

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

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



ROST_WOLF PartG mbB

Gluckstraße 27 H, 60318 Frankfurt am Main

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

GUTACHTEN

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

Zweck

Feststellung des Verkehrswerts in der
Zwangsversteigerungssache



Objektart

Wohnungserbbaurecht
(Eigentumswohnung in Erbbaurechtsform)

Adresse

Kohlrauschweg 11, 60486 Frankfurt am Main

Auftraggeber

Amtsgericht Frankfurt am Main, 845 K 22/25

Projektnummer /
Stichtag

25034_KOH11

28.10.2025

Verkehrswerte
gesamt

91.000, -- EUR

Ausfertigung Nr.: **Onlineversion**

Dieses Gutachten besteht aus 74 Seiten inkl. 28 Anla insgesamt 15 Seiten. Das Gutachten wurde in einer Ausf erstellt.

Dokument
unterscriben
von: Franziska Rost-
Wolf
am: 02.02.2026 12:56
Ort: Frankfurt am





Zusammenfassung der Ergebnisse

| | |
|--|---|
| Auftraggeber | Amtsgericht Frankfurt am Main |
| Zweck der Bewertung Stichtag der Wertermittlung | Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache 28.10.2025 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt) |
| Liegenschaft | Kohlrauschweg 11, 11a, 11b; hier: 11 60486 Frankfurt am Main |
| Bewertungs- Gegenstand | 60/10.000 Miteigentumsanteil an dem Erbbaurecht, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Nr. 60 |
| Objektart | Wohnungserbbaurecht (Eigentumswohnung in Erbbaurechtsform) |
| Katasterangaben / Grundstücksgröße | Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Bockenheim, Flur 18, Flurstück 51/88; 3.733 m ² |
| Baulasten | Erschließungsbaulast |
| Denkmalschutz | Keine Eintragungen vorhanden |
| Altflächenkataster | Keine Eintragungen vorhanden |
| Baujahr | Ca. 1963 |
| Erbbauzeit | Bis 31.12.2068 |
| Erbbauzins | Der jährliche Erbbauzins beträgt für die Wohnung laut Grundbuch 223,98 € (10,00 €/m²) . Aufgrund der Wertsicherungsklausel erfolgte automatische Anpassung ab 01.01.2023 (alle 5 Jahre). |
| Modernisierungs- Zustand des Sondereigentums | Nicht bekannt |
| Endenergiebedarfs- Kennwert | Kein Energieausweis vorliegend |



Wohnfläche 25,69 m² (WF) (laut Grundakte)

Hausgeld Nicht bekannt

Nutzungssituation des Sondereigentums Nicht bekannt

Werte Siehe nachfolgende Tabelle
(vorbehaltlich einer Innenbesichtigung)

| Bewertungs-gegenstand | Bodenwert des fiktiv unbelasteten Miteigentums-anteils | Vorläufiger markt-angepasster Vergleichswert | Besondere objektspez. Grundstücks-merkmale | Vergleichswert | Gebäundefaktor | Verkehrswert |
|-----------------------|--|--|--|--------------------|-----------------------|--------------------|
| Wohnung Nr. 60 | 55.100,00 € | 90.531,56 € | 0,00 € | 91.000,00 € | 3542 €/m ² | 91.000,00 € |



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Allgemeine Angaben | 7 |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt..... | 7 |
| 1.2 | Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 7 |
| 1.3 | Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren..... | 10 |
| 1.4 | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers | 10 |
| 2 | Grund- und Bodenbeschreibung..... | 11 |
| 2.1 | Lage | 11 |
| 2.1.1 | Großräumige Lage | 11 |
| 2.1.2 | Kleinräumige Lage..... | 11 |
| 2.2 | Gestalt und Form..... | 12 |
| 2.3 | Erschließung | 13 |
| 2.4 | Bodenverhältnisse, Altlasten | 13 |
| 2.5 | Zivilrechtliche Situation | 14 |
| 2.5.1 | Grundbuchlich gesicherte Belastungen | 14 |
| 2.5.2 | Erbbaurechtsvertrag..... | 14 |
| 2.6 | Öffentlich-rechtliche Situation | 19 |
| 2.6.1 | Baulasten und Denkmalschutz..... | 19 |
| 2.7 | Bauplanungsrecht | 19 |
| 2.7.1 | Bauordnungsrecht..... | 20 |
| 2.8 | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation | 20 |
| 2.9 | Vermietungssituation / Mieteinnahmen | 20 |
| 3 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen..... | 21 |
| 3.1 | Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen | 21 |
| 3.2 | Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung | 21 |
| 3.3 | Mehrfamiliengebäude | 23 |
| 3.3.1 | Art des Gebäudes, Baujahr, Außenansicht | 23 |
| 3.3.2 | Ausführung und Ausstattung..... | 23 |
| 3.3.3 | Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum) | 26 |
| 3.4 | Nebengebäude | 26 |
| 3.5 | Außenanlagen | 27 |
| 3.6 | Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen..... | 27 |
| 3.7 | Beurteilung der Gesamtanlage..... | 28 |
| 4 | Beschreibung des Wohnungserbbaurechts | 28 |
| 4.1 | Lage und Grundrissgestaltung | 28 |
| 4.2 | Wohnfläche | 28 |
| 4.3 | Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen (Annahmen)..... | 29 |
| 4.4 | Fenster und Türen (Annahmen) | 29 |
| 4.5 | Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung (Annahmen)..... | 30 |
| 4.6 | Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung | 30 |
| 4.7 | Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum | 30 |



| | | |
|----------|--|-----------|
| 5 | Marktsituation | 31 |
| 6 | Wertermittlung für das Wohnungserbbaurecht..... | 33 |
| 6.1 | Grundstücksdaten..... | 33 |
| 6.2 | Verfahrenswahl mit Begründung | 33 |
| 6.3 | Bodenwertermittlung des fiktiv unbelasteten Grundstücks..... | 35 |
| 6.3.1 | Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks | 35 |
| 6.3.2 | Beschreibung des Gesamtgrundstücks | 35 |
| 6.3.3 | Bodenwertermittlung des fiktiv unbelasteten Gesamtgrundstücks | 35 |
| 6.3.4 | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung | 36 |
| 6.3.5 | Ermittlung des anteiligen, fiktiv unbelasteten Bodenwerts des Wohnungseigentums..... | 37 |
| 6.3.6 | Anteil des Erbbauzinses am Bodenwert..... | 37 |
| 6.4 | Vergleichswertermittlung | 38 |
| 6.4.1 | Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung..... | 38 |
| 6.4.2 | Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe..... | 39 |
| 6.4.3 | Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche | 41 |
| 6.4.4 | Vergleichswert | 51 |
| 6.4.5 | Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung..... | 52 |
| 6.5 | Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebädefaktor..... | 54 |
| 7 | Verkehrswert..... | 55 |
| 7.1 | Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungszweck | 56 |
| 8 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur | 57 |
| 8.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 57 |
| 8.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur | 59 |
| 9 | Anlagen | 60 |
| 9.1 | Liegenschaftskarten | 60 |
| 9.1.1 | Auszug aus dem Liegenschaftskataster | 60 |
| 9.1.2 | Auszug aus dem Liegenschaftskataster | 61 |
| 9.2 | Luftbild..... | 62 |
| 9.2.1 | Luftbild 2024 | 62 |
| 9.3 | Baulast | 63 |
| 9.3.1 | Baulastenblatt | 63 |
| 9.3.2 | Baulastenblatt, Anlage Lageplan..... | 64 |
| 9.4 | Bauzeichnungen | 65 |
| 9.4.1 | Lageplan mit Stellplätzen | 65 |
| 9.4.2 | Grundriss Kellergeschoss | 66 |
| 9.4.3 | Grundriss 14. Obergeschoss | 67 |
| 9.4.4 | Grundriss Wohnung Nr. 60 | 68 |
| 9.4.5 | Grundriss 16. Obergeschoss | 69 |
| 9.4.6 | Südostfassade / Nordostfassade..... | 70 |
| 9.4.7 | Südwestfassade Haus 11 / Gebäudeschnitt | 71 |
| 9.5 | Fotos | 72 |
| 9.5.1 | Südost- und Nordostfassaden, Blick von der Ludwig-Landmann-Straße Richtung | |



| | | |
|--------|---|----|
| | Westen | 72 |
| 9.5.2 | Südwest- und Südostfassade, Blick von der südwestlichen Freifläche Richtung Nordwesten | 72 |
| 9.5.3 | Südwest- und Südostfassade, Blick von den südwestlichen Stellplätzen Richtung Norden | 72 |
| 9.5.4 | Nordwest- und Nordostfassaden, Blick von der Ludwig-Landmann-Straße Richtung Süden..... | 72 |
| 9.5.5 | Südost- und Südwestfassaden, Blick von den südwestlichen Stellplätzen Richtung Norden | 73 |
| 9.5.6 | Südost- und Nordostfassaden, Blick von der Ludwig-Landmann-Straße Richtung Westen | 73 |
| 9.5.7 | Südwestfassade, Blick von der Straße Richtung Nordosten..... | 73 |
| 9.5.8 | Südwestfassaden, Blick von den südwestlichen Stellplätzen Richtung Osten..... | 73 |
| 9.5.9 | Nordöstliche Grundstücksgrenze, Fahrweg, Stellplätze, Gebäudeerschließung, Blick Richtung Südosten..... | 73 |
| 9.5.10 | Südwestlicher Grundstücksbereich, Stellplätze, südwestliche Grenze, Blick Richtung Südosten | 73 |
| 9.5.11 | Nördliche und westliche Grundstücksgrenzen, Reihengaragen im nördlichen Grundstücksbereich, Blick vom Kohlrauschweg Richtung Nordosten | 74 |
| 9.5.12 | Südwestfassade, Freianlage, westliche Grundstücksgrenze, Zufahrt zu den südwestlichen Stellplätzen, Blick Richtung Norden | 74 |
| 9.5.13 | Nordostfassaden, nordöstlicher Erschließungsweg mit Stellplätzen, östliche Grundstücksgrenze, Blick Richtung Nordwesten | 74 |
| 9.5.14 | Nördliche und östliche Grundstücksgrenzen, Reihengaragen im nördlichen Grundstücksbereich, Blick Richtung Westen | 74 |



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: **Eigentumswohnung (1-Zimmer-Wohnung, in Erbbaurechtsform)**

Objektadresse: **Kohlrauschweg 11, 11a, 11b; hier: 11
60486 Frankfurt am Main**

Grundbuchangaben: **Wohnungserbbaugrundbuch von Bockenheim Blatt [...]
Bestandsverzeichnis
Lfd. Nr. 1 (auszugsweise):
60/10.000 Miteigentumsanteil an dem Erbbaurecht

[Keine Veröffentlichung im Internet.]**

Der Anteil an dem Erbbaurecht ist verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 60 gekennzeichneten Wohnung. (...)

**Abteilung I:
Eigentümer:**
- *Hier anonymisiert* -

**Abteilung II:
Lasten und Beschränkungen:**

- *Eintragungen nicht erhoben, hier nicht bewertet.* -

**Abteilung III:
Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden**
- *Eintragungen nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend.* -

1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck der Gutachtenerstellung: **Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache**

Auftraggeber: **Amtsgericht Frankfurt am Main
60256 Frankfurt am Main**

Aktenzeichen: **845 K 22/25**



| | |
|---|--|
| Grundlage: | Auftrag vom 19.08.2025, Beschluss vom 14.07.2025 |
| Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag: | 28.10.2025 |
| Ortsbesichtigung: | 28.10.2025 |
| Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | <p>Grundbuch von Bockenheim Blatt [...] Wohnungserbbaugrundbuch vom 17.07.2025 (Quelle: Auftraggeber)</p> <p>Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 28.01.2026 (Quelle: www.gds.hessen.de)</p> <p>Akteneinsicht beim Grundbuchamt Frankfurt am Main vom 06.11.2020 in die Grundakte (Teilungserklärung)</p> <p>Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Frankfurt am Main vom 04.11.2020 (Quelle: https://www.bauaufsicht-frankfurt.de)</p> <p>Bodenrichtwertkarte der Stadt Frankfurt am Main (Quelle: www.geoportal.frankfurt.de) Stand 01.01.2024</p> <p>Akteneinsicht in die Bauakten der Bauaufsicht Frankfurt am Main vom 05.11.2020, und die Änderungsanfrage vom 18.09.2025</p> <p>Bescheinigung des Amtes für Straßenbau und Erschließung Frankfurt am Main über Erschließungsbeiträge vom 05.11.2020</p> <p>Schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts der Stadt Frankfurt am Main vom 05.11.2020</p> <p>Internet-Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des Stadtplanungsamts Frankfurt (Quelle: www.PlanAs-frankfurt.de) vom 17.09.2025</p> <p>Internet-Auskunft der Landesdenkmalbehörde über Denkmalschutz (Quelle: www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de) 2025</p> <p>HLNUG Lärmviewer Hessen (Quelle: www.laerm-hessen.de)</p> <p>Wohnraummieten: Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2024;</p> |



(Quelle: <https://frankfurt.de/themen/planen-bauen-und-wohnen/wohnen/informationen-zum-wohnungsmarkt/mietspiegel>)

Wohnungsmarktbericht Frankfurt 2024/25 – Wohnen im IHK-Bezirk Frankfurt am Main (Quelle: <https://www.frankfurtmain.ihk.de>)

Angebotsmieten von Immobilienportalen (Quelle: www.immobilienscout24.de)

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

Demografische Kennziffern: Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung der Kommune Frankfurt am Main (Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

Gewerbemarktbericht 2025 IHK Frankfurt am Main
(Quelle: <https://www.frankfurt-main.ihk.de>)

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

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

Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2025 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Frankfurt a. M.
(Quelle: <https://frankfurt.de>)

Vergleichskaufpreise: Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 11.11.2025
(Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Frankfurt am Main)

Faktoren nach dem Bewertungsgesetz, Gutachterausschuss Frankfurt am Main 2025 (Quelle: <https://frankfurt.de>)

Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt am Main

Eigene Erhebungen



Von der
Gläubigerseite
übergebene
Unterlagen: ---

Von der
Schuldnerseite
übergebene
Unterlagen: ---

1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Beteiligte: Hier anonymisiert

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

Zutritt: Der Zutritt zum gegenständlichen Sondereigentum Wohnung wurde zum Ortstermin nicht ermöglicht. Besichtigt wurden das Treppenhaus sowie der Kellerraum des Gebäudes Kohlrauschweg 11 in den allgemein zugänglichen Bereichen.

Es bestand kein Zutritt zur gegenständlichen Einheit Wohnung nebst Kellerraum und Speicherraum. Möglicherweise hieraus resultierende Ungenauigkeiten gehen nicht zu Lasten der Sachverständigen.

Zubehör: Zubehör ist nicht bekannt.

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

Der ermittelte Wert ist der fiktiv unbelastete Verkehrswert.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

| | |
|--|--|
| Bundesland: | Hessen |
| Ort: | Frankfurt am Main |
| Zentrumsfunktion: | Oberzentrum |
| Einwohnerzahl: | Frankfurt: rd. 776.843 (Stand: 12-2024, www.frankfurt.de) Einwohner im Stadtteil „Bockenheim“ rd. 45.491 (Stand: 2024) |
| Überörtliche Anbindung / Entfernungen: | Rd. 425 km (Luftlinie) südwestlich von Berlin Rd. 400 km (Luftlinie) südlich von Hamburg Rd. 315 km (Luftlinie) östlich von Brüssel Rd. 300 km (Luftlinie) nordwestlich von München Rd. 35 km (Luftlinie) östlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden |
| Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets: (wegweiser-kommune.de: Demografie-Bericht, Sozialbericht; statistik.arbeitsagentur.de) | Demografie-Typ 7 „Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 14,7 % (2023) Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre: +3,0 % (Stand: 2023) Durchschnittsalter: 41,1 Jahre Arbeitslosenquote 6,9 % (10/2025), statistik.arbeitsagentur.de Kaufkraftindex: 109,2 (Stand: 2025) Einzelhandelszentralität: 107,3 (2025) Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2025) |

2.1.2 Kleinräumige Lage

| | |
|---------------------|--|
| Innerörtliche Lage: | Stadtteil „Bockenheim“ Rd. 7,5 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 3,1 km (Luftlinie) nordwestlich vom Frankfurter Hauptbahnhof Rd. 4,0 km (Luftlinie) westlich vom Stadtzentrum Frankfurt am Main Rd. 1,0 km (Luftlinie) nordwestlich der „Messe Frankfurt“ Rd. 0,5 km (Luftlinie) östlich vom „Biegwald“ Rd. 0,0 km (Luftlinie) östlich der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Postsiedlung“ Straßenlage Kohlrauschweg und Ludwig-Landmann-Straße |
|---------------------|--|



| | | | |
|---|---|---|-----------------------|
| Lageklassifikation: | Gehobene Wohnlage laut Geoportal Frankfurt 2024 | | |
| Infrastruktur: | Umkreis von ca. 1,5 km (Luftlinie): Schulen, Kindertagesstätten, Kirchen, Moscheen, Sportplätze, Rebstockbad, Brentanobad, Bürgerhaus, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants etc. | | |
| Verkehrsanbindung: | KFZ: | Rd. 0,5 km (Luftlinie) zur Bundesautobahn BAB 648 „Anschlussstelle „Frankfurt a. M. „Katharinenkreisel“, von hier rd. 2,5 km zum Autobahnkreuz A 648 / A 66 (Frankfurt – Wiesbaden) „Westkreuz“ | |
| | ÖPNV: | 2 Min. Fußweg (92 m) zur Haltestelle „Postsiedlung“ Bus Linie 34, verkehrt alle 3- 10 Min.; von hier rd. 23 Min. Fahrzeit mit einem Umsteigehalt zum Frankfurter Hauptbahnhof (Dauer 30 Min.). 21 Min. Fußweg (1,4 km) zur Haltestelle „Frankfurt (Main) Westbahnhof“ S4, von hier rd. 6 Min. Fahrzeit zum Frankfurter Hauptbahnhof (Dauer 27 Min.). | |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | Offene und geschlossene 3- bis 4-geschossige Bebauung der Entstehungszeit 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts (überwiegend der 1950er / 1960er Jahre) sowie ein 16-geschossiges Gebäude Überwiegend Wohnnutzungen | | |
| Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen) | Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: | | (Tag): |
| | Ludwig-Landmann-Straße: | | 70-74 [dB(A)] |
| | Kohlrauschweg: | | 60-64 [dB(A)] |
| | Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: | | (Nacht): |
| | Ludwig-Landmann-Straße: | | 60-64 [dB(A)] |
| | Kohlrauschweg: | | 55-59 [dB(A)] |
| | Vergleichswerte für Reine Wohngebiete | | (Tag / Nacht): |
| | Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm ¹ : | | 50 / 35 [dB(A)] |
| | Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung: | | 59 / 49 [dB(A)] |
| Topografie: | Leichtes Nordost-Südwest-Gefälle | | |

2.2 Gestalt und Form

¹ TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



| | | |
|--------------------------------|---|------------------------------------|
| Grundstücks- zuschnitt: | Unregelmäßiger, annähernd trapezförmiger Grundstückszuschnitt | |
| Oberfläche: | Grundstück im Gefälle Terrassierte Oberflächen, annähernd eben | |
| Mittlere Grundstücksbreite: | Laut Liegenschaftskarte ca. 40,0 m | |
| Mittlere Grundstückstiefe: | Laut Liegenschaftskarte ca. 93,0 m | |
| Straßenfront: | Kohlrauschweg: | laut Liegenschaftskarte ca. 35,0 m |
| | Ludwig-Landmann-Straße: | laut Liegenschaftskarte ca. 94,0 m |
| Grundstücksfläche: | Laut Grundbucheintrag 3.733 m² | |

2.3 Erschließung

| | | |
|--|--|--|
| Öffentliche Erschließung: | Öffentliche Erschließung Ludwig-Landmann-Straße / Kohlrauschweg | |
| Straßenart: | Örtliche Hauptverkehrsstraße / Nebenstraße | |
| Straßenausbau: | Kohlrauschweg ausgebaut als Straße, asphaltiert, 2-seitig Gehweg, 1-seitig Parkplätze | |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung : | Angeschlossen an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen, Gasversorgung | |

2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten

| | |
|--------------------|--|
| Bodenverhältnisse: | Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Es wird von normal tragfähigem Boden ausgegangen. |
| Altlasten: | Die schriftliche Auskunft des Umweltamts Frankfurt hat folgenden Inhalt: „das von Ihnen angefragte Grundstück ist keine Altlast oder Altlastenverdachtsfläche. In unserer Altlasten-Datenbank sind für die Liegenschaft Kohlrauschweg 11, 11a, 11b keine altlastenrelevanten Vornutzungen registriert. Hinweise auf Altablagerungen oder Verfüllungen von ehemaligen Bombentrichtern liegen uns nicht vor. Ergebnisse von Bodenuntersuchungen sind uns von dem Grundstück derzeit nicht bekannt. (...)“ |



2.5 Zivilrechtliche Situation

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Grundbuchlich
gesicherte
Belastungen: Vorhanden

Nicht eingetragene
Rechte und Lasten: Nicht bekannt

Überbau: Soweit ersichtlich, kein Überbau

2.5.2 Erbbaurechtsvertrag

Erbbaurechtsvertrag (...)
vom 01.03.1957 Anlage zum Erbbaurechtsvertrag (..)

Inhalt des Erbbaurechts

I. Errichtung der Bauwerke

Keine Veröffentlichung im Internet.

II. Instandhaltung der Bauwerke

Keine Veröffentlichung im Internet.

III. Verwendung der Bauwerke

Keine Veröffentlichung im Internet.

IV. Versicherung der Bauwerke



Keine Veröffentlichung im Internet.

V. Tragung der Lasten

Keine Veröffentlichung im Internet.

VI. Heimfall

Keine Veröffentlichung im Internet.

VII. Veräußerung und Belastung

Keine Veröffentlichung im Internet.



VIII. Rechtsnachfolger

Keine Veröffentlichung im Internet.

IX. Ablauf des Erbbaurechts

Keine Veröffentlichung im Internet.

Nachtragsvertrag vom (...)
28.11.2002 zum IV. Inhalt des Erbbaurechts
Erbbaurechtsvertrag vom A. Inhalt des Erbbaurechts
01.03.1957:

Keine Veröffentlichung im Internet.

Das Erbbaurecht wird verlängert bis 31. Dezember 2068.

Keine Veröffentlichung im Internet.

a) Der jährliche Erbbauzins beträgt

Keine Veröffentlichung im Internet.

vom 1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2017 EUR 10,00 pro qm.



b) Ab dem 1. Januar 2018 bis zum Ende des Erbbaurechts am 31. Dezember 2068 vereinbaren die Vertragsteile folgendes:

Der Erbbauzins ist auf der Grundlage der Lebenshaltungskosten vereinbart und soll wertgesichert sein:

Keine Veröffentlichung im Internet.

VII. Höhe des Erbbauzinses, keine gesamtschuldnerische Haftung

Die Höhe des von den Wohnungserbbauberechtigten an den Grundstückseigentümer zu zahlenden Erbbauzinses richtet sich nach der Quote der Miterbbaurechtsanteile.

(...)



2.5.2.1 Erbbauzins

Erbbauzins:

Der **jährliche Erbbauzins** beträgt laut Grundbucheintrag für die Wohnung wie folgt:

10,00 €/m² x 3.733 m² x 60/10.000 Miteigentumsanteil = **223,98 €**.

Die tatsächliche Anpassung des Erbbauzinses seit 01.01.2023 ist nicht bekannt.

Unter Anwendung der o. g. Wertsicherungsklausel (automatische Anpassung alle fünf Jahre ab 01.01.2023) wird der **jährliche Erbbauzins** gemäß den obenstehenden Verträgen **zum Wertermittlungsstichtag** gemäß der nachfolgenden Berechnung mit **253,41 €** ermittelt (entspricht 11,31 €/m² anteiliger Grundstücksfläche p. a.)

Vertragliche Vorgaben

aa) Als Inhalt der Erbbauzinsrealast wird folgende Wertsicherungsklausel getroffen: Der Erbbauzins von EUR 10,00 (in Worten: Euro zehn) verändert sich alle fünf Jahre entsprechend den jeweiligen Änderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse i. S. von § 9a Absatz 1 Satz 2 ErbbauVO automatisch, erstmals mit Wirkung ab dem 01.01.2023. Maßgeblich hierfür sind die von Statistischen Bundesamt veröffentlichten Indexzahlen für

- a)** die Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in Deutschland („Verbraucherpreisindex für Deutschland“) einerseits
14,30% 2017: 2022:
- b)** die Bruttoverdienste der Arbeiter in der Industrie sowie die Bruttoverdienste der Angestellten in Industrie und Handel und der hierauf basierende Mittelwert beider Verdienstarten andererseits
(seit 2007: Bruttonomatsverdienste der Arbeitnehmer, Index Jahr 2022=100)
11,98% 2017: 89,3 2022: 100,0

Der sich aus den prozentualen Veränderungen zu **a)** und zu **b)** errechnende **Mittelwert** ist der für die Veränderung des Erbbauzinses maßgebliche Faktor.

Berechnung

Mittelwert **13,14%**

Erbbauzins laut Grundbuch per 31.12.2017: **223,98 €**

Veränderungsbetrag aufgrund der Änderung
der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse
2017 / 2022: + **29,43 €**

Erbbauzins, automatisch angepasst gemäß

Wertsicherungsklausel **ab 01.01.2023:** **253,41 €**



2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten: Gemäß der Internet-Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Frankfurt am Main besteht für das Bewertungsgrundstück eine Baulasteintragung (Erschließungsbaulast), siehe Anlage 9.3 Baulastenblatt.

Denkmalschutz: Gemäß der Internet-Auskunft des Landesdenkmalamts bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Denkmalschutzeintragungen. Aufgrund des Denkmalschutzes (Gesamtanlagenobjekt) der westlichen Nachbargrundstücke kann Umgebungsschutz bestehen.

2.7 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan: Laut der Internet-Auskunft des Regionalverbands Frankfurt Rhein Main ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks im regionalen **Flächennutzungsplan** als „**Wohnbaufläche, Bestand**“ dargestellt.

Bebauungsplan: Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des qualifizierten **Bebauungsplans NW 3a Nr 1** vom 21.06.1977 (BauNVO 1968).

Festsetzungen: Für das Grundstück bestehen die folgenden Festsetzungen:
 Art der baulichen Nutzung: **WR** (Reines Wohngebiet)
 Maß der baulichen Nutzung:
 Grundflächenzahl (GRZ): **0,3**; hier: 0,3
 Geschossflächenzahl (GFZ): **1,0**; hier: rd. 1,7
 Geschossigkeit: **IV bis VII**; hier: (4- bis 16-geschossig)
 Bauweise: **g** hier: geschlossene Bauweise
 Baulinie

Stellplatzsatzung: **S002** Stellplatzsatzung 2020
 Rechtsverbindlich, Inkrafttreten 20.02.2020

Freiraumsatzung: **FR001** Gestaltungssatzung Freiraum und Klima
 Rechtsverbindlich, Inkrafttreten 10.05.2023
 Für bauliche Anlagen und Grundstücksfreiflächen

Vorgartensatzung: **VG002**
 Rechtsverbindlich, Inkrafttreten 04.04.1979
 Für die gärtnerische Gestaltung von Vorgärten



2.7.1 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand: Nachfolgender Genehmigungsstand wurde von der Bauaufsicht mitgeteilt:

M-2011-206-5 „Errichtung eines Funkcontainers als nicht störende gewerbliche Nutzung“

M-2006-147-5 „Errichtung einer Mobilfunkstation für den Netzbetreiber T-Mobile D1 auf dem Dach des Gebäudes als nicht störende gewerbliche Nutzung. Kennung FY2865“

B-2003-374-5 „Balkonerweiterung, Freiflächenneuplanung“

B-2001-714-5 „Einbau eines Edelstahlkamineinsatzes“

B-1996-1068-5 „Mehrfamilienhaus Gasbefeuerte Heizungsanlage mit Warmwasser-bereiter“

B-1984-1974-5 „Fassadenverkleidung“

B-1970-2433-4 „Einbau von Leichtmetall-Jalousien an der Nordwestseite des Treppenhauses“

B-1965-2112-5 „Errichtung einer Garagenanlage“

B-1964-986-5 „Errichtung einer Trafo- Station“

B-1962-3055-5 „Neubau eines Wohnhochhauses (Hausnummer 11) und eines Wohnhausblocks (Hausnummer 11a und 11b)“

Stellplätze: Auf dem Grundstück sind 27 Garagenstellplätze und 23 Außenstellplätze als ausschließlich privat genutzte KFZ-Stellplätze vorhanden. Parkplätze sind begrenzt im Straßenraum vorhanden.

2.8 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand: Baureifes Land
(Grundstücksqualität)

Beitragsrechtliche Situation: Beitragsfrei

2.9 Vermietungssituation / Mieteinnahmen

Nutzungs-/ Vermietungssituation: Der Vermietungszustand der gegenständlichen Wohnung ist **nicht bekannt**. Mietverträge etc. wurden auf Anfrage nicht übermittelt.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

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

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

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

Zum gegenständlichen Sondereigentum bestand kein Zutritt. Die Beschreibung und Bewertung erfolgen aufgrund der Aktenlage und des äußeren Eindrucks.

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

3.2 Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche: Die Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der Bauakte und des Geoportals Hessen ermittelt.



Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf Grund der ermittelten BGF nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968 berechnet.
Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) wurde gem. ImmoWertV 2021 berechnet.

| KOH11 Berechnung der Bruttogrundfläche (DIN 277) sowie des Maßes der baulichen Nutzung (BauNVO) | | | | | | | | | | |
|--|----------------------------|--|-----------------|--------------------|------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---|--------|
| Grundlage: | | Eigene Berechnungen auf der Grundlage der Bauzeichnungen | | | | | | | | |
| Gebäude | Geschoss | Bereich | Fläche im m² | Anzahl bzw. Faktor | Anzahl Geschosse | Bruttogrundfläche DIN 277 BGF(a) (qm) | Bruttogrundfläche DIN 277 BGF(b) (qm) | Bruttogrundfläche DIN 277 BGF(c) (qm) | Bruttogrundfläche DIN 277 BGF(a+b) (qm) | |
| Hochhaus KOH11 | KG | Geschoss | 266,66 | 1,00 | 1,00 | 266,66 | 0,00 | 0,00 | 266,66 | |
| | | zzgl. TRH | 9,13 | 1,00 | 1,00 | 9,13 | 0,00 | 0,00 | 9,13 | |
| | | zzgl. Vorspr. | 4,88 | 2,00 | 1,00 | 9,76 | 0,00 | 0,00 | 9,76 | |
| | | abzgl. Rückspr. | 1,88 | 2,00 | 1,00 | -3,76 | 0,00 | 0,00 | -3,76 | |
| | EG | Geschoss | 266,66 | 1,00 | 1,00 | 266,66 | 0,00 | 0,00 | 266,66 | |
| | | zzgl. TRH | 9,13 | 1,00 | 1,00 | 9,13 | 0,00 | 0,00 | 9,13 | |
| | | zzgl. Vorspr. | 4,88 | 2,00 | 1,00 | 9,76 | 0,00 | 0,00 | 9,76 | |
| | | abzgl. Rückspr. | 1,88 | 2,00 | 1,00 | -3,76 | 0,00 | 0,00 | -3,76 | |
| | 1.OG-15.OG | Geschoss | 266,66 | 1,00 | 15,00 | 3.999,86 | 0,00 | 0,00 | 3.999,86 | |
| | | zzgl. TRH | 9,13 | 1,00 | 15,00 | 136,94 | 0,00 | 0,00 | 136,94 | |
| | | zzgl. Vorspr. | 4,88 | 2,00 | 15,00 | 146,40 | 0,00 | 0,00 | 146,40 | |
| | | Loggien | 1,88 | 2,00 | 15,00 | 0,00 | 56,38 | 0,00 | 56,38 | |
| | DG | Balkone | 6,98 | 2,00 | 15,00 | 0,00 | 0,00 | 209,39 | 0,00 | |
| | | Geschoss | 266,66 | 1,00 | 1,00 | 266,66 | 0,00 | 0,00 | 266,66 | |
| | | zzgl. TRH | 9,13 | 1,00 | 1,00 | 9,13 | 0,00 | 0,00 | 9,13 | |
| | | zzgl. Vorspr. | 16,18 | 1,00 | 1,00 | 16,18 | 0,00 | 0,00 | 16,18 | |
| | abzgl. Rückspr. | 1,88 | 2,00 | 1,00 | -3,76 | 0,00 | 0,00 | -3,76 | | |
| | BGF gesamt | | | | | 5.134,98 | 56,38 | 209,39 | 5.191,36 | |
| | Mehrfamiliengebäude KOH11a | KG | Geschoss | 210,71 | 1,00 | 1,00 | 210,71 | 0,00 | 0,00 | 210,71 |
| | | | abzgl. Rückspr. | 2,71 | 1,00 | 1,00 | -2,71 | 0,00 | 0,00 | -2,71 |
| abzgl. Rückspr. | | | 2,86 | 1,00 | 1,00 | -2,86 | 0,00 | 0,00 | -2,86 | |
| EG | | Geschoss | 210,71 | 1,00 | 1,00 | 210,71 | 0,00 | 0,00 | 210,71 | |
| | | Terrasse | 7,23 | 1,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 7,23 | 0,00 | |
| | | Terrasse | 7,64 | 1,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 7,64 | 0,00 | |
| 1.OG-3.OG | | Geschoss | 210,71 | 1,00 | 3,00 | 632,14 | 0,00 | 0,00 | 632,14 | |
| | | Balkon | 7,94 | 1,00 | 3,00 | 0,00 | 0,00 | 23,83 | 0,00 | |
| | | Balkon | 8,38 | 1,00 | 3,00 | 0,00 | 0,00 | 25,15 | 0,00 | |
| DG | | Geschoss | 210,71 | 1,00 | 1,00 | 210,71 | 0,00 | 0,00 | 210,71 | |
| BGF gesamt | | | | | 1.258,72 | 0,00 | 63,84 | 1.258,72 | | |
| Mehrfamiliengebäude KOH11b | | KG | Geschoss | 209,12 | 1,00 | 1,00 | 209,12 | 0,00 | 0,00 | 209,12 |
| | abzgl. Rückspr. | | 2,71 | 1,00 | 1,00 | -2,71 | 0,00 | 0,00 | -2,71 | |
| | abzgl. Rückspr. | | 2,86 | 1,00 | 1,00 | -2,86 | 0,00 | 0,00 | -2,86 | |
| | EG | Geschoss | 209,12 | 1,00 | 1,00 | 209,12 | 0,00 | 0,00 | 209,12 | |
| | | Terrasse | 7,23 | 1,00 | 1,00 | 7,23 | 0,00 | 7,23 | 0,00 | |
| | | Terrasse | 7,64 | 1,00 | 1,00 | 7,64 | 0,00 | 7,64 | 0,00 | |
| | 1.OG-3.OG | Geschoss | 209,12 | 1,00 | 3,00 | 627,37 | 0,00 | 0,00 | 627,37 | |
| | | Balkon | 6,75 | 1,00 | 3,00 | 0,00 | 0,00 | 20,25 | 0,00 | |
| | | Balkon | 4,57 | 1,00 | 3,00 | 0,00 | 0,00 | 4,57 | 0,00 | |
| | DG | Geschoss | 209,12 | 1,00 | 1,00 | 209,12 | 0,00 | 0,00 | 209,12 | |
| | BGF gesamt | | | | | 1.266,90 | 0,00 | 39,69 | 1.252,03 | |
| | Reihengaragen | EG | Geschoss | 143,92 | 2,00 | 1,00 | 287,83 | 0,00 | 0,00 | 287,83 |
| BGF gesamt | | | | | 287,83 | 0,00 | 0,00 | 2.376,36 | | |
| BGF gesamt | | | | | 10.078,47 | | | | | |
| GRZ relevante Grundfläche | | MFH's und HH, Reihengaragen EG | | | | | | | 989,46 | |
| GFZ-relevante Geschossfläche | | MFH's und HH, alle Geschosse, jedoch ohne KG und ohne DG | | | | | | | 6.300,72 | |
| WGFZ-relevante Geschossfläche | | MFH's: alle Geschosse und DG x 0,75, ohne KG / HH: alle Geschosse ohne KG und DG | | | | | | | 6.615,60 | |
| Grundstücksfläche (laut Kataster) | | | | | | | | | 3.733,00 | |
| GRZ (BauNVO 1968) | | | | | | | | | 0,3 | |
| GFZ (BauNVO 1968) | | | | | | | | | 1,7 | |
| WGFZ (ImmoWertV 2021) | | | | | | | | | 1,8 | |



3.3 Mehrfamiliengebäude

Grundstücksbebauung: Das Grundstück ist mit einem Wohnhochhaus (Haus Kohlrauschweg 11) und zwei Wohnblöcken mit integrierten Garagen (Häuser Kohlrauschweg 11 A und 11 B) sowie einer Garagenanlage bebaut.

Beschreibungsgegenstand hier: **Haus Kohlrauschweg 11** (übrige Gebäude gleicher bzw. vergleichbarer Ausführung)

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Außenansicht

Art des Gebäudes: Ein einseitig angebautes 16-geschossiges Mehrfamiliengebäude (Wohnhochhaus)

Baujahr: **1963** (Baugenehmigung)

Durchgeführte Modernisierungen: (soweit ersichtlich bzw. laut Bauakte)
Ca. 1980er/1990er Jahre: Kunststofffenster- und Fenstertüren mit Isolierverglasung
Ca. 1996: Gasbefeuerte Heizungsanlage mit Warmwasser-bereiter
Zeitpunkt nicht bekannt: Erneuerung des Fassaden-Anstrichs und Wärmedämmung (ca. 4-5 cm)
Ca. 2007: Einbau von Metallfenstern im EG
Ca. 2019: Modernisierung des Aufzugs

Geplante Modernisierungen: Nicht bekannt

Außenansicht: (laut Besichtigung)
Fassade: Lochfassade, Rauputz mit hellgelbem und hellrotem Anstrich, Westfassade mit gelber, roter und orangefarbener Plattenbekleidung
Fenster-/ Fenstertüren: mehrflügelige weiße Kunststofffenster / Kunststofftüren mit Isolierverglasung
Loggien/Balkone: Massive Konstruktion mit Metall- und Beton Umwehrgung und hellrotem Anstrich
Dach: Flachdach

3.3.2 Ausführung und Ausstattung

3.3.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart: Massivbauweise

Fundamente: Laut Bauakte Streifenfundamente in Beton

Kellerwände: Mauerwerkswände, laut Bauakte d = ca. 30 cm

Umfassungswände: Mauerwerkswände, laut Bauakte d= ca. 30 cm

Innenwände: Tragende Innenwände: Mauerwerkswände, laut Bauakte, d = ca. 24 cm



| | |
|-----------------------------------|--|
| | Nicht tragende Innenwände: leichte Trennwände, laut Bauakte, d = ca. 10 cm |
| Geschossdecken: | Stahlbetondecken, laut Bauakte d = ca. 16 cm |
| Hauseingangsbereich: | Massives Vordach in Stahlbeton 1-flg. Tür, Briefkastenanlage sowie Klingelanlage mit Sprech-/Gegensprechanlage an der Außenwand |
| Treppenhaus: | Offenes Treppenhaus |
| Geschosstreppen (Treppenhaus): | Stahlbetontreppe mit Werksteinbelag, laut Bauakte |
| Erschließungsart: | 3- bis 4-Spanner-Erschließung |
| Personen-Aufzug: | Vorhanden, Baujahr 1963, Modernisiert 2019 |

3.3.2.2 Keller und Dach

Keller

| | |
|------------------------|--|
| Bodenbeläge: | Estrich mit Anstrich |
| Wandbekleidungen: | Außen- und Innenwände Mauerwerkswände, verputzt mit Anstrich |
| Deckenbelag: | Flachdecke, verputzt bzw. roh mit Anstrich |
| Fenster: (Annahme): | Metallgitterfenster aus Baujahr, mit Einfachverglasung |
| Türen: | Metalltüren, einfache geschlossenen Holzrahmentüren, Holzlattentüren |

Sondernutzungsrecht am Kellerraum

Nr. 60

| | |
|----------------------------|---|
| Bodenbelag: (Annahme): | Estrich mit Anstrich |
| Wandbelag: (Annahme): | Außen- und Innenwände Mauerwerkswände, verputzt bzw. mit Anstrich |
| Deckenbelag: (Annahme): | Flachdecke, verputzt bzw. mit Anstrich |

Dach

| | |
|---------------------------------------|---------------------------------|
| | Konnte nicht besichtigt werden. |
| Dachkonstruktion: (lt. Bauakte): | Stahlbeton |
| Dachform: | Flachdach |
| Dacheindeckung: (Annahme): | Bitumenbahnen |
| Rinnen / Fallrohre: (lt. Bauakte): | Innenliegend |
| Kamine: | Vorhanden |



(lt. Bauakte):

Sondernutzungsrecht am Speicherraum (Dachraum) Nr. 60

Bodenbelag: Estrich
(Annahme):

Wandbelag: Mauerwerkswände ohne Belag
(Annahme): Holzlattenverschlag

Deckenbelag: Verputzt bzw. roh mit Anstrich
(Annahme):

3.3.2.3 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum

Besondere Bauteile: Kamin
Balkone / Loggien
Vordach

Besondere
Einrichtungen: Nicht bekannt

3.3.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Untergeschoss: Heizungsräume, Waschküche, Notstromaggregat
(laut Aufteilungsplan) Kellerräume, den Wohnungen zugeordnet

Erdgeschoss: Zwei Garagen
(laut Aufteilungsplan) Waschküche, Abstellraum, Fahrradraum, Heizungsraum, Halle

1.Obergeschoss bis
7. Obergeschoss:
(laut Aufteilungsplan) Je Geschoss 3 Wohnungen

8.Obergeschoss bis
15. Obergeschoss:
(laut Aufteilungsplan) Je Geschoss 4 Wohnungen

16.Obergeschoss: Maschinenraum, Technikraum
Speicherräume, den Wohnungen zugeordnet
Mobilfunkanlage auf dem Dach

Anzahl der
Wohneinheiten im Haus
11 **53 Wohneinheiten**

3.3.2.5 Zustand Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten *Annahme:* Wärmedämmung als Flachdachdämmung



Aufenthaltsraum bzw. des
Daches:

Dämmung der Außenwände: Ca. 5 cm Wärmedämmung (oberhalb des Erdgeschosses)

Baujahr der Fenster: Verschiedene Baujahre
Ca. 1980er/1990er Jahre
Ca. 2007 (EG)
In der gegenständlichen Wohnung nicht bekannt

Baujahr der Fenstertüren:
(Annahme): Ca. 1980er/1990er Jahre
In der gegenständlichen Wohnung nicht bekannt

Isolierung der Heizungs-/
Warmwasserleitungen in
unbeheizten Räumen: Keine Leitungsdämmung der Wasserleitungen im KG-Flur
Weitere Leitungsdämmung nicht bekannt

Baujahr des Wärmereizgers: Laut Bauakte 1996
Aktueller Stand: nicht bekannt

Endenergiebedarfs-
Kennwert: Nicht bekannt
(Vergleichswert Durchschnitt Wohngebäudebestand 150 kWh/(m²*a))

3.3.3 Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)

Belichtung und
Besonnung: 4-seitige Belichtung und Besonnung

Zustand des gemeinschaftlichen
Eigentums²
(soweit ersichtlich):

- Treppenhaus: Feuchtigkeit im offenen Treppenhaus, teilweise abplatzende Putz
- Keller: abplatzender Fußbodenanstrich im Keller, Boden und Innenwand feucht, muffiger Geruch

Allgemeinbeurteilung des
Gebäudes: Soweit ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in
baujahresadäquatem, nicht bzw. nicht wesentlich modernisiertem und
etwas unterdurchschnittlich gepflegtem Gesamtzustand.

3.4 Nebengebäude

Garagengebäude: 20 Reihen-Garagen (im Sondereigentum)

Zustand:

- Stehendes Wasser auf Garagendächern

² Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden der Brandschutz und die Fluchtwegsituation des Gebäudes nicht geprüft. Es wird von genehmigtem und umfangreich funktionstüchtigem Bestand ausgegangen.



3.5 Außenanlagen

| | |
|----------------------------------|---|
| Grundstückseinfriedungen: | Nordwestliche Grundstücksgrenze: keine Einfriedung (Grenzbebauung) Südöstliche Grundstücksgrenze: Maschendrahtzaun mit aufgesetztem Stacheldraht Südwestliche Grundstücksgrenze: keine Einfriedung, teilweise Holzzaun Nordöstliche Grundstücksgrenze: Metalldrahtzaun |
| Befestigte Grundstücksflächen: | Asphalтиerte Wege Befestigte Wege und Flächen mit Betonplatten Betonfertigteiltreppenstufen mit Geländer Rampe mit Natursteinpflaster |
| Unbefestigte Grundstücksflächen: | Pflanzbeete Rasen |
| Bepflanzungen: | Bäume, Hecken, Gehölze, Stauden und Sträucher |
| Sonstiges: | Mobilfunkantenne, Zigarettenautomat, Mastleuchten, Poller, Kettenabsperrrungen, Stellplätze mit Bodenmarkierung, Holzzäune, Wäschestangen, Kinderspielplatz mit Sandkasten, Kellertreppen mit Metallstabgeländer |
| Baumängel / Bauschäden: | Asphaltdecke überaltert und teilweise schadhaft, teilweise bemoost Befestigte Beläge teilweise uneben |

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

| | |
|--|---|
| Sondernutzungsrechte, fremdem Sondereigentum zugeordnet | Gartenflächen und Terrassen PKW-Stellplätze Dachspeicherräume Kellerräume |
| Sondernutzungsrechte, dem zu bewertenden Sondereigentum zugeordnet: | Kellerraum Nr. 60 Lage: Haus 11, 1. Untergeschoss Nutzfläche: laut Aufteilungsplan ca. 2,51 qm (NF) Speicherraum Nr. 60 Lage: Haus 11, 16. Obergeschoss (Speichergeschoss) Nutzfläche: laut Aufteilungsplan ca. 2,18 qm (NF) |
| Besondere Regelungen: | --- |
| Instandhaltungsrücklage / Hausgeld: | Die Höhe der Instandhaltungsrücklage sowie der zu entrichtenden Hausgeldzahlungen sind nicht bekannt. |



3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage vermittelt einen einfachen Zustand und baujahresadäquaten Gesamteindruck. Die Außenanlagen befinden sich in einem baujahresadäquaten Gesamtzustand.

4 Beschreibung des Wohnungserbbaurechts

Vorbemerkung: Eine Innenbesichtigung der Wohnung und der Keller- bzw. Speicherräume war zum Ortstermin nicht möglich. Die folgenden Baubeschreibungen basieren auf einem lage- und objekttypischen Standard und sind Annahmen.

4.1 Lage und Grundrissgestaltung

Lage der Wohnungen im Gebäude / Orientierung: Die **Wohnung** befindet sich im **14. Obergeschoss**. Sie ist 1-seitig belichtet und Richtung Südwesten orientiert.

(laut Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 17.12.2002)

Grundrissgestaltung: **1-Zimmer-Wohnung**
Das Wohn- / Schlafzimmer und das Bad / WC werden vom zentralen Flur mit Abstellkammer erschlossen, die Loggia/ Balkon und die Küche werden Wohnraum erschlossen. Ein Speicherraum und ein Kellerraum sind der Wohnung zugeordnet.

(laut Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 17.12.2002)

Besonnung / Belichtung / Belüftung: Mittlere Besonnung (Hauptorientierung nach Südwesten), mittlere Belichtung und mittlere Belüftung

4.2 Wohnfläche

Wohnfläche: Ein örtliches Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Die Wohnfläche wurde für diese Wertermittlung auf der Grundlage der Wohnflächenberechnung aus dem Antrag auf Abgeschlossenheit aufgestellt und wie folgt angesetzt: **25,69 m² (WF)**

(laut Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 17.12.2002)

| 14. Obergeschoss | | Wohnfläche <small>nach II. BV</small> | Keller | Speicher | Stellplatz | |
|------------------|----|--|-----------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|
| Wohnung | 58 | 72,31 m ² + | 1,49 m ² + | 2,47 m ² + | 0,00 m ² | 76,27 m ² |
| Wohnung | 59 | 30,29 m ² + | 2,53 m ² + | 1,51 m ² + | 0,00 m ² | 34,33 m ² |
| Wohnung | 60 | 25,69 m ² + | 2,51 m ² + | 2,18 m ² + | 0,00 m ² | 30,38 m ² |
| Wohnung | 61 | 65,66 m ² + | 2,86 m ² + | 3,75 m ² + | 0,00 m ² | 72,27 m ² |

Geschosshöhe: Lt. Bauakte ca. 2,75 m



4.3 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen (Annahmen)

Zimmer / Flur:

Bodenbeläge: Laminat oder Teppichbeläge

Wandbekleidungen: Putz, Tapete mit Anstrich

Deckenbekleidungen: Putz, Tapete mit Anstrich

Küche:

Bodenbelag: Fliesen

Wandbekleidung: Fliesen im Bereich der Arbeitsplatte
Putz, Tapete mit Anstrich

Deckenbekleidung: Putz, Tapete mit Anstrich

Bad / WC:

Bodenbeläge: Fliesen

Wandbekleidungen: Fliesen, raumhoch

Deckenbekleidungen: Putz, Tapete mit Anstrich

Loggia / Balkon:

Bodenbeläge: Fliesen

Umwehrung: Betonfertigteile, gestrichen

Überdachung: Überdachung durch darüber liegende Loggia / Balkon

**Kellerraum Nr. 60
im KG:** Siehe 3.3.2.2

**Speicherraum Nr. 60
im DG:** Siehe 3.3.2.2

4.4 Fenster und Türen (Annahmen)

Fenster: Ein- bzw. mehrflügelige Fenster bzw. -Fenstertüren mit Isolierverglasung und Dreh-/bzw. Dreh-/Kippbeschlägen, Metallbeschläge, Material und Baujahr nicht bekannt

Rollläden: Teilweise Kunststoff-Rollläden

Wohnungs-Eingangstür: Einfache beschichtete Holzwerkstofftür, Metallzarge, einfacher Metallbeschlag, zusätzliche Verriegelung, Spion, aus Baujahr

Zimmertüren /
Innentüren: Einfache beschichtete Holzwerkstofftüren, Metallzargen,
Metallbeschläge, teilweise mit Glasausschnitt, aus Baujahr



(Annahme):

4.5 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung (Annahmen)

| | |
|----------------------------|--|
| Elektroinstallation: | Je Raum ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz Klingel-, Sprech- und Gegensprechanlage Rauchwarnmelder |
| Heizung: | Zentralheizung (Gas) Flächenheizkörper |
| Warmwasser- versorgung: | Warmwasserbereitung zentral |
| Sanitäre Installation: | Küche: Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz, Spülen-Anschluss, Spülmaschinenanschluss Bad / WC: Wasser- und Abwasserinstallation überwiegend unter Putz, Waschbecken, Badewanne, WC |

4.6 Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung

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

4.7 Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum

| | |
|---|--|
| Baumängel/Bauschäden: ³⁾ | Ohne Innenbesichtigung sind möglicherweise vorhandene Baumängel / Bauschäden nicht bekannt. |
| Allgemeine Beurteilung der Sondereigentums- einheit: | Eine Modernisierung des Sondereigentums ist nicht bekannt. Die Wohnung und Abstellräume konnten nicht besichtigt werden. |

3) Siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen.



5 Marktsituation

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

- Frankfurt am Main als eine der hochpreisigen Metropolen Deutschlands (+)
- Demografische Entwicklung des Gebiets (Ø +)
- Standortattraktivität: Lage des Grundstücks in Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Wohnraum (Ø +)
- Frankfurt als eine der nachgefragten „Big 5-Cities“ in Deutschland (+)
- Frankfurt am Main als „Großstadt und Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ laut Demografie-Bericht (Ø)
- Frankfurt am Main als Stadt mit überdurchschnittlichem Kaufkraftindex, bezogen auf den Bundesdurchschnitt (Ø +)
- Überdurchschnittliche Einzelhandelszentralität (Ø +)
- Verfügbares Einkommen: Überdurchschnittlich hohes Einkommen je Einwohner (Ø +)
- Infrastrukturelle Erschließung: Gute Erreichbarkeit und Erschließung durch öffentlichen Personennahverkehr, motorisierten Individualverkehr (+)
- Vorhandene Nachfrage nach Wohnungseigentum (auch in Erbbaurechtsform) zum Kauf in Frankfurt (Ø +)
- Stabil hohes und kontinuierlich gestiegenes Mietniveau im Bereich Wohnen in Frankfurt (+)
- Infrastrukturangebot in der näheren Umgebung (Ø)
- Gehobene Wohnlage innerhalb von Frankfurt am Main (+)
- Innenstadtnahe Grundstückslage nahe zur Frankfurter Messe (+)
- Grundstückslage im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (Ø)
- Grundstückslage nicht im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung (Ø)
- Baulasteintragung (begünstigende Erschließungsbaulast) (Ø)
- Keine altlastenrelevanten Vornutzungen (Ø)
- Kein Denkmalschutz (Ø)
- Erschließung der Wohnung mit Aufzug (Ø)
- Lage der Wohnung im 14. Obergeschoss und damit verbundene Aussichtslage (+)
- Balkon zugeordnet (+)



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

- Aktuelle geopolitische Situation und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)
- Abgeschwächte Konjunktur (-)
- Kaufkraftschwund, Hypothekenzinsen auf hohem Niveau, gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)
- Restriktivere Kreditbedingungen (-)
- Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung: etwas überdurchschnittliche Arbeitslosenquote (Ø)
- Wohnungseigentum in Erbbaurechtsform, kein Bodenwertanteil enthalten (-)
- Ende der Laufzeit des Erbbaurechts 2068 (-)
- Jährlich zu zahlender Erbbauzins (Ø -)
- Sehr breites Kaufangebot an Wohnungseigentum in einem Radius von 1 km (-)
- Sehr breites Mietangebot an Wohnungen in einem Radius von 1 km (-)
- Immissionen der Ludwig-Landmann-Straße (Ø-)
- Größere Wohnanlage und Eigentümergemeinschaft (Ø)
- Lage der Wohnung in einem Hochhaus des Baujahrs 1960er Jahre als weniger nachgefragtes Objekt (-)
- Energetische Eigenschaften des Gebäudes (-)
- 1-seitige Orientierung der Wohnung (Ø -)
- Innenliegendes Bad (Ø -)
- Rücklagensituation der Gemeinschaft nicht bekannt und Risiko von Sonderumlagen (-)
- Hausgeldvorauszahlung nicht bekannt (Ø -)
- Vermietungszustand der Wohnung nicht bekannt (-)
- Begrenztes Parkplatzangebot im öffentlichen Raum (Ø -)
- Zustand der Immobilie (Ø -)
- Gesamteindruck der Liegenschaft (Ø -)

Legende:

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



6 Wertermittlung für das Wohnungserbbaurecht

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 60/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Mehrfamilienhausanlage bebauten Erbbaurecht in 60486 Frankfurt, Kohlrauschweg 11, 11A, 11B, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 14. OG Mitte/rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 60 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 060 bezeichnet, und dem Sondernutzungsrecht an dem Dachbodenraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 060 bezeichnet, zum Wertermittlungstichtag 28.10.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

| | | |
|------------------------------|-------|----------|
| Wohnungserbbau- Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| Bockenheim | [...] | 1 |

| | | | |
|------------|------|-----------|----------------------|
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
| Bockenheim | 18 | 51/88 | 3.733 m ² |

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des
maßgeblichen
Verfahrens:

Wohnungseigentum bzw. Wohnungserbbaurecht kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungseigentumen bzw. Wohnungserbbaurechten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

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

Aus der Auskunft Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses ist eine quantitativ ausreichende Anzahl an Kaufpreisen für qualitativ hinreichend mit dem gegenständlichen Wohnungserbbaurecht übereinstimmenden Objekten



verfügbar.

Das maßgebliche Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts ist hier auf Grund der Datensituation das **Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV)**.

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



6.3 Bodenwertermittlung des fiktiv unbelasteten Grundstücks

6.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Zone 4320 (gehobene Lage)) **1.900,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|-----------------------------|---|-----------------------|
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | W (Wohnbaufläche) MFH |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Geschossflächenzahl (WGFZ) | = | 1,0 |
| Grundstücksfläche (f) | = | keine Angabe |

6.3.2 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

| | | |
|-----------------------------|---|-----------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 28.10.2025 |
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | W (Wohnbaufläche) MFH |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Geschossflächenzahl (WGFZ) | = | 1,8 |
| Grundstücksfläche (f) | = | 3.733 m ² |

6.3.3 Bodenwertermittlung des fiktiv unbelasteten Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand | | Erläuterung |
|---|-----------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts | = frei | |
| beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 1.900,00 €/m ² | |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|---|--------------------------|---------------------------|------------------|-------------|
| | Richtwert- grundstück | Bewertungs- grundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2024 | 28.10.2025 | × 0,900 | E1 |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
|---|------------------------------|------------------------------|---------|--|
| Lage | Zone 4320 (gehobene Lage) | Zone 4320 (gehobene Lage) | × 1,000 | |



| | | | | | |
|---|-------------------------------------|-----------------------|----------|---------------------------------|---------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | W (Wohnbaufläche) MFH | W (Wohnbaufläche) MFH | × | 1,000 | |
| lageangepasster Wertermittlungsstichtag | beitragsfreier | BRW | am | = | 1.710,00 €/m ² |
| WGFZ | 1,0 | 1,8 | × | 1,44 | E2 |
| Fläche (m ²) | keine Angabe | 3.733 | × | 1,000 | |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × | 1,000 | |
| vorläufiger Bodenrichtwert | objektspezifisch angepasster | beitragsfreier | = | 2.462,40 €/m² | |

| | | |
|---|---|-------------|
| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | Erläuterung |
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = 2.462,40 €/m² | |
| Fläche | × 3.733 m ² | |
| beitragsfreier Bodenwert | =9.192.139,20 € rd. 9.190.000,00 € | |

Der **beitragsfreie Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.10.2025 insgesamt 9.190.000,00 €.

6.3.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung.

E2

Die Umrechnung von der WGFZ des BRW-Grundstücks auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2025

| | WGFZ | Koeffizient |
|-------------------------|-------|-------------|
| Bewertungsobjekt | 1,80 | 1,444 |
| Vergleichsobjekt | 1,000 | 1,000 |

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 1,44



6.3.5 Ermittlung des anteiligen, fiktiv unbelasteten Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige, fiktiv unbelastete Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 60/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

| Ermittlung des anteiligen Bodenwerts | | Erläuterung |
|--|--|-------------|
| Gesamtbodenwert | 9.190.000,00 € | |
| Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte | 0,00 € | |
| angepasster Gesamtbodenwert | 9.190.000,00 € | |
| Miteigentumsanteil (ME) | × 60/10.000 | |
| vorläufiger anteiliger Bodenwert | 55.140,00 € | |
| Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte | 0,00 € | |
| anteiliger Bodenwert | = 55.140,00 € <u>rd. 55.100,00 €</u> | |

Der **anteilige, fiktiv unbelastete Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.10.2025 **55.100,00 €**.

6.3.6 Anteil des Erbbauzinses am Bodenwert

Bezogen auf den anteiligen **Bodenwert** von 55.100,00 € beträgt der im Grundbuch eingetragene, **jährliche Erbbauzins** von **223,98 €** für die Wohnung wie folgt:

223,98 € p. a. x 100 / 55.100,00 € = **0,41 %**.

Zum Wertermittlungsstichtag ist gemäß Vertrag bereits seit 01.01.2023 eine Erhöhung des Erbbauzinses automatisch vollzogen worden, deren Höhe jedoch nicht abschließend bekannt ist.



6.4 Vergleichswertermittlung

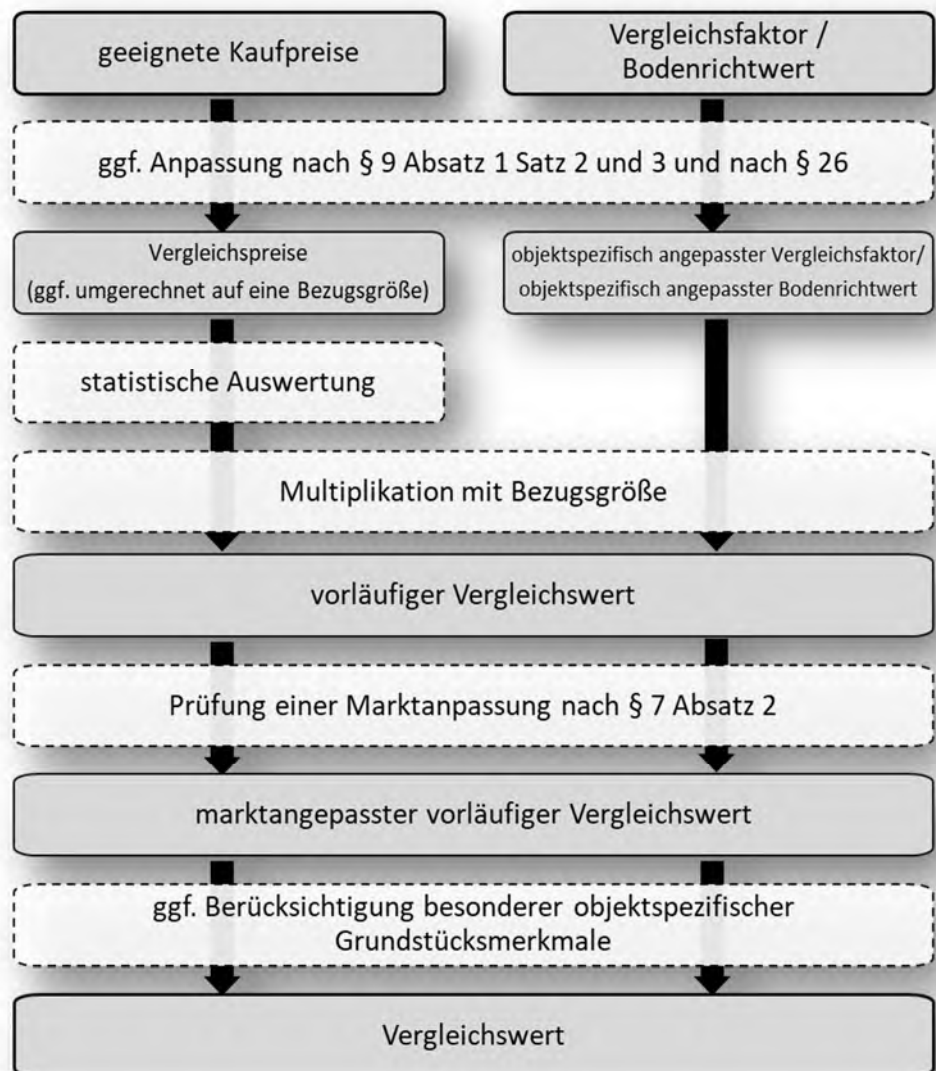
6.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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



Vergleichswertverfahren – Ablaufschema

(Quelle: ImmoWertA)

6.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

6.4.2.1 Vergleichskaufpreise (§ 26 ImmoWertV 21)

Vergleichskaufpreise: Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die



wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt.

6.4.2.2 Richtwert/Vergleichsfaktor (§ 26 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren: Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

6.4.2.3 Zu-/Abschläge

Zu-/Abschläge: Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

6.4.2.4 Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Marktübliche Zu- oder Abschläge: Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

6.4.2.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere



Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

6.4.2.5.1 Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel /
Bauschäden:

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Die Bewertungssachverständige kann i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Gutachtens notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der (überwiegend von außen erfolgten) in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

6.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Grundlage:

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, von der Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreise) für Wohnungserbbaurecht ermittelt.

Die Vergleichskaufpreise wurden aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Frankfurt am Main aus dem örtlichen Grundstücksmarkt selektiert und stammen aus einem Auszug vom 11.11.2025.

Die Kaufpreise für Wohnungserbbaurecht wurden



- im Kaufzeitraum 2023 bis 28.10.2025
- im Teilmarkt Weiterverkauf und Erstverkauf aus Umwandlung
- in Frankfurt am Main Bockenheim
- in gehobener Lage
- in der unmittelbaren und näheren des bewertungsgegenständlichen Wohnungserbbaurechts
- in Mehrfamilienhäusern des Baujahrs Ø 1960 (Bandbreite: 1958 - 1964)
- für Wohnungen der Größe Ø 63 m² (Bandbreite: 26 - 79 m²)

realisiert.

Aus Gründen des Datenschutzes ist die genaue Lage anonymisiert.

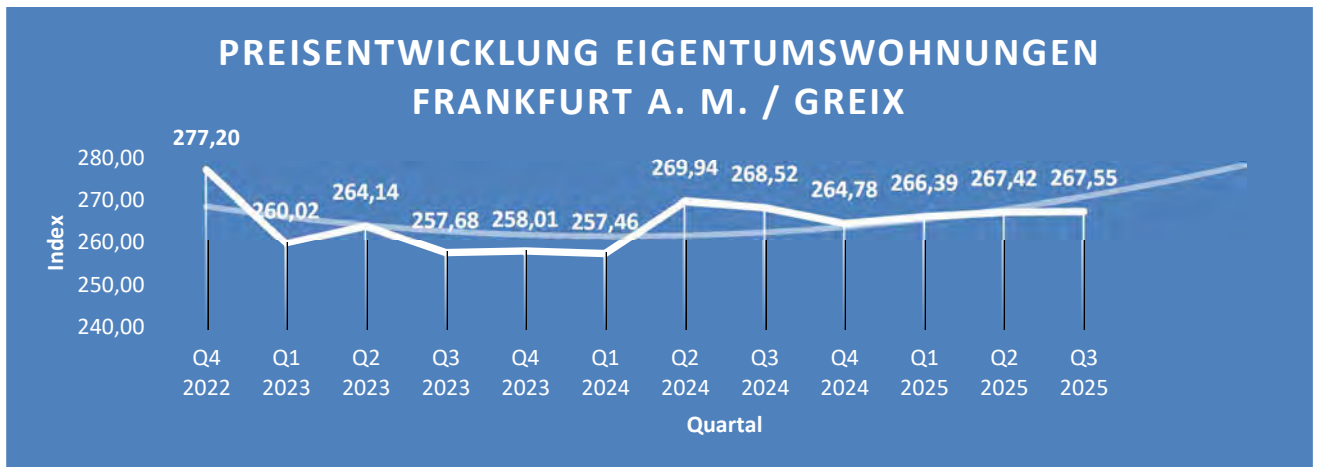
Die Vergleichsobjekte sind in den wesentlichen Merkmalen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar. Objektspezifische Abweichungen werden gesondert berücksichtigt.

Ein objektspezifischer Index für Erbbaurechte ist aufgrund der geringen Anzahl an Transaktionen nicht verfügbar. Es wird aufgrund des vergleichbaren Marktverhaltens auf den objektspezifischen Index für Wohnungseigentum zurückgegriffen.

Die im Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2025 veröffentlichte, lage- und baujahresgegliederte Indexreihe (Basis 2006 = 100), Datenfrequenz jährlich bzw. halbjährlich, für die Objektart Eigentumswohnungen, wurde nicht verwendet, da er zum Wertermittlungsstichtag nicht aktuell genug ist.

Die **zeitliche Anpassung** der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag erfolgt

- für die vollzogene Marktentwicklung
- auf der Grundlage der im Online-Portal German Real Estate Index veröffentlichten Indexreihe (Basis 2000 = 100, lange Indexreihe, Datenfrequenz quartalsweise, Objektart Eigentumswohnungen, stadtweiter Index für Frankfurt am Main)
- Anpassung der Daten hier: quartalsweise Veränderungen im Bereich IV. Quartal 2022 bis III. Quartal 2025).



Datenquelle: www.greix.de

Die **Anpassung der Geschosslage und Wohnungsgröße** der Vergleichskaufpreise erfolgt

- aufgrund einer gutachterlichen Einschätzung
- in Anlehnung an die Fachliteratur (Sprengnetter).

Die **Anpassung des Vermietungszustands** der Vergleichskaufpreise wird nicht vorgenommen, da der Vermietungszustand der gegenständlichen Wohnung nicht bekannt ist.

Die **Anpassung des Baujahres** der Vergleichskaufpreise ist nicht erforderlich, da die zugrunde gelegten Kaufpreise für Wohnungserbbaurechte in der gegenständlichen Baujahresklasse um 1960 realisiert wurden.



6.4.3.1 Vergleichskaufpreise

| I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil) | | | | | |
|---|---------------------------|-------------------------------------|-----------------|---------------|---------------|
| Berechnungsgrundlage (Kurzbezeichnungen) | Bewertungsobjekt (BWO) | Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e) | | | |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung) | | E159 | E259 | E359 | E459 |
| Vergleichswert [€] | ----- | Keine Veröffentlichung im Internet. | | | |
| Wohnfläche [m ²] | 25,69 | 70,00 | 63,00 | 30,00 | 72,00 |
| rel. Vergleichswert [€/m ²] | ----- | Keine Veröffentlichung im Internet. | | | |
| nicht enthaltene Beiträge [€/m ²] | ----- | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 28.10.2025 | | | | | |
| Kaufdatum/Stichtag | 28.10.2025 | 24.03.2023 | 24.10.2023 | 16.04.2024 | 17.05.2024 |
| zeitliche Anpassung | | × 0,970 | × 1,040 | × 1,040 | × 1,040 |
| Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m ²] | | Keine Veröffentlichung im Internet. | | | |
| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen | | | | | |
| Wohnfläche [m ²] | 25,69 | 70,00 | 63,00 | 30,00 | 72,00 |
| Anpassungsfaktor | | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 |
| Lage | gehobene Lage | gehobene Lage | gehobene Lage | gehobene Lage | gehobene Lage |
| Anpassungsfaktor | | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 |
| Geschosslage | 14. OG | 3. OG | 3. OG | 14. OG | 10. OG |
| Anpassungsfaktor | | × 1,110 | × 1,110 | × 1,000 | × 1,040 |
| Vermietung | k. A. | unvermietet | unvermietet | unvermietet | unvermietet |
| Anpassungsfaktor | | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 |
| Teilmarkt | Weiterverkauf | Weiterverkauf | Erstverkauf (U) | Weiterverkauf | Weiterverkauf |
| Anpassungsfaktor | | f × 1,000 | (U) × 1,000 | f × 1,000 | f × 1,000 |
| Baujahr | 1963 | 1958 | 1958 | 1964 | 1964 |
| Anpassungsfaktor | | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 |
| Wohneinheiten | 53 | 20 | 20 | 53 | 53 |
| Anpassungsfaktor | | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis | | Keine Veröffentlichung im Internet. | | | |

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

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



| | | | | |
|--|-------------------------------------|------|------|------|
| [€/m ²] | | | | |
| Gewicht | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²] | Keine Veröffentlichung im Internet. | | | |
| | | | | |

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 4)

E159 Lage: Frankfurt / Bockenheim,

E259 Lage: Frankfurt / Bockenheim,

E359 Lage: Frankfurt / Bockenheim,

E459 Lage: Frankfurt / Bockenheim,



| I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil) | | | | | |
|--|---------------------------|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Berechnungsgrundlage (Kurzbezeichnungen) | Bewertungsobjekt (BWO) | Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e) | | | |
| | | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung) | | E159 | E259 | E359 | E459 |
| Vergleichswert [€] | ----- | Keine Veröffentlichung im Internet. | | | |
| Wohnfläche [m ²] | 25,69 | 71,00 | 70,00 | 79,00 | 68,00 |
| rel. Vergleichswert [€/m ²] | ----- | Keine Veröffentlichung im Internet. | | | |
| nicht enthaltene Beiträge [€/m ²] | ----- | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 28.10.2025 | | | | | |
| Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung | 28.10.2025 | 04.07.2024 × 0,990 | 20.09.2024 × 0,990 | 24.01.2025 × 1,010 | 20.05.2025 × 1,000 |
| Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m ²] | am | Keine Veröffentlichung im Internet. | | | |
| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen | | | | | |
| Wohnfläche [m ²] | 25,69 | 71,00 | 70,00 | 79,00 | 68,00 |
| Anpassungsfaktor | | × 1,000 | × 1,000 | × 1,010 | × 1,000 |
| Lage | gehobene Lage | gehobene Lage | gehobene Lage | gehobene Lage | gehobene Lage |
| Anpassungsfaktor | | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 |
| Geschosslage | 14. OG | 1. OG | EG | EG | EG |
| Anpassungsfaktor | | × 1,150 | × 1,180 | × 1,180 | × 1,180 |
| Vermietung | k. A. | unvermietet | unvermietet | unvermietet | unvermietet |
| Anpassungsfaktor | | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 |
| Teilmarkt | Weiterverkauf | Weiterverkauf | Weiterverkauf | Weiterverkauf | Weiterverkauf |
| Anpassungsfaktor | | f × 1,000 | f × 1,000 | f × 1,000 | f × 1,000 |
| Baujahr | 1963 | 1958 | 1958 | 1958 | 1958 |
| Anpassungsfaktor | | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 |
| Wohneinheiten | 53 | 20 | 20 | 20 | 20 |
| Anpassungsfaktor | | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²] | | Keine Veröffentlichung im Internet. | | | |

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

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



| | | | | |
|--|-------------------------------------|------|------|------|
| Gewicht | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²] | Keine Veröffentlichung im Internet. | | | |
| | | | | |

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (5 - 8)

E159 Lage: Frankfurt / Bockenheim,

E259 Lage: Frankfurt / Bockenheim,

E359 Lage: Frankfurt / Bockenheim,

E459 Lage: Frankfurt / Bockenheim,



| I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil) | | | | | |
|---|---------------------------|-------------------------------------|-----------------------|-------|-------|
| Berechnungsgrundlage (Kurzbezeichnungen) | Bewertungsobjekt (BWO) | Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e) | | | |
| | | 9 | 10 | | |
| Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung) | | E 159 | E 259 | E 359 | E 459 |
| Vergleichswert [€] | ----- | Keine Veröffentlichung im Internet. | | | |
| Wohnfläche [m ²] | 25,69 | 79,00 | 26,00 | | |
| rel. Vergleichswert [€/m ²] | ----- | Keine Veröffentlichung im Internet. | | | |
| nicht enthaltene Beiträge [€/m ²] | ----- | 0,00 | 0,00 | | |
| II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 28.10.2025 | | | | | |
| Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung | 28.10.2025 | 25.04.2025 × 1,000 | 07.08.2025 × 1,000 | × | × |
| Vergleichskaufpreis Wertermittlungstichtag [€/m ²] | am | Keine Veröffentlichung im Internet. | | | |
| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen | | | | | |
| Wohnfläche [m ²] | 25,69 | 79,00 | 26,00 | | |
| Anpassungsfaktor | | × 1,010 | × 1,000 | × | × |
| Lage | gehobene Lage | gehobene Lage | gehobene Lage | | |
| Anpassungsfaktor | | × 1,000 | × 1,000 | × | × |
| Geschosslage | 14. OG | EG | 10. OG | | |
| Anpassungsfaktor | | × 1,180 | × 1,040 | × | × |
| Vermietung | k. A. | unvermietet | unvermietet | | |
| Anpassungsfaktor | | × 1,000 | × 1,000 | × | × |
| Teilmarkt | Weiterverkauf | Weiterverkauf | Weiterverkauf | | |
| Anpassungsfaktor | | × 1,000 | × 1,000 | × | × |
| Baujahr | 1963 | 1958 | 1964 | | |
| Anpassungsfaktor | | × 1,000 | × 1,000 | × | × |
| Wohneinheiten | 53 | 20 | 53 | | |
| Anpassungsfaktor | | × 1,000 | × 1,000 | × | × |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²] | | Keine Veröffentlichung im Internet. | | | |

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

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



| | | | | |
|--|-------------------------------------|------|--|--|
| Gewicht | 1,00 | 1,00 | | |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²] | Keine Veröffentlichung im Internet. | | | |
| | | | | |

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (9 - 10)

E159 Lage: Frankfurt / Bockenheim,

E259 Lage: Frankfurt / Bockenheim,



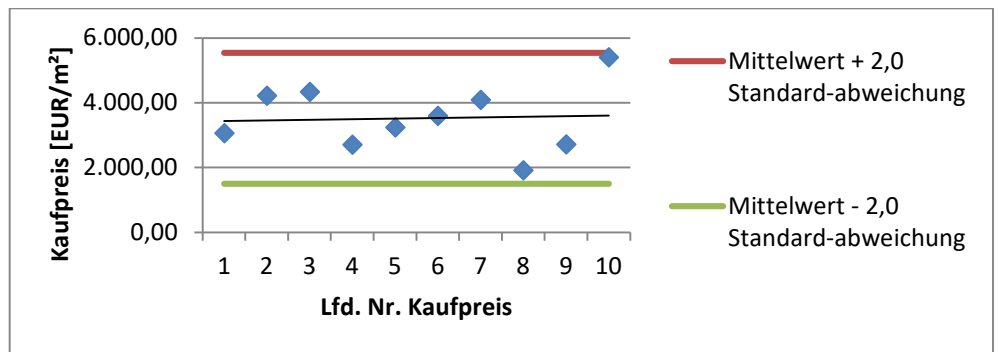
6.4.3.2 Ausschluss von Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

Mittelwertbildung: Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein Mittelwert gebildet. Der Mittelwert beträgt **3.524,00 €/m²** (Standardabweichung +/-1.011,47 €/m²).

Ausschluss von Ausreißern: Zum Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten wurde als Ausschlusskriterium das 2,0-fache zentrale Schwankungsintervall (2,0-fache Standardabweichung) gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 1.501,05 €/m² bis 5.546,94 €/m². Einer der angepassten Vergleichswerte/-preise über- oder unterschreitet diese Ausschlussgrenzen und wird deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen.

Beurteilung der Datenqualität: Der Variationskoeffizient in Höhe von 0,29 lässt auf eine hohe Schwankungsbreite der Kaufpreise schließen. Sechs der zehn Kaufpreise sind innerhalb der Bandbreite 3.000 bis 5.000 €/m² gelegen.

Darstellung der Vergleichskaufpreise:



| | |
|--|-------------------------------------|
| Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer) | 35.240,00 €/m ² |
| Summe der Gewichte (ohne Ausreißer) | : 10,00 |
| vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert | rd. 3.524,00 €/m² |



6.4.4 Vergleichswert

| Ermittlung des Vergleichswerts | | Erläuterung |
|--|---|-------------|
| vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert | 3.524,00 €/m ² | |
| Zu-/Abschläge relativ | 0,00 €/m ² | |
| vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert | = 3.524,00 €/m ² | |
| Wohnfläche | × 25,69 m ² | |
| Zwischenwert | = 90.531,56 € | |
| Zu-/Abschläge absolut | 0,00 € | |
| vorläufiger Vergleichswert | = 90.531,56 € | |
| Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.) | 0,00 € | |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert | = 90.531,56 € | |
| besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale | 0,00 € | |
| Vergleichswert | = 90.531,56 € rd. <u>91.000,00 €</u> | |

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 28.10.2025 mit rd. **91.000,00 €** ermittelt.



6.4.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

6.4.5.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): Hier werden die Grundstücksmerkmale und Besonderheiten des Objekts berücksichtigt, die in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens nicht enthalten sind.

6.4.5.2 Risiko Baumängel bzw. Bauschäden

Baumängel bzw. Bauschäden: Betreffend Baumängel bzw. Bauschäden wird auf Ziff. 3.3.3, 4.7 und 6.4.2.5.1 verwiesen.

Bauschäden werden von Kaufinteressierten für die vorliegende, ältere Baualtersklasse eher toleriert als für Gebäude neuen Baujahrs.

Nach dem besichtigten Gebäudezustand wird das Risiko für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen des gemeinschaftlichen Eigentums in der näheren und mittleren Zukunft als mittel bis hoch bewertet. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage ist nicht bekannt. Der Zustand des gegenständlichen Sondereigentums ist nicht bekannt.

Aufgrund der Tatsache, dass die Vergleichskaufpreise aus Gebäuden vergleichbaren Baujahres, Zustands, Standards stammen, wird davon ausgegangen, dass der bauliche Zustand in den Vergleichswerten bereits hinreichend berücksichtigt ist.

Ein gesonderter Wertabschlag wird aufgrund der Datensituation nicht vorgenommen.

Eine Wertminderung stellt einen marktüblichen Einfluss auf den ermittelten vorläufigen Vergleichswert dar und ist nicht gleichzusetzen mit Kosten für die Beseitigung von Baumängeln und / oder Bauschäden, Instandsetzungs- und Modernisierungskosten oder konkreten Sonderumlagen.

6.4.5.3 Baulast

Baulast: Für die begünstigende Erschließungsbaulast besteht hier kein gesonderter Werteeinfluss für das gegenständliche Wohnungserbaurecht.



6.4.5.4 Mietabweichungen

Mietabweichungen: Die Wertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt. Die Vermietungssituation wurde nicht mitgeteilt. Mietabweichungen können nicht berücksichtigt werden.

6.4.5.5 Sondernutzungsrecht Abstellräume

Sondernutzungsrecht: Der Wohnung ist ein Abstellraum im Kellergeschoss sowie ein zweiter Abstellraum im Dachgeschoss zugeordnet. Es wird davon ausgegangen, dass dies ebenfalls auf die Vergleichswohnungen zutrifft. Ein Kellerraum ist marktüblich für eine Wohnung im Wert enthalten und nicht gesondert zu berücksichtigen. Für den zusätzlichen Abstellraum wird hier wegen der Eigenschaften der zu Grunde gelegten Vergleichswerte kein gesonderter Wertzuschlag vorgenommen.



6.5 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor

Nachfolgend werden rein nachrichtlich die Nettoanfangsrendite, der Jahresrohertragsfaktor und der Gebäudefaktor für das Wohnungserbbaurecht dargestellt.

KOH11

| Nettoanfangsrendite (NAR) | | | |
|--|----------|------------|--|
| NAR | = | 100 | x $\frac{\text{Marktübl. erzielbarer Reinertrag [EUR]}}{\text{Vergleichswert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$ |
| Jahresreinertrag [EUR] | | | 3.680,86 |
| Vergleichswert [EUR] | | | 91.000,00 |
| Erwerbsnebenkosten | | | 10,00% |
| NAR | = | 100 | x $\frac{3.680,86}{100.100} = 3,7 \%$ |
| NAR <i>Wohnungseigentum</i> , andere Stadtlagen, gehobene und sehr gute Lage, Baujahr 1950-1977 (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2025) | | | 2,4 % (1,6 - 3,2 %) |

| Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger) | | | |
|--|----------|------------------|--|
| Jahresrohertrag [EUR] | | | 4.584,12 |
| Ertragsfaktor | = | | $\frac{\text{Vergleichswert [EUR]}}{\text{Marktübl. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]}}$ |
| Ertragsfaktor | = | 91.000,00 | = 19,9 |
| NAR <i>Wohnungseigentum</i> , andere Stadtlagen, gehobene und sehr gute Lage, Baujahr 1950-1977 (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2025) | | | 31,4 (21,5 - 46,5) |

| Gebäudefaktor (relativer Kaufpreis) | | | |
|---|----------|------------------|--|
| Gebäudefaktor | = | | $\frac{\text{Vergleichswert [EUR]}}{\text{Wohnfläche [m}^2\text{]}}$ |
| Wohnfläche [m ²] | | | 25,69 |
| Gebäudefaktor [EUR/m² WF] | = | 91.000,00 | = 3.542 |
| Vergleichsfaktor Wohnung unter 50 m ² , gehobene Lage sonstiges Stadtgebiet, Baujahr 1950 - 1977 [EUR/m ²], Erbbaurecht (Faktoren nach dem BewG Frankfurt am Main 2025) | | | 2.928 |



7 Verkehrswert

Für das gegenständliche, sowohl zu Renditezwecken als auch zur Eigennutzung geeignete Bewertungsobjekt in gehobener Lage in Frankfurt am Main, Stadtteil Bockenheim, wird von einer vorhandenen Nachfrage durch Kaufinteressierte bei einem breiten Angebot ausgegangen.

Der **Verkehrswert für das Wohnungserbbaurecht** wurde aus dem Vergleichswertverfahren abgeleitet.

| Bewertungsgegenstand | Bodenwert des fiktiv unbelasteten Miteigentumsanteils | Vorläufiger marktangepasster Vergleichswert | Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale | Vergleichswert | Gebäudedefaktor | Verkehrswert |
|----------------------|---|---|---|--------------------|-----------------------|--------------------|
| Wohnung Nr. 60 | 55.100,00 € | 90.531,56 € | 0,00 € | 91.000,00 € | 3542 €/m ² | 91.000,00 € |

Der Vergleichswert für das Wohnungserbbaurecht sind aus erzielten Kaufpreisen abgeleitet worden.

Der für das bewertungsgegenständliche Wohnungserbbaurecht ermittelte Vergleichswert entspricht der Marktsituation zum Wertermittlungsstichtag.

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilien und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiere ich mich an den ermittelten Werten und halte aufgrund des äußeren Eindrucks folgende Werte für die Bewertung zum Stichtag, dem 28.10.2025, vorbehaltlich einer Innenbesichtigung und vorbehaltlich der Offenlegung der Mietverhältnisse, für angemessen:

Der Verkehrswert für den 60/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Mehrfamilienhausanlage bebauten Erbbaurecht in 60486 Frankfurt, Kohlrauschweg 11, 11A, 11B verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 14. OG Mitte/rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 60 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 060 bezeichnet und dem Sondernutzungsrecht an dem Dachbodenraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 060 bezeichnet

| Wohnungserbbaugrundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
|-------------------------|-------|----------|
| Bockenheim | [...] | 1 |

| Gemarkung | Flur | Flurstück |
|------------|------|-----------|
| Bockenheim | 18 | 51/88 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.10.2025 mit rd.

91.000 €

in Worten: einundneunzigtausend Euro geschätzt.

Die Sachverständige



7.1 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungszweck

Gutachterlich ermittelte Verkehrswerte können nicht das Ergebnis mathematisch exakt berechneter Marktvorgänge sein. Auf Verkehrswerte und Kaufpreise wirken zahlreiche Imponderabilien ein, die aufgrund der Verschiedenheit der Teilmärkte, der Lagen, der Bebauung, des Zustandes etc. letztendlich die Gutachterin zu sachverständigen Annahmen, Vermutungen und Schätzungen veranlassen. Sollte eine der aufgestellten Bedingungen sich als ungünstig erweisen, ist das Gutachten zu aktualisieren. Dieses Gutachten entspricht der Marktlage zum angegebenen Stichtag und kann ausschließlich von der Sachverständigen und ausschließlich für den Auftraggeber fortgeschrieben werden.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Außer für den Auftraggeber ist es nicht gestattet, die durch das Gutachten bekannt gewordenen Daten und Informationen zu erheben, zu erfassen, zu organisieren, zu ordnen, zu speichern, anzupassen oder zu verändern, auszulesen, abzufragen, zu verwenden, offenzulegen, zu übermitteln zu verbreiten, abzugleichen, zu verknüpfen, eingeschränkt weiter zu verwenden, zu verarbeiten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens oder einzelner Abschnitte oder Informationen, die dem Gutachten entnommen wurden bzw. durch das Gutachten bekannt geworden sind, durch Dritte ist nicht gestattet. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden. Das Gutachten für das Gericht eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung der gerichtlichen Sachverständigen.



8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB: Baugesetzbuch

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

ImmoWertA: Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV–Anwendungshinweise – ImmoWertA)

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht: Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR: Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283: DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG: Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG: Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen



MHG: Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG: Pfandbriefgesetz

BelWertV: Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG: Gesetz über das Kreditwesen

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV: Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG: Bewertungsgesetz

ErbStG: Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR: Erbschaftsteuer-Richtlinien

HBO: Hessische Bauordnung



8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage 2023
- [2] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/25, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 25. Auflage, Essen, 2024
- [3] Simon, Thore; Gilich, Tobias: Wertermittlung von Grundstücken, Werner-Verlag Wolters Kluwer Deutschland GmbH Köln, 6. Auflage 2012
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

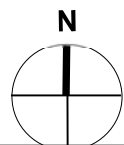


9 Anlagen

9.1 Liegenschaftskarten

9.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online. Keine Veröffentlichung im Internet.)



FRANZISKA ROST-WOLF

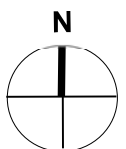
Dipl.-Ing. Architektin

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



9.1.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online. Keine Veröffentlichung im Internet.)

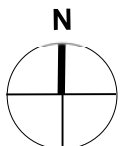




9.2 Luftbild

9.2.1 Luftbild 2024

(Quelle: Geoportal Frankfurt am Main. Keine Veröffentlichung im Internet.)





9.3 Baulast

9.3.1 Baulastenblatt

(Quelle: Stadt Frankfurt am Main, Keine Veröffentlichung im Internet.)

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

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



9.3.2 Baulastenblatt, Anlage Lageplan

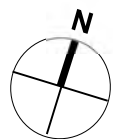
(Quelle: Stadt Frankfurt am Main, Keine Veröffentlichung im Internet.)

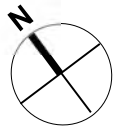


9.4 Bauzeichnungen

9.4.1 Lageplan mit Stellplätzen

(Quelle: Teilungserklärung. Einheit skizzenhaft eingetragen, hieraus lassen sich keine Maße ableiten. Keine Darstellung im Internet.)





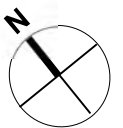
9.4.2 Grundriss Kellergeschoss

(Quelle: Grundakte. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)



9.4.3 Grundriss 14. Obergeschoss

(Quelle: Grundakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)



FRANZISKA ROST-WOLF

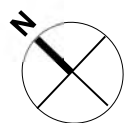
Dipl.-Ing. Architektin

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



9.4.4 Grundriss Wohnung Nr. 60

(Quelle: Grundakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)





9.4.5 Grundriss 16. Obergeschoss

(Quelle: Grundakte. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)



FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

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



9.4.6 Südostfassade / Nordostfassade

(Quelle: Bauakten. Keine Veröffentlichung im Internet)



/

9.4.7 Südwestfassade Haus 11 / Gebäudeschnitt

(Quelle: Bauakten. Keine Veröffentlichung im Internet.)



9.5 Fotos



9.5.1 Südost- und Nordostfassaden, Blick von der Ludwig-Landmann-Straße Richtung Westen



9.5.2 Südwest- und Südostfassade, Blick von der südwestlichen Freifläche Richtung Nordwesten



9.5.3 Südwest- und Südostfassade, Blick von den südwestlichen Stellplätzen Richtung Norden



9.5.4 Nordwest- und Nordostfassaden, Blick von der Ludwig-Landmann-Straße Richtung Süden



9.5.5 Südost- und Südwestfassaden, Blick von den südwestlichen Stellplätzen Richtung Norden



9.5.6 Südost- und Nordostfassaden, Blick von der Ludwig-Landmann-Straße Richtung Westen



9.5.7 Südwestfassade, Blick von der Straße Richtung Nordosten



9.5.8 Südwestfassaden, Blick von den südwestlichen Stellplätzen Richtung Osten



9.5.9 Nordöstliche Grundstücksgrenze, Fahrweg, Stellplätze, Gebäudeerschließung, Blick Richtung Südosten



9.5.10 Südwestlicher Grundstücksbereich, Stellplätze, südwestliche Grenze, Blick Richtung Südosten



9.5.11 Nördliche und westliche Grundstücksgrenzen, Reihengaragen im nördlichen Grundstücksbereich, Blick vom Kohlrauschweg Richtung Nordosten



9.5.12 Südwestfassade, Freianlage, westliche Grundstücksgrenze, Zufahrt zu den südwestlichen Stellplätzen, Blick Richtung Norden



9.5.13 Nordostfassaden, nordöstlicher Erschließungsweg mit Stellplätzen, östliche Grundstücksgrenze, Blick Richtung Nordwesten



9.5.14 Nördliche und östliche Grundstücksgrenzen, Reihengaragen im nördlichen Grundstücksbereich, Blick Richtung Westen