

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

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, **Geschäfts-Nr. 845 K 20/25**

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 6077 74
Fax 49. (0) 69.60 6077 75
info@finder-frankfurt.de
www.finder-frankfurt.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN	4
1.1 Hinweise zur Marktwertableitung	6
1.2 Voraussetzungen zu dieser Wertermittlung	6
1.3 Haftung	7
1.4 Datenschutz	7
1.5 Gewährleistung	7
1.6 Salvatorische Klausel	7
2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	8
2.1 Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung	8
2.2 Informationsquellen	9
2.3 Wertrelevante Lagefaktoren	9
2.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten	10
2.5 Baugenehmigung	14
2.6 Mieten und Mietverträge	15
2.7 Grundbuchauszug	16
2.8 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen	17
2.9 Baulasten	17
2.10 Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt	17
2.11 Abgabenrechtliche Verhältnisse	18
2.12 Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins	18
2.13 Energieausweis und energetischer Bautenzustand	22
2.14 Brandschutz	22
2.15 Liegenschaftskennwerte	23
3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	25
3.1 Art des Gegenstandes der Wertermittlung	25
3.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs	25
3.3 Umstände des Einzelfalls	25
3.4 Sachwertverfahren	25
3.5 Ertragswertverfahren	26
3.6 Vergleichspreise	26
4 WERTERMITTLUNG	26
4.1 Bodenwert	26
4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	30
4.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	35
4.4 Sachwertverfahren	37

4.5	Ertragswertverfahren	43
4.6	Vergleichspreise	48
4.7	Swot-Analyse (Gesamtbeurteilung).....	52
5	MARKTWERTABLEITUNG	53

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	56
Anlage II	Lageplan und Luftbild	57
Anlage III	Fotodokumentation	59
Anlage IV	Planunterlagen.....	74
Anlage V	Informationen der Miteigentümerin	78
Anlage VI	Auszug aus der Nebenakte des Bauaktenarchivs	80
Anlage VII	Altlastenauskunft.....	86
Anlage VIII	Baulastenauskunft.....	87
Anlage IX	Energieausweis.....	88

Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich IX 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	Schützenhüttenweg 79a in 60598 Frankfurt am Main, Stadtteil Sachsenhausen-Süd.
Bewertungsgegenstand	Grundstück bebaut mit einem beidseitig angebauten Wohnhaus.
Auftraggeberin	Amtsgericht Frankfurt am Main.
Auftrag und Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Marktwertes im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft unter Berücksichtigung der Hinweise und den Voraussetzungen zu der vorliegenden Wertermittlung, siehe Ziffer 1.1 und 1.2 im Gutachten.
Eigentümer gemäß Grundbuchauszug	<u>In Erbengemeinschaft:</u> Lfd. Nr. 3.1 [anonymisiert] Lfd. Nr. 3.2 [anonymisiert]
Mietstatus zum Ortstermin	Erdgeschoss: Eigennutzung durch die Miteigentümerin. Obergeschoss und Dachgeschoss: Leerstand.
Ortstermin	11. November 2025 in Anwesenheit der: Miteigentümerin: [anonymisiert] Miteigentümer: [anonymisiert] Sachverständiger: Herr Finder Mitarbeiter des SV: Herr Dipl.-Ing. Schmidt
Wertermittlungsstichtag	11. November 2025, Zeitpunkt des Ortstermins.
Qualitätsstichtag	11. November 2025, Zeitpunkt des Ortstermins. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitäts- dem Wertermittlungsstichtag.
Grundstücksgröße gemäß Grundbuchauszug	Flurstück 70/2 711 m²
Baujahr	1972 gemäß Rohbauabnahmeschein aus der Bauakte.
Wohn- und Mietflächen	Erdgeschoss: ca. 113 m² Obergeschoss: ca. <u>105 m²</u> Σ rund 218 m² <u>Dachgeschoss</u> (zu Wohnzwecken ausgebaut, eine Baugenehmigung liegt nicht vor, ein zweiter Rettungsweg ist im baulichen Ist-Zustand nicht gegeben): ca. 70 m²

PKW-Stellplätze	Die zu bewertende Liegenschaft verfügt über eine in das Gebäude integrierte Pkw-Garage im Kellergeschoss.
Bautenzustand	Bis auf den Bereich der Erdgeschosswohnung ist teilweise deutlicher Instandhaltungs- und Modernisierungsanstau erkennbar, siehe unter anderem Ziffer 4.2.1 und Fotodokumentation in der Anlage III zum Gutachten.
Energetischer Bautenzustand	Ein Energieausweis ist dem Gutachten als Anlage beigelegt. Eine energetische Sanierung hat bisher nicht stattgefunden. Die Ölzentralheizung ist aus dem Jahr 1994. Ein Wärmedämmverbundsystem ist nicht installiert. Die Fenster im Erd- und Obergeschoss wurden ca. 2010 durch dreifachverglaste Kunststofffenster ersetzt.

Zubehör, welches im vorliegenden Gutachten <u>nicht</u> Bewertungsgegenstand ist	Einbauküchen und sämtliches Mobiliar.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale b.o.G.	Sicherheitsabschlag / Wertminderung für überdurchschnittlichen Instandsetzungsbedarf rund ./. 50.000 € Bodenwert rückwärtiger Gartenbereich rund <u>37.000 €</u> Gesamt ./. 13.000 € Des Weiteren liegen folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vor, siehe Ziffer 4.2ff im Gutachten: ➤ Schwimmbadebereich im Untergeschoss ➤ Stellplatzsituation und diesbezügliche Baulast ➤ Ausgebautes Dachgeschoss
Marktwert	830.000 € bis 960.000 € Ausgewiesen mit 895.000 €

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten:

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Marktwertgutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens 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 HINWEISE ZUR MARKTWERTABLEITUNG

Schwimmbadbereich im Untergeschoss

Das Schwimmbad im Untergeschoss wird seit vielen Jahren nicht mehr nutzungsspezifisch genutzt. Das Becken wird als Abstellfläche für Lager- und Sperrgut genutzt, siehe auch Fotodokumentation in der Anlage III des Gutachtens. Die Schwimmbadtechnik ist stark veraltet. Die Funktionsfähigkeit konnte vor Ort nicht geprüft werden.

Im Rahmen der Wertermittlung wird der Schwimmbadbereich aufgrund der Überalterung und Ausstattung nicht als wertsteigernd betrachtet und die Räumlichkeiten als klassischer Kellerraum bewertet. Gleichzeitig werden auch keine Rückbaukosten zum Ansatz gebracht. Die Nutzung als Lager ist im baulichen Ist-Zustand gegeben. Ob eine Revitalisierung des Schwimmbadbereichs wirtschaftlich ist, insbesondere im Hinblick aufsteigende Energiekosten, ist äußerst fraglich und wurde im Rahmen der Wertermittlung nicht untersucht.

Erschließungsbeitragsbescheinigung

Eine Erschließungsbeitragsbescheinigung wurde beim Amt für Straßenbau und Erschließung der Stadt Frankfurt beantragt. Vorgenannte Bescheinigung lag zum Zeitpunkt der Gutachtenfertigstellung noch nicht vor.

Baugenehmigung und Ausbau des Dachgeschosses

Im baulichen Ist-Zustand ist das Bewertungsobjekt als Dreifamilienhaus ausgeführt. Eine Baugenehmigung für diese Nutzung liegt nicht vor, siehe ausführliche Erläuterung unter Ziffer 2.5 und 2.15.3 im Gutachten und Andere.

Baulast und Stellplatz

Es liegt eine Baulasteintragung bezüglich eines Stellplatzes vor. Die Stellplatzproblematik ist ausführlich unter Ziffer 2.9 und 4.2.4 erläutert.

1.2 VORAUSSETZUNGEN ZU DIESER WERTERMITTLUNG

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

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

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

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.

1.3 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 DATENSCHUTZ

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

1.5 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.

1.6 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.

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 INFORMATIONSQLUELLEN

- Amtsgericht Frankfurt am Main: Auftrag und Beschluss, Lageplan, Grundbuchauszug.
- Ortstermin.
- Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt am Main: Kaufpreisfälle, Immobilienmarktbericht 2025, Bodenrichtwert.
- Miteigentümerseite: Informationen zu notwendigen Modernisierungen und durchgeführte Modernisierungen, Energieausweis
- Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse 2024/25.
- Angebotsresearch: ImmobilienScout24.
- Bauaufsicht der Stadt Frankfurt – Bauaktenarchiv: Digitale Bauakte, Baulastenauskunft.
- Stadt Frankfurt: Amt für Straßenbau und Erschließung: Erschließungsbeitragsbescheinigung.
- Stadt Frankfurt Umweltamt: Altlastenauskunft.

2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN

Wohnlage	Hessen, Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Sachsenhausen Süd südlich der Innenstadt in sehr guter Wohnlage nach Bodenrichtwertkarte.								
Umliegende Bebauung	Im direkten Umfeld homogene Wohnbebauung in Form von Ein- bis Zweifamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern. Zur Südostseite große Grünflächen mit älterem Baumbestand, siehe auch Luftbild unter Anlage II des Gutachtens. Im weiteren Umfeld nordwestlich und westlich großen Hochhauswohnanlagen jedoch ohne direkten Sichtkontakt.								
Verkehrslage/Entfernungen	<table> <tr> <td>FFM Südbahnhof:</td><td>< 1,5 km</td></tr> <tr> <td>A3/A661 Offenbacher Kreuz:</td><td>ca. 5 km</td></tr> <tr> <td>Innenstadt Frankfurt am Main (Luftlinie):</td><td>2,5 km</td></tr> <tr> <td>Frankfurter Flughafen (schnellste Route):</td><td>ca. 15 km</td></tr> </table>	FFM Südbahnhof:	< 1,5 km	A3/A661 Offenbacher Kreuz:	ca. 5 km	Innenstadt Frankfurt am Main (Luftlinie):	2,5 km	Frankfurter Flughafen (schnellste Route):	ca. 15 km
FFM Südbahnhof:	< 1,5 km								
A3/A661 Offenbacher Kreuz:	ca. 5 km								
Innenstadt Frankfurt am Main (Luftlinie):	2,5 km								
Frankfurter Flughafen (schnellste Route):	ca. 15 km								
Infrastruktur	Frankfurt am Main bietet die Infrastruktur eines großstädtischen Ballungsraumes. Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind im Stadtteil Sachsenhausen ausreichend vorhanden. Der erweiterte Bedarf kann in der Frankfurter Innenstadt auf der nördlichen Mainseite gedeckt werden. Öffentliche Einrichtungen, u.a. Schulen, Sportanlagen, Spielplatz sind im Umfeld vorhanden.								
Pkw-Stellplatz	Im öffentlichen Straßenraum sind nur in sehr begrenztem Maße Pkw-Stellplätze vorhanden. Die zu bewertende Liegenschaft verfügt über eine in das Gebäude integrierte Pkw-Garage im Kellergeschoss.								
Erschließung	Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom und Telefon sind vorhanden.								
Himmelsrichtung	Das Grundstück wird von der Nordseite erschlossen. Die Belichtung der Räumlichkeiten erfolgt über die Nord- und Südseite. Der Garten, Balkon und Terrasse sind nach Süden gerichtet.								

Benachbarte, störende Betriebe

Klassische störende Betriebe wie Werkstatt, Lackiererei etc. sind im direkten Umfeld nicht vorhanden.

Lärmimmissionen

Je nach Betriebsrichtung ist Fluglärm von der südlich verlaufenden Anflugroute des Frankfurter Flughafens deutlich vorhanden.

2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung

Frankfurt am Main: 756.021 (31.12.2024)

Stadtteil Sachsenhausen: 63.308 (31.12.2024)

Relative Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2020 – 2040:

Frankfurt am Main: + 8,6 %

Offenbach am Main + 4,7%

Hessen + 1,7%

Stadt Darmstadt + 3,2%

Wiesbaden - 2,3%

Landkreis Offenbach + 3,9%

Quellen: <http://www.frankfurt.de>
<http://www.wikipedia.org>

<http://www.wegweiser-kommune.de>

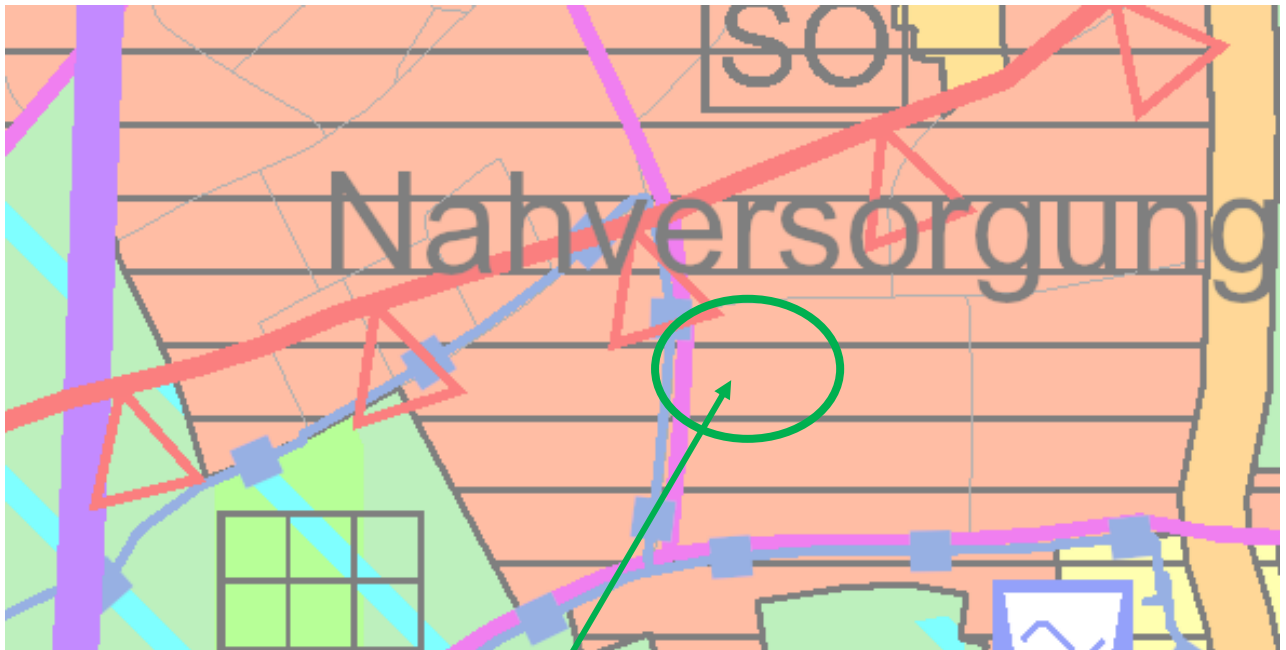
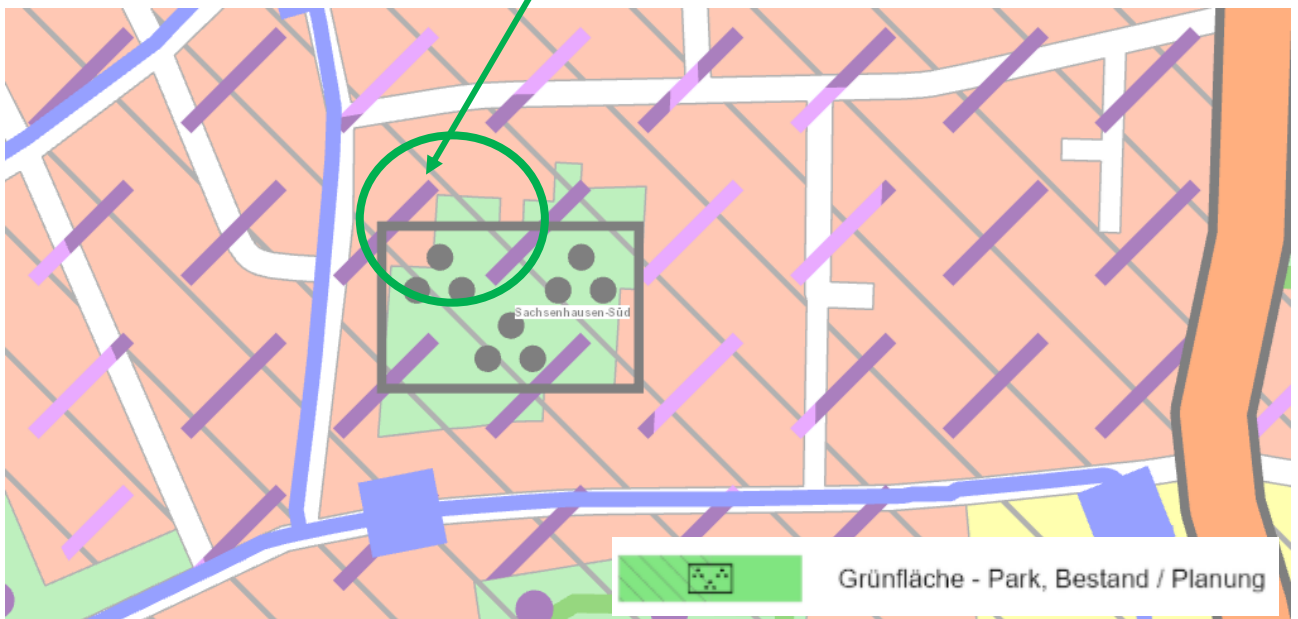
2.4 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Tatsächliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung: Wohnnutzung.

Anzahl der Geschosse: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, zu
Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss.

Zulässige Nutzung: Wohnnutzung.

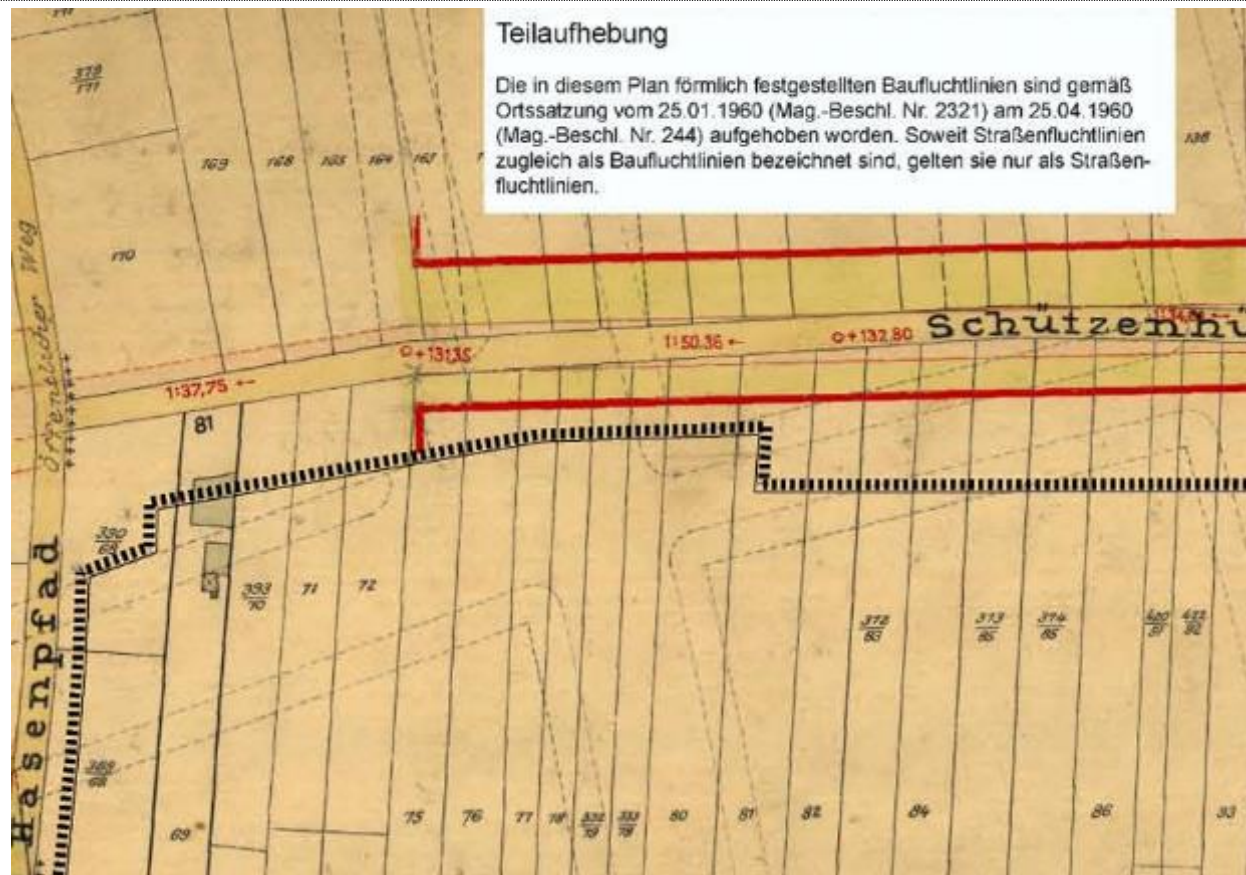
Aktuell, gültiger FNP 2010Regionaler Flächennutzungsplan – Vorentwurf 2025Hinweis

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan ist der Innenbereich zwischen Schützenhüttenweg und Sachsenhäuser Landwehrweg und zwischen Turiner Straße und Letzter Hasenpfad als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Vorentwurf 2025 (Beteiligungsphase bis Mitte Dezember 2025) ist der Bereich als Grünfläche /Park ausgewiesen. Flurstückgenaue Angaben liegen dem Unterzeichner nicht vor.

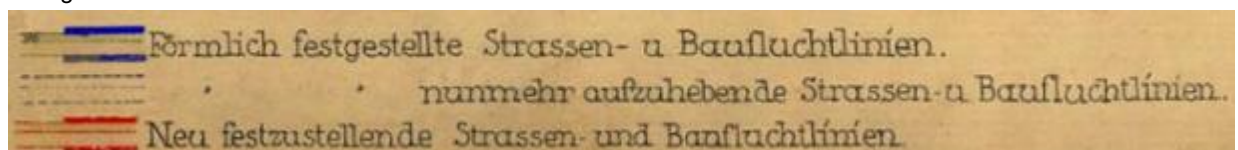
Planungsrecht

Das Bewertungsobjekt liegt nach Auskunft des online Planungsauskunftssystems der Stadt Frankfurt am Main nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Maßgebend ist § 34 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Gleichzeitig liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich von zwei Fluchtlinienplänen. Fluchtlinienpläne sind historische Werkzeuge der Bauleitplanung.

Fluchtlinienplan Nr.:	F1333 und F1704
Stadtteil:	Sachsenhausen Süd/Nord
Status:	Rechtsverbindlich
Förmlich festgestellt:	24.01.1934 und 28.11.1955



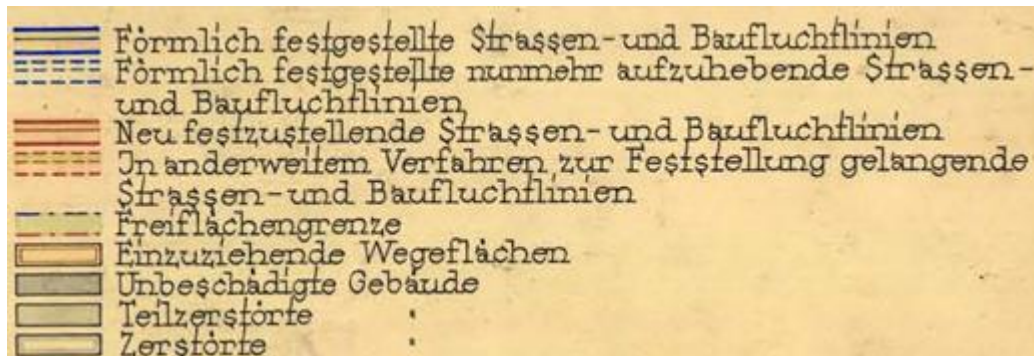
Auszug aus F1333



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



Auszug aus F1333



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

2.4.1 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Adresse: Schützenhüttenweg 79a, 60598 Frankfurt am Main
 Lagekoordinaten: R: 477522.4 / H: 5548635.1
 Ortsbez.: 5
 Stadtteil: Sachsenhausen-Süd
 Flurstück: Frankfurt Bezirk 32 484, Flur 557, Flurstücknr. 70/2

Bebauungspläne	
F1333 - rechtsverbindlich	👁
F1704 - rechtsverbindlich	👁
Weitere Satzungen	
Stellplatzsatzung - rechtsverbindlich	👁
Freiraumsatzung - rechtsverbindlich	👁
Vorgartensatzung - rechtsverbindlich	👁

Weitere planungsrechtliche Satzungen, die das zu bewertende Grundstück betreffen, wie zum Beispiel Sanierungs-, Erhaltungs- oder Denkmalschutzsatzungen sind nicht bekannt.

2.4.2 BODENORDNUNGSVERFAHREN

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

2.5 BAUGENEHMIGUNG

Seitens des Sachverständigen wurde das Bauaktenarchiv der Stadt Frankfurt am Main konsultiert. Folgende, digitale Bauakte wurde seitens des Archivs zur Verfügung gestellt.

 B-1971-519-5_2432578_Schützenhüttenweg 79a_O1.pdf

Darin enthalten: Bauantrag 10519 vom 15. März 1971 „Neubau eines 1-Familienhauses mit Öl-Zentralheizung“. Der Rohbauabnahmeschein ist mit 09.03.1972 datiert.

Bei Abfrage des Baulastenverzeichnisses wurde ersichtlich, dass ein weiterer Bauschein existieren muss. Im Baulastenblatt als Bauschein B-1978-346-5 beschrieben, siehe Anlage VIII im Gutachten. Daraufhin wurde das Bauaktenarchiv seitens des Sachverständigen erneut kontaktiert, mit der Bitte um Auskunft zum Bauschein B-1978-346-5.

Schriftliche Auskunft per E-Mail vom 04.12.2025 der Bauaufsicht FFM:

AW: [EXTERNAL] AW: Kostenaufstellung zu AK-2025-2373-1 Schützenhüttenweg 79A Link

 archiv-bauaufsicht@stadt-frankfurt.de
An info@finder-frankfurt.de

 Antworten  Allen antworten  Weiterleiten 

Di 02.12.2025 07:59

 Sie haben am 04.12.2025 11:44 auf diese Nachricht geantwortet.

 Auszug aus Nebenakte.pdf
.pdf-Datei

Sehr geehrter Herr 

die Akte B-1978-346-5 ist leider nicht auffindbar. Wir haben etwas nachgeforscht und konnten in einer digitalen Nebenakte noch Auszüge dieses Bauantrages finden. Diese sind im Anhang.

Allgemeine Informationen zu unserem Archiv und zur Bauaufsicht Frankfurt entnehmen Sie bitte unserer Homepage.
www.bauaufsicht-frankfurt.de

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Bauaufsicht

Bauaufsicht  **Frankfurt am Main**
Verwaltungsdienste
Archiv

Telefon: (069) 212-44544
Kurt-Schumacher-Straße 10, Zi. AK 230
60311 Frankfurt am Main
E-Mail: archiv-bauaufsicht@stadt-frankfurt.de

In der Nebenakte sind u. a. eine Baubeschreibung, Planunterlagen (ohne Dachgeschossgrundriss) und eine Flächenberechnung für ein Spielzimmer im Dachgeschoss enthalten, siehe auch Anlage VI im Gutachten.

Inhaltlich geht es bei der „Nutzungsänderung eines Wohnhauses“ um die Nutzungsänderung von einem Einfamilienhaus in ein Zweifamilienhaus. Nach Studium der Baubeschreibung der Nebenakte und der Baulasteintragung liegen Hinweise vor, dass es sich nur um eine temporäre Nutzungsänderung handelt, siehe nachfolgende Auszüge:

Auszug aus der Baubeschreibung der Nebenakte 10. März 1978

Diese Maßnahme ist nicht für die Dauer vorgesehen. Später wird dieses Haus wieder als Einfamilienhaus genutzt werden.

Siehe komplette Baubeschreibung in der Anlage VI im Gutachten.

Auszug aus der Baulasteintragung, siehe auch Ziffer 2.9 im Gutachten

Die Befreiung erlischt, wenn dieses Mietverhältnis endet und eine Fremdvermietung vorgenommen wird.
Nach Erlöschen der Befreiung ist der zweite Kfz.-Stellplatz auf einem in der Nähe liegenden Grundstück nachzuweisen, oder es ist an die Gemeinde ein entsprechender Gelbetrag gem. § 67 (2) HBO in Verb. mit der dann geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Frankfurt a. M. zu zahlen.

Wertung

Das Gebäude wurde ursprünglich als Einfamilienhaus genehmigt. Grundrisspläne und Auskünfte zur Nutzung der Dachgeschossebene sind in der Baugenehmigung 1971 nicht enthalten.

Im Jahr 1978 erfolgte mit Bauschein B-1978-346-5 eine Nutzungsänderung in ein Zweifamilienhaus. Vollständige Unterlagen sind im Bauaktenarchiv nicht mehr auffindbar. Gleichzeitig liegen Hinweise vor, dass die Nutzung als Zweifamilienhaus nur temporär sei.

Gemäß den noch vorliegenden Akten war der Stellplatznachweis ein Thema der Nutzungsänderung. Im baulichen Ist-Zustand ist das Gebäude als Dreifamilienhaus ausgeführt, mit jeweils einer Wohnung im Erdgeschoss, im Obergeschoss und im Dachgeschoss. Gleichzeitig ist auf dem Grundstück nur ein Pkw-Stellplatz in Form einer in das Gebäude integrierten Garage vorhanden. Es ist nicht auszuschließen, dass weitere Stellplätze ggf. nachgewiesen werden müssen und ggf. eine Stellplatzablöse erforderlich wird.

Für die Nutzung der Dachgeschossebene als weitere Wohneinheit liegen in den zur Verfügung stehenden Unterlagen der Bauaufsicht keinerlei Hinweise vor.

Es wird seitens des Sachverständigen darauf hingewiesen, dass für die Einheit im Dachgeschoss kein ausreichend dimensionierter, zweiter Rettungsweg im baulichen Ist-Zustand vorhanden ist.

Die weitere zukünftige Nutzung bietet verschiedene Optionen. Im vorliegenden Gutachten wird das Wohnhaus als Ein- bis Zweifamilienhaus bewertet. Für das ausgebaute Dachgeschoss liegt keine Nutzungsänderung zu Wohnraum vor.

2.6 MIETEN UND MIETVERTRÄGE

Das Obergeschoss und das Dachgeschoss stehen leer. Das Erdgeschoss wird seitens der Miteigentümerin bewohnt und genutzt. Ein Mietverhältnis liegt nicht vor.

2.7 GRUNDBUCHAUSZUG

2.7.1 Bestandsverzeichnis

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

2.7.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Hinweis

Das Wohnrecht bleibt im vorliegenden Gutachten nach Vorgaben vom Amtsgericht Frankfurt am Main unberücksichtigt. Zugleich ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass die Berechtigte mit Geburtsjahr 1909 zum Wertermittlungsstichtag 2025 bereits verstorben ist.

2.7.3 Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden (Abteilung III)

In Abteilung III des vorliegenden Grundbuchauszuges sind keine Eintragungen vorhanden.

2.8 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.

2.9 BAULASTEN

Für das zu bewertende Grundstück ist im Baulastenverzeichnis eine Baulast eingetragen, siehe Anlage VIII und Ziffer 4.2.4 im Gutachten.

Auszug aus der Baulast

Von der öffentlich-rechtlichen Forderung zur Herstellung eines zweiten Kfz-Stellplatzes für die mit Bauschein B-1978-346-5 genehmigte Nutzungsänderung wurde mit Befreiungsbescheid vom 11.12.1978 für die Dauer der Nutzung der zweiten Wohnung durch Frau [REDACTED] (gem. Schreiben von [REDACTED] m 08.06.1978) befristet Befreiung erteilt.

Die Befreiung erlischt, wenn dieses Mietverhältnis endet und eine Fremdvermietung vorgenommen wird.

Nach Erlöschen der Befreiung ist der zweite Kfz.-Stellplatz auf einem in der Nähe liegenden Grundstück nachzuweisen, oder es ist an die Gemeinde ein entsprechender Gelbetrag gem. § 67 (2) HBO in Verb. mit der dann geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Frankfurt a. M. zu zahlen.

2.10 BODENBESCHAFFENHEIT UND GRUNDSTÜCKSGESTALT

Nach schriftlicher Auskunft des Umweltamtes der Stadt Frankfurt am Main vom 01.12.2025 ist das Grundstück weder als Altlast noch als altlastenverdächtige Fläche erfasst, siehe auch Behördenschreiben unter Anlage VII. Altlastenrelevante Vornutzungen sind nicht registriert. Hinweise auf Altablagerungen oder Verfüllungen von ehemaligen Gruben liegen dem Umweltamt nicht vor. Ebenfalls liegen dem Umweltamt auch keine Ergebnisse von Bodenuntersuchungen vor. Abschließende Aussagen lassen sich nur durch eine Beprobung des Bodens und Erstellung eines Bodengutachtens treffen.

Das Grundstück weist eine annähernd rechteckige Gestalt mit einer Straßenfrontbreite von rund 9,70 m auf, bei einer Grundstückstiefe im Mittel von ca. 72,5 m².

Topographisch gesehen ist das zu bewertende Grundstück annähernd eben.

2.11 ABGABENRECHTLICHE VERHÄLTNISSE

Eine Erschließungsbeitragsbescheinigung wurde beim Amt für Straßenbau und Erschließung der Stadt Frankfurt beantragt. Vorgenannte Bescheinigung lag zum Zeitpunkt der Gutachtenfertigstellung noch nicht vor.

Sollten sich um Nachhinein Erkenntnisse ergeben, dass noch Erschließungsbeiträge offen sind oder absehbar sind, wird die Auftraggeberin, Amtsgericht Frankfurt am Main, darüber in Kenntnis gesetzt.

2.12 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. Im Rahmen der Wertermittlung wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Datum des Ortstermins:

11. November 2025

Technische Festlegung der Himmelsrichtung:

Schützenhüttenweg = Nordseite

Hinweis

Seitens der Miteigentümerin wurden Informationen zu durchgeführten und notwendigen Modernisierungen mitgeteilt, siehe auch Anlage V des Gutachtens.

Allgemein	Grundstück bebaut mit einem beidseitig angebauten Wohnhaus in Massivbauweise, bestehend aus Keller-, Erd-, Obergeschoss und zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss.
Fassade	Putzfassade. Eine energetische Sanierung hat bisher nicht stattgefunden. Leichte Feuchtigkeitsausblühungen unterhalb des Vordachs. Das Vordach ist stark vermoost. Die Fenster im Erd- und Obergeschoss wurden ca. 2010 nach Auskunft der Miteigentümerin durch dreifachverglaste Kunststoffenster ersetzt. An der Balkonuntersicht zur Südseite löst sich die Farbe.
Dach	Satteldach. Dachdeckung: alte Ziegeldeckung, Frankfurter Pfanne, dem Baualter entsprechend. Starke Vermoosung zu beiden Seiten vorhanden. Dachüberstand zur Südseite ist sanierungsbedürftig.
Außenanlagen	Vorgarten: Zum Nachbarn zur Westseite ist das Grundstück mit Faserzementplatten eingefriedet, eine Asbestbelastung ist nicht auszuschließen. Rückwärtiger Garten: Am Zugang zum Garten vom Keller aus fehlen Glasbausteine, Verletzungsgefahr besteht. Kelleraußentreppe stark vermoost. Deutlicher Fluglärm zu vernehmen. Wegebefestigung im Garten: Waschbetonsteine. Der Garten ist verwildert. Verschiedene

Treppenhaus und Hauseingangsbereich

Bäume, Ziersträucher und Nadelbäume sind vorhanden, sowie ein abgängiges, kleines Gewächshaus. Teilweise ist die Einfriedigung im südlichen Gartenbereich massiv gemauert.

Hauseingangstür: alte Aluminiumtür mit Drahtglasfüllung. Treppenhaus: zweiläufige Stahlbetontreppe mit Naturstein / Jura belegt. Transluzent belichtet, leichte Schwarzverfärbung sichtbar. Das Treppenhaus ist komplett renovierungsbedürftig.

ErdgeschossAllgemein

3,5-Zimmer-Wohnung mit Küche, Diele, innen liegendem Badezimmer, innen liegendem WC und Terrasse zur Südseite. Wohnungseingangstür: einfache Holzblatttür. Bodenbelag: Laminat. In der Küche Fliesenboden. Stahlrippenheizkörper. Fenster: Kunststofffenster, dreifachverglast. Innentüren: einfache Holzblatttüren in Holzfutter. Elektrounterverteilung modernisiert, mit FI-Schalter ausgestattet. Gepflegter Zustand.

Hinweis

Eine Fotodokumentation ist seitens der Bewohnerin nicht erwünscht. Die Wohnung war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung gepflegt und teilmodernisiert.

Wohnzimmer

Bodenbelag: Holzparkettboden. Wände/Decke: Raufasertapete. Zweiflügelige Holztüre zwischen Wohnzimmer und Flur.

Innen liegendes Badezimmer

Wurde mal modernisiert. Ansprechend, zeitlos. Sanitäre Ausstattung: Einbauwanne, Waschtisch mit zwei Waschbecken, Dusche. Decke abgehängt mit integrierten Downlights. Schachtlüftung.

Weitere Wohnräume

Bodenbelag: Laminatboden in Holzoptik. Fenster zur Gartenseite mit manuell betriebenen Rollläden ausgestattet.

Innen liegendes WC

Wurde auch mal modernisiert. Sanitäre Ausstattung: Wandhängendes WC, kleiner Waschtisch. Schachtlüftung.

Terrasse zur Südseite

Bodenbelag: Fliesen. Die letzte Fliesenreihe zur Gartenseite ist abgebrochen. Einfriedigung zur Westseite Stahlkonstruktion mit Sicherheitsglas auf massivem, verkleinertem Sockel ist abgängig. Verfugung mutmaßlich asbesthaltig.

ObergeschossAllgemein

3,5-Zimmer-Wohnung mit Küche, Diele, innen liegendem Sanitärbereich und Balkon zur Südseite.

Bodenbelag: Veloursteppichboden, älteren Baujahres, teilweise abgängig. Fenster: Kunststofffenster mit Dreifachverglasung.

Dachgeschoss

Elektronterverteilung nicht modernisiert, ohne FI-Schalter.
Innentüren: Stahlzarge.

Küche

Bodenbelag: elastisch. Wände: Raufasertapete. Heizkörper: Stahlrippenheizkörper mit Thermostatventilen. Küchenanschlüsse vorhanden. Renovierungsbedürftig.

Bauteilöffnung

Im Deckenbereich zwischen Zimmer Nordost und innen liegendem Bad wurde im Wandbereich unterhalb der Decke eine Bauteilöffnung durchgeführt. Ein Leitungsschaden soll hier vorliegen. Der Hauptwasserhahn der Wohnung wurde abgedreht. Feuchtigkeitsmessungen des Sachverständigen zeigten am Ortstermin keine überdurchschnittliche Bauteilfeuchte an, siehe auch Fotodokumentation. Eventuell ein Versicherungsschaden.

Innen liegender Sanitärbereich

Nicht modernisiert. Bodenbelag: blaue Fliesen älteren Baujahres. Wände: ca. Tür hoch gefliest. Sanitäre Ausstattung: Einbauwanne, Duschwanne, bodenstehendes WC, Waschtisch. Schachtlüftung. Weiteres separates WC: nicht modernisiert. Bodenbelag: blaue Fliesen älteren Baujahres. Wände: ca. 1,50 m hoch gefliest. Sanitäre Ausstattung: Waschtisch, bodenstehendes WC, Heizkörper. Schachtlüftung

Balkon zur Südseite

Hölzerne Verlegeplatten, teilweise vermoost. Die Ausfachung des Balkonstahlgeländers ist erneuerungsbedürftig. Stahlkonstruktion: neuer Anstrich notwendig.

Allgemein

Ein Grundrissplan der Dachgeschossebene liegt in der Bauakte nicht vor. Das Dachgeschoss wurde zu Wohnzwecken ausgebaut: Zwei-Zimmer-Wohnung mit Küche, Flur und Tageslichtbadezimmer. Im baulichen Ist-Zustand fehlt ein ausreichend dimensionierter Zweiter Rettungsweg. Malermäßiger, kompletter Renovierungsbedarf besteht. Einfache Ausstattung. Elektronterverteilung älteren Datums, ohne FI-Schalter.

Wohnräume

Bodenbelag: Laminat. Im Zimmer Südwest ist der Laminatboden teilweise austauschbedürftig. Hinter den Fußleisten ist Schwarzverfärbung / Schimmel sichtbar.

Wände/Decke: Raufasertapete älteren Baujahres. Risschäden sind sichtbar in der Dachschräge zur Südseite, oberhalb des Dachflächenfensters verläuft ein Riss in der Abkofferung. Heizkörper: Plattenheizkörper. Küchenanschlüsse vorhanden. Gegensprechanlage älteren Modells vorhanden. Ein Dachflächenfenster zur Südseite (Fabrikat Velux) wurde erneuert. Im Zimmer zur Südostseite noch ein Dachflächenfenster aus Holz, älteren Baujahres.

Spitzboden

Kellergeschoss

Tageslichtbadezimmer zur Nordseite:

Großflächig ausgeführt. Sanitäre Ausstattung: Einbauwanne, Waschtisch, Bidet, bodenstehendes WC. Wände: raumhoch hell gefliest. Bodenbelag: helle Fliesen. Das Dachflächenfenster wurde mal modernisiert. Die Abkofferung im Fensterbereich wurde nicht fertig gestellt, die Dachschräge hier ist renovierungsbedürftig. An der Zugangsklappe zum abgeständerten Trempelbereich fehlen einige Fliesen.

Küche

Küchenanschlüsse vorhanden. Hier ist auch noch ein älteres Dachflächenfenster vorhanden. Bodenbelag: Laminat, im Bereich Küche/Flur weist der Bodenbelag Fehlstellen auf.

Unzureichend gedämmt. Sehr flacher, bekriechbarer Bereich. Vertikale Erschließung mittels Auszugsleiter.

Allgemein

Das Kellergeschoss verfügt über eine in das Gebäude integrierte Garage, einen Öltankraum, einen Heizungsraum und ein veraltetes Schwimmbad mit Sanitärbereich sowie einen Raum für die Schwimmbadtechnik. Drei separate Elektrozähler im Kellerflur vorhanden. Wasserleitungen unterhalb der Treppe stark veraltet, Zink- oder Eisenrohre.

Öltankraum

Öltank, Baujahr 1972, Inhalt: 8.400 l. Hier ist auch die Übergabestation des Kabelfernsehens. Gusseisernes Abwasserrohr in der Raumecke Nordost, stark korrodiert.

Garage in das Kellergeschoss integriert

Stahlschwenktor, manuell betrieben. Heizkörper vorhanden. Alte, gusseiserne Abwasserrohre vorhanden. Heizungsleitungen ebenfalls älteren Baujahres.

Schwimmbadbereich

Wird nicht mehr genutzt. Wände: gefliest. Bodenbelag: Mosaikfliesen, teilweise mit Fehlstellen. Nachtspeicherofen vorhanden. Schwimmbecken erreichbar über eine massive Treppe. Becken gefliest, komplett mit Lagergut versehen. Über bodenverlegte Glasbausteine im Terrassenbereich des Erdgeschosses erfolgt eine Tageslicht Belichtung. Deutliche Korrosionsschäden sind an der Rahmenkonstruktion der Glasbausteine sichtbar. Der darunter befindliche Fliesenboden liegt hohl. Salzausblühungen im Fugenbereich.

Einfaches, separates WC vorhanden, im Flurbereich davor ist der Bodenbelag abgängig. Im Vorraum zum Heizungsraum ist noch die veraltete Schwimmbadtechnik installiert, die aber nach Erachtens des Sachverständigen keine Wertrelevanz mehr aufweist. Von hier besteht ein Zugang zur Gartenaußentreppe.

Heizungsraum

Ölzentralheizung. Fabrikat Buderus Logano 115 aus dem Jahr 1994 gem. Energieausweis.

Weiterführend ist das Bewertungsobjekt in den Anlagen zum Gutachten dokumentiert.

2.13 ENERGIEAUSWEIS UND ENERGETISCHER BAUTENZUSTAND

Energieausweis

Ein Energieausweis ist dem Gutachten als Anlage IX beigelegt. Die Richtigkeit der Angaben im Energieausweis wurde im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht überprüft.

Energetischer Bautenzustand

Eine energetische Sanierung des Gebäudes hat bisher nicht stattgefunden. Die Fassaden sind nicht gedämmt. Der Wärmeerzeuger der Ölzentralheizung stammt gemäß Energieausweis aus dem Jahr 1994.

2.14 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.

2.15 LIEGENSCHAFTSKENNWERTE

2.15.1 Grundstücksfläche gemäß Grundbuch

Flurstück 70/2

711 m²

2.15.2 Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277

Die Brutto-Grundfläche wurde anhand der vorliegenden Planunterlagen ermittelt, siehe auch Anlage IV des Gutachtens.

Geschoss	ggf. Erläuterung	BGF ca.
Kellergeschoss		130,4 m ²
Erdgeschoss		130,4 m ²
Obergeschoss		130,4 m ²
Dachgeschoss		130,4 m ²
	Σ ca.	522 m²

2.15.3 Wohn- und Mietfläche

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde im Obergeschoss während des Ortstermins mit einem Laser-Distanzmessgerät in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung aufgemessen. Für das Erdgeschoss wurden die Flächen aus dem Obergeschoss mit Ausnahme des Balkons herangezogen.

Geschoss	ggf. Erläuterung	Wohnfläche ca.
Erdgeschoss	gemäß örtlichem Aufmaß Obergeschoss, Terrasse anteilig zu 50 / 25 %*	113 m ²
Obergeschoss	gemäß örtlichem Aufmaß, Balkon zu 50 %	105 m ²
	Σ ca.	218 m²

*Berechnung der Wohnfläche nach Immobilienmarktbericht 2025

Berechnung der Wohnfläche

- Terrassen/Balkone

Seit 01.01.2019 werden Balkone, Loggien und Terrassen wie folgt berücksichtigt: Die übliche Grundfläche beträgt max. 20 % der Wohnfläche der Wohnung/des Hauses. Von der tatsächlichen oder der fiktiven Fläche sind 50 % in die Wohnfläche zu rechnen. Bei übergroßen Terrassen wird die übliche Fläche mit 50 %, die Restfläche mit 25 % angehalten.

Weitere Nutz- und Lagerflächen bestehen im Kellergeschoss.

Mietfläche Dachgeschoss

Wie bereits im voranstehenden Gutachten aufgeführt liegen für den Dachgeschossbereich **keine** Grundrisspläne im Bauschein aus 1971 und in der Nebenakte aus 1978 vor. In vorgenannter Nebenakte ist für das Dachgeschoss eine Wohnflächenberechnung enthalten, in welcher eine Wohnfläche über 10,34 m² bestehend aus Spielzimmer und Vorflur vermerkt ist, siehe Anlage VI im Gutachten. Weitere Informationen zum Dachgeschoss sind nicht enthalten.

Ein Zweiter Rettungsweg, welche nach Hessischer Bauordnung gefordert ist, ist im baulichen Ist-Zustand **nicht** ausreichend dimensioniert. Eine erkenntnisbringende und aufklärende, vollständige Bauakte liegt im Bauaktenarchiv nicht vor.

Gemäß § 2 (3) 2 der Wohnflächenverordnung gehören zur Wohnfläche **nicht**: Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen.

Der Dachgeschossbereich wird als Mietfläche zum Ansatz gebracht. Die Mietfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung beträgt gemäß örtlichem Aufmaß **rund 70 m²** (Flächen unter 1 m lichter Höhe nicht berücksichtigt, Flächen zwischen lichter Raumhöhe von 1 und 2 m zu 50 % berücksichtigt).

Auszug aus der Wohnflächenverordnung

§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

(1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

(2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von

1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen,

wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.

(3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:

1. Zuhörräume, insbesondere:
 - a) Kellerräume,
 - b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung,
 - c) Waschküchen,
 - d) Bodenräume,
 - e) Trockenräume,
 - f) Heizungsräume und
 - g) Garagen,
2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
3. Geschäftsräume.

3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 2021 (Immobilienwertermittlungsverordnung) sind gemäß § 6 zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, 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 des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen: die allgemeinen Wertverhältnisse und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Die Wertermittlungsverfahren gliedern sich grundsätzlich in folgende Verfahrensschritte: Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts; Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts; Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert/Marktwert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihre Aussagefähigkeit zu ermitteln.

3.1 ART DES GEGENSTANDES DER WERTERMITTLUNG

Der Gegenstand der Wertermittlung sowie seine wertrelevanten Merkmale wurden in den vorherigen Abschnitten beschrieben. Das zu bewertende Grundstück ist mit einem beidseitig angebauten Wohnhaus bebaut mit 3 Wohneinheiten. Ursprünglich ist das Bewertungsobjekt als Einfamilienhaus genehmigt und temporär als Zweifamilienhaus - diese Baugenehmigung zum Zweifamilienhaus liegt im Bauaktenarchiv jedoch nicht mehr vollständig vor.

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 ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen/Kauffällen liegt nicht vor.

Die Liegenschaft wird auf Grundlage des Sachwertverfahrens und Ertragswertverfahrens bewertet. Die vorliegenden Kauffälle und Immobilienmarktbericht 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 und die Wertermittlung 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, Marktanpassungsfaktor /Sachwertfaktor, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

3.5 ERTRAGSWERTVERFAHREN

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

Rohertrag (Nettokaltmiete), Bewirtschaftungskosten, wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlage, Liegenschaftszinssatz, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Bodenwert.

3.6 VERGLEICHSPREISE

Anhand folgender Eingangsgrößen:

Örtliche Lage, Gebäudetypus und Baujahr, Grundstücksgröße, Wohn- und Nutzfläche, 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;

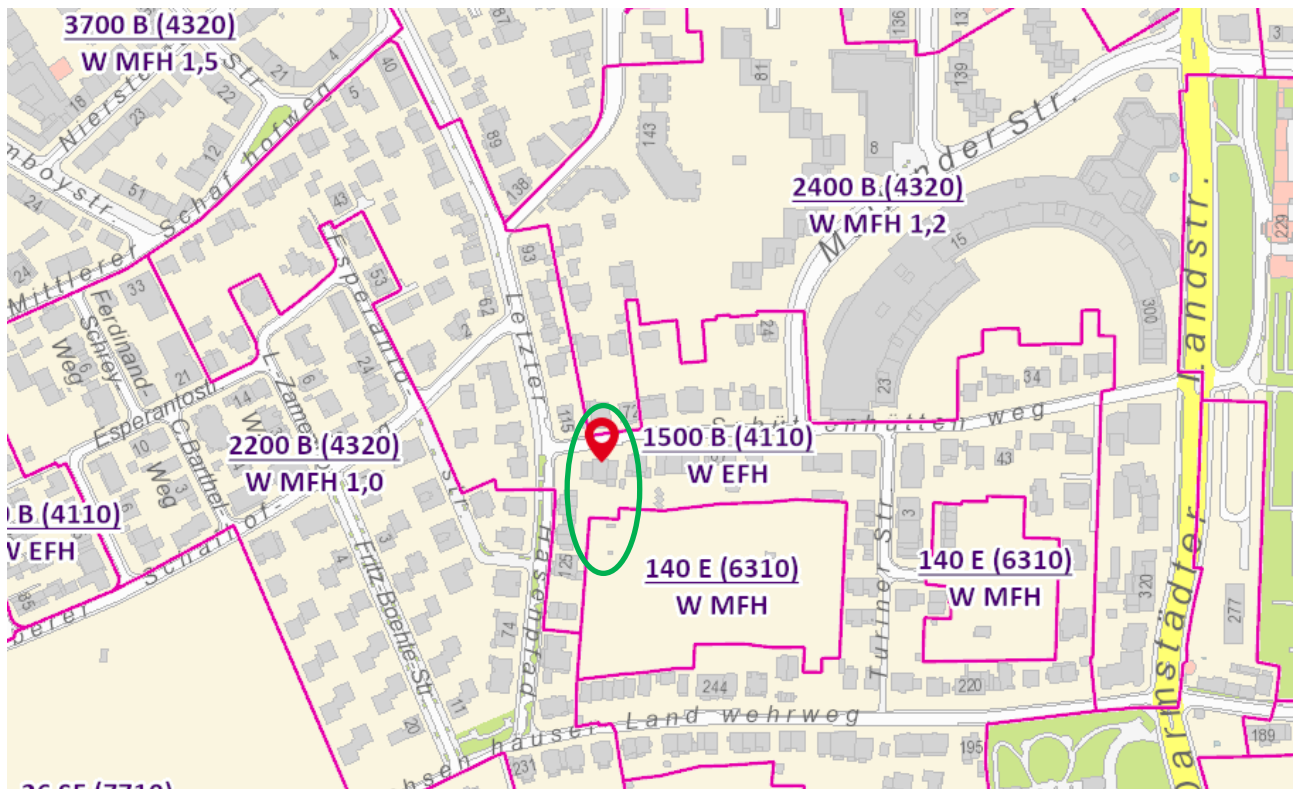
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;

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

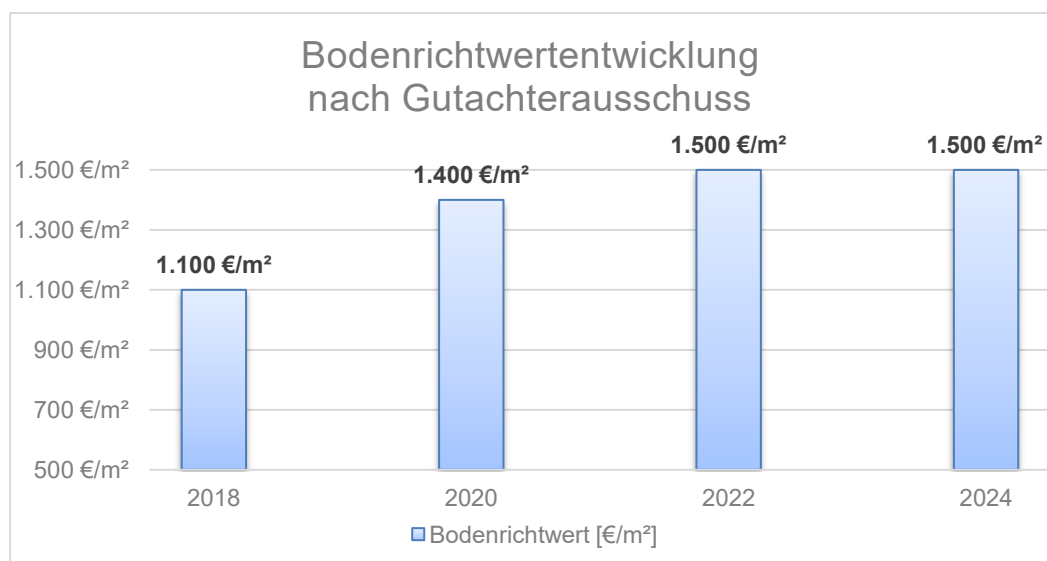
Der zuständige Gutachterausschuss weist zum 01. Januar 2024 für den Bereich des Bewertungsobjektes zwei Bodenrichtwerte aus:

- Nördlicher Grundstücksteil: 1.500 €/m² für Wohnbauflächen, ergänzende Nutzungsart Ein- und Zweifamilienhäuser in sehr guter Wohnlage, baureifes Land, Beitragszustand: erschließungsbeitragsfrei
- Südlicher Grundstücksteil: 140 €/m² für Wohnbauflächen, ergänzende Nutzungsart: Mehrfamilienhäuser, Bauerwartungsland, Beitragszustand: keine Angabe



Quelle: Geoportal Frankfurt.

Bodenrichtwertentwicklung der Zone für Einfamilienhäuser

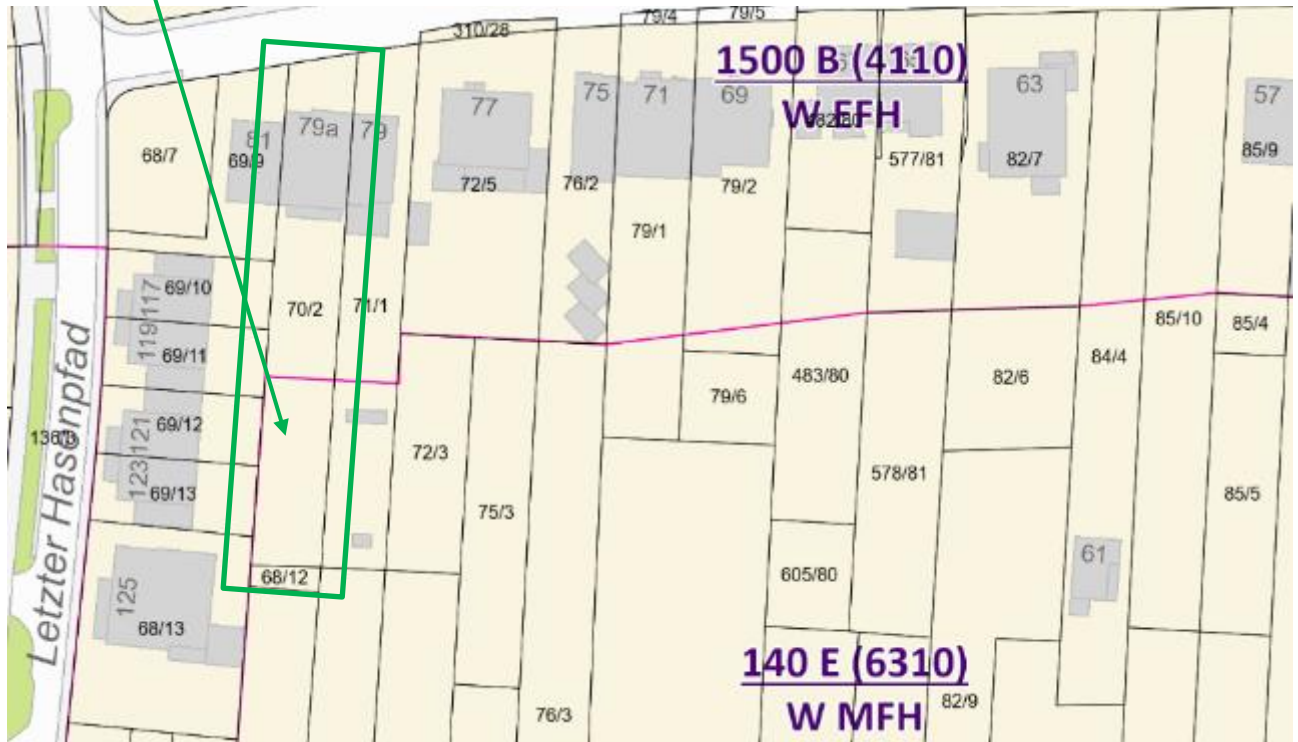


Stagnierende Bodenrichtwertentwicklung im Zeitraum 2022-2024.

Flächenaufteilung des bewertungsgegenständlichen Flurstücks 70/2

Die Flächenanteile wurden anhand eines digitalen Lageplans, der Bodenrichtwertkarte zum 1.01.2024, überschlägig ermittelt.

Nördlicher Bereich für baureifes Land (Bodenrichtwert 1.500 €/m ²):	ca. 446 m ²
Südlicher Bereich für Bauerwartungsland (Bodenrichtwert 140 €/m ²):	ca. 265 m ²
Gesamt:	711 m ²

**4.1.2 Bodenwertermittlung****Nördlicher Grundstücksteil – baureifes Land**

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 für Einfamilienhäuser in sehr guter Wohnlage, weist das Bewertungsobjekt durchschnittliche Lagefaktoren auf. Ein Zu- oder Abschlag ist nicht gerechtfertigt.

Grundstücksgestalt und Größe

Die Flurstücksgestalt als langgezogenes Rechteck mit einer Grundstücks- / Straßenfronbreite von ca. 9,7m ist für eine Bebauung mit einem freistehenden Gebäude nicht geeignet. Im Rahmen der Bodenwertermittlung wird ein Abschlag von 10 % mit einem Faktor von 0,9 berücksichtigt.

Konjunkturelle Anpassung

Für eine modellkonforme Anwendung der Sachwertfaktoren aus dem Immobilienmarktbericht 2025 erfolgt keine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes – die Sachwertfaktoren aus dem Immobilienmarktbericht sind auch auf Basis der Bodenrichtwerte Stichtag 01.01.2024 ermittelt worden.

Grundstücksfläche		Bodenrichtwert		Wertfaktoren					Bodenwert
Nördlicher Grundstücksbereich									
446 m ²	x	1.500 €/m ²	x	0,90				= rd.	602.000 €

Südlicher Grundstücksteil – BauerwartungslandHinweise:

Siehe auch Ziffer 4.2.3 „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“.

Im zum Wertermittlungsstichtag gültigen Flächennutzungsplan 2010 ist der Bereich des kompletten Flurstücks 70/2 als Wohnbaufläche ausgewiesen und der Bodenrichtwert ist als Bauerwartungsland klassifiziert. Im Vorentwurf 2025 - (Beteiligungsphase bis Mitte Dezember 2025) - ist der rückwärtige Bereich als Grünfläche /Park ausgewiesen. Flurstückgenaue Angaben liegen dem Unterzeichner nicht vor. Es ist nicht auszuschließen, dass der Gutachterausschuss zukünftig eine Änderung der bisherigen Bodenrichtwertzone „Bauerwartungsland“ vornehmen wird.

Grundstücksfläche		Bodenrichtwert		Wertfaktoren					Bodenwert
Südlicher Grundstücksbereich									
265 m ²	x	140 €/m ²	x	1,00				= rd.	37.000 €

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.

4.2.1 Bautenzustand und Instandsetzungsmaßnahmen

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 oder Liegenschaftszinssatz) sind ebenfalls Gebrauchtimmobilien, welche kleinere Instandsetzungs- oder Modernisierungsdefizite aufweisen.

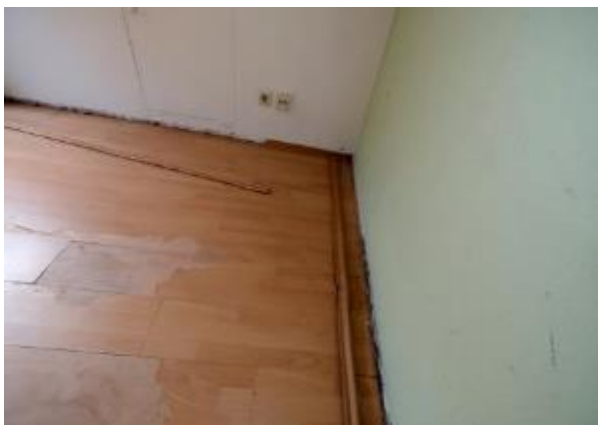
Für die zu bewertende Liegenschaft besteht überdurchschnittlicher Instandsetzungsbedarf. Die Wohnung im Erdgeschoss wurde 2008 modernisiert, siehe auch Anlage V des Gutachtens. Des Weiteren wurden sowohl im Erd- als auch im Obergeschoss ca. 2010 die Fenster durch Kunststofffenster mit Dreifachverglasung ersetzt. Ansonsten weist das Bewertungsobjekt teilweise überdurchschnittlichen Instandhaltungsanstau auf. Renovierungs- und (energetischer) Modernisierungsanstau wie beispielsweise veraltete Badezimmer, Heizung aus den 1990er Jahren, zwei ältere Dachflächenfenster, etc. sind bei der Ableitung der Restnutzungsdauer berücksichtigt. Allgemeiner malertechnischer Renovierungsbedarf besteht im Treppenhaus und im Ober- und Dachgeschoss.

Folgende Instandsetzungsmaßnahmen sind für eine weitere wirtschaftlichen Nutzung des Bewertungsobjekts notwendig:

- Sanierung des Dachüberstands zur Gartenseite
- Sanierung möglicherweise auch Erneuerung der indirekten Beleuchtung des Schwimmbadbereichs wegen Einsturz-/Absturzgefahr und Feuchtigkeitseintritt (Stichwort Glasbausteine inkl. Primärkonstruktion)
- Instandsetzung des Kantensteins der Terrasse und generelle Überprüfung der Terrasse
- Überprüfung und ggf. Erneuerung von korrodierten Leitungen im Untergeschoss (Abwasser und Trinkwasser)
- Erneuerung der Briefkastenanlage
- Ertüchtigung der Balkonbrüstung
- Schließung der kleinen Bauteilöffnung im Obergeschoss
- Überprüfung ggf. Leckageortung eines Leitungsschadens im Obergeschoss (ggf. Versicherungsschaden)
- Innenverkleidung eines Dachflächenfensters
- Austausch des Laminatbodens im Zimmer Südwest des Dachgeschosses
- Unvorhergesehenes und Kleinreparaturen
- Einfriedigung zum westlichen Nachbarn erneuern
- Unvorhergesehenes und Kleinreparaturen



Dachüberstand



Laminat im Dachgeschoss



Schadhafte Glasbausteine zwischen Keller und Terrasse

Im vorliegenden Bewertungsfall wird eine Wertminderung / Sicherheitsabschlag für überdurchschnittlichen Instandsetzungsbedarf mit einer Spanne von 30.000 bis 70.000 € brutto bewertet und mit dem Mittelwert in Höhe von **50.000 €** zum Ansatz gebracht.

Die Wertminderung respektive der Sicherheitsabschlag aufgrund des baulichen Ist-Zustandes stellt nur einen marktüblichen Einfluss auf den vorläufigen Sachwert /Vergleichspreis dar und ist nicht mit tatsächlichen Kosten gleichzusetzen. Für eine genauere Kostenschätzung ist eine detaillierte Bauaufnahme der einzelnen Gewerke notwendig. Anschließend ist ein Sanierungskonzept zu erstellen und Angebote einzuholen.

Hinweis

Marktteilnehmer können die zu bewertende Immobilie unter unterschiedlichen Gesichtspunkten betrachten. Auf der einen Seite könnte man die notwendigen Sanierungsarbeiten durchführen und das Objekt noch einige Jahre weiterfahren (Stichwort: günstige Miete und ggf. einige Monate mietfrei bei Eigenrenovierung durch zukünftige Mieter). Auf der anderen Seite ist auch bis auf die Erdgeschosswohnung eine Kernsanierung denkbar mit Legalisierung des Dachgeschosses zu Wohnraum ggf. unter Berücksichtigung von Stellplatzablösebeträgen. Des Weiteren ist auch eine Aufteilung in Wohnungseigentum mit zwei bis drei Wohnungen denkbar (unter dem Vorbehalt, dass die Stellplatzproblematik gelöst wird).

Letztendlich sind auch ein Abriss und ein darauf folgender Neubau nicht auszuschließen. Gemäß vorliegender Bauakte wurde mit dem Bewertungsobjekt Anfang der 1970er Jahre die Baulücke zwischen den Bestandsgebäuden Hausnummer 79 und 81 geschlossen.

Ob eine zuvor aufgeführte Option genehmigungsfähig ist, ist verbindlich nur über eine Bauvoranfrage zu klären. Im Rahmen der hiesigen Verkehrswertermittlung in einer Zwangsversteigerungssache kann dies wirtschaftlich nicht erfolgen.

4.2.2 Schwimmbadbereich im Untergeschoss

Das Schwimmbad im Untergeschoss wird seit vielen Jahren nicht mehr nutzungsspezifisch genutzt. Das Becken wird als Abstellfläche für Lager- und Sperrgut genutzt, siehe auch Fotodokumentation in der Anlage III des Gutachtens. Die Schwimmbadtechnik ist stark veraltet. Die Funktionsfähigkeit konnte vor Ort nicht geprüft werden.

Im Rahmen der Wertermittlung wird der Schwimmbadbereich aufgrund der Überalterung und Ausstattung nicht als wertsteigernd betrachtet und die Räumlichkeiten als klassischer Kellerraum bewertet. Gleichzeitig werden auch keine Rückbaukosten zum Ansatz gebracht. Die Nutzung als Lager ist im baulichen Ist-Zustand gegeben. Ob eine Revitalisierung des Schwimmbadbereichs wirtschaftlich ist, insbesondere im Hinblick aufsteigende Energiekosten, ist äußerst fraglich und wurde im Rahmen der Wertermittlung nicht untersucht.



4.2.3 Rückwärtiger Grundstücksbereich

Der rückwärtige Grundstücksbereich ist kein Bauland. Die Bewertung wurde unter Ziffer 4.1.2 mit rund 37.000 € vorgenommen und erläutert.

Dieser Bodenwert fließt als separater Wert - besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal - bei den Wertermittlungsverfahren ein.

4.2.4 Stellplatzsituation und Baulast

Die zu bewertende Liegenschaft verfügt im baulichen Ist-Zustand über eine in das Gebäude integrierte Garage, was für die ursprüngliche Baugenehmigung als Einfamilienhaus ausreichend war.

Im Jahr 1978 erfolgte mit Bauschein B-1978-346-5 eine Nutzungsänderung in ein Zweifamilienhaus. Vollständige Unterlagen sind im Bauaktenarchiv nicht mehr auffindbar. Gleichzeitig liegen Hinweise vor, dass die Nutzung als Zweifamilienhaus nur temporär sei, siehe Anlage VI des Gutachtens.

Gemäß den noch vorliegenden Akten war wohl der Stellplatznachweis ein Thema der Nutzungsänderung.

Im baulichen Ist-Zustand ist das Gebäude als Dreifamilienhaus ausgeführt, mit jeweils einer Wohnung im Erdgeschoss, im Obergeschoss und im Dachgeschoss. Gleichzeitig ist auf dem Grundstück nur ein Pkw-Stellplatz in Form einer in das Gebäude integrierten Garage vorhanden.

Für die Nutzung der Dachgeschossebene als weitere Wohneinheit liegen in den zu Verfügung stehenden Unterlagen der Bauaufsicht keine Baugenehmigung vor. Zugleich liegt im Antrag vom 10.03.1978 eine Wohnflächenberechnung über 10,34 m² für ein Spielzimmer vor, siehe Anlage VI im Gutachten.

Es wird seitens des Sachverständigen darauf hingewiesen, dass für die Einheit im Dachgeschoss kein ausreichend dimensionierter, zweiter Rettungsweg im baulichen Ist-Zustand vorhanden ist.

Gleichzeitig wurde im Rahmen der Nutzungsänderung eine Baulasteintragung mit folgendem Inhalt vorgenommen:

Auszug aus der Baulast, siehe auch Anlage VIII im Gutachten

Von der öffentlich-rechtlichen Forderung zur Herstellung eines zweiten Kfz-Stellplatzes für die mit Bauschein B-1978-346-5 genehmigte Nutzungsänderung wurde mit Befreiungsbescheid vom 11.12.1978 für die Dauer der Nutzung der zweiten Wohnung durch [REDACTED] (gem. Schreiben v. [REDACTED] befristet Befreiung erteilt.

Die Befreiung erlischt, wenn dieses Mietverhältnis endet und eine Fremdvermietung vorgenommen wird.

Nach Erlöschen der Befreiung ist der zweite Kfz.-Stellplatz auf einem in der Nähe liegenden Grundstück nachzuweisen, oder es ist an die Gemeinde ein entsprechender Gelbetrag gem. § 67 (2) HBO in Verb. mit der dann geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Frankfurt a. M. zu zahlen.

Wertung

Zum Wertermittlungsstichtag liegt kein Mietverhältnis für die Wohnung im Obergeschoss vor. Die Wohnung steht seit 2023 nach mündlicher Auskunft der Eigentümer leer. Ob die Wohnung bis 2023 fremdvermietet war, ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

Gemäß Textteils der Baulast müsste ein zweiter KFZ-Stellplatz nachgewiesen werden oder ein Gelbetrag entrichtet werden. Dies ist offenbar bisher nicht erfolgt.

Gemäß aktueller Stellplatzsatzung der Stadt Frankfurt am Main beträgt der Ablösebetrag für einen Stellplatz 10.000 €. Ob dieser Betrag nunmehr entrichtet werden muss, ist eine Rechtsfrage und obliegt nicht dem Beststellungsgebiet des Sachverständigen. Gleichzeitig ist auch eine Nutzung als Einfamilienhaus denkbar. Des Weiteren ist mit der Novellierung Hessischen Bauordnung vom 09. Oktober 2025 die Stellplatzthematik deutlich erleichtert worden.

Im vorliegenden Gutachten sind keine Kosten für eventuelle Stellplatzablöse berücksichtigt.

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.

Ursprungsbaujahr gemäß Rohbauabnahmeschein:

1972

Bewertungsstichtag:

November 2025

Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag:

53 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 Sachwertberechnung mit den Sachwertfaktoren aus dem Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses wird eine Gesamtnutzungsdauer über 70 Jahren herangezogen. Abweichend der ImmoWertV 2021 mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

4.3.3 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.

Durchgeführte Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen	max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung / Dachgeschossausbau	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung / Sanierung der Außenwände / Fassade	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0,5
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Bodenbeläge	2	0,5
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestalt	2	0
Summe	20	2,5

ÜBERSICHT MODERNISIERUNGSGRAD

0 - 1 Punkt	= nicht modernisiert
4 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	= überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	= umfassend modernisiert

	Modernisierungsgrad (GND 70 Jahre)				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
Gebäudealter	angepasste Restnutzungsdauer				
≥ 70 Jahre	11	19	28	38	49
65 Jahre	12	19	29	39	49
60 Jahre	14	21	30	40	50
55 Jahre	16	23	31	41	50
50 Jahre	20	25	33	42	51
45 Jahre	25	28	35	43	52
40 Jahre	30	32	37	45	53
35 Jahre	35	36	40	47	54
30 Jahre	40	40	43	49	55
25 Jahre	45	45	47	51	57
20 Jahre	50	50	51	54	58
15 Jahre	55	55	55	57	60
10 Jahre	60	60	60	60	62
5 Jahre	65	65	65	65	65
0 Jahre	70	70	70	70	70

Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen nach ImmoWertV

Gebäudealter	53		
GND =	70		
Ermittelte Modernisierungspunkte		2,5	
a =	0,99		
b =	2,101		
c =	1,31915		
RND nach Anlage II ImmoWertV		21	

Wertung

Im Rahmen der Wertermittlung wird die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des o.a. Punktwerts mit **rund 21 Jahren** zum Ansatz gebracht.

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 sind zur Ableitung der Normalherstellungskosten die NHK 2010 zu verwenden.

Auszug aus den NHK 2010:

Bei der zu bewertenden Liegenschaft handelt es sich weder um ein freistehendes Ein- bis Zweifamilienhaus noch um ein Reihenhäuser oder eine Doppelhaushälfte. Es wird der Mittelwert aus den nachfolgenden Kostenkennwerten für den Gebäudetyp 2.01 und 2.21 zum Ansatz gebracht:

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ²⁾	1.11	655	725	835	1005	1260
Doppel- und Reihendhäuser	2.11	615	685	785	945	1180
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1105

Standardmerkmal / Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände		1				23,0%
Dächer		1				15,0%
Außentüren und Fenster			0,5	0,5		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		1				9,0%
Sonstige Technische Ausstattung		1				6,0%
						100,0%
Kostenkennwerte für Gebäudeart:						
Mittelwert Typ 1.11 und 2.11	635 €	705 €	810 €	998 €	1.220 €	
Außenwände	0 €	162 €	0 €	0 €	0 €	162 €
Dächer	0 €	106 €	0 €	0 €	0 €	106 €
Außentüren und Fenster	0 €	0 €	45 €	55 €	0 €	99 €
Innenwände und Türen	0 €	78 €	0 €	0 €	0 €	78 €
Deckenkonstruktion und Treppen	0 €	0 €	89 €	0 €	0 €	89 €
Fußböden	0 €	0 €	41 €	0 €	0 €	41 €
Sanitäreinrichtungen	0 €	32 €	36 €	0 €	0 €	68 €
Heizung	0 €	63 €	0 €	0 €	0 €	63 €
Sonstige Technische Ausstattung	0 €	42 €	0 €	0 €	0 €	42 €
					Kostenkennwert	748 €
					Faktor Zweifamilienhaus	1,05
					Gesamt	786 €
Normalherstellungskosten (NHK 2010):		786 €/m ²				
Baupreisindex Wohngebäude		2010	=	90,0		Korrekturfaktor
						1,897
(Quelle: Stat. Bundesamt)	III. Quartal	2025	=	170,7		
Korrekturfaktor regional/ortsspezifisch nach Gutachterausschuss:						1,000
Normalherstellungskosten, angepasster Wert		786 €/m ²	x	1,897	x	1,000
	= rund	1.490 €/m²	-BGF inkl. 19 % MwSt.			

4.4.2 Sachwertberechnung

Zusammenfassung

Bodenwert:	602.000 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	21 Jahre
Brutto-Grundfläche (BGF):	522 m ²
Wohnfläche gerundet: EG und OG	218 m ²
Mietfläche gerundet: EG, OG und DG	288 m ²
Grundstücksgröße (ohne südlichen Gartenteil):	446 m ²
Normalherstellungskosten (NHK) inkl. Baunebenkosten:	1.490 €/m ² -BGF
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G):	
Rückwärtiger Garten	37.000 €
Wertminderung/Sicherheitsabschlag Bautenzustand	-50.000 €
Gesamt:	-13.000 €

Sachwertberechnung

	Brutto-Grundfläche [m ²]	522 m ²	
x	Kosten je m ² Brutto-Grundfläche [€]	1.490 €/m ²	
=	Normalherstellungskosten (brutto)		777.780 €
+	Außenanlagen prozentual der Gebäudeherstellungskosten nach Sachwertmodell des zust. GAA	4% entspr.	31.111 €
=	Normalherstellungskosten (brutto) inkl. Außenanlagen		808.891 €
	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	21 Jahre	
	Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	
./.	Alterswertminderung (linear) in %	70% entspr.	-566.224 €
=	Zeitwert, Wohnhaus		242.667 €
+	Bodenwert		602.000 €
	Vorläufiger Sachwert		844.667 €

Marktanpassung siehe hierzu auch nachfolgende Ziffer im Gutachten

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	ca.	1,00
Marktanpassung auf den Wertermittlungstichtag	ca.	1,00

Marktangepasster vorläufiger Sachwert 844.667 €

Gebäudevergleichsfaktoren:

> entspricht in €/m ² Wohnfläche	3.875 €
> entspricht in €/m ² -Grundstück	1.894 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G)

> Siehe Ziffer 4.2 im Gutachten	-13.000 €
---------------------------------	-----------

Sachwert 831.667 €

Gebäudevergleichsfaktoren: gerundet 832.000 €

> entspricht in €/m ² -Wohnfläche (EG, OG)	3.817 €
> entspricht in €/m ² -Mietfläche (EG, OG, DG)	2.889 €
> entspricht in €/m ² -Grundstück	1.865 €

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

4.4.3 Sachwertfaktoren nach Immobilienmarktbericht 2025

3.8.6.1 Sachwertfaktoren freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser,

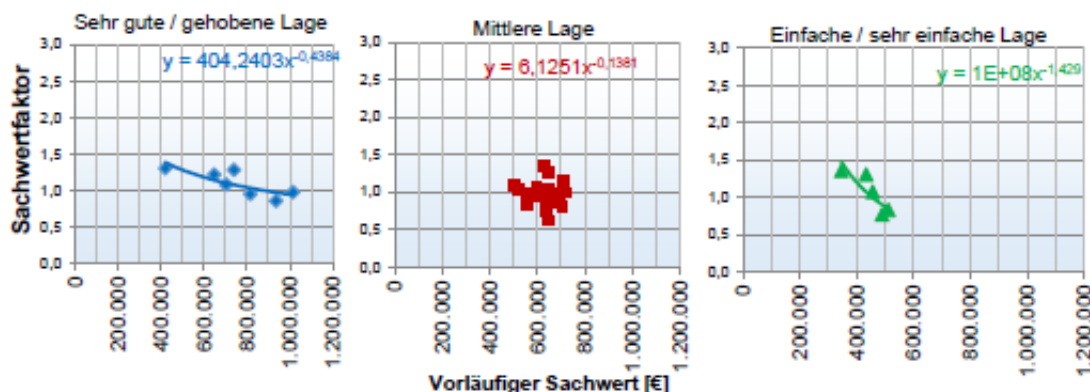
(geeignete Kaufverträge, bebaute Grundstücke, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Bungalows und Villen, 90%-Stichprobe, Daten 2024, Stichtag: 01.01.2025)

Bei großen Grundstücken wurde bis 550 m² (bei Grundstücken mit villenartiger Bebauung bis 1.000 m²) der volle Bodenrichtwert angerechnet, die darüberhinausgehende Fläche wurde mit einem Drittel angesetzt. Bei allen freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern wurden nur Grundstücke mit einer Fläche von 250 – 1.000 m² in die Auswertung einbezogen.

Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor k		
	Sehr gute und gehobene Lage	Mittlere Lage	Einfache und sehr einfache Lage
250.000			
300.000			
350.000			
400.000			0,99
450.000	1,35		0,83
500.000	1,29	1,00	0,72
550.000	1,24	0,99	0,63
600.000	1,19	0,98	
650.000	1,15	0,97	
700.000	1,11	0,96	
800.000	1,05		
900.000	1,00		
Kauffälle	7	20	5
Bestimmtheitsmaß R ²	0,61	0,01	0,71
Ø Sachwertfaktor	1,10	0,98	1,07
Ø vorläufiger Sachwert [€]	750.000	630.000	450.000
Ø Grundstücksgröße [m ²]	500	530	520
empfohlener Anwendungsbereich [m ²]	<= 500 m ²	<= 500 m ²	<= 500 m ²
Ø BRW [€/m ²]	1.136	891	556
(BRW Minimum – Maximum)*	(1.050 – 1.200)	(790 – 1.000)	(510 – 650)
Ø RND [Jahre]	29	28	28
Ø Standardstufe	2,2	2,4	2,1
Ø BGF [m ²]	326	319	304
Ø Wohnfläche [m ²]	175	150	149
empfohlener Anwendungsbereich [m ²]	80-200 m ²	80-200 m ²	80-200 m ²
Ø Wert Außenanlagen [€]	21.050	20.750	16.800
Ø Außenanlagen/Herstellungswert [%]	4,9	4,9	4,4
Ø Wert Nebengebäude [€]	0,00	929,74	0,00
Ø Bodenwertanteil am bereinigten KP	68,02	72,60	60,83
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²] (Gebäudedefaktor)	4.730	4.440	3.200
empfohlener Anwendungsbereich [€/m ²]*	3.400 – 6.000	2.200 – 6.650	2.100 – 3.800
Mittleres Vertragsdatum	18.06.24	02.07.24	22.04.24

*Grenzen der eingeflossenen Vergleichspreise

** 1 Verkauf mit Nebengebäude



Quelle: Immobilienmarktbericht 2025 für die Stadt Frankfurt am Main.

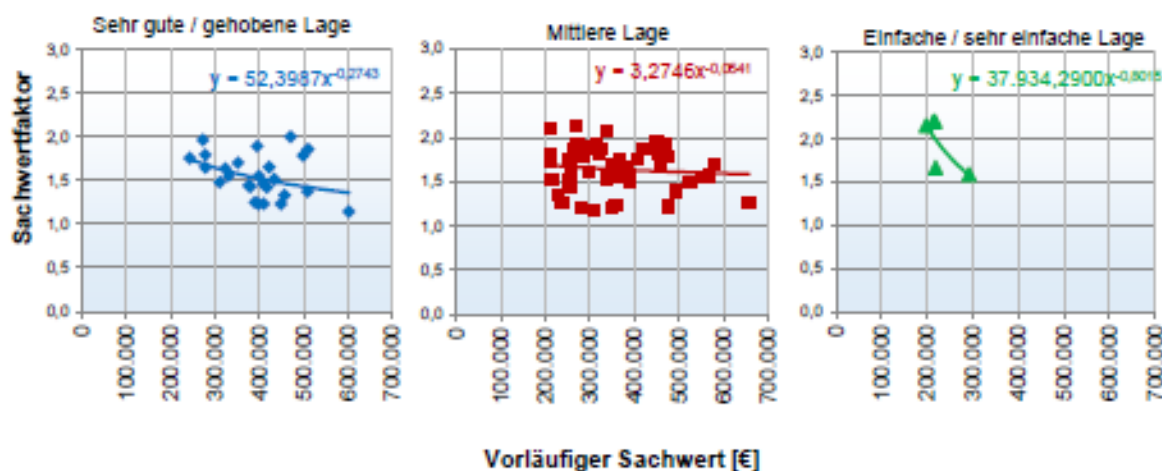
3.8.6.3 Sachwertfaktoren Reihemittelhäuser

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

Bei großen Grundstücken wurde bis 250 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		1,69	2,15
250.000	1,74	1,67	1,80
300.000	1,65	1,66	1,56
350.000	1,59	1,64	
400.000	1,53	1,63	
450.000	1,48	1,62	
500.000	1,44	1,61	
550.000	1,40	1,60	
600.000	1,37	1,60	
650.000			
700.000			
Kauffälle	26	61	5
Bestimmtheitsmaß R ²	0,15	0,01	0,55
Ø Sachwertfaktor	1,55	1,66	1,96
Ø vorläufiger Sachwert [€]	400.000	350.000	230.000
Ø Grundstücksgröße [m ²]	200	200	190
empfohlener Anwendungsbereich [m ²]	<= 500 m ²	<= 500 m ²	<= 500 m ²
Ø BRW [€/m ²]	1.258	926	600
(BRW Minimum – Maximum)*	(1.100 – 1.700)	(790 – 1.300)	(560 – 650)
Ø RND [Jahre]	34	36	29
Ø Standardstufe	2,4	2,7	2,3
Ø BGF [m ²]	225	227	214
Ø Wohnfläche [m ²]	122	124	110
empfohlener Anwendungsbereich [m ²]	80-200 m ²	80-200 m ²	80-200 m ²
Ø Wert Außenanlagen [€]	8.750	9.050	7.350
Ø Außenanlagen/Herstellungswert [%]	3,1	3,0	3,0
Ø Wert Nebengebäude [€]	0,00	0,00	0,00
Ø Bodenwertanteil am bereinigten KP	42,26	33,18	27,12
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²] (Gebädefaktor)	5.120	4.690	4.100
empfohlener Anwendungsbereich [€/m ²]	3.450 – 7.000	2.900 – 8.000	3.200 – 5.000
Mittleres Vertragsdatum	18.07.24	08.07.24	08.08.24

*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.

Wie bereits zuvor aufgeführt handelt es sich bei der zu bewertenden Liegenschaft weder um ein freistehendes Ein- bis Zweifamilienhaus noch um ein klassisches Reihennittelhaus. Direkt anwendbare Sachwertfaktoren liegen nicht vor.

Im Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main sind Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser in sehr guter Lage ausgewiesen.

Der Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert von rund 845.000 € ist mit 1,025 ausgewiesen.

Das Bewertungsobjekt ist nicht freistehend. Für die beidseitig angebaute Gebäudesituation wird ein Abschlag mit einem Wertfaktor von 0,975 als marktgerecht bewertet.

Sachwertfaktor: $1,025 \times 0,975 = \text{rd. } 1,0$

2) Wertung Marktanpassung auf den Wertermittlungstichtag

Es erfolgt keine zusätzliche Marktanpassung. Die Marktdaten stammen aus dem aktuellen Immobilienmarktbericht 2025.

4.5 ERTRAGSWERTVERFAHREN

ImmoWertV 2021, § 28 Allgemeines Ertragswertverfahren:

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

- 1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und*
- 2. dem Bodenwert.*

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

4.5.1 Rohertrag

ImmoWertV 2021, § 31 Reinertrag; Rohertrag:

- (1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.*
- (2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.*

4.5.1.1 Vertraglich vereinbarter Mietzins

Ein Mietverhältnis liegt nicht vor. Die Wohnung im Erdgeschoss wird eigen genutzt. Das Obergeschoss und das Dachgeschoss stehen leer.

4.5.1.2 Marktbericht 2024/25 der IHK / Frankfurter Immobilienbörse

	von	bis	Schwerpunkt
Sachsenhausen			
Eigentumswohnungen (m ²)	3.000	9.000	5.400
Reihenhäuser Doppelhaushälften	400.000	1.000.000	715.000
Einfamilienhäuser Größere Doppelhaushälften	650.000	3.000.000	1.235.000
Wohnungsmieten (m ²)	9,50	21,00	15,25
Jahresmietfaktor	21***	33***	27***

* Die Kauf- und Mietpreise beziehen sich auf den Jahresdurchschnitt 2024.

** Keine Daten vorhanden.

*** Starke Spreizung zwischen Sachsenhausen-Nord und Sachsenhausen-Süd.

4.5.1.3 Mietzins nach Frankfurter Mietspiegel 2024

Annahmen für EG-Wohnung bei 113 m² Wohnfläche

Lage:	sehr gut	1,54 €/m ²
Baualtersklasse:	1995-2009 (aufgrund der Modernisierungen), Basisimiete	9,78 €/m ²
Umfangreiches Bad:		1,12 €/m ²
3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung		1,23 €/m ²
Kleiner Freisitz:		<u>0,32 €/m²</u>
Summe		13,99 €/m ²

Annahmen für OG-Wohnung bei 105 m² Wohnfläche

Lage:	sehr gut	1,54 €/m ²
Baualtersklasse:	bis 1977, Basisimiete	8,99 €/m ²
3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung		1,23 €/m ²
Kleiner Freisitz:		<u>0,32 €/m²</u>
Summe		12,08 €/m ²

4.5.1.4 Jahresrohertrag für die Ertragswertermittlung

Wohnen

Vertraglich vereinbarte Mieten liegen nicht vor.

Im Wohnungsmarktbericht der IHK ist für den Stadtteil Sachsenhausen eine Spanne von 9,50 bis 21,50 €/m²-WoFl., Schwerpunkt 15,25 €/m²-WoFl. ausgewiesen.

Im Rahmen der Ertragswertberechnung werden für die Wohnungen im EG und OG die Mieten nach Mietspiegel zum Ansatz gebracht.

Bereich Dachgeschoss

Für den zu Wohnzwecken ausgebauten Bereich im Dachgeschoss liegt keine Baugenehmigung vor. Ein Zweiter Rettungsweg ist nicht ausreichend dimensioniert. Marktteilnehmer werden nicht bereit sein, den vollen Wert von genehmigter Wohnfläche zu bezahlen. Aufgrund der einfachen Ausstattung wird der Mietzins der darunter liegenden Wohnung im OG zu 50 % mit 6,04 €/m² Mietfläche bei der Ertragswertberechnung berücksichtigt.

Garage (für SUVs etwas knapp bemessen) 75 bis 125 € Mittelwert 100 €/Monat

Lage	Nutzung	Mietfläche	Netto/Miete/ Monat	Mietzins in €/m ²	Jahresrohertrag
EG	Wohnen	113 m ²	1.581 €	13,99 €/m ²	18.970 €
OG	Wohnen	105 m ²	1.268 €	12,08 €/m ²	15.221 €
DG	Wohnzwecke, nicht genehmigt	70 m ²	423 €	6,04 €/m ²	5.074 €
Gesamt		288 m²	3.272 €		39.265 €

Hinweis

Bei den o.a. Mietansätzen handelt es sich um Mieten für eine Ertragswertberechnung im Rahmen einer Marktwertermittlung. Tatsächlich erzielbare Mieten, insbesondere bei Modernisierung, können abweichen.

4.5.2 Liegenschaftszinssatz

ImmoWertV 2021, § 21 (2): Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Gutachterausschuss Frankfurt am Main
IMMOBILIENMARKTBERICHT 2025

3.8.3.6.2 Liegenschaftszinssätze Einfamilienwohnhäuser Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage (90%-Stichprobe)

Baujahr	bis 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 o. Neubau	Neubau
Anzahl	35	36	8	10	0
Mittelwert [%]	0,9	1,1	1,1	1,0	-
Minimum [%]	-1,8	-1,3	-0,3	0,5	-
Maximum [%]	3,7	3,2	3,0	1,8	-
Median [%]	0,8	1,2	1,0	1,0	-
Standardabweichung	1,3	1,0	1,1	0,4	-
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	5.460	5.729	5.911	7.993	-
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	121	135	127	166	-
Ø Standardstufe	2,1	2,4	2,5	3,7	-
Ø RND	25	30	32	56	-
Ø Jahresreinertrag [€]	15.837	17.448	16.987	23.452	-
Mittleres Vertragsdatum	27.06.24	25.06.24	08.07.24	29.07.24	-

3.8.3.2 Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung (bebaute Grundstücke, MFH (Mietwohnung), geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Daten: 2024, Stichtag: 01.01.2025)

Lage	sehr gut	gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
Anzahl	7	39	31	15
Mittelwert	3,1	3,3	2,8	3,7
Minimum	2,6	1,6	0,6	1,6
Maximum	3,8	4,9	5,7	5,7
Median	3,1	3,3	2,6	3,2
Standardabweichung	0,4	0,9	1,2	1,3
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	5.110	3.720	3.239	2.365
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²] (Minimum – Maximum)	596 (270 - 920)	561 (220 - 2.860)	786 (180 - 8.490)	373 (220 - 850)
Ø Standardstufe	2,7	2,5	2,3	2,3
Ø RND	33	30	33	30
Ø Jahresreinertrag [€]	77.683	70.028	83.829	42.080
Mittleres Vertragsdatum	25.06.24	10.08.24	25.07.24	18.06.24

Die Regel „je besser die Lage, je niedriger der Liegenschaftszinssatz“ trifft im Allgemeinen auch in Frankfurt am Main zu. Da teilweise, vor allem in besseren Lagen, auch Mieten bezahlt werden, die über den aktuellen ortsüblichen Mieten liegen, trägt diese Tatsache mit dazu bei, dass die Erträge dieser Immobilien ein höheres Risiko (höheren Liegenschaftszinssatz) aufweisen. Im Liegenschaftszinssatz schlägt sich auch die Mietsteigerungsfähigkeit der jeweiligen Immobilie nieder.

Quelle: Immobilienmarktbericht für den Bereich Frankfurt am Main 2025; Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen.

Wertung objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

ImmoWertV 2021, § 33: objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2¹ ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1² zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3³ an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Bei der zu bewertenden Immobilien handelt es sich weder um ein klassisches Einfamilienhaus noch um ein klassisches Mehrfamilienhaus. Explizit für diesen Hybridtyp sind keine Liegenschaftszinssätze im Immobilienmarktbericht der Stadt Frankfurt ausgewiesen.

Zusammenfassung aus dem Marktbericht

Einfamilienhäuser in sehr guter und gehobener Lage, Baujahr 1950 – 1977

Minimum -1,3 bis Maximum 3,2 %, Median 1,2 %, **Mittelwert 1,1 %**, Standardabweichung 1,0

Mehrfamilienhäuser in sehr guter Lage

Minimum 2,6 bis Maximum 3,8 %, Median 3,1 %, **Mittelwert 3,1 %**, Standardabweichung 0,4

Unter Berücksichtigung

- des hybriden Gebäudetypus
- der Marktlage
- des angesetzten Mietniveaus
- der kurzen Restnutzungsdauer
- der Ausstattung und des Modernisierungsanstaus
- der sehr guten Wohnlage

wird der objektspezifische Liegenschaftszinssatz aus dem Mittelwert der Werte für Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit **2,1 %** bewertet.

¹ § 21 (2) Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

² § 9 (1) Kaufpreise sowie weitere Daten wie insbesondere Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts nach Maßgabe der Sätze 2 und 3 berücksichtigt werden können. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind, um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

³ § 9 (2) Zur Wertermittlung sind solche Kaufpreise und andere Daten wie beispielsweise Mieten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann angenommen werden, wenn die Kaufpreise und anderen Daten erheblich von den Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen.
(3) Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist ihre Eignung nach Absatz 1 Satz 1. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Bodenwert:	602.000 €		
Jahresrohertrag:	40.465 €		
Markttüblich erzielbare Nettomiete	€/Monat absolut	entspr.+Ø €/m²-MiFl.	MiFl.
Wohnen EG inkl. Stellplatz	1.581 €	13,99 €/m²	113 m²
Wohnen OG	1.268 €	12,08 €/m²	105 m²
Dachgeschossbereich	423 €	6,04 €/m²	70 m²
Garage	100 €		
Σ	3.372 €		288 m²
Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten*:	15,1%	des Jahresrohertrages	
Liegenschaftszinssatz:	2,10%		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	21	Jahre	
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.):</u>			
Bodenwert Garten abzüglich Sicherheitsabschlag überdurchschnittliche Instandsetzung, siehe Ziffer 4.2.ff im Gutachten: 50.000 € - 37.000 €	-13.000 €		
Nettomiete/Monat		3.372 €	/Monat
Jahresnetto Mieteinnahmen = Monatsmiete x	12	40.465 €	/Jahr
Bewirtschaftungskosten, nicht umlegbar	15,1%	-6.094 €	/Jahr
Grundstücksreinertrag		34.371 €	/Jahr
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag			
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz	2,10%	-12.642 €	
Anteil des Gebäudes am Reinertrag		21.729 €	/Jahr
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (in Jahren)	21		
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	16,84		
Gebäudeertragswert		365.935 €	
Bodenwert		602.000 €	
Vorläufiger Ertragswert		967.935 €	
△ €/m²-Mietfläche rund		3.361 €	
n-facher-Jahresrohertrag		23,9	
Nettoanfangsrendite (Reinertrag/Ertragswert zzgl. 10% Erwerbsnebenkosten)		3,2%	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)		-13.000 €	
Ertragswert inkl. b.o.G.		954.935 €	
	Rundung	955.000 €	
△ €/m²-Wohnfläche (EG+OG), rund		4.381 €	
△ €/m²-Mietfläche (EG+OG+DG), rund		3.316 €	

*Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten nach §32 und Anlage 3 ImmoWertV: Mietausfallwagnis: Wohnen 2 % des Jahresrohertrages; Instandhaltungskosten: 14,00 €/m²-Mietfläche und 106 €/Garage p.a., Verwaltungskosten: 359 €/Wohneinheit und 47 €/Garage, nicht umgelegte Betriebskosten: 0,5% des Jahresrohertrages.

Hinweis

Für eine systemkonforme Wertermittlung mit Marktdaten nach Immobilienmarktbericht sind die nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten nach Vorgabe der ImmoWertV zum Ansatz gebracht. Die realen Kosten können deutlich abweichen.

4.6 VERGLEICHSPREISE

4.6.1 Auszug aus der Kaufpreissammlung des zust. Gutachterausschusses

Bei der Recherche in der Kaufpreissammlung wurden folgende Selektionskriterien nach Angaben des Gutachterausschusses zum Ansatz gebracht:

Selektionskriterien:

Kaufzeitraum: 7/2022 bis 2025; Gebäudetypus: individuelle Bauweise, Reihenhause, Reihenhause, Doppelhaushälfte, Zweifamilienhaus (keine freistehenden Gebäude); Grundbuchbezirke: 32, 33, 31, 30 (Sachsenhausen Nord + Süd); Wohnlage: sehr gut; Baujahr: 1945 - 1989; Wohnfläche: 100 bis 300 m²

lfd. Nr.	Straße*	Kaufzeitpunkt	Grundstücksfläche in m ²	Wohnfläche in m ²	Gebäudetyp	ASS	Baujahr	BRW 01/2024	Kaufpreis	Marktangepasster Kaufpreis**	KP in €/m ² -WoFl.	KP in €/m ² -Grundstück
1	Schweinfurter Weg	7/ 2022	476	105	EFH-E	2,5	1975	1.500 €	840.000 €	840.000 €	8.000 €	1.765 €
2	Tucholskystraße	2/ 2023	242	151	REH	2,5	1985	1.500 €	880.000 €	880.000 €	5.828 €	3.636 €
3	Mittlerer Schafhofweg	8/ 2023	310	117	REH	2	1969	1.500 €	670.000 €	670.000 €	5.726 €	2.161 €
4	Schweinfurter Weg	10/ 2023	304	220	EFH-DH	3,5	1983	1.500 €	1.200.000 €	1.200.000 €	5.455 €	3.947 €
5	Am Sandberg	11/ 2023	252	175	RMH	3	1976	1.500 €	900.000 €	900.000 €	5.143 €	3.571 €
6	Unterster Zwerchweg	12/ 2023	351	104	ZFH-DH	1,9	1952	1.500 €	600.000 €	600.000 €	5.769 €	1.709 €
7	Mörfelder Landstraße	12/ 2023	605	218	EFH-E	2,9	1950	2.200 €	2.020.000 €	2.020.000 €	9.266 €	3.339 €
8	Tucholskystraße	12/ 2023	188	140	RMH	2,5	1983	1.500 €	705.000 €	705.000 €	5.036 €	3.750 €
9	Heigenbrücker Weg	1/ 2024	220	128	REH	1,5	1961	1.500 €	480.000 €	480.000 €	3.750 €	2.182 €
10	Sachsenhäuser Landwehrweg	4/ 2024	257	140	EFH-DH	2,1	1971	1.500 €	820.000 €	820.000 €	5.857 €	3.191 €
11	Mittlerer Schafhofweg	12/ 2024	215	105	RMH	1,7	1967	1.500 €	594.200 €	594.200 €	5.659 €	2.764 €
12	Schweinfurter Weg	5/ 2025	257	175	EFH-DH	2,9	1959	1.500 €	1.237.000 €	1.237.000 €	7.069 €	4.813 €
13	Sachsenhäuser Landwehrweg	10/ 2025	240	161	RMH	1,9	1979	1.400 €	780.000 €	780.000 €	4.845 €	3.250 €
Mittelwert		2023,5	301	149			1970	1.567 €	902.015 €	902.015 €	6.048 €	2.994 €
Mittelwert bereinigt, nur Kauffälle mit Bodenrichtwerten < 2.000 €/m ² und Wohnflächen > 125 m ²												
		2024	249	166			1977	1.486 €	931.714 €	931.714 €	5.613 €	3.748 €
Bewertungsobjekt***												
			446	218			1972	1.500 €				

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

**Marktanpassung: Aufgrund der Aktualität der Kauffälle mit Kaufjahren aus VII/2022 bis X/2025 erfolgt keine separate Marktanpassung der Kaufpreisfälle. Die Kauffälle wurden auch bereits zu einem Zeitpunkt getätigt, in denen die historische Niedrigzinsphase vorüber war und Hypothekenzinsen >3% vorlagen.

*** Grundstücksgröße des Bewertungsobjekts reduziert um den rückwärtigen Gartenbereich. Die Wohnfläche ist ohne die ausgebauten Mietflächen im Dachgeschoss ausgewiesen.

Wertung

Unter Berücksichtigung der o.a. Selektionskriterien wurden seitens des Gutachterausschusses 13 Kauffälle übersendet. Bezüglich der Lage und der Baualtersklasse sind die Kaufpreisfälle gut mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar, jedoch bezüglich der Wohnfläche und Grundstücksgröße hingegen in keinsten Weise. Auch nach Bereinigung der Kaufpreisfälle um einen Fall aus einer deutlich höherwertigen Bodenrichtwertzone und um Kauffälle mit Wohnflächen < 125 m², ist das Bewertungsobjekt mit 446 m² Grundstücksgröße (nach Abzug Garten) und einer Wohnfläche von 210 m², (dabei ist das ausgebaute Dachgeschoss noch nicht berücksichtigt), deutlich über den Durchschnittswerten von 249 m² Grundstücksgröße und 166 m² Wohnfläche gelegen.

Eine Ableitung des Marktwertes unter Berücksichtigung von Vergleichspreisen ist mangels direkter Vergleichbarkeit im vorliegenden Bewertungsfall nicht gegeben

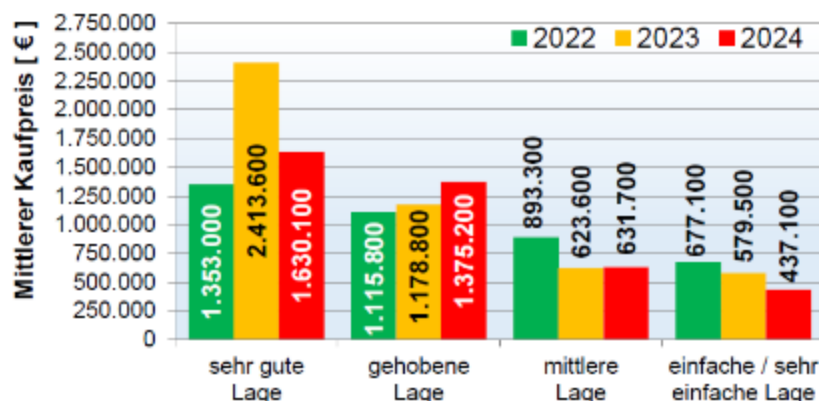
4.6.2 Marktlage

3.6.3 Freistehende Einfamilienhäuser

(bebaute Grundstücke, Einfamilienhaus (freistehend) - ohne Villen, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)

Für freistehende Einfamilienhäuser wurden 2024 in sehr guten und gehobenen Lagen (Lagebeschreibung s. unter 3.8.2.2, Seite 44 ff.) je nach Baujahr Kaufpreise von rund 1,6 Mio. € gezahlt (17 Verkäufe von rund 375.000 € bis rund 3,4 Mio. €; 2023: 16 Verkäufe, von rund 830.000 € bis rund 3,8 Mio. €, Ø 2,0 Mio. €). In mittleren, einfachen und sehr einfachen Lagen wurden 35 Objekte veräußert, die Preise schwankten zwischen rund 255.000 € und 865.000 € und lagen im Durchschnitt bei rund 583.000 € (2023: 20 Transaktionen, rund 300.000 € bis 960.000 Mio. €, Ø 613.000 €).

Mittlere Kaufpreise freistehender Einfamilienhäuser nach Lagen
(geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)



In sehr guten Lagen hatte sich der mittlere Kaufpreis 2023 im Vergleich zum Vorjahr nahezu verdoppelt und ist 2024 wieder deutlich gesunken. Das liegt am insgesamt sehr hohen Preisniveau 2023 (eine Transaktion mit einem Kaufpreis unter 1,0 Mio. €, sechs Verkäufe mit Preisen von 1,0 bis 2,0 Mio. €, fünf mit Kaufpreisen von mehr als 2,0 Mio. €).

In gehobenen Lagen war -wie bereits 2023- ein Preisanstieg

zu registrieren, in mittleren Lagen blieben die Preise 2024 im Vergleich zum Vorjahr stabil. In einfachen und sehr einfachen Lagen verzeichneten freistehende Einfamilienhäuser auch 2024 einen leichten Preisrückgang. Die dargestellten Mittelwerte sind aufgrund niedriger Fallzahlen einer kritischen Würdigung zu unterziehen und ggf. mit Auszügen aus der Kaufpreissammlung zu belegen.

Quelle: Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses Frankfurt am Main

Immobilienmarkt Frankfurt am Main 2025 – 1. Halbjahr

Aufwärtstrend am Immobilienmarkt

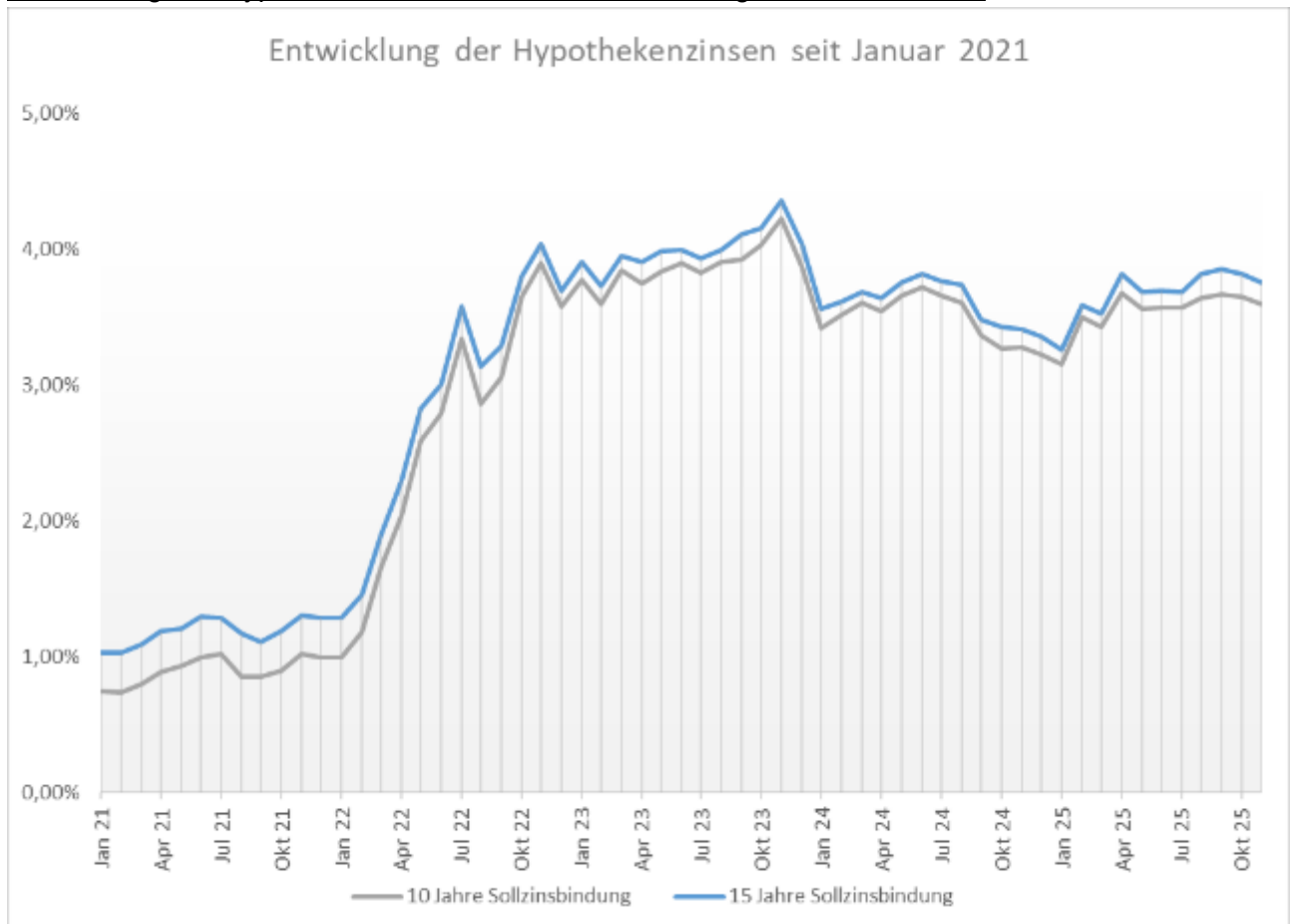
Der Immobilienmarkt Frankfurt am Main zeigt im 1. Halbjahr 2025 sowohl steigende Transaktionszahlen wie auch einen wachsenden Geldumsatz. Lediglich beim Bauland waren Transaktionen und Geldumsatz rückläufig, wobei der hohe Umsatz im Vorjahreszeitraum auf Großtransaktionen zurückzuführen ist. Trotz gesunkener Transaktions- und Umsatzzahlen hat die veräußerte Fläche wieder zugenommen: im 1. Halbjahr 2025 wurden knapp 30.000 m² Wohnbauland veräußert (1. Halbjahr 2024: rund 8.400 m²).

Bei Eigentumswohnungen hat sich die Transaktionszahl in der Baujahresklasse ab 1991 ohne Neubau bei Wohnungen neuerer Baujahre deutlich erhöht. Vermutlich werden jetzt in den letzten Jahren nicht zum Verkauf gekommene Wohnungen vermarktet. Neubau-Eigentumswohnungen kamen bei gestiegenen Preisen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum deutlich seltener zum Verkauf.

Bei den Veräußerungen im Bereich der bebauten Grundstücke sind sowohl im Segment Wohnen wie auch im Bereich Gewerbe steigende Transaktionszahlen und Geldumsätze zu verzeichnen. Die Zahl der Großtransaktionen (Verkäufe über 10 Mio. €) ist um 25 % gestiegen (1. Halbjahr 2025: 15, 1. Halbjahr 2024: 12). Aufgrund der wirtschaftlichen Lage (u.a. US-Zollpolitik) und der bewaffneten Konflikte im Nahen Osten und der Ukraine ist die Verunsicherung weiterhin hoch, weshalb viele Marktteilnehmer nach wie vor zurückhaltend agieren.

3 Eigenheimmarkt

Die Zahl veräußerter Eigenheime liegt im 1. Halbjahr 2025 rund 9 % höher als im Vorjahreszeitraum: Die 251 verkauften Objekte erreichen einen Umsatz von rund 198,1 Mio. €, der rund 17,2 % über dem Niveau des Vorjahres liegt (1. HJ 2024: 230 Verkäufe, Umsatz rund 169,0 Mio. €). Die mittleren Preise je Eigenheim ohne Berücksichtigung der Neubauten sind um rund 10 % gestiegen (1. HJ 2025: 700.000 €).

Entwicklung der Hypothekenzinsen bei einer Zinsbindung von 10/15 Jahren

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

Wohnungsmarktbericht 2024/25 der Frankfurter Immobilienbörse und IHK

	von	bis	Schwerpunkt
Sachsenhausen			
Eigentumswohnungen (m ²)	3.000	9.000	5.400
Reihenhäuser Doppelhaushälften	400.000	1.000.000	715.000
Einfamilienhäuser Größere Doppelhaushälften	650.000	3.000.000	1.235.000
Wohnungsmieten (m ²)	9,50	21,00	15,25
Jahresmietfaktor	21***	33***	27***

* Die Kauf- und Mietpreise beziehen sich auf den Jahresdurchschnitt 2024.

** Keine Daten vorhanden.

*** Starke Spreizung zwischen Sachsenhausen-Nord und Sachsenhausen-Süd.

4.6.3 Immobilienangebote

Quelle: ImmobilienScout24

Selektionskriterien: Einfamilienreihenhäuser oder Doppelhaushälften zum Kauf im Umkreis von 1km um das Bewertungsobjekt; Baujahr bis 1950-1990; Wohnfläche: 100 bis 300 m², Grundstücksfläche: ab 300 m²; Recherchezeitpunkt: 11-12/2025; Bebauung: mindestens einseitig angebaut.

Unter Berücksichtigung der o.a. Selektionskriterien liegt ein Kaufpreisangebot vor:

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Doppelhaushälfte im südlichen Sachsenhausen

Baujahr 1983, Wohnfläche 205 m², Grundstücksfläche 350 m², Fußbodenheizung (Gas), gepflegte Ausstattung

Angebotspreis: 1.450.000 € entspricht 7.107 €/m² Wohnfläche

4.7 SWOT-ANALYSE (GESAMTBEURTEILUNG)

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

Stärken

- Anhaltende Nachfrage nach Wohnraum / Einfamilienhäuser der Metropolregion.
- Sehr gute Wohnlage

Schwächen

- Temporärer deutlicher Fluglärm je nach Wind- und Betriebsrichtung des Frankfurter Flughafens
- Instandhaltungs- und Modernisierungsanstau

Chancen

- Steigende Miet- und Kaufpreisentwicklung aufgrund anhaltender Wohnungsknappheit.

Risiken

- Politische Risiken wie Mietpreisbremse, Mietendeckelung oder energetische Sanierungsvorgaben.
- Gestiegene Finanzierungs- und Baukosten.
- Aufgrund der Baualtersklasse ist eine Schadstoffbelastung einzelner Bauteile nicht auszuschließen.
- Unklare Genehmigungssituation, da die Bauakte zur Nutzungsänderung im Bauaktenarchiv nicht mehr vollständig vorliegt.

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 / Wertminderung Sanierungskosten	-	50.000 €
➤ Rückwärtiger Gartenbereich		37.000 €
➤ Schwimmbadbereich im Untergeschoss		
➤ Stellplatzsituation und diesbezügliche Baulast		
➤ Sachwert inkl. b.o.G.		rd. 832.000 €
➤ entspricht €/m ² -Wohnfläche (EG, OG)		rd. 3.817 €
➤ entspricht €/m ² Mietfläche (EG, OG, DG)		rd. 2.889 €

Ertragswert inkl. b.o.G

		rd. 955.000 €
➤ entspricht €/m ² -Wohnfläche		rd. 4.381 €
➤ entspricht €/m ² Mietfläche (EG, OG, DG)		rd. 3.316 €

Bei der zu bewertenden Immobilie handelt es sich nicht um eine Standardimmobilie. Für eine Bewertung als Reihenhauses weist das Objekt eine deutlich überdurchschnittliche Grundstücksgröße und Wohnfläche auf. Im baulichen Ist-Zustand ist das Gebäude als Dreifamilienhaus ausgeführt, aber nicht genehmigt. Ursprünglich ist das Bewertungsobjekt als Einfamilienhaus genehmigt und temporär als Zweifamilienhaus - diese Baugenehmigung zum Zweifamilienhaus liegt im Bauaktenarchiv jedoch nicht mehr vollständig vor.

Für derartige speziellen Fälle sind die Marktdaten aus dem Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses nur bedingt anwendbar. Gleichzeitig sind die vorliegenden Kaufpreisfälle nicht direkt mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar und spiegeln den Marktwert des Objekts nicht wieder.

Auf Grundlage des o. a. Sach- und Ertragswertergebnisses wird der Marktwert des zu bewertenden Wohnhauses mit **rund 830.000 € bis 960.000 €** bewertet und mit dem Mittelwert über 895.000 € ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für die Liegenschaft Schützenhüttenweg 79a in 60598 Frankfurt am Main, Stadtteil Sachsenhausen-Süd, der

Marktwert

im November 2025 mit **- 895.000 € -** in Worten: achthundertfünfundneunzigtausend Euro.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten:

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Marktwertgutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens 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 91 Seiten inklusive IX Anlagen und wurde in einfacher Papieraufbereitung und in digitaler Fassung, sowie als anonymisiertes Gutachten und als Exposee ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 23.12.2025

.....
Erich Finder

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	56
Anlage II	Lageplan und Luftbild	57
Anlage III	Fotodokumentation	59
Anlage IV	Planunterlagen	74
Anlage V	Informationen der Miteigentümerin	78
Anlage VI	Auszug aus der Nebenakte des Bauaktenarchivs	80
Anlage VII	Altlastenauskunft	86
Anlage VIII	Baulastenauskunft	87
Anlage IX	Energieausweis	88

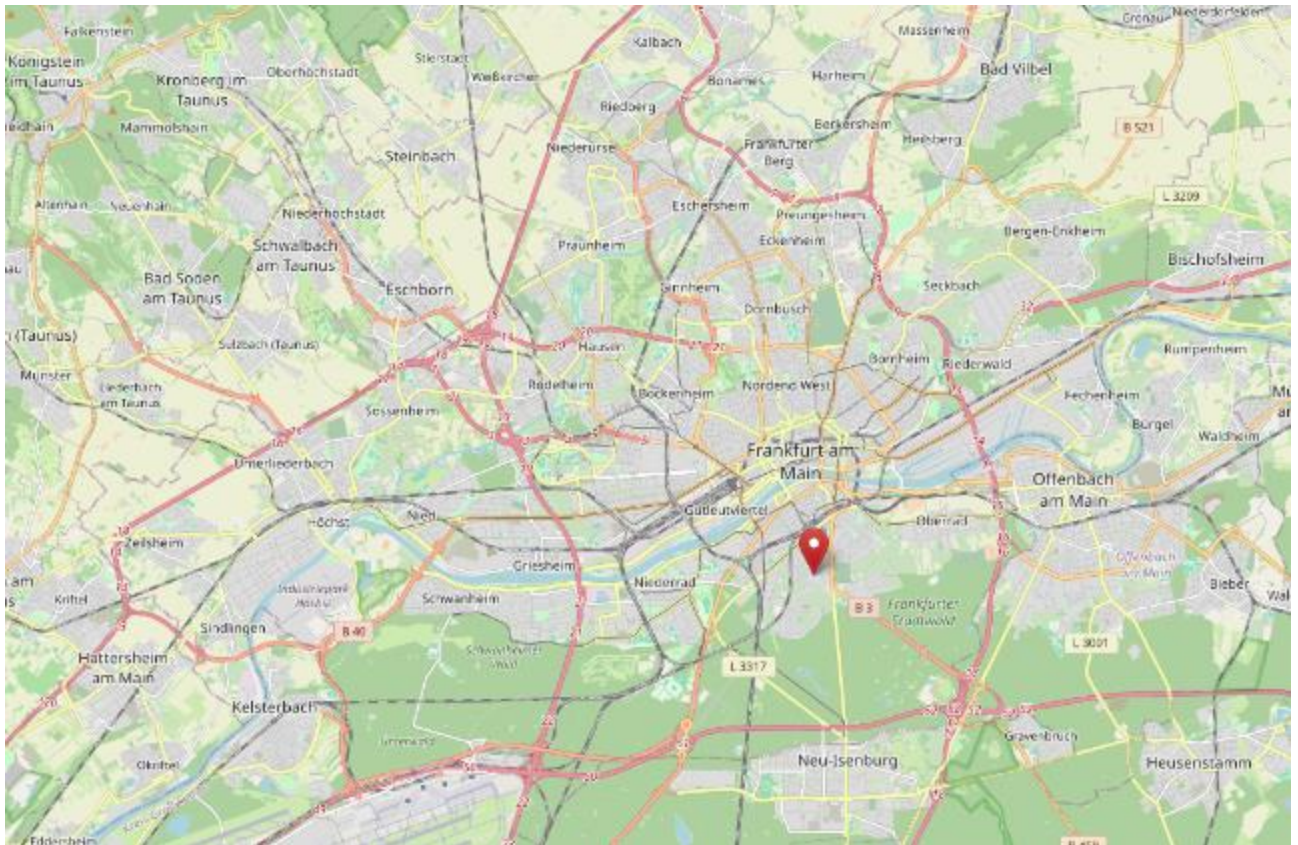
Hinweis:

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

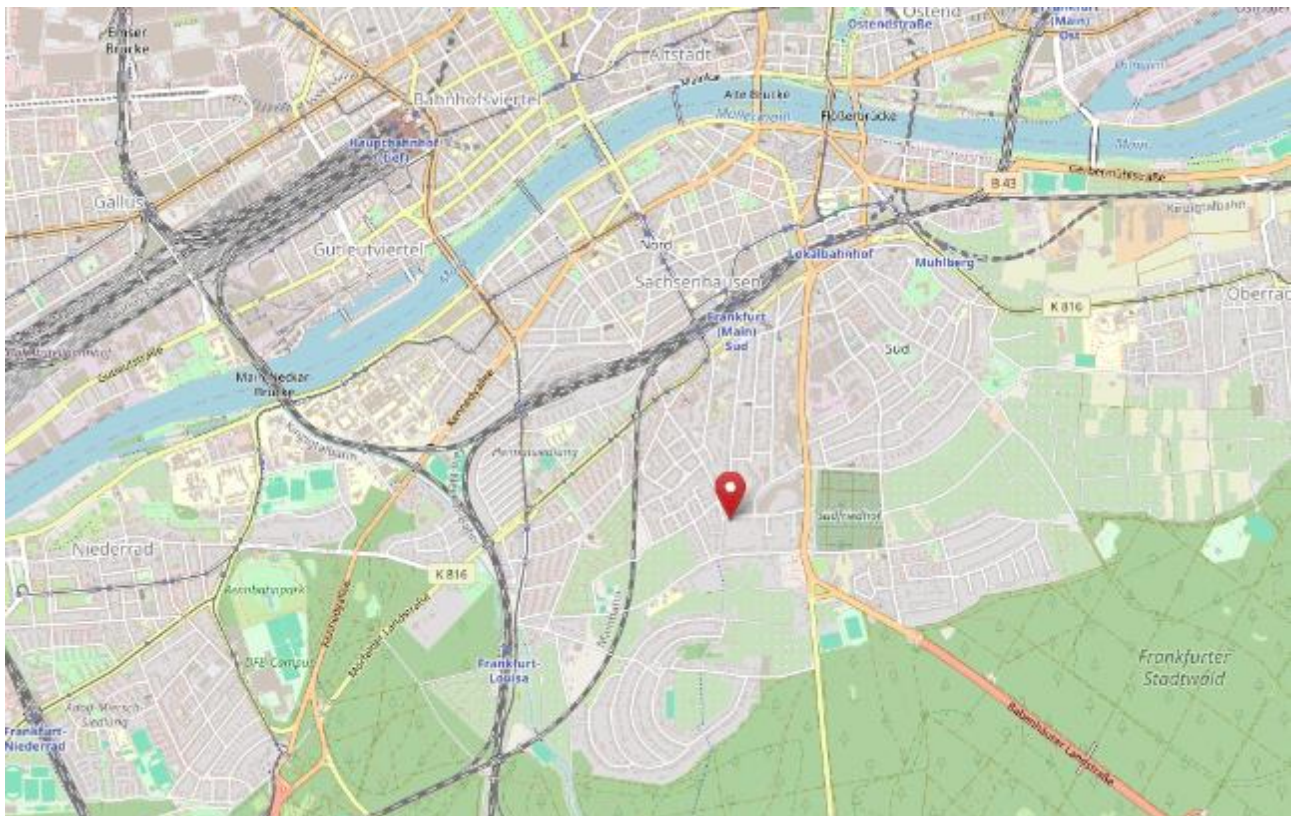
Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.

Anlage I Stadtplanauszug

Makrolage



Mikrolage



Quelle: Openstreetmap

Anlage II Lageplan und Luftbild

Lageplan

Das bewertungsgegenständliche Flurstück ist markiert.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Quelle: Amt für Bodenmanagement Limburg an der Lahn

Luftbild

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Schrägluftbild



Quelle: Geoportal Frankfurt

Anlage III Fotodokumentation

Hinweis: Wohnungsbilder der Erdgeschosswohnung sind seitens der Bewohnerin nicht erwünscht.

- 1) Nordfassade.



- 2) Blick zur Garage im Kellergeschoss.



- 3) Vorgarten mit Faserzementplatten als Einfriedigung zum westlichen Nachbarn, möglicherweise asbesthaltig.



- 4) Südfassade.



- 5) Terrasse. Die Fliesen an der Kante zum Garten sind nicht vorhanden bzw. abgängig.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

- 6) Abblätternde Farbe an der Balkonuntersicht.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

- 7) Kelleraußentreppe.



- 8) Glasbausteine, schadhaft. Korrosionsschäden an der Rahmenkonstruktion. Eventuell besteht Einsturzgefahr, sollte von einem Baustatiker überprüft werden.



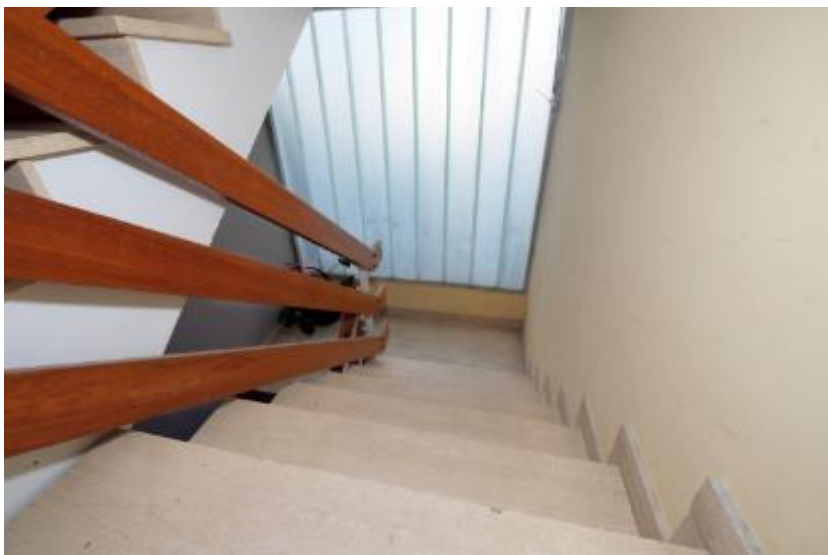
- 9) Ungepflegter Gartenbereich zur Südseite mit abgängigen Gartenhaus.



- 10) Rückwärtiger Gartenbereich mit massiver Einfriedigung.



- 11) Treppenhaus, beispielhaft.



- 12) Obergeschoss: Blick vom Esszimmer Richtung Balkon.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

- 13) Obergeschoss: Renovierungsbedürftige Küche.



- 14) Obergeschoss: innen liegendes Bad, nicht modernisiert.



- 15) Obergeschoss: innen liegendes WC, nicht modernisiert.



- 16) Obergeschoss: Elektrounterverteilung ohne FI-Schalter.



- 17) Obergeschoss: Zimmer angrenzend zum Bad mit Bauteilöffnung.



- 18) Feuchtigkeitsmessung. Erhöhte Bauteilfeuchte wurde am Ortstermin nicht festgestellt.



- 19) Balkon zur Südseite. Abgängige Brüstungsausfachung.



- 20) Blick vom Balkon in den Garten.



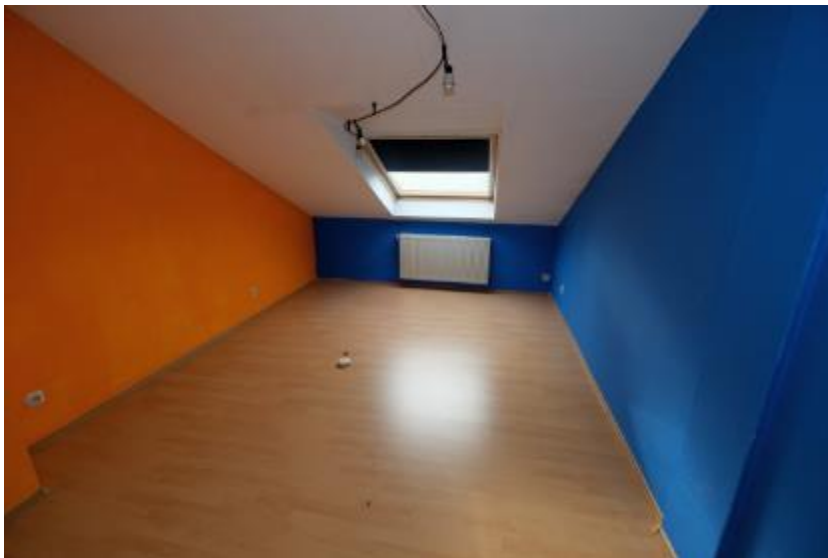
- 21) Sanierungsbedürftiger Dachüberstände zur Südseite.



- 22) Dachgeschoss: ehemalige Küche. Wasseranschluss vorhanden.



- 23) Dachgeschoss: Zimmer Südost.



- 24) Dachgeschoss: Tageslichtbadezimmer. Die Abkofferung zum Fenster ist fertigzustellen.



- 25) Dachgeschoss: großer Wohnraum zur Südseite.



- 26) Erneuerungsbedürftiger Bodenbelag in vorgenanntem Raum.



- 27) Trempelbereich mit Dämmung an der Abständering.



- 28) Blick über das Dach mit Frankfurter Pfanne älteren Baujahres.



- 29) Elektrounterverteilung im Dachgeschoss.



- 30) Kellergeschoss: Elektrozähler- und Sicherungskasten im Treppenhausbereich.



- 31) KG: Öltankraum.



- 32) KG: Wasseranschluss und veraltete Leitungen unterhalb der Treppe.



- 33) In das Gebäude integrierte Garage mit Stahlschwenktor.



[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

- 34) Veraltete Leitungen in der Garage.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

- 35) Ehemaliges Schwimmbecken mit Lager- und Sperrgut versehen.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

- 36) Wie vor.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

- 37) Indirekte Beleuchtung unterhalb der Terrasse mit erheblichen Korrosionsschäden.



- 38) Wie vor. Feuchtigkeit tritt ein.



- 39) Separates WC im Schwimmbadbereich.



- 40) Veraltete Schwimmbadtechnik.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

- 41) Kellergeschoss: Heizungsraum mit Ölzentralheizung.

