

ERGÄNZUNG 26-01-02 F/WS

zum

GUTACHTEN 25-12-23 F/WS

zur Ermittlung des Marktwertes des mit einem beidseitig angebauten Wohnhaus bebauten Grundstücks Schützenhüttenweg 79a in 60598 Frankfurt am Main, Stadtteil Sachsenhausen-Süd.



Straßenfassade

Auftraggeber:

Amtsgericht Frankfurt am Main, **Geschäfts-Nr. 845 K 20/25**

Autor des Gutachtens:

Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder

1. von einer Papierausfertigung



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

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

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Gutachtens am 23.12.2025 lag die Erschließungsbeitragsbescheinigung des Amts für Straßenbau & Erschließung noch nicht vor, siehe auch Ziffer 2.11 im Gutachten 25-12-23 F/WS.

Am 29.12.2025 ist die Bescheinigung postalisch eingetroffen, siehe beigelegte Anlage.

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Frankfurt – Amt für Straßenbau und Erschließung – vom 19.12.2025 ist die Erschließungsanlage „Schützenhüttenweg“ noch **erschließungsbeitragspflichtig**.

Auszug aus dem Schreiben der Behörde

„Zum derzeitigen Zeitpunkt können keine Angaben gemäß der Satzung über die Höhe des Erschließungsbeitrages für den Abschnitt der Erschließungsanlage „Schützenhüttenweg“ gemacht werden.

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfall ist die Erschließungsanlage noch nicht abgerechnet. Ob in absehbarer Zeit der Erschließungskostenbeitrag seitens der Stadt erhoben wird, ist nicht bekannt. Im Rahmen der Wertermittlung liegt ein Abschlag vermutlich innerhalb der ausgewiesenen Marktwertspanne.

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

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

Frankfurt am Main, 2.01.2026

.....
Erich Finder



DER MAGISTRAT



Stadtverwaltung (Amt 66), 60275 Frankfurt am Main

Herrn
Dipl.-Ing. Erich Finder
Martin-May-Straße 7
60594 Frankfurt am Main

Unsere Zeichen
66.21 Rech
Datum
19.12.2025

Liegenschaft: Schützenhüttenweg 79a

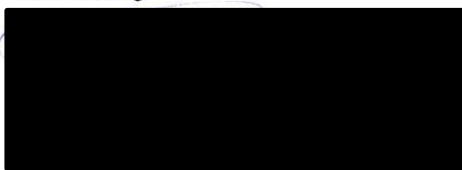
Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Schmidt,

wunschgemäß erhalten Sie beiliegend eine Bescheinigung über Abtretung von Straßengelände und Erschließungsbeiträge zu Ihrer gefälligen Verwendung.

Außerdem fügen wir eine Rechnung bei (Verwaltungsgebühr für das Ausstellen einer Bescheinigung) mit der Bitte um Überweisung auf eines der auf der Rechnung angegebenen Konten des Kassen- und Steueramtes.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



**Bescheinigung
über
Abtretung von Straßenland, Straßenausbau und Erschließungsbeiträge**

Diese Bescheinigung ist - soweit nicht ein unanfechtbar gewordener Bescheid vorliegt - unverbindlich und unter dem Vorbehalt ausgestellt, dass eine spätere Entscheidung im Veranlagungs- oder Rechtsmittelverfahren hiervon abweichen kann.

Liegenschaft : **Schützenhüttenweg 79a**

Gemarkung : Frankfurt Bezirk 32

Flur : 557

Flurstück : 70/2

Grundstückseigentümer : [REDACTED]

Es wird bescheinigt, dass das Grundstück an der öffentlichen Erschließungsanlage „Schützenhüttenweg“ liegt. Derzeit trägt das Baugrundstück insgesamt die Ortsbezeichnung „Schützenhüttenweg 79a“.

Für die Abtretung von Straßenland, den Straßenausbau und die Zahlung des Erschließungsbeitrages gilt folgendes:

1. Abtretung von Straßenland

Von dem o. g. Grundstück ist Straßenland nach dem gegenwärtigen Stand nicht mehr abzutreten.

2. Straßenausbau

Der Schützenhüttenweg ist keine endgültig hergestellte Erschließungsanlage.

3. Erschließungsbeitrag

Es wird bescheinigt, dass das Grundstück noch der Beitragspflicht im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) in seiner aktuellen Fassung für die Erschließungsanlage „Schützenhüttenweg“, unterliegt.

Die Beitragspflicht entsteht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen, für Teilbeträge, soweit die Stadt von der Möglichkeit der Kostenspaltung Gebrauch macht, sobald die Maßnahmen, deren Aufwand durch die Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen sind.

Auf den Erschließungsbeitrag kann eine Vorausleistung erhoben werden.

- 2 -

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

Unberührt bleibt die spätere Veranlagung für möglicherweise noch zu schaffende weitere Erschließungsanlagen.

Zum derzeitigen Zeitpunkt können keine Angaben gemäß der Satzung über die Höhe des Erschließungsbeitrages für den o.g. Abschnitt der Erschließungsanlage „Schützenhüttenweg“ gemacht werden.

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

Frankfurt am Main, 19.12.2025

Stadt Frankfurt am Main
Der Magistrat
Amt für Straßenbau und Erschließung
Im Auftrag




Verwaltungsfachangestellte