Von der Schuldnerseite ---
übergebene
Unterlagen:

1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Beteiligte: Hier anonymisiert

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

Zutritt / Unterlagen: **Der Zutritt zum Gebäude und zum gegenständlichen Sondereigentum war zum Ortstermin nicht möglich. Die Bewertung erfolgt nach dem äußeren Eindruck. Die angefragten Unterlagen (z. B. Mietvertrag) wurden eigentümerseits nicht übergeben. Hieraus möglicherweise resultierende Ungenauigkeiten gehen nicht zu Lasten der Sachverständigen.**

Zubehör: Zubehör ist nicht bekannt.

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



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Ort:	Frankfurt am Main
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Einwohnerzahl:	Frankfurt am Main: rd. 776.843 (12/2024)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Rd. 425 km (Luftlinie) südwestlich von Berlin Rd. 400 km (Luftlinie) südlich von Hamburg Rd. 315 km (Luftlinie) östlich von Brüssel Rd. 300 km (Luftlinie) nordwestlich von München Rd. 35 km (Luftlinie) östlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden
Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets: <small>(wegweiser-kommune.de: Demografie-Bericht, Sozialbericht; statistik.arbeitsagentur.de)</small>	Demografie-Typ 7 „Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 14,7 % (2023) Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre: +3,0 % (Stand: 2023) Durchschnittsalter: 41,1 Jahre (Stand: 2023) Arbeitslosenquote 6,9 % (10/2025, statistik.arbeitsagentur.de) Kaufkraftindex: 110,5 (Stand: 2024) Einzelhandelszentralität: 107,3 (2024) Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2025)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Stadtteil „Höchst“ Rd. 9,0 km (Luftlinie) westlich von der Frankfurter Innenstadt Rd. 5,6 km (Luftlinie) nördlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 900m (Luftlinie) südlich vom Höchster Stadtpark Rd. 750 m (Luftlinie) südöstlich vom Bahnhof Höchst Rd. 400 m (Luftlinie) nordöstlich der Altstadt Höchst Rd. 250 m (Luftlinie) östlich der Fußgängerzone Höchst Rd. 100 m (Luftlinie) nördlich vom Main Rd. 30 m (Luftlinie) nördlich vom Fluss „Nidda“ Rd. 50 m (Luftlinie) südöstlich vom Bolongaropalast Straßenlage Amtsgasse / Bolongarostraße
Lageklassifikation:	Einfache Wohnlage laut Geoportal Frankfurt 2024
Infrastruktur:	In einem Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Apotheke, Kindertagesstätten, Haupt- und Realschule, Kirche, Moschee, Bildungs- und Sozialeinrichtungen, Hotels In einem Umkreis von ca. 1.000 m (Luftlinie): Dienstleistungen, Fitness-Studio, Gemeindehaus, Universitätsklinik, Bücherei, Kindertagesstätten, Gymnasium, Theater, Kino, S-Bahnhof



Verkehrsanbindung:	<p>KFZ: Rd. 2,3 km (Luftlinie) zur Bundesautobahn A 66 Anschlussstelle „Frankfurt am Main-Höchst“, von hier rd. 4,5 km zum Autobahnkreuz „Nordwestkreuz“ A 66 (Wiesbaden Frankfurt) / A 5 (Kassel – Karlsruhe)</p> <p>ÖPNV: Rd.3 Minuten Fußweg (ca. 138 m Entfernung) zur Niederflurstraßenbahn-Haltestelle „Frankfurt Bolongaropalast“, von hier mit Trambahn rd. 25 Minuten Fahrzeit zum Frankfurter Hauptbahnhof, im 7- bis 8-Minuten-Takt (zu den Hauptverkehrszeiten)</p> <p>Rd. 15 Minuten Fußweg (ca. 1,0 km Entfernung) zum Bahnhof Höchst, von hier mit S-Bahn-Verkehr rd. 9 Minuten Fahrzeit zum Frankfurter Hauptbahnhof, im 10- bis 20-Minuten-Takt (zu den Hauptverkehrszeiten)</p>								
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Offene und geschlossene, vorwiegend 2- bis 5-geschossige Bebauung der Entstehungszeit des 18. Und 19. Jahrhunderts, Anfang bis Mitte des 20. Jahrhunderts sowie Ende des 20. und vereinzelt Anfang des 21. Jahrhunderts Überwiegend Wohnnutzungen, teilweise gewerbliche Nutzungen (im Erdgeschoss)								
Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen)	<p>Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN:</p> <table> <tr> <td>Amtsgasse 5 straßenseitig:</td> <td>60-64 [dB(A)]</td> </tr> <tr> <td>Amtsgasse 5 gartenseitig:</td> <td>55-59 [dB(A)]</td> </tr> </table> <p>Vergleichswerte für allgemeine Mischgebiete (Tag / Nacht):</p> <table> <tr> <td>Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm¹:</td> <td>60 / 45 [dB(A)]</td> </tr> <tr> <td>Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung:</td> <td>64 / 54 [dB(A)]</td> </tr> </table>	Amtsgasse 5 straßenseitig:	60-64 [dB(A)]	Amtsgasse 5 gartenseitig:	55-59 [dB(A)]	Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm ¹ :	60 / 45 [dB(A)]	Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung:	64 / 54 [dB(A)]
Amtsgasse 5 straßenseitig:	60-64 [dB(A)]								
Amtsgasse 5 gartenseitig:	55-59 [dB(A)]								
Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm ¹ :	60 / 45 [dB(A)]								
Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung:	64 / 54 [dB(A)]								
Topografie:	Leichte Hanglage								

2.2 Gestalt und Form

Grundstückszuschnitt:	Polygonal, annähernd rechteckig mit rechteckigem Ausschnitt
Oberfläche:	Leichte Hanglage (Nordwest- / Südost-Richtung) Annähernd eben mit ca. 3 m Höhenversatz zum Garten
Straßenfront Bolongarostraße und Amtsgasse:	Laut Liegenschaftskarte ca. 129 m
Maximale Grundstückstiefe:	Laut Liegenschaftskarte ca. 99 m
Maximale Grundstücksbreite:	Laut Liegenschaftskarte ca. 30 m
Minimale Grundstücksbreite:	Laut Liegenschaftskarte ca. 25 m

¹ TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



Grundstücksfläche: Laut Grundbucheintrag **2.670 m²**

2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung: Öffentliche Erschließung über Bolongarostraße und Amtsgasse

Straßenart: Nebenstraße mit Einbahnverkehr Amtsgasse
Durchgangsstraße mit Einbahnverkehr Bolongarostraße

Straßenausbau: Amtsgasse
Ausgebaut als Einbahnstraße, asphaltierter Fahrweg, 1-seitig Parkplätze, 2-seitig gepflasterte Gehwege

Bolongarostraße
Ausgebaut als Einbahnstraße, asphaltierter Fahrweg, 2-seitig gepflasterte Gehwege, 1-seitig Fahrradweg, teilweise Tramlinie

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

2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten

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

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

„das von Ihnen angefragte Grundstück (Wohnbaufläche) ist keine Altlast oder Altlastenverdachtsfläche.

Hinweise auf Altablagerungen oder Verfüllungen von ehemaligen Gruben liegen uns nicht vor. Altlastenrelevante gewerbliche Vornutzungen sind uns von dort nicht bekannt. (...)“

2.5 Zivilrechtliche Situation

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Vorhanden

Nicht eingetragene Rechte und Lasten: Nicht bekannt

Überbau: Soweit ersichtlich, besteht ein Überbau durch die Balkone an der Fassade Haus Amtsgasse 5 zur Straße.



2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Überschwemmungsgebiet

Überschwemmungs-
gebiet: Gemäß der Internet-Auskunft des Geoportals Hessen befindet sich das
Bewertungsgrundstück nicht innerhalb, jedoch unmittelbar nördlich **angrenzend an
das Überschwemmungsgebiet (Nidda und Main)**.

2.6.2 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten: Laut der Internet-Auskunft der Bauaufsichtsbehörde bestehen für das
Bewertungsgrundstück **keine Baulasteintragungen**.

Denkmalschutz: Laut der Internet-Auskunft des Landesdenkmalamts stehen die auf dem
Bewertungsgrundstück aufstehenden **Gebäude Bolongarostraße 103, Amtsgasse 1
und 3 unter Denkmalschutz als Einzelkulturdenkmäler** („klassizistische
Mietshausgruppe um 1850“).

Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist im Haus Amtsgasse 5 gelegen, einem in
den 1990er Jahren errichteten Gebäude, für welches laut der Internet-Auskunft kein
Denkmalschutz ausgewiesen ist. Gleichwohl wird davon ausgegangen, dass im Falle
von baulichen Änderungen und Nutzungsänderungen auch für das Gebäude
Amtsgasse 5 Abstimmungsbedarf mit der Denkmalbehörde besteht.

2.6.3 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das
Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des **Bebauungsplans (Rahmenkartenplan)
rechtsverbindlich: SW 6c Nr 1** vom 21.06.1977.
(BauNVO 1968).

Titel:	Bahnhof Höchst
Status:	rechtsverbindlich
Ortsbezirk:	6
Stadtteil:	Höchst

Festsetzungen: Für das Grundstück bestehen hiernach die folgenden Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung:	MI (Mischgebiete)
Maß der baulichen Nutzung:	
Baugrenze	
Grundflächenzahl (GRZ):	0,3
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,9 (GFZ ² hier vorhanden: 1,4)
Zahl der Vollgeschosse:	III (Vollgeschosse hier vorhanden: 2-, 3- und 5-geschossig)
Bauweise:	o (Bauweise hier vorhanden: offene Bauweise)

Keine textlichen Festsetzungen

² GFZ laut Bauakte, Stand 08.08.1991



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

Erhaltungssatzung E 36 zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart (gemäß §172 (1) Nr. 1 BauGB):	Aufstellungsbeschluss:	25.02.1993
	Titel:	Höchst
	Status:	im Verfahren
	Ortsbezirk: Stadtteil:	6 Höchst
Stellplatzsatzung:	Inkrafttreten:	20.02.2020
	Titel:	Stellplatzsatzung 2020
	Status:	rechtsverbindlich
Freiraumsatzung:	Inkrafttreten:	10.05.2023
	Titel:	Gestaltungssatzung Freiraum und Klima
	Status:	rechtsverbindlich
	Ortsbezirk: Stadtteil:	alle alle
Vorgartensatzung:	Vorgartensatzung VG002	
	Inkrafttreten:	04.04.1979
	Titel:	Satzung über die gärtnerische Gestaltung von Vorgärten (Vorgartensatzung)
	Status: Ortsbezirk: Stadtteil:	rechtsverbindlich alle alle

2.6.4 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand:	Der Bauaufsicht liegt folgender Genehmigungsstand vor:
	B-1915-581-6 Alte Hausakte von 1915 bis ca. 1938
	B-1950-4192-6 Errichtung einer Stützmauer
	B-1990-1093-6 Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage, Sanierung der vorhandenen Wohn- und Bürogebäude
	B-2015-1699-6 Dachgeschossausbau zu einer Wohnung in einem Bürogebäude
Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück sind lt. Bauakte 41 KFZ-Stellplätze in der Tiefgarage und 3 ebenerdige KFZ-Stellplätze genehmigt.
	Laut Teilungserklärung befinden sich 45 Stellplätze in der Tiefgarage und 3 oberirdische Außenstellplätze auf dem Gelände.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Baureifes Land
Beitragsrechtliche Situation:	Beitragsfrei



2.8 Vermietungssituation / Mieteinnahmen

Nutzungs-/
Vermietungssituation: Die Vermietungssituation des gegenständlichen Sondereigentums wurde auf Anfrage
eigentümerseits nicht bekannt gegeben. Ein möglicher Mietvertrag konnte nicht
eingesehen werden.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

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

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

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

Der Zutritt zum Gebäude und zum gegenständlichen Sondereigentum war zum Ortstermin nicht möglich. Die Beschreibung und Bewertung erfolgen nach dem äußeren Eindruck und nach der Aktenlage.

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

3.2 Gebäude

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des / der Gebäude/s:	Mehrfamilienhausanlage, bestehend aus 2- bis 5-geschossigen Gebäuden verschiedener Baujahre mit vier Hauseingängen und Treppenhäusern, Unterkellerung und Tiefgarage
Baujahre:	Haus Bolongarostraße 103: Um 1790 (laut örtlicher Inschrift)
	Häuser Amtsgasse 1, 3: Um 1850 (laut Denkmaltopografie)
	Haus Amtsgasse 5 (hier gegenständliche Wohnung): Baujahr 1995 (Fertigstellung laut Bauakte)



<p>Durchgeführte Modernisierungen: (soweit ersichtlich bzw. laut Beschlussammlung der WEG bzw. Protokoll der Eigentümerversammlung)</p>	<p>Ca. 2017: Fassadenanstrich (Bolongarostraße) Ca. 2021: Instandsetzung defekter Fenster (Bolongarostr. 103) Ca. 2021: Instandsetzung des Sockels Ca. 2021: Renovierungsarbeiten Eisenträger im Bereich Rundbau Gebäuderückseite Ca. 2021: Renovierung der Treppenhäuser Ca. 2022: Streichen der Treppengeländer Ca. 2023: Erneuerung des Tiefgaragentors Ca. 2023: Installation Lademanagement</p>
<p>Geplante Modernisierungen: (gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung)</p>	<p>Instandsetzung der Blitzschutzanlage Austausch Fenster-/Balkontürelement Instandsetzung von Doppelparkern Fassadensanierung (Bolongarostr.) 103</p>
<p>Außenansicht:</p>	<p>Haus Bolongarostraße 103: Ehemaliges Amtsgebäude Geschossigkeit: 3-geschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss Dach: Walmdach mit grauer Schieferdeckung und Gauben Fassade: Erdgeschoss in gegliedertem Sandstein, rotbrauner Anstrich, Obergeschosse verputzt mit beige Anstrich und mit rotbraun gestrichenen Sandsteineinfassungen und Verzierungen Fenster: Mehrflügelige, weiße Holzfenster mit Sprossen</p> <p>Häuser Amtsgasse 1, 3: Klassizistische Mietshäuser Geschossigkeit: 2-geschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss Dach: flach geneigtes Satteldach mit grauer Schieferdeckung und Gauben Fassade: Sockel verputzt mit hellgrauem Anstrich, Obergeschosse verputzt mit beige Anstrich und mit rotbraun gestrichenen Sandsteineinfassungen; hofseitig Anbau 2-geschossige, verglaste Halbrunde in Metallkonstruktion; hofseitig Balkone Fenster: Mehrflügelige, weiße Holzfenster mit Sprossen</p> <p>Haus Amtsgasse 5: Geschossigkeit: 5-geschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss Dach: Walmdach mit grauer Schiefer- bzw. Bitumenschindeldeckung und Gauben Fassade: Wärmedämmverbundsystem, Sockel verputzt mit Gliederungen und rotbraunem Anstrich, Obergeschosse verputzt mit weißem Anstrich; straßenseitig und hofseitig Balkone; Dachterrasse Fenster: 1- bis mehrflügelige, weiße Holzfenster mit Sprossen</p>

3.2.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach), Haus Amtsgasse 5:

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Gründung: (laut Bauakte)	Streifenfundament, Stahlbeton Bodenplatte Stahlbeton
Kellerwände: (laut Bauakte)	Außenwände: Stahlbeton Innenwände tragend: Kalksandstein
Umfassungswände: (laut Bauakte)	Kalksandstein mit Dämmung 6 cm Sandsteinverkleidung im Erdgeschoss



Wohnungstrennwände: (laut Bauakte)	Kalksandstein
Treppenraumwände: (laut Bauakte)	Stahlbeton
Oberer Abschluss des Treppenraumes: (laut Bauakte)	Stahlbeton
Sonstige tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Kalksandstein
Nicht tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Gipskarton-Ständerwände
Geschossdecken: (laut Bauakte)	Stahlbetondecken, d = ca. 16 -25 cm nach Statik
Kellertreppe: (laut Bauakte)	1-läufige ¼ gewendelte Treppe in Stahlbeton
Geschosstreppen: (laut Bauakte)	2-läufige Treppen mit Zwischenpodest in Stahlbeton
Aufzug: (laut Bauakte)	Ein Personenaufzug vom Untergeschoss bis Dachgeschoss
Dachkonstruktion: (laut Bauakte)	Holzkonstruktion
Dachform: (laut Bauakte)	Satteldach mit Gauben, Neigung ca. 40°
Dacheindeckung: (laut Bauakte)	Schiefer (Natur) bzw. Gauben-Stehfalz-Zink
Kamin/e:	Keine Angaben bzw. nicht ersichtlich
Dachrinnen und Fallrohre, Schneefanggitter:	Metall
Blitzschutz (laut Bauakte)	Vorhanden

3.2.3 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung:	Je Gebäude ein Treppenhaus und Aufzug mit Mehr-Spanner-Erschließung
Belichtung und Besonnung:	2- bis 4-seitig



3.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

1.Untergeschoss: (laut Grundakte)	45 Tiefgaragenstellplätze (Doppelparker oder Einzel-Parker auf Schiebepalette) Wohnungen Keller- und Abstellräume, Haustechnikräume, Wasch- und Trockenraum, Hausmeisterapartment, Lagerkeller
Erdgeschoss: (laut Grundakte)	Gewerbereinheiten Wohnungen
Obergeschosse, Dachgeschoss: (laut Grundakte)	Wohnungen
Anzahl der Einheiten gesamt: (laut Teilungserklärung)	41 Wohnungen 3 Gewerbeeinheiten = 44 Sondereigentumseinheiten gesamt

3.2.5 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Kellergeschoss:

Bodenbeläge:
(Annahme) Fliesen
Estrich mit Beschichtung

Wandbekleidungen:
(Annahme) Anstrich

Deckenbekleidung:
(Annahme) Anstrich

Treppenhäuser:

Bodenbeläge:
(Annahme) Natursteinbelag

Wandbekleidungen:
(Annahme) Naturstein, Putz bzw. Tapete gestrichen

Deckenbekleidung:
(Annahme) Putz bzw. Tapete gestrichen

Tiefgarage:

Bodenbeläge: Estrich mit Beschichtung

Wandbekleidungen: Anstrich

Deckenbekleidung: Anstrich

3.2.6 Fenster und Türen

Fenster: Holzsprossenfenster mit Rollläden
2-fach-Isolierverglasung



Hauseingangstüren:	1-flügelige, isolierverglaste Sprossentüren in Holz, weiß
Kellertüren: (laut Bauakte)	Metalltüren, T30
Tiefgaragentor	2-flg. Metallstabtor, elektrisch
Wohnungseingangstüren: (Annahme)	Massivholztüren

3.2.7 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung, Lüftung

Elektroinstallation: (Teilw. Annahme)	Klingel mit Sprech-/Gegensprechanlage, Türöffner Separat abgesicherte Unterverteilungen Installation unter Putz Ausreichend Steckdosen und Lichtauslässe, Lüftungsanlagen, Personenaufzugsanlage Rauchwarnmelder Sonstige Brandschutzeinrichtungen
Heizung und Warmwasser- versorgung: (Annahme)	Zentral
Sanitäre Installation: (laut Grundakte bzw. Annahme)	Wohnungsweise je ein Bad, eine Küche
Lüftungsinstallation:	Nicht bekannt

3.2.8 Energetische Eigenschaften (Haus Amtsgasse 5)

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches:	Nicht bekannt
Leitungs-dämmung in unbeheizten Räumen:	Nicht bekannt
Dämmung der Außenwände:	Wärmedämmverbundsystem
Baujahr der Fenster:	Ca. 1995



Baujahr	2009
Wärmeerzeuger: (laut Energieausweis, gültig bis 29.08.2028)	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser: (laut Energieausweis)	Erdgas L
Verwendung erneuerbarer Energien: (laut Energieausweis)	---
Endenergieverbrauchs- Kennwert: (laut Energieausweis)	116 kWh/m²*a
Energieeffizienzklasse: (laut Energieausweis)	D (Skala A+ bis H)

3.2.9 Bauschäden bzw. Baumängel / Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)

Bauschäden bzw. Baumängel ³ / Zustand: (soweit ersichtlich)	<p>Kellergeschoss / Tiefgarage: Nicht besichtigt</p> <p>Fassade: Fassade mit Verschmutzungen, punktuell Putzabplatzungen, teilweise Rissbildungen; Glasschäden (defektes Fenster EG)</p> <p>Fenster: Farbanstriche überaltert</p> <p>Vordach: Farbabplatzungen an der Unterseite</p> <p>Loggien und Balkone: teilweise Verfärbungen an den Stirnseiten</p> <p>Dach: Nicht besichtigt</p> <p>Haustechnik: Nicht besichtigt</p> <p>Treppenhaus: Nicht besichtigt</p> <p>Sonstiges: Laut Protokoll der Eigentümerversammlung wurden Sonderumlagen zur Instandsetzung von Doppelparkern, der Sanierung des Aufzugshausdaches und der Instandsetzung der Blitzschutzanlage beschlossen.</p>
Beurteilung des Gesamtzustands:	Soweit von außen ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, etwas unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand. Der Zustand im Inneren ist nicht bekannt.

3.3 Außenanlagen

Straßenseitiger Bereich:	Grundstückseinfriedungen: überwiegend Grenzbebauung Befestigte Grundstücksbereiche: --- Unbefestigte Grundstücksbereiche: ---
Gartenseitige Bereiche:	Grundstückseinfriedungen: Stützmauer, Natursteinmauer, Grenzbebauung Befestigte Grundstücksbereiche: gepflasterter Weg und Terrassen, befestigter und eingefriedeter Mülltonnenabstellplatz, Kiesflächen Unbefestigte Grundstücksbereiche: Rasen, Strauch- und Baumbepflanzung,

³ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



Pflanzbeete

Sonstiges: Abstellmauern für Gärten im EG, aufgeschüttetes, überwiegend geebnetes Gelände; Rampe, Metall-Spindeltreppe, Außenbeleuchtung; Poller; 3 gepflasterte Außenstellplätze, gepflasterte Treppenstufen

Baumängel und
Bauschäden / Zustand:

Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in gut gepflegtem Zustand.

3.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

3.4.1 Beschreibung des Sondernutzungsrechts Kellerraum

3.4.1.1 Art, Lage und Beschaffenheit

Lage des Raums im
Gebäude:

Dem bewertungsgegenständlichen Sondereigentum ist laut Grundbuch ein **Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum**, bezeichnet mit **Nr. K 21**, zugeordnet. **Dieses** ist laut Teilungserklärung (Sondernutzungsregelung) im **Kellergeschoss des Hauses Amtsgasse 5** gelegen. Laut Aufteilungsplan wird dieser vom Wohnhaus über das Treppenhaus oder einen Aufzug erschlossen.

Bodenbelag:
(Annahme)

Estrich mit Beschichtung

Wandbekleidung:
(Annahme)

Roh bzw. Putz, Anstrich

Deckenbekleidung:
(Annahme)

Roh bzw. Putz, Anstrich

3.4.2 Beschreibung des Sondernutzungsrechts PKW-Abstellplatz

3.4.2.1 Art und Lage

Lage des Stellplatzes
im Gebäude:

Dem bewertungsgegenständlichen Sondereigentum ist laut Grundbuch ein **Sondernutzungsrecht an einem PKW-Abstellplatz**, bezeichnet mit **Nr. S 65**, zugeordnet. Dieses bezeichnet laut Teilungserklärung (Sondernutzungsregelung) **einen Doppelparker (oben) in der Tiefgarage**.

Die Lage des Stellplatzes kann aus dem beim Grundbuchamt vorliegenden **Aufteilungsplan nicht entnommen werden** (abweichende Nummerierung).

3.4.3 Hausgeld, Instandhaltungsrücklage

Hausgeld:
(Quelle: Hausverwaltung
WEG)

Gemäß Wirtschaftsplan 2025 beträgt der zu zahlende monatliche Hausgeldvorschuss (inklusive Instandhaltungsrücklage) für das **gegenständliche Sondereigentum 327,00 €**.

Instandhaltungs-
rücklage:
(Quelle: Hausverwaltung)

Gemäß „Entwicklung der Rücklagen“ beträgt die Ist-Rückstellung für das **Gesamtobjekt**

Keine Veröffentlichung im Internet.



WEG)

3.5 Beurteilung der Gesamtanlage

Gesamtanlage: Soweit von außen ersichtlich, besitzt die Mehrfamilienhausanlage ein baujahresadäquates und durchschnittlich gepflegtes Erscheinungsbild.



3.6 Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 21

3.6.1 Lage und Grundrissgestaltung

Lage der Wohnung im Gebäude / Orientierung: Die bewertungsgegenständliche **Wohnung** ist laut Aufteilungsplan im **4. Obergeschoss des Hauses Amtsgasse 5, vom Treppenhaus gesehen Mitte links**, gelegen. Sie wird über das 5-Spänner-Treppenhaus mit Aufzug erschlossen und ist 1-seitig ausgerichtet.

Grundrissgestaltung: **1-Zimmer-Wohnung (laut Grundakte)**
Die Wohnung besteht aus einem innenliegenden Bad, einem Wohn- Ess- und Schlafrum mit Küche und anschließender Loggia mit Aussicht zum Main und einem Flur, Die Räume werden vom zentralen Flur erschlossen.

Zur Wohnung sind per Sondernutzungsrecht ein Abstellraum im Kellergeschoss und ein PKW-Abstellplatz (Doppelparker) in der Tiefgarage zugeordnet.

Besonnung / Belichtung / Belüftung: Es besteht gute Besonnung (Geschosslage, Orientierung), gute Belichtung (Geschosslage, Fenstergröße, Raumtiefe) sowie mäßige bis mittlere natürliche Belüftung und Entlüftung (1-seitige Ausrichtung).

3.6.2 Modernisierungen

Modernisierungen: Keine Angabe

3.6.3 Wohnfläche

Vorbemerkung: Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Wohnfläche wird auf der Grundlage der Wohnflächenberechnung in der Bauakte in der Bewertung angesetzt. Hiernach beträgt die Wohnfläche **ca. 48,00 m²**. Die Wohnfläche ist ausschließlich für diese Wertermittlung verwendbar.

Wohnfläche:
(laut Bauakte) AMT01
Wohnflächenberechnung
Grundlage: Bauakte

Haus Amtsgasse 5, Raumbezeichnung	Länge [m]	Breite [m]	Nettogrundfläche [m²]	Flächenfaktor	Wohnfläche [m²]
4. OG, Wohnung Nr. 21					
Flur	1,33	2,18	2,88	1,00	2,88
Bad	2,29	2,08	4,75	1,00	4,75
Wohnen/Essen/Schl./Kü.	7,30	5,07	36,99	1,00	36,99
	-1,90	0,80	-1,52	1,00	-1,52
	4,10	1,10	4,51	1,00	4,51
			47,6		47,61
Abzüglich 3% Putz					-1,43
Summe					46,18
Balkon			3,50	0,50	1,75
Wohnfläche					47,93



Lichte Raumhöhe: Keine Angabe
(laut Bauakte)

3.6.4 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohnraum / Flur:

Bodenbelag: Massivparkett bzw. Naturstein
(Annahme)

Wandbekleidung: Putz bzw. Tapete, Anstrich
(Annahme)

Deckenbekleidung: Putz bzw. Tapete, Anstrich
(Annahme)

Bad:

Bodenbelag: Fliesen
(Annahme)

Wandbekleidung: Fliesen sowie Putz, Anstrich
(Annahme)

Deckenbekleidung: Fliesen sowie Putz, Anstrich
(Annahme)

Loggia/ Balkon:

Bodenbelag: Naturstein
(Annahme)

Umwehrung: Geländer in Metall

Überdachung: Teilweise vorhanden

3.6.5 Fenster und Türen

Fenster: 1-flügelige Holzfenster bzw. - Fenstertüren, Isolierverglasung
(teilw. Annahme) Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge
Rollläden

Wohnungs-Eingangstür: Massivholztür
(Annahme) Obertürschließer

Zimmertüren / Massivholztüren, strukturierte Türblätter
Innentüren:
(Annahme)

3.6.6 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung, Lüftung

Elektroinstallation: Klingel mit Sprech-/Gegensprechanlage, Türöffner
(teilweise Annahme) Separat abgesicherte Unterverteilung
Installation unter Putz
Zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, LAN- und



	Fernsehanschluss Rauchwarnmelder
Heizung: (Annahme)	Siehe Gemeinschaftseigentum Handtuchrockner-Heizkörper
Warmwasser- Versorgung: (Annahme)	Siehe Gemeinschaftseigentum
Sanitäre Installation: (laut Grundakte bzw. Annahme)	Bad: Badewanne, Waschtisch, WC Küchenzeile: Spülen-Anschluss Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz
Klimatechnik/ Lüftung:	Keine Angabe

3.6.7 Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung

Zubehör:	Nicht bekannt
Einbaumöbel:	Nicht bekannt
Küchenausstattung:	Nicht bekannt
Anmerkung:	<i>Ein Wertanteil für Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung ist im Verkehrswert nicht enthalten.</i>

3.6.8 Baumängel / Bauschäden / Zustand des Sondereigentums

Baumängel und Bauschäden ⁴ / Zustand des Sondereigentums:	Laut Protokoll der Eigentümerversammlung besteht in der gegenständlichen Wohnung eine Verschmutzung des Balkons mit Taubenkot. Ohne Innenbesichtigung können möglicherweise vorhandene Baumängel bzw. Bauschäden nicht gesichtet werden.
Allgemeine Beurteilung der Sondereigentums- einheit:	Ohne Innenbesichtigung kann eine allgemeine Beurteilung des Sondereigentums nicht erfolgen.

⁴ Siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen



4 Marktsituation

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

- Frankfurt am Main als eine der hochpreisigen Metropolen Deutschlands (+)
- Demografische Entwicklung des Gebiets (Ø +)
- Standortattraktivität: Lage des Grundstücks in Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Wohnraum (Ø +)
- Frankfurt am Main als „Großstadt und Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ laut Demografie-Bericht (Ø)
- Frankfurt am Main als Stadt mit überdurchschnittlichem Kaufkraftindex, bezogen auf den Bundesdurchschnitt (Ø +)
- Überdurchschnittliche Einzelhandelszentralität (Ø +)
- Verfügbares Einkommen: Überdurchschnittlich hohes Einkommen je Einwohner (Ø +)
- Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung: leicht überdurchschnittliche Arbeitslosenquote (Ø)
- Infrastrukturelle Erschließung: Gute Erreichbarkeit und Erschließung durch öffentlichen Personennahverkehr, motorisierten Individualverkehr (+)
- Vorhandenes, jedoch begrenztes Kaufangebot an Eigentumswohnungen in einem Radius von 1 km (Ø +)
- Vorhandene Nachfrage nach Wohnungseigentum zum Kauf in Frankfurt (Ø +)
- Vorhandenes, jedoch begrenztes Mietangebot an Wohnungen in einem Radius von 1 km (Ø +)
- Stabil hohes und kontinuierlich gestiegenes Mietniveau im Bereich Wohnen in Frankfurt (+)
- Infrastrukturangebot in der näheren Umgebung (Ø +)
- Wohnlage innerhalb eines Stadtteilzentrums von Frankfurt am Main (Ø)
- Grundstückslage im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (Ø)
- Keine Altlasteneintragungen (Ø)
- Keine Baulasteintragungen (Ø)
- Mittelgroße Wohnanlage und Eigentümergemeinschaft (Ø)
- Lage der Wohnung in Gebäude der 1990er Jahre (Ø)
- Geschosslage der gegenständlichen Wohnung im 4. OG und Blick zur Nidda und zum Main als Aussichtslage (Ø +)
- Erschließung der Wohnung mit Aufzug (Ø +)
- Erschließung der Wohnung ohne Überwindung von Stufen (Ø +)
- Grundrissgestaltung der Wohnung laut Aufteilungsplan (Ø)
- PKW-Abstellplatz zugeordnet in Zusammenhang mit Parkplatzknappheit im öffentlichen Raum (++)
- Wohnungsausstattung mit Balkon (+)
- Kellerraum per Sondernutzungsrecht zugeordnet (Ø)
- Durchschnittlich gepflegter Gesamteindruck der Liegenschaft (Ø)

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

- Aktuelle geopolitische Situation und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)
- Abgeschwächte Konjunktur (-)
- Kaufkraftschwund, Hypothekenzinsen auf hohem Niveau, gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)
- Restriktivere Kreditbedingungen (-)



- Einfache und weniger nachgefragte Wohnlage innerhalb von Frankfurt am Main (-)
- Grundstückslage im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung (Ø)
- Grundstück in leichter Hanglage (Ø)
- Grundstückslage nahe zum Ufer der Nidda und des Mains und den damit verbundenen Hochwasserrisiken (Ø -)
- Energetische Eigenschaften des Gebäudes (Ø -)
- 1-seitige Orientierung der Wohnung (Ø -)
- Vermietungssituation des gegenständlichen Wohnungseigentums nicht bekannt (Ø -)
- Höhe der Hausgeldvorauszahlung (Ø)
- Rücklagensituation der Gemeinschaft (Ø -)

Legende:

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



5 Wertermittlung für das Wohnungseigentum Wohnung Nr. 21

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 13,930/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 65929 Frankfurt, Amtsgasse 1, 3, 5, Bolongarostraße 103, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 4. OG Haus Amtsgasse 5, im Aufteilungsplan mit Nr. 21 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Abstellraum im Keller, im Aufteilungsplan mit A 21 bezeichnet, und dem Sondernutzungsrecht an einem PKW-Abstellplatz, im Aufteilungsplan mit S 65 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Höchst	3141	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Höchst	3	150/7	2.670 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Verfahrens: Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu werden geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen benötigt.

Bewertungsverfahren, welche auf direkten Vergleichskaufpreisen basieren, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Sind die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugsseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und wird die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Das maßgebliche Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts ist hier auf Grund der Datensituation das **Vergleichswertverfahren**.

Zusätzlich und rein nachrichtlich werden die Nettoanfangsrendite, der Ertragsfaktor und der Gebädefaktor dargestellt.



5.3 Vergleichswertermittlung

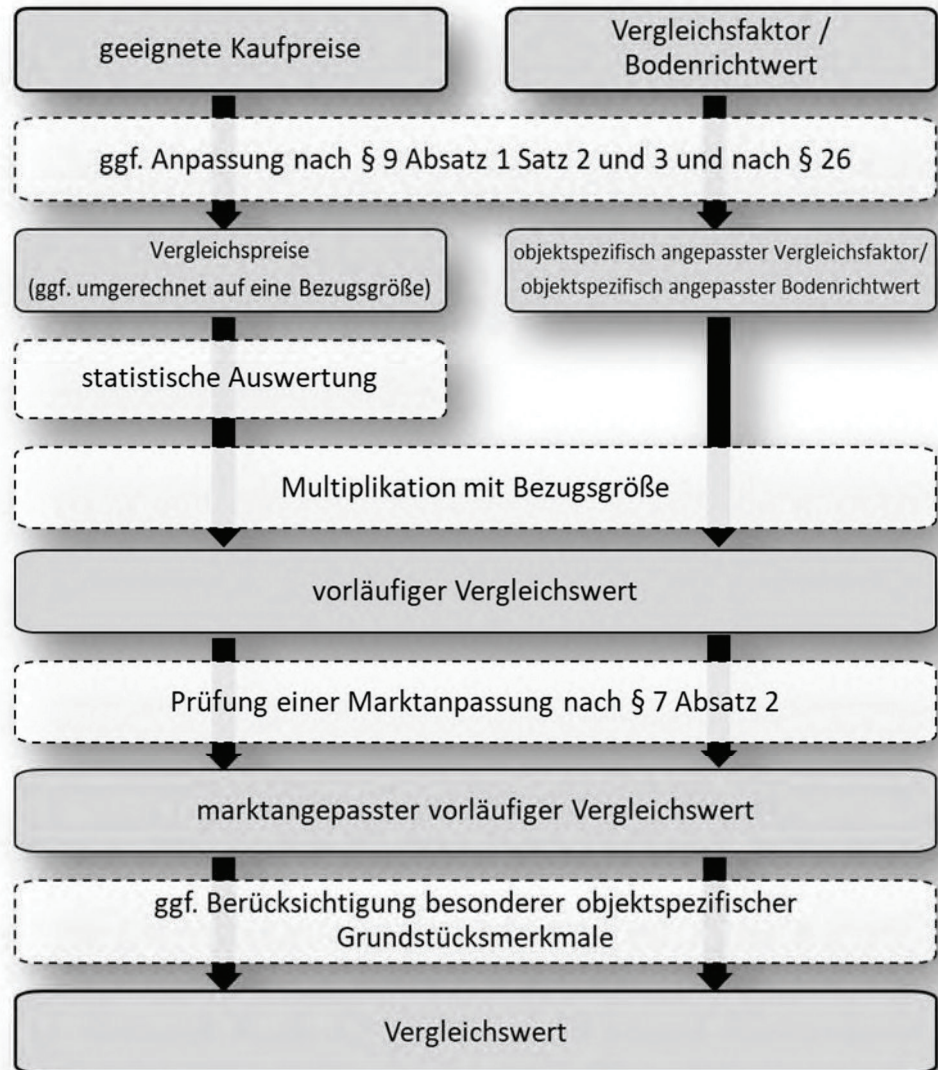
5.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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



Vergleichswertverfahren – Ablaufschema
(Quelle: ImmoWertA)

5.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

5.3.2.1 Vergleichskaufpreise (§ 26 ImmoWertV 21)

Vergleichskaufpreise: Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt.