

GUTACHTEN 25-06-09 F/Z

zur Ermittlung des Marktwertes der gemäß Aufteilungsplan mit Nr. 10 gekennzeichneten Räume (Reihenendhaus innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft) zzgl. Garage Nr. 20 Zum Linnegraben 17 in 65933 Frankfurt am Main, Stadtteil Griesheim.



Blick zur Südfassade des Bewertungsobjekts (Reihenendhaus).

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 gleich welcher Art (auch auszugsweise) bedürfen der Genehmigung des Autors des Gutachtens.

Auftraggeber:

Amtsgericht Frankfurt am Main, Aktenzeichen: **845 K 14/24**

Autor des Gutachtens:

Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder



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

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

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN	4
1.1 Voraussetzungen zu dieser Wertermittlung	6
1.2 Gewährleistung	6
1.3 Haftung	6
1.4 Salvatorische Klausel	7
1.5 Datenschutz	7
2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	7
2.1 Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung	7
2.2 Informationsquellen	8
2.3 Wertrelevante Lagefaktoren	8
2.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten	9
2.5 Denkmalschutz	10
2.6 Baugenehmigung	10
2.7 Mieten und Mietvertrag	10
2.8 Grundbuchauszug	11
2.9 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen	12
2.10 Baulasten	12
2.11 Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt	12
2.12 Abgabenrechtliche Verhältnisse	12
2.13 Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins	13
2.14 Energieausweis und energetischer Bautenzustand	16
2.15 Brandschutz	16
2.16 Liegenschaftskennwerte	16
3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	17
3.1 Art des Gegenstandes der Wertermittlung	17
3.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs	17
3.3 Umstände des Einzelfalls	17
3.4 Sachwertverfahren	17
3.5 Vergleichspreise / Kaufpreisfälle	17
4 WERTERMITTLUNG	18
4.1 Bodenwert	18
4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	21
4.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	22
4.4 Sachwertverfahren	23
4.5 Plausibilitätsbetrachtung	28

4.6	Teileigentum an der Pkw-Garage Nr. 20	31
4.7	Swot-Analyse (Gesamtbeurteilung).....	32
5	MARKTWERTABLEITUNG	33

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	35
Anlage II	Lageplan	36
Anlage III	Fotodokumentation	37
Anlage IV	Planunterlagen	45
Anlage V	Baulastenauskunft.....	51
Anlage VI	Erschließungsbeitragsbescheinigung	52

Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich VI 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	Zum Linnegraben 17 in 65933 Frankfurt am Main, Stadtteil Griesheim. Die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) besteht aus der Reihenhausezeile mit den Hausnummern 17-19d.
Bewertungsgegenstand	Sondereigentum an sämtlichen im Aufteilungsplan mit Nr. 10 gekennzeichneten Räumen. Dies umfasst im baulichen Ist-Zustand ein Reihenendhaus (Haus Nr. 17) - bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss und zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss zzgl. Spitzboden. Die Liegenschaft ist nicht unterkellert. Angrenzend zur Südaußenwand liegt die Heizzentrale der Reihenhausezeile. Neben dem Sondereigentum ist die Garage Nr. 20 als separates Teileigentum Bewertungsgegenstand.
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main
Auftrag und Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Marktwertes im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft unter Berücksichtigung der Voraussetzungen zu der vorliegenden Wertermittlung, siehe Ziffer 1.1 im Gutachten.
Eigentümer gemäß Grundbuchauszug	[anonymisiert]
Mietstatus	Eigennutzung durch den Miteigentümer.
Ortstermin	08. Mai 2025 in Anwesenheit von: Antragstellerin [anonymisiert] Verfahrensbevollmächtigter: [anonymisiert] Antragsgegner: [anonymisiert] Sachverständiger: Herr Finder Mitarbeiter des SV: Herr Zimmermann
Wertermittlungstichtag	08. Mai 2025, Zeitpunkt des Ortstermins.
Qualitätstichtag	08. Mai 2025, Zeitpunkt des Ortstermins. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitäts- dem Wertermittlungstichtag.
Grundstücksgröße und Miteigentumsanteil gemäß Grundbuchauszug	Flurstück 140/46: 2.664 m ² Blatt 5996, Miteigentumsanteil Wohnhaus: 9/100 Blatt 6006, Miteigentumsanteil Garage: 1/100
Baujahr	Ca. 2010 nach Auskunft des Miteigentümers.

Wohnfläche, siehe Ziffer auch 2.16.3 im Gutachten.	Erdgeschoss: ca. 56,6 m ² Obergeschoss: ca. 47,7 m ² Dachgeschoss: <u>ca. 30,6 m²</u> Σ rund 135 m ²
PKW-Stellplätze	Teileigentum an der PKW-Garage Nr. 20 westlich des Reihenhauses.
Bautenzustand	Insgesamt gepflegter, dem vergleichsweise jungen Baualter entsprechender Bautenzustand. Im Dachgeschoss sind im Zimmer zur Westseite leichte Schwarzverfärbungen/Schimmel an der Innenseite der Dachschräge sichtbar.
Energetischer Bautenzustand	Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor. Der energetische Bautenzustand entspricht dem relativ jungen Gebäudealter mit Baujahr 2010. Die Fassaden sind mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet. Die Fenster sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Der Wärmeerzeuger der Reihenhauseszeile ist ein Blockheizkraftwerk Fabrikat Vaillant ECO Power Baujahr 2010 nach Auskunft des Miteigentümers mit großem Warmwasserspeicher. Der Wärmeerzeuger des Blockheizkraftwerkes wird mit Gas betrieben.
Zubehör, das im vorliegenden Gutachten <u>nicht</u> Bewertungsgegenstand ist.	Einbauküche und sämtliches (bewegliches) Mobiliar.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale b.o.G.	Sicherheitsabschlag aufgrund von Schwarzverfärbungen in der Dachschräge im Zimmer zur Westseite: ./ 5.000 €
Marktwert Sondereigentum Nr. 10 (Reihenendhaus)	- Grundbuch Blatt 5996 - 540.000 € bis 600.000 € ausgewiesen mit 570.000 €
Marktwert Teileigentum Nr. 20 (Garage)	- Grundbuch Blatt 6006 - rund 17.500 €

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten:

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

1.1 VORAUSSETZUNGEN ZU DIESER WERTERMITTLUNG

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

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

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

Weiterer Hinweis zum vorliegenden Gutachten

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

1.2 GEWÄHRLEISTUNG

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

1.3 HAFTUNG

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

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

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

1.4 SALVATORISCHE KLAUSEL

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

1.5 DATENSCHUTZ

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

2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

2.1 RECHTSGRUNDLAGEN IN DER JEWELTS AKTUELLEN FASSUNG

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

BauGB – Baugesetzbuch

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

BauNVO – Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV 2021– Immobilienwertermittlungsverordnung

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

ImmoWertV – Anwendungshinweis – ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

HBO – Hessische Bauordnung

WoFIV – Wohnflächenverordnung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

EnEV – Energieeinsparverordnung

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

GEG – Gebäudeenergiegesetz

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

WEG – Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

2.2 INFORMATIONSQUELLEN

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

2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN

Wohnlage	Mittlere Wohnlage im Stadtteil Griesheim westlich des Stadtzentrums Frankfurt am Main.
Umliegende Bebauung	Reihenhausbebauung. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite Wohn- und Geschäftshäuser.
Verkehrslage/Entfernungen	ÖPNV (Straßenbahnhaltestelle Zum Linnegraben): ca. <0,5 km A5 Anschluss Nordwestkreuz: ca. 4 km Innenstadt Frankfurt (Hauptwache): ca. 7 km Frankfurter Flughafen (schnellste Route): ca. 12 km
Infrastruktur	Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind im Stadtteil vorhanden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten bestehen in der Frankfurter Innenstadt. Öffentliche Einrichtungen, u.a. Schulen, Grünflächen sind im Umfeld vorhanden.
Pkw-Stellplatz	Im öffentlichen Straßenraum sind begrenzt freie Pkw-Stellplätze vorhanden. Zur Westseite des Grundstücks sind Garagen vorhanden, wovon eine als separates Teileigentum Bewertungsgegenstand ist.
Erschließung	Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden.
Himmelsrichtung	Die Liegenschaft wird von der Ostseite aus erschlossen. Der Garten liegt zur Westseite.
Benachbarte, störende Betriebe	Klassische störende Betriebe wie Werkstatt, Lackiererei etc. sind im direkten Umfeld nicht vorhanden.
Lärmimmissionen	Lärmimmissionen, welche über das durchschnittliche Maß einer Großstadt hinausgehen, wurden während des Ortstermins nicht wahrgenommen.

2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung

Frankfurt: ca. 749.596 (31.12.2023)
 Stadtteil Griesheim: ca. 32.303 (31.12.2024)

Bevölkerungsvorausberechnung für FFM bis 2040

Tab. 1 Frankfurter Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040						
Bevölkerungs- gruppe	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

△ +8,6% im Zeitraum 2020 – 2040

19	Griesheim	23 425	24 182	24 857	25 561	26 267	27 151
----	-----------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

△ +9,2% im Zeitraum 2020 – 2040

Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen / Frankfurt am Main

Relative Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2020 – 2040 zum Vergleich:

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

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

2.4 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Tatsächliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung: Wohnnutzung
 Bauweise: Reihenendhaus
 Anzahl der Geschosse: Erdgeschoss, Obergeschoss, zu Wohnzwecken ausgebaut
 Dachgeschoss, Spitzboden. Die Liegenschaft ist nicht unterkellert.

Zulässige Nutzung: Wohnnutzung

Das zu bewertende Gebäude liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Fluchtlinienplans F1604 und F1698 aus den 1950er Jahren. Fluchtlinienpläne sind historische Werkzeuge der Bauleitplanung. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan liegt nicht vor. Maßgebend ist § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

Quelle: <https://planas.frankfurt.de/>

2.4.1 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Weitere Satzungen	
Stellplatzsatzung - rechtsverbindlich	
Freiraumsatzung - rechtsverbindlich	
Vorgartensatzung - rechtsverbindlich	

Quelle: <https://planas.frankfurt.de/>

Weitere planungsrechtliche Satzungen, die das zu bewertende Grundstück betreffen, wie zum Beispiel Sanierungs-, Erhaltungs- oder Denkmalschutzsatzungen sind nicht im Planauskunftssystem (planAS) des Stadtplanungsamts der Stadt Frankfurt am Main angezeigt.

2.4.2 Bodenordnungsverfahren

Im vorliegenden Grundbuch sind keine Vermerke bezüglich Bodenordnungsverfahren eingetragen. Weitere Nachforschungen bzgl. Bodenordnungsverfahren wurden nicht durchgeführt.

2.5 DENKMALSCHUTZ

Das Gebäude steht gemäß Homepage des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen nicht unter Denkmalschutz.

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

2.6 BAUGENEHMIGUNG

Das Bauaktenarchiv wurde im Rahmen der Wertermittlung über ein Sondereigentum innerhalb einer WEG nicht konsultiert.

2.7 MIETEN UND MIETVERTRAG

Eigennutzung durch den Miteigentümer. Ein Mietverhältnis ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

2.8 GRUNDBUCHAUSZUG

2.8.1 Bestandsverzeichnis

Blatt 5996 (Reihenendhaus)

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Blatt 6006 (Garage)

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

2.8.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)

Abgesehen von der Anordnung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, sind in der Abteilung II der Grundbücher nur gelöschte Eintragungen geführt.

2.8.3 Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden (Abteilung III)

Etwaige Eintragungen in Abteilung III bleiben im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung unberücksichtigt.

2.9 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.

2.10 BAULASTEN

Gemäß online Baulastenauskunft der Bauaufsicht Frankfurt am Main vom 19.05.2025 besteht für das zu bewertende Flurstück keine Eintragung im Baulastenverzeichnis, siehe Anlage V auch im Gutachten.

2.11 BODENBESCHAFFENHEIT UND GRUNDSTÜCKSGESTALT

Bodenbeschaffenheit

Erkenntnisse oder Hinweise, die einen konkreten Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen begründen, liegen nicht vor. In der Übersichtskarte von Altablagerungen und Standorten ehemaliger Gaswerke in Frankfurt am Main (Hrsg. Umweltamt / Stadtvermessungsamt Jahrgang 1996) sind für den Bereich des Bewertungsobjekts keine Eintragungen vorhanden.

Ein vollkommener Ausschluss des Vorhandenseins von Altablagerungen ist nur auf Grundlage von flächendeckenden Untersuchungen möglich. Ein entsprechendes Bodengutachten liegt nicht vor.

Grundstücksgestalt und Topografie

Die Grundstücksgestalt ist, wie für eine Reihenhausbauung typisch, ein langgezogenes Rechteck siehe auch Lageplan unter Anlage II des Gutachtens. Topographisch gesehen ist das Grundstück annähernd eben.

2.12 ABGABENRECHTLICHE VERHÄLTNISSE

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

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:

08. Mai 2025

Technische Festlegung der Himmelsrichtung:

Zum Linnegraben = Ostseite

Allgemein	Grundstück bebaut mit einem Reihenendhaus bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss und zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss zzgl. Garage. Die Liegenschaft ist nicht unterkellert. Die Reihenhauszeile ist nach WEG geteilt.
Fassade	Putzfassade mit Wärmedämmverbundsystem. Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Elektrisch betriebene Rollläden. Hauseingangstür: Kunststofftür.
Dach	Satteldach mit Ziegelerdeckung. Die Holzkonstruktion der überdachten Terrasse ist mit Scobalitplatten gedeckt. Das Garagendach mit Bitumen abgeklebt und mit einer Kiesschüttung versehen.
Außenanlagen	Zuwegung zum Hauseingang mit Betonwerksteinen befestigt. Garten mit Koniferen eingewachsen, gepflegter Zustand. Zur Westseite Ziergarten mit Rasenfläche. Zwei Gartenhütten. Eine große Birke zur Südseite, die nach Auskunft des Miteigentümers Gemeinschaftseigentum ist und auch auf Kosten der Gemeinschaft gepflegt / zurückgeschnitten wird.
Erdgeschoss	Erdgeschoss bestehend aus Diele, offener Wohnküche mit angrenzendem Wohnraum zur Süd- und Westseite, separates WC und Abstellkammer. Bodenbelag: großformatige Fliesen, Wände/Decke: Raufasertapete. Innentüren: Holzblattrtüren mit Edelstahlgriffgarnituren. Zugang zum Obergeschoss mit massiven Holztreppeinstufen Buche. Die L-förmige Einbauküche ist bewegliches Mobiliar und nicht Bewertungsgegenstand. Das innenliegende, separate WC angrenzend zum Hauseingang verfügt über einen Waschmaschinenanschluss.

Obergeschoss	Obergeschoss bestehend aus 2 Zimmern, Flur und einem Tageslichtbadezimmer. Ausstattung wie vor im Erdgeschoss – abweichend ist der Bodenbelag in Laminat ausgeführt. Das Badezimmer mit Einbauwanne, wandhängendem WC, Waschtisch, Handtuchheizkörper, Einbauwanne und Duschwanne ausgeführt.
Dachgeschoss	Dachgeschoss bestehend aus 2 Zimmern, Flur und einem Tageslichtbadezimmer. Allgemeine Ausstattung wie vor. Im Zimmer zur Westseite sind Schwarzverfärbungen an der Außenwand / Dachschräge sichtbar. Heizkörper: Plattenheizkörper. Französisches Fenster zur Südseite. Badezimmer: Wandhängendes WC, Duschwanne, Bodenbelag: Fliesen, Wände: 4-seitig raumhoch gefliest.
Spitzboden	Spitzboden mit Dampfsperre ausgestattet, kann nur in Teilbereichen aufgrund von Lagergut eingesehen werden.
Haustechnik	Die Heizzentrale / Technikzentrale der Reihenhauszeile grenzt an der Südfassade des Bewertungsobjekts an und wird mit einem schmalen Weg (Gemeinschaftseigentum) von der Straßenseite erschlossen, siehe auch Planunterlagen unter Anlage IV des Gutachtens. Wärmeerzeuger: Vaillant ECO Power Blockheizkraftwerk mit großem Warmwasserspeicher. Der Wärmeerzeuger des Blockheizkraftwerkes wird mit Gas betrieben. Entkalkungsanlage vorhanden. Die Heizung ist aus dem Ursprungsbaupjahr der Häuser im Jahr 2010 nach Auskunft des Miteigentümers. Die Energieerfassung der Heizung erfolgt über Wärmemengenzähler im Erdgeschoss.
Garage	Die zu bewertende Fertigteilgarage grenzt direkt zur Westseite des Gartens an. Garage funktional nutzbar. Elektrisch betriebenes Stahlschwenktor. Keine Feuchtigkeit im Wand- und Deckenbereich augenscheinlich sichtbar. Strom und Licht sind vorhanden.

Auszug aus der Teilungserklärung vom 07.05.2010

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

[...]

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Weiterführend ist das Bewertungsobjekt in den Anlagen des Gutachtens beschrieben und dokumentiert.

2.14 ENERGIEAUSWEIS UND ENERGETISCHER BAUTENZUSTAND

Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor. Der energetische Bautenzustand entspricht dem vergleichsweise jungen Baujahr im Jahr 2010 (Fassade mit Wärmedämmverbundsystem, isolierverglaste Kunststofffenster, Blockheizkraftwerk für die gesamte Reihenhauszeile Baujahr 2010 nach Auskunft des Miteigentümers).

2.15 BRANDSCHUTZ

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Marktwertgutachten und nicht um ein Brandschutz- oder Bausubstanzgutachten. Im Rahmen der Marktwertermittlung wurden keine brandschutztechnischen Überprüfungen seitens des Sachverständigen durchgeführt.

2.16 LIEGENSCHAFTSKENNWERTE

2.16.1 Grundstücksfläche gemäß Grundbuch

Flurstück 140/46

2.664 m²

2.16.2 Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277

Die Brutto-Grundfläche wurde anhand der vorliegenden Planunterlagen ermittelt. Nach Vorgaben der Sachwertrichtlinie wird die Brutto-Grundfläche wie folgt zum Ansatz gebracht.

Geschoss	ggf. Erläuterung	BGF ca.
Kellergeschoss	nicht unterkellert	
Erdgeschoss		62,8 m ²
Obergeschoss		62,8 m ²
Dachgeschoss		62,8 m ²
	Σ rund	188 m²

Hinweis: Die o.a. Berechnung erfolgt computergestützt, sodass beim manuellen nachrechnen Rundungsdifferenzen auftreten können.

2.16.3 Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde nach örtlichem Aufmaß mittels eines Laser-Distanzmessgerät in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) wie folgt ermittelt:

Geschoss	ggf. Erläuterung	Wohnfläche ca.
Erdgeschoss	Inkl. überdachtem Terrassenbereich anteilig zu 50% der Nettogrundfläche	56,6 m ²
Obergeschoss		47,7 m ²
Dachgeschoss		30,6 m ²
	Σ rund	135 m²

Hinweis: Die o.a. Berechnung erfolgt computergestützt, sodass beim manuellen nachrechnen Rundungsdifferenzen auftreten können.

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. Bewertungsgegenstand ist ein Reihenendhaus zzgl. Garage innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft.

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 direkt vergleichbarer und zeitnah getätigter Kauffälle für eine Bewertung allein im Vergleichswertverfahren liegen nicht vor.

Die Liegenschaft ist als Einfamilienhaus überwiegend für Eigennutzer von Interesse. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr über das Sachwertverfahren unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsfaktors / Sachwertfaktors bewertet.

Die vorliegenden Kauffälle dienen der Vergleichswertbetrachtung bei der Marktwertableitung.

3.3 UMSTÄNDE DES EINZELFALLS

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

3.4 SACHWERTVERFAHREN

Im Sachwertverfahren, wie es in der ImmoWertV normiert ist, hängt der resultierende Sachwert im Allgemeinen von folgenden Eingangsgrößen ab:

Bodenwert, Normalherstellungskosten, Alterswertminderung, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

3.5 VERGLEICHSPREISE / KAUFPREISFÄLLE

Anhand folgender Eingangsgrößen:

Örtliche Lage, Immobilientypus und Baujahr, Wohnfläche, Zeitpunkt der Kauffälle und die jeweilige Marktlage, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, u.a.

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;

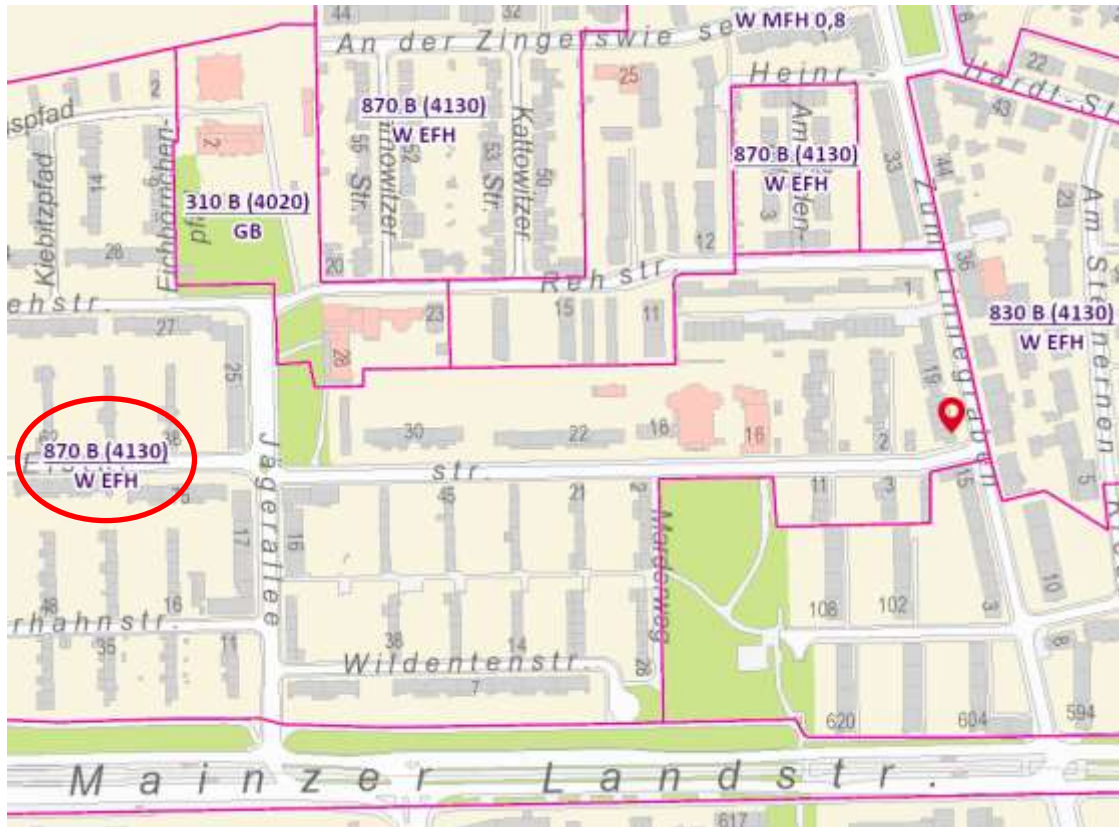
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;

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

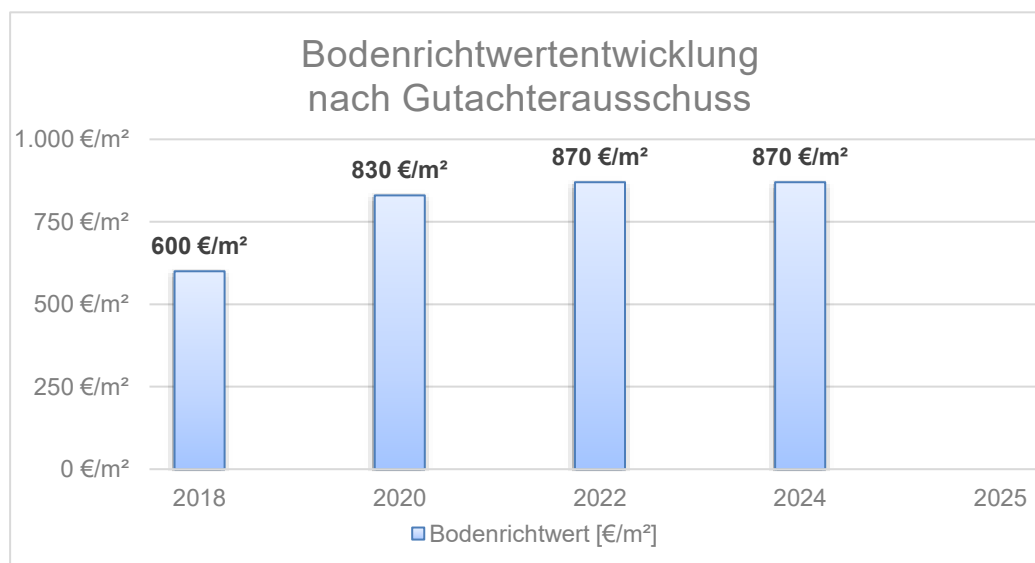
Der Gutachterausschuss Frankfurt am Main weist zum 01. Januar 2024 für den Bereich des Bewertungsobjektes folgenden Bodenrichtwert aus:

- 870 €/m² für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen, Nutzungsart: Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Lage



Quelle: Geoportal der Stadt Frankfurt.

4.1.2 Bodenrichtwertentwicklung



Preisentwicklung der Bodenrichtwertzone im Zeitraum 2022 bis 2024:

stagnierend

Preisentwicklung der Bodenrichtwertzone im Zeitraum 2018 bis 2022:

Ø ca. +6,4% p.a.

4.1.3 Bodenwertermittlung

Für den zu bewertenden Bereich liegen für eine Bodenwertableitung nach dem Vergleichswertverfahren nicht ausreichend Kauffälle von vergleichbaren, unbebauten Grundstücken vor. Der Bodenwert wird auf Grundlage des Bodenrichtwertes ermittelt.

Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone: Innerhalb der Bodenrichtwertzone weist das zu bewertende Grundstück durchschnittliche Lagefaktoren auf.

Grundstücksgestalt und Größe: Typisch und funktional für eine Reihenhausbauung.

Konjunkturelle Anpassung: Der Bodenrichtwert ist zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen. Die Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren sind auch auf Basis der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt. Im Rahmen einer modellkonformen Wertermittlung erfolgt keine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes.

Grundstücksfläche		Bodenrichtwert		Miteigentumsanteil	Bodenwertanteil	
2.664 m ²	x	870 €/m ²	x	9/100	= rd.	209.000 €

Hinweis: Die o.a. Berechnung erfolgt computergestützt, sodass beim manuellen nachrechnen Rundungsdifferenzen auftreten können.

4.2 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

ImmoWertV2021: § 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen 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. Bodenschätzen sowie*
- 6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.*

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

Wertung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Gebrauchtimmobilie und nicht um einen Neubau. Die vorliegenden Kauffälle zwecks Plausibilitätsprüfung und die seitens des Gutachterausschusses herangezogenen Immobilien zur Ableitung von Marktindikatoren (wie beispielsweise Sachwertfaktoren) sind ebenfalls Gebrauchtimmobilien, welche Modernisierungsdefizite und kleineren Instandhaltungsaufwand aufweisen.

In der Dachschräge des Zimmers zur Westseite bestehen Schwarzverfärbungen, die nach Auskunft des Miteigentümers aus einer Undichtigkeit im Bereich der Dachabdichtung resultieren. Es kann durch den Unterzeichner abschließend nicht beurteilt werden, ob die Schwarzverfärbungen durch Nutzerverhalten oder einen Baumangel resultieren. Es wird die Überprüfung durch einen Fachbetrieb empfohlen und im Rahmen der Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag von rund 5.000 € zum Ansatz gebracht.

4.3 ALTER, GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

4.3.1 Alter

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Baujahr:	ca. 2010
Bewertungsstichtag:	05/2025
Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag:	ca. 15 Jahre

4.3.2 Gesamtnutzungsdauer

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Für eine systemkonforme Ertragswertberechnung mit den Liegenschaftszinssätzen aus dem Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main wird eine Gesamtnutzungsdauer über 70 Jahren herangezogen.

Abweichend der ImmoWertV 2021 mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

4.3.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Abweichend von der ImmoWertV 2021 wird die Ableitung der Restnutzungsdauer zwecks Systemkonformität nicht mit dem neuen Modellansatz ermittelt, sondern nach Vorgaben im Immobilienmarktbericht der Stadt Frankfurt am Main.

Wertung

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird bei einem Gebäudealter von 15 Jahren und einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren rechnerisch mit 55 Jahren abgeleitet.

4.4 SACHWERTVERFAHREN

ImmoWertV 2021, § 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens:

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

- 1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,*
- 2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und*
- 3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.*

(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

4.4.1 Ableitung der Normalherstellungskosten im Sachwertverfahren

ImmoWertV 2021, § 36 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten:

(1) Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

(2) Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosteneinzeln Bauleistungen ermittelt werden.

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010):

Für eine modellkonforme Anwendung der Sachwertfaktoren / Marktanpassungsfaktoren aus dem Immobilienmarktbericht Frankfurt sind zur Ableitung der Normalherstellungskosten die NHK 2010 zu verwenden.

Auszug aus den NHK 2010:

Quelle: Anlage 1 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05. September 2012

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.11	655	725	835	1 005	1 260
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105

Ableitung der Normalherstellungskosten

Standardmerkmal / Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände			0,5	0,5		23,0%
Dächer			0,5	0,5		15,0%
Außentüren und Fenster			1			11,0%
Innenwände und Türen			1			11,0%
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11,0%
Fußböden			1			5,0%
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9,0%
Heizung			0,5	0,5		9,0%
Sonstige Technische Ausstattung			1			6,0%
						100,0%
Kostenkennwerte für Gebäudeart:						
Typ 2.11	615 €	685 €	785 €	945 €	1.180 €	
Außenwände	0 €	0 €	90 €	109 €	0 €	199 €
Dächer	0 €	0 €	59 €	71 €	0 €	130 €
Außentüren und Fenster	0 €	0 €	86 €	0 €	0 €	86 €
Innenwände und Türen	0 €	0 €	86 €	0 €	0 €	86 €
Deckenkonstruktion und Treppen	0 €	0 €	86 €	0 €	0 €	86 €
Fußböden	0 €	0 €	39 €	0 €	0 €	39 €
Sanitäreinrichtungen	0 €	0 €	35 €	43 €	0 €	78 €
Heizung	0 €	0 €	35 €	43 €	0 €	78 €
Sonstige Technische Ausstattung	0 €	0 €	47 €	0 €	0 €	47 €
				Kostenkennwert		830 €
Normalherstellungskosten (NHK 2010):		830 €/m ²				
Baupreisindex Wohngebäude		2010	=	90,0	Korrekturfaktor	
					1,873	
(Quelle: Stat. Bundesamt)	I. Quartal	2025	=	168,6		
Korrekturfaktor regional/ortsspezifisch nach Gutachterausschuss:					1,000	
Normalherstellungskosten, angepasster Wert		830 €/m ²	x	1,873	x	1,000
	= rund	1.554 €/m²	-BGF inkl. 19 % MwSt.			

4.4.2 Sachwertberechnung

Zusammenfassung			
Bodenwertanteil:		209.000 €	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:		55 Jahre	
Brutto-Grundfläche (BGF) gerundet:		188 m ²	
Wohnfläche gerundet:		135 m ²	
Anteil am Gesamtgrundstück bezogen auf den Miteigentumsanteil von 9/100		240 m ²	
Normalherstellungskosten (NHK) inkl. Baunebenkosten:		1.554 €/m ² -BGF	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G)		-5.000 €	
Sachwertberechnung			
	Brutto-Grundfläche [m ²]	188 m ²	
x	Kosten je m ² Brutto-Grundfläche [€]	1.554 €/m ²	
=	Normalherstellungskosten		292.152 €
+	Gartenhütten		5.000 €
+	Außenanlagen prozentual der Gebäudeherstellungskosten nach Sachwertmodell des zust. GAA:	4% entspr.	11.686 €
=	Normalherstellungskosten (brutto)		308.838 €
	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	55 Jahre	
	Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	
./.	Alterswertminderung (linear) in %	21,43	-66.180 €
=	Zeitwert, Bauliche Anlagen		242.658 €
+	Bodenwertanteil		209.000 €
	Vorläufiger Sachwert		451.658 €
Marktanpassung Siehe hierzu auch nachfolgende Ziffer im Gutachten			
1.	Sachwertfaktor nach Immobilienmarktbericht	ca.	1,21
2.	Marktanpassung auf den Wertermittlungstichtag	ca.	1,00
Marktangepasster vorläufiger Sachwert			546.507 €
<u>Gebäudevergleichsfaktoren:</u>			
>	entspricht in €/m ² Wohnfläche	4.048 €	
>	entspricht in €/m ² -Grundstück	2.279 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G)			
>	Sicherheitsabschlag aufgrund von Schwarzverfärbungen, siehe Ziffer 4.2 im Gutachten.		-5.000 €
Sachwert			541.507 €
<u>Gebäudevergleichsfaktoren:</u>			
>	entspricht in €/m ² -Wohnfläche	4.015 €	
>	entspricht in €/m ² -Grundstück	2.261 €	
			gerundet 542.000 €

Hinweis: Die o.a. Berechnung erfolgt computergestützt, sodass beim manuellen nachrechnen Rundungsdifferenzen auftreten können.

4.4.3 Sachwertfaktoren nach Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2025

Quelle: Immobilienmarktbericht für den Bereich Frankfurt am Main; Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen.

Gutachterausschuss Frankfurt am Main IMMOBILIENMARKTBERICHT 2025

3.8.6.2 Sachwertfaktoren Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

(geeignete Kaufverträge, bebaute Grundstücke, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, 90%-Stichprobe, Daten 2024, Stichtag: 01.01.2025)

Bei großen Grundstücken wurde bis 400 m² der volle Bodenrichtwert angerechnet, die darüberhinausgehende Fläche mit einem Drittel. Es wurden nur Grundstücke mit einer Fläche von 100 – 550 m² in die Auswertung einbezogen.

Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor k		
	Sehr gute und gehobene Lage	Mittlere Lage	Einfache und sehr einfache Lage
150.000			
200.000			
250.000			
300.000		1,28	
350.000	1,48	1,25	
400.000	1,39	1,22	
450.000	1,31	1,21	
500.000	1,25	1,20	
550.000	1,19	1,18	
600.000	1,14	1,17	
650.000	1,10	1,16	
700.000	1,06	1,15	
Kauffälle	22	35	3
Bestimmtheitsmaß R ²	0,32	0,02	..
Ø Sachwertfaktor	1,25	1,22	1,66
Ø vorläufiger Sachwert [€]	530.000	520.000	390.000
Ø Grundstücksgröße [m ²]	290	320	290
empfohlener Anwendungsbereich [m ²]	<= 500 m ²	<= 500 m ²	<= 500 m ²
Ø BRW [€/m ²]	1.239	926	573
(BRW Minimum – Maximum)*	(1.050 – 1.500)	(790 – 1.000)	(510 – 650)
Ø RND [Jahre]	34	37	38
Ø Standardstufe	2,4	2,7	2,6
Ø BGF [m ²]	240	264	266
Ø Wohnfläche [m ²]	130	143	120
empfohlener Anwendungsbereich [m ²]	80-200 m ²	80-200 m ²	80-200 m ²
Ø Wert Außenanlagen [€]	10.850	14.300	12.100
Ø Außenanlagen/Herstellungswert [%]	3,5	3,9	3,3
Ø Wert Nebengebäude [€]	199,82	0,00	0,00
Ø Bodenwertanteil am bereinigten KP	57,69	49,07	29,12
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²] (Gebäudedefaktor)	5.090	4.560	5.320
empfohlener Anwendungsbereich [€/m ²]*	3.100 – 7.850	2.250 – 8.250	3.950 – 6.500
Mittleres Vertragsdatum	06.06.24	15.07.24	19.07.24

*Grenzen der eingeflossenen Vergleichspreise

1) Wertung objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

ImmoWertV 2021, § 39 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Die Sachwertfaktoren sind für Volleigentum ausgewiesen, die Reihenhäuser sind WEG geteilt. Unter Berücksichtigung der Wohnlage, des zu bewertenden Gebäudetypus und des vorläufigen Sachwertergebnisses wird der objektspezifische Sachwertfaktor mit ca. 1,21 zum Ansatz gebracht.

2) Marktanpassungsfaktor zum Wertermittlungsstichtag

Der Sachwertfaktor wurde auf Basis des neuen Immobilienmarktberichts 2025 des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt abgeleitet. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

4.5 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

4.5.1 Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung des GAA Frankfurt am Main

Gebäudetypus:	Einfamilienhäuser nach WEG geteilt
Gemarkungen:	Griesheim, Nied, Höchst, Sossenheim, Unterliederbach, Sindlingen, Zeilsheim, Rödelheim; keine gehobenen Wohnlagen
Baujahr:	>1990
Wohnfläche:	> 99 m ²
Zeitraum:	2023 bis 2025

Unter Berücksichtigung der o.a. Selektionskriterien wurden seitens des Gutachterausschusses folgende 11 Kauffälle übersendet:

lfd. Nr.	Gemarkung, Straße*	Kaufzeitpunkt [Monat und Jahr]	Wohnfläche in m ²	Baujahr	Gebäude- typus**	BRW 01/2024	Wohnlage nach BRW-Karte	Kaufpreis***	Preis in €/m ² - WoFl.
1	Hortensienring	4/ 2023	153 m ²	2014	RMH	940 €	einfach	779.000 €	5.092 €
2	Loreleistraße	5/ 2023	120 m ²	2004	REH	840 €	einfach	650.000 €	5.417 €
3	Mattiakerweg	5/ 2023	177 m ²	2011	RMH	830 €	mittel	568.000 €	3.209 €
4	Bielefelder Straße	5/ 2023	138 m ²	2011	RMH	810 €	einfach	573.300 €	4.154 €
5	Wilhelm-Koppel-Weg	1/ 2024	118 m ²	2006	REH	790 €	mittel	625.000 €	5.297 €
6	Palleskestraße	2/ 2024	148 m ²	2012	RMH	940 € 1,0	einfach	644.000 €	4.351 €
7	Seidelbaststraße	4/ 2024	120 m ²	2014	RMH	860 €	einfach	674.500 €	5.621 €
8	Akazienstraße	6/ 2024	100 m ²	2020	ZFH, f	880 €, 1,0	einfach	744.000 €	7.440 €
9	Akazienstraße	7/ 2024	99 m ²	2020	ZFH, f	880 €, 1,0	einfach	740.000 €	7.475 €
10	Mattiakerweg	11/ 2024	102 m ²	2008	REH	830 €	mittel	540.000 €	5.294 €
11	Küferstraße	2/ 2025	145 m ²	2007	DHH	550 €	sehr einfach	468.000 €	3.228 €
Mittelwert		2024	129 m ²	2012		806 €		636.891 €	4.934 €
Mittelwert bereinigt: Keine ZFH freistehend		2024	136 m ²	2010		806 €		613.533 €	4.459 €
Bewertungsobjekt			135 m ²	2010	REH	870 €	mittel		
Bereinigte Vergleichspreise bezogen auf das Bewertungsobjekt				WoFl. Bewertungsobjekt		b.o.G.		Wert rund	
> €/m ² -Wohnfläche		4.459 €		135 m ²		-5.000 €		597.000 €	

*Dem Unterzeichner des Gutachtens sind die Lagen der u.a. Kauffälle bekannt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind Hausnummern, Flurstücksangaben und Grundstücksgößen nicht aufgeführt.

**Gebäudetypus: RMH = Reihemittelhaus, REH = Reihenendhaus, ZFH, f = Zweifamilienhaus freistehend

***Kaufpreis bereinigt um mitverkauftes Inventar und Stellplätze. Aufgrund der Aktualität der Kauffälle Ø Kaufjahr im Jahr 2014 erfolgt keine weitere Marktanpassung.

Wertung

Unter Berücksichtigung der o. a. Selektionskriterien wurden seitens des Gutachterausschusses 11 Kauffälle übersendet. Die Kauffälle wurden um freistehende Zweifamilienhäuser bereinigt (lfd. Nr. 8+9). Die verbleibenden Kauffälle weisen Kaufpreise mit einer Spanne von 3.209 €/m² bis 5.621 €/m²-WoFl. auf, im Mittel 4.459 €/m²-WoFl.

Hinsichtlich der Liegenschaftskennwerte sind die bereinigten Kaufpreisfälle mit einem durchschnittlichen Baujahr im Jahr 2010 und 136 m² WoFl. sehr gut vergleichbar.

Auf Basis des durchschnittlichen Vergleichspreises ergibt sich ein Wert bezogen auf €/m²-WoFl. von rund 597.000 €.

4.5.2 Veröffentlichungen in Marktberichten

Immobilienmarktbericht der Stadt Frankfurt 2025

Gutachterausschuss Frankfurt am Main
IMMOBILIENMARKTBERICHT 2025

3.6.7 Eigenheime in der Rechtsform Wohnungseigentum

(Wohnungseigentum, Eigenheimnutzung, alle Lagen)

Umsatz: alle Verträge und 100%-Stichprobe, Preise: geeignete Kaufverträge und 90%-Stichprobe)

Die hier untersuchten Eigenheime sind auch Bestandteil von Kapitel 3.7 (Wohnungs- und Teileigentum, S. 28 ff), zusätzlich werden jedoch in der folgenden Tabelle die mittleren Kaufpreise dieser Objekte separat dargestellt. 2024 wurden 27 Eigenheime in der Rechtsform Wohnungseigentum veräußert. Die Anzahl der Transaktionen stieg gegenüber dem Vorjahr um rund 17 %. Der Umsatz ist um rund 9 % gestiegen und lag bei 17,9 Mio. € (2022: 23 Verkäufe, Umsatz: 16,4 Mio. €). Bei rund 41 % der Transaktionen handelt es sich um Reihenmittel- oder Reihenendhäuser.

	Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis €	Minimum €	Maximum €
Alle Baujahre	2022	47	787.100	176.900	1.600.000
	2023	16	626.800	346.000	840.000
	2024	23	669.800	349.000	976.000
Baujahr bis 1918	2022	0	-	-	-
	2023	2	..	..	..
	2024	0	-	-	-
Baujahr 1919 bis 1949	2022	10	308.900	176.900	560.000
	2023	1	..	..	..
	2024	3	532.000	455.000	652.000
Baujahr 1950 bis 1977	2022	3	514.000	300.000	688.000
	2023	0	-	-	-
	2024	1	..	..	..
Baujahr 1978 bis 1990	2022	2	..	..	..
	2023	1	..	..	..
	2024	1	..	..	..
Baujahr ab 1991 o. Neubau	2022	13	733.400	262.200	1.083.000
	2023	11	669.700	480.000	790.000
	2024	18	707.800	349.000	976.000
Neubau	2022	21	1.271.100	676.000	1.860.000
	2023	2	..	..	..
	2024	0	-	-	-

Die Zahl der 2024 veräußerten Eigenheime in der Rechtsform Wohnungseigentum ist zwar leicht gestiegen, liegt 2024 aber -wie schon im Vorjahr- auf einem sehr niedrigen Niveau.

Lediglich in der Baujahresklasse ab 1991 ohne Neubau wurde eine nennenswerte Anzahl von Verkäufen registriert. In dieser Kategorie stiegen die mittleren Preise gegenüber dem Vorjahr um rund 6 %, bei den Verkäufen war eine Zunahme von rund 64 % zu verzeichnen.

Die Preise im Segment Neubau wurden im Jahr 2022 hauptsächlich von Verkäufen in einer Wohnungseigentumsanlage in Innenstadtnähe geprägt, deren Objekte nicht der typischen Eigenheimwohnform entsprechen.

4.5.3 Immobilienangebote

Quelle: ImmobilienScout24; Reihenhäuser in den Gemarkungen Griesheim, Nied, Sossenheim, Höchst und Unterliederbach; Baujahr 2000 bis 2020, Recherchezeitpunkt: 05/2025:

Lfd. Nr.	Lage	Grundstücksgröße	WoFl.	Baujahr	Angebotspreis	entspricht in €/m ² -WoFl.	entspricht in €/m ² -Grundst.	Gebäudetypus
1	Griesheim	154 m ²	127 m ²	2010	639.000 €	5.031 €/m ²	4.149 €/m ²	Reihenmittelhaus mit Parkettboden, Dreifachverglasung und Pelletheizung.
2	Unterliederbach	168 m ²	120 m ²	2013	599.000 €	4.992 €/m ²	3.565 €/m ²	Reihenmittelhaus.
3	Unterliederbach	152 m ²	145 m ²	2001	835.000 €	5.759 €/m ²	5.493 €/m ²	Reihenmittelhaus zuletzt 2024 saniert.
4	Unterliederbach	216 m ²	150 m ²	k.A.	825.000 €	5.500 €/m ²	3.819 €/m ²	Saniertes Reihenhaus. Erstbezug nach Sanierung.
Mittelwert		173 m²	136 m²	2008	724.500 €	5.347 €/m²	4.200 €/m²	
Bewertungsobjekt			135 m ²	2010				

Wertung

Die o.a. Angebote sind zwar hinsichtlich der Liegenschaftskennwerte mit Ø 136 m²-WoFl. und einem Ø Baujahr im Jahr 2008 gut vergleichbar. Angebotspreise liegend derzeit i.d.R. noch über den letztendlich erzielten Kaufpreisen.

4.6 TEILEIGENTUM AN DER PKW-GARAGE NR. 20

Bewertungsgegenstand ist neben dem Sondereigentum Nr. 10 (Reihenendhaus) das Teileigentum am der PKW-Garage Nr. 20 des Aufteilungsplans. Im Gegensatz zu einem Sondernutzungsrecht weist ein Teileigentum ein eigenes Grundbuch auf und ist separat veräußerbar.

Die Garage ist funktional nutzbar und grenzt direkt zur Westseite an den Garten des Reihenendhauses an.

Im Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt sind für Garagen im Teileigentum folgende Werte veröffentlicht:

Gutachterausschuss Frankfurt am Main
IMMOBILIENMARKTBERICHT 2025

3.7.6 Teileigentum

3.7.6.1 Tiefgaragenplätze und Garagen (geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)

Das Preisniveau der Stellplätze hängt zum einen von der Lage und zum anderen von der örtlichen Situation des ruhenden Verkehrs ab. Ein vorhandener Stellplatz hat, auch wenn er vom Kaufpreis der Wohnung inkl. Stellplatz in Abzug gebracht wird, einen zusätzlichen werterhöhenden Einfluss auf die Wohnung.

Tiefgaragenplätze	2022		2023		2024	
	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]
Stadtgebiet insgesamt	329	31.200	250	25.500	298	27.900
Innenstadt (Bezirke 1-33)	177	39.300	133	33.300	135	32.000
Restliches Stadtgebiet	168	26.500	132	22.700	155	27.900

Garagen	2022		2023		2024	
	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]
Stadtgebiet insgesamt	50	27.200	27	21.900	37	17.500
Innenstadt (Bezirke 1-33)	15	33.100	6	27.800	13	26.200
Restliches Stadtgebiet	33	21.200	21	20.300	25	17.500

Bei Tiefgaragenplätzen waren 2024 im gesamten Stadtgebiet Preissteigerungen von knapp 10% zu verzeichnen. Bei differenzierter Betrachtung stellt sich heraus, dass die mittleren Kaufpreise im Innenstadtbereich um rund 4 % gesunken sind, während die Preissteigerung in den sonstigen Stadtgebieten bei rund 23 % lag. Die mittleren Kaufpreise für Garagen sanken in der Innenstadt um rund 6 %, im sonstigen Stadtgebiet um rund 14 % (Frankfurt insgesamt: rund - 20 %).

Angebotspreise:

Zum Zeitpunkt der Recherche im Mai 2025 sind keine Garagen in den Bezirken Griesheim, Nied, Sossenheim, Höchst und Unterliederbach in der Vermarktung. Zwei Pkw-Tiefgaragenstellplätze sind für 24.000 € und 25.900 € in der Vermarktung.

Die Bereinigungswerte für Garagen im Rahmen der Erfassung von Kauffällen von Reihenhäusern liegen gemäß Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zwischen 10.000 € für einen Außenstellplatz und 18.000 € für eine Garage und Carport.

Wertung

Auf Basis der Veröffentlichungen im neuen Immobilienmarktbericht 2025 wird der Wert des Teileigentums an der Garage Nr. 20 mit 15.000 € bis 20.000 € ausgewiesen und über den Mittelwert mit 17.500 € zum Ansatz gebracht.

4.7 SWOT-ANALYSE (GESAMTBEURTEILUNG)

SWOT

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

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

Stärken

- Großer Nachfragedruck nach Wohnraum in Frankfurt und der Metropolregion.
- Nachgefragter Gebäudetypus.
- PKW-Garage direkt an den Garten angrenzend.

Schwächen

- Die Reihenhauszeile ist nach WEG geteilt, was zu Einschränkungen bei Eigenentscheidungen führen kann (Beispiel freie Wahl des Gasanbieters etc.).
- Zur Südfassade grenzt ein Anbau an, der die Haustechnik / Heiztechnik der Reihenhauszeile beherbergt und den Garten mit einer Gemeinschaftsfläche trennt, siehe auch Planunterlagen unter Anlage IV des Gutachtens.

Chancen

- Steigende Mietpreis- und Immobilienpreisentwicklung aufgrund von innerstädtischer Wohnraumknappheit.

Risiken

- Teilweise noch Zurückhaltung der Marktteilnehmer aufgrund gestiegener Finanzierungskosten.
- Sonderumlagen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum (Stichwort Haustechnik / Heizung).

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.)

- Sicherheitsabschlag aufgrund von Schwarzverfärbungen in der Dachschräge im Zimmer zur Westseite ./. 5.000 €

Sachwert inkl. b.o.G.

- entspricht €/m²-Wohnfläche rd. 542.000 €
rd. 4.015 €/m²-WoFl.

Kaufpreisfälle / Vergleichspreise bezogen auf das Bewertungsobjekt

- entspricht €/m²-Wohnfläche rd. 597.000 €
rd. 4.422 €/m²-WoFl.

Auf Grundlage der o. a. Wertermittlungsergebnisse wird der Marktwert der Liegenschaft mit einer Spanne von **rund 540.000 € bis 600.000 €** bewertet und über den Mittelwert mit 570.000 € ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für die Liegenschaft Zum Linnegraben 17 in 65933 Frankfurt am Main, Stadtteil Griesheim, der

Marktwert des Sondereigentums Nr. 10 (Reihenendhaus)

- Grundbuch Blatt 5996 -

im Mai 2025 mit **- 570.000 €** - in Worten: fünfhundertsiebzigtausend Euro.

Marktwert des Teileigentums Nr. 20 (Garage)

- Grundbuch Blatt 6006 -

im Mai 2025 mit **- 17.500 €** - in Worten: siebzehntausendfünfhundert Euro.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten:

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

Das Gutachten beinhaltet 53 Seiten inklusive VI-Anlagen und wurde in zweifacher und digitaler Ausfertigung ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 11.06.2025

.....
Erich FINDER

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	35
Anlage II	Lageplan	36
Anlage III	Fotodokumentation	37
Anlage IV	Planunterlagen.....	45
Anlage V	Baulastenauskunft.....	51
Anlage VI	Erschließungsbeitragsbescheinigung	52

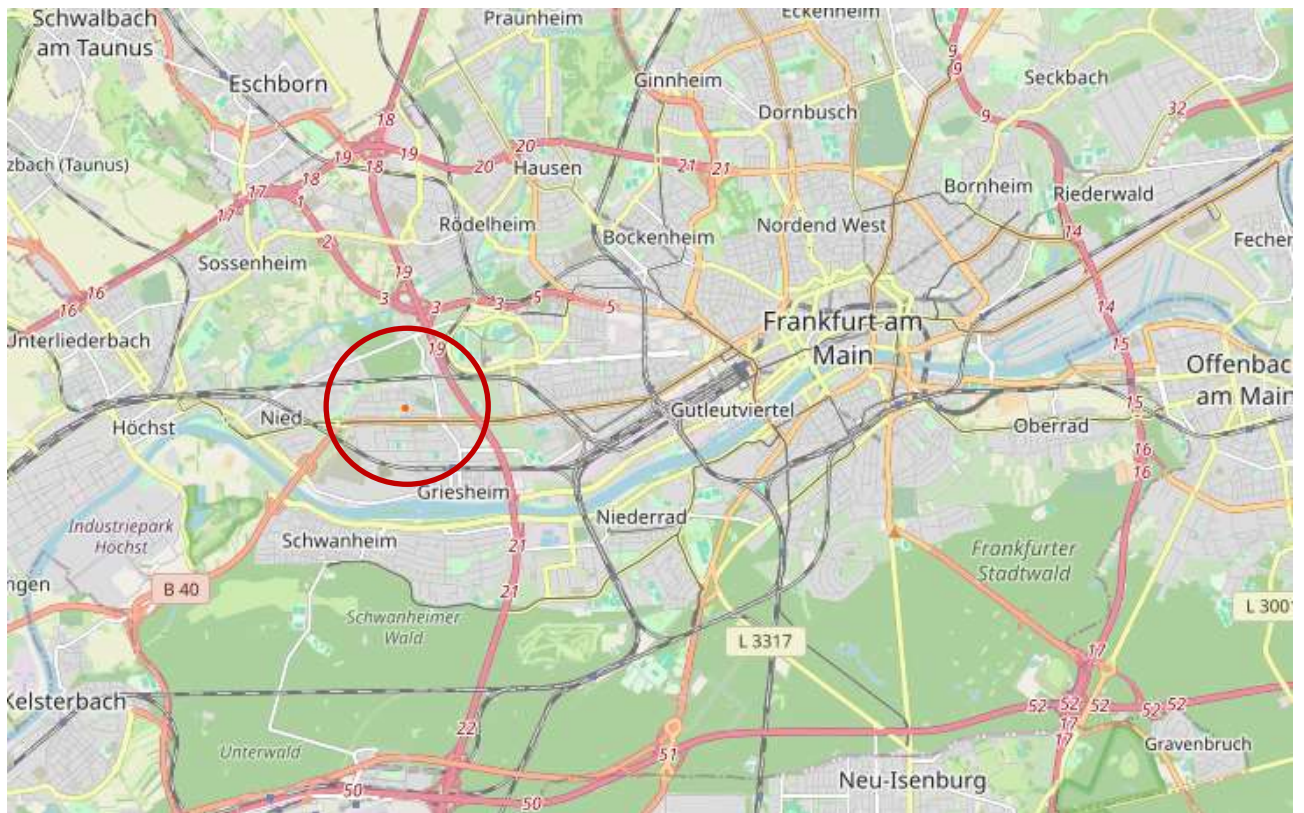
Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich VI 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.

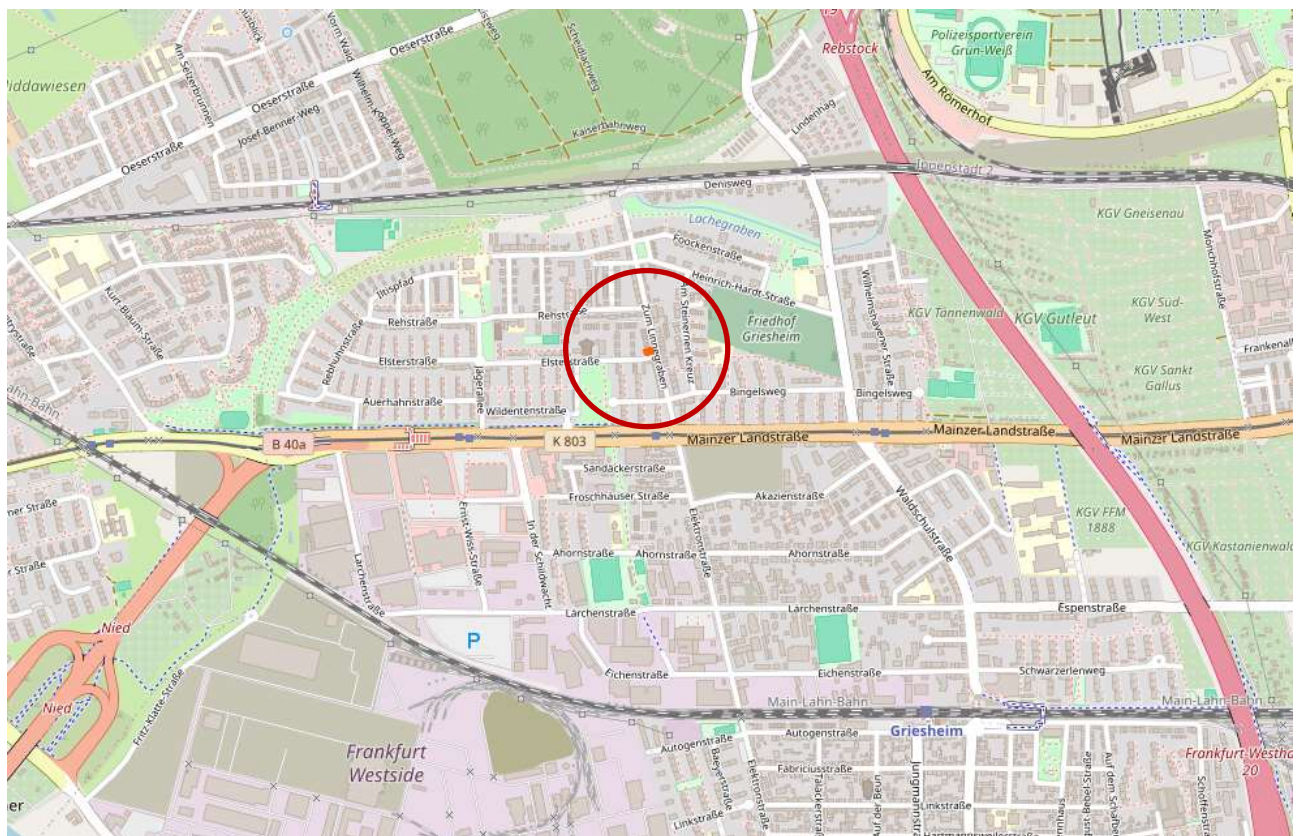
Anlage I Stadtplanauszug

Makrolage



Quelle: Openstreetmap

Mikrolage



Quelle: Openstreetmap

Anlage II Lageplan

Das zu bewertende Reihenendhaus und die Garage sind mit roten Pfeilen markiert. Zur Südaußenwand liegt die Heizzentrale der Reihenhauszeile.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Anlage III Fotodokumentation

- 1) Blick zur Südfassade des Bewertungsobjekts.



- 2) Vorgarten / Zuwegung zum Haus.



3) Westfassade zur Gartenseite.



4) Überdachter Terrassenbereich zur Südseite.



5) Blick vom Obergeschoss in den Garten zur Westseite. Im Hintergrund grenzen an den Garten die Garagen an. Die linke Garage ist Bewertungsgegenstand.



- 6) Garagenzeile. Die zu bewertende Garage ist markiert. Rechterhand der Garage besteht ein direkter Zugang zum Garten des Bewertungsobjekts.



- 7) Blick in die Garage. Das Stahlschwenktor ist elektrisch betrieben.



- 8) Umliegende Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern.



- 9) Innenbegehung Wohnhaus: Hauseingangsbereich. Gepflegter Zustand.



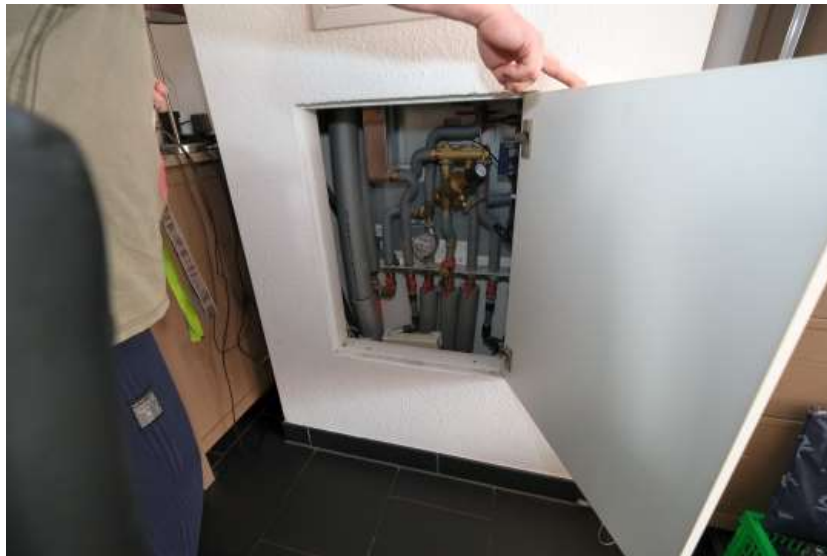
- 10) Separates, innen liegendes WC.



- 11) Offene Wohnküche.



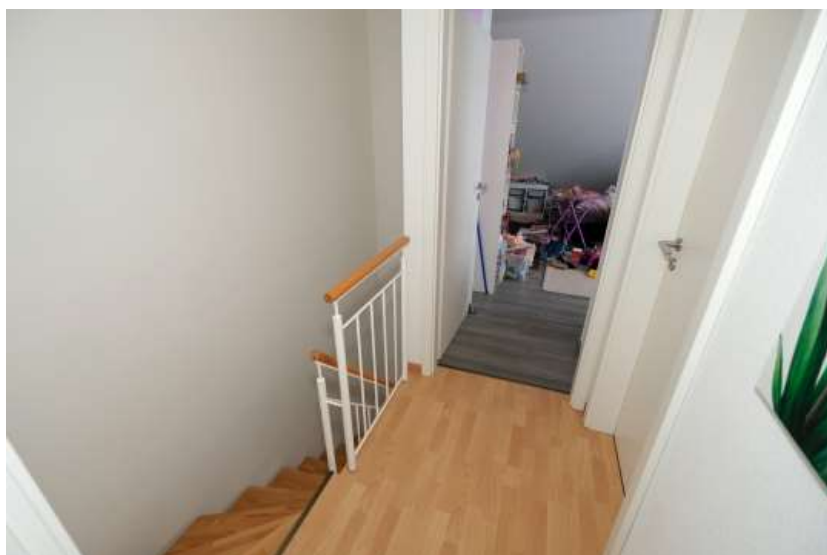
12) Energieerfassung / Verbrauchserfassung im Erdgeschoss.



13) Tageslichtbadezimmer im Obergeschoss.



14) Zugang zum Dachgeschoss.



- 15) Tageslichtbadezimmer im Dachgeschoss.



- 16) Zimmer zur Südseite beispielhaft.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

17) Spitzboden.



18) Heizungsraum / Haustechnik für die Reihenhauszeile in einem separaten Raum angrenzend an die Südfassade des Bewertungsobjekts.



19) Wie vor.

