

GUTACHTEN 26-01-29 F/WS

zur Ermittlung des Marktwertes des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks
Habsburgerallee 24 in 60385 Frankfurt am Main, Stadtteil Ostend.



Gesamteindruck Straßenfassade

Hinweise:

Teilweise sind Textpassagen und Informationen, aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz, unleserlich markiert oder gelöscht. Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden.

Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen und Veröffentlichungen gleich welcher Art (auch auszugsweise) bedürfen der Genehmigung des Autors des Gutachtens.

Auftraggeber:

Amtsgericht Frankfurt am Main, Aktenzeichen: **845 K 26/25**

Autor des Gutachtens:

Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder



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

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

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN	4
1.1 Voraussetzungen zu dieser Wertermittlung	6
1.2 Gewährleistung	6
1.3 Haftung	6
1.4 Salvatorische Klausel	7
1.5 Datenschutz	7
2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	7
2.1 Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung	7
2.2 Informationsquellen	8
2.3 Wertrelevante Lagefaktoren	8
2.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten	9
2.5 Mieten und Mietverträge	11
2.6 Grundbuchauszug	11
2.7 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen	13
2.8 Baulasten	13
2.9 Altlastenauskunft	13
2.10 Grundstücksgestalt und Topografie	13
2.11 Abgabenrechtliche Verhältnisse	13
2.12 Baugenehmigung	13
2.13 Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins	14
2.14 Energieausweis und energetischer Bautenzustand	23
2.15 Brandschutz	23
2.16 Liegenschaftskennwerte	24
3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	26
3.1 Art des Gegenstandes der Wertermittlung	26
3.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs	26
3.3 Umstände des Einzelfalls	26
3.4 Ertragswertverfahren	26
3.5 Vergleichspreise	26
3.6 Plausibilitätsbetrachtung	27
4 WERTERMITTLUNG	27
4.1 Bodenwert	27
4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)	30
4.3 Gesamt- und Restnutzungsdauer	32
4.4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	32

4.5	Ertragswertverfahren	34
4.6	Vergleichswertbetrachtung	40
5	MARKTWERTABLEITUNG	50

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	53
Anlage II	Lageplan und Luftbild	54
Anlage III	Fotodokumentation	56
Anlage IV	Planunterlagen	73
Anlage V	Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	76
Anlage VI	Altlastenauskunft	77
Anlage VII	Erschließungsbeitragsbescheinigung	80
Anlage VIII	Informationsschreiben zur Immobilie	82

Hinweis:

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

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

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

Autor des Gutachtens	Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder
Lage	Habsburgerallee 24 in 60385 Frankfurt am Main, Stadtteil Ostend.
Bewertungsgegenstand	Grundstück bebaut mit einem einseitig angebauten Mehrfamilienhaus mit zehn Wohneinheiten, bestehend aus fünf Zwei-Zimmer-Wohnungen und fünf Drei-Zimmer-Wohnungen.
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main.
Auftrag und Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Marktwertes im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft unter Berücksichtigung der Voraussetzungen zu der vorliegenden Wertermittlung, siehe Ziffer 1.1 im Gutachten.
Eigentümer gemäß Grundbuchauszug	2.1: [anonymisiert] 2.2: [anonymisiert] zu lfd. Nr. 2.1-2.2: - in Erbengemeinschaft - 3: [anonymisiert] zu lfd. Nr. 2.1, 2.2 und 3.: - in Erbengemeinschaft -
Tatsächliche Nutzung	Wohnen.
Zulässige Nutzung	Wie vor.
Mietstatus	Drei der zehn Wohneinheiten stehen gemäß Mietaufstellung des Miteigentümers leer. Ein Mietvertrag endete am 30.11.2025, siehe auch Mietaufstellung unter Ziffer 2.5 des Gutachtens.
Ortstermine	<u>14. November 2025, Zeitpunkt des 1. Ortstermins, in Anwesenheit der Mieter und Bewohner und von:</u> Antragsteller: [anonymisiert] Antragsgegner: [anonymisiert] Sachverständiger: Herr Finder Mitarbeiter des SV: Herr Dipl.-Ing. Schmidt <u>24. November 2025, Zeitpunkt des 2. Ortstermins, in Anwesenheit der Mieter und von:</u> Sachverständiger: Herr Finder
Wertermittlungsstichtag	24. November 2025, Zeitpunkt des 2. Ortstermins.
Qualitätsstichtag	24. November 2025. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitäts- dem Wertermittlungsstichtag.
Grundstücksgröße gemäß Grundbucheintragung	Flurstück 51/12: 424 m ²

Baujahr	1904/1905 nach Auskunft der Eigentümerseite. 1958 Wiederaufbau im Dachbereich nach Kriegseinfluss.
Wohnflächen	Ca. 697 m ² in zehn Wohneinheiten, siehe Ausführungen unter Ziffer 2.16.3 im Gutachten.
PKW-Stellplätze	Die zu bewertende Liegenschaft verfügt über keine Stellplätze auf dem Grundstück.
Bautenzustand	Überwiegend solider Bautenzustand. Baualterstypische aufsteigende Feuchtigkeit ist im Keller vorhanden, die ausgesandeten Lagerfugen sind sanierungsbedürftig. Eine Wohnung ist seit langem nicht mehr modernisiert worden. Im Erdgeschoss ist in einem Raum Sporenbildung über der Sockelleiste sichtbar. Das Treppenhaus ist mittelfristig renovierungsbedürftig.
Energetischer Bautenzustand	<u>Energieausweis</u> Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner nicht vor. <u>Energetischer Bautenzustand</u> Die Fassaden des Bewertungsobjekts sind mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet. Die Fenster sind überwiegend Holzfenster älteren Baujahres mit Isolierverglasung. Die Wärmeerzeugung des Gebäudes ist elektrisch überwiegend über Nachtspeicheröfen und vereinzelt über Elektroheizkörper, die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über Elektrodurchlauferhitzer oder elektrische Boiler. Ein Zwischensparrendämmung im Dachstuhl ist nicht installiert.
Zubehör und weitere Sachverhalte, welche im vorliegenden Gutachten <u>nicht</u> Bewertungsgegenstand sind.	➤ Einbauküchen und sämtliches Mobiliar. ➤ Mietkautionen.
Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.), siehe Ziffer 4.2 ff im Gutachten.	Überdurchschnittliche Instandsetzungsbedarf: Sicherheitsabschlag: minus 50.000 € Mietminderertrag, Wohnung OG III rechts: minus 13.000 €
Marktwert	rund 2.130.000 € bis 2.250.000 € ausgewiesen mit 2.190.000 €

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

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

1.1 VORAUSSETZUNGEN ZU DIESER WERTERMITTLUNG

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

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

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

Weiterer Hinweis zum vorliegenden Gutachten

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

1.2 GEWÄHRLEISTUNG

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

1.3 HAFTUNG

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

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

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

1.4 SALVATORISCHE KLAUSEL

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

1.5 DATENSCHUTZ

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

2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

2.1 RECHTSGRUNDLAGEN IN DER JEWELNS AKTUELLEN FASSUNG

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

BauGB – Baugesetzbuch

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

BauNVO – Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV 2021– Immobilienwertermittlungsverordnung

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

ImmoWertV – Anwendungshinweis – ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

HBO – Hessische Bauordnung

WoFlV – Wohnflächenverordnung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

EnEV – Energieeinsparverordnung

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

GEG – Gebäudeenergiegesetz

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

WEG – Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

2.2 INFORMATIONSQUELLEN

- Ortstermine.
- Auftraggeberseite: Grundbuchauszug, Auftrag, Beschluss, Lageplan
- Antragsteller: Mietaufstellung und Mietverträge, E-Mailverkehr
- Rechtsanwalt [REDACTED] Mietverträge, Informationen zu den Wohnungen und zum Bautenzustand.
- Gutachterausschuss Frankfurt am Main: Bodenrichtwert, Kaufpreisfälle, Immobilienmarktbericht 2025.
- Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse 2024/25.
- Frankfurter Mietpreisspiegel 2024.
- Stadt Frankfurt am Main: Bauaktenarchiv, Planungsrecht (planAS: online Planungsauskunftssystem der Stadt Frankfurt), Baulastenauskunft, Altlastenauskunft, Erschließungsbeitragsbescheinigung.

2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN

Lage	Hessen, Frankfurt am Main, Stadtteil Ostend, nordöstlich des Stadtzentrums von Frankfurt am Main in mittlerer Wohnlage gemäß Bodenrichtwertkarte.								
Umliegende Bebauung	Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern, zum Teil freistehend, überwiegend Vorkriegsbauten. Die Habsburgerallee verfügt auf Höhe des Bewertungsobjekts über einen Grünstreifen in der Mitte der Straße.								
Verkehrslage/Entfernungen	<table> <tr> <td>U-Bahnhaltestelle Merianplatz:</td><td>ca. 1 km</td></tr> <tr> <td>Innenstadt / Hauptwache (Fahrraddistanz):</td><td>ca. 2,5 km</td></tr> <tr> <td>A66 FFM – Miquelallee:</td><td>ca. 1,5 km</td></tr> <tr> <td>Flughafen Frankfurt (schnellste Route):</td><td>ca. 20 km</td></tr> </table>	U-Bahnhaltestelle Merianplatz:	ca. 1 km	Innenstadt / Hauptwache (Fahrraddistanz):	ca. 2,5 km	A66 FFM – Miquelallee:	ca. 1,5 km	Flughafen Frankfurt (schnellste Route):	ca. 20 km
U-Bahnhaltestelle Merianplatz:	ca. 1 km								
Innenstadt / Hauptwache (Fahrraddistanz):	ca. 2,5 km								
A66 FFM – Miquelallee:	ca. 1,5 km								
Flughafen Frankfurt (schnellste Route):	ca. 20 km								
Infrastruktur	Frankfurt bietet die Infrastruktur eines großstädtischen Ballungsraumes. Versorgungseinrichtungen für den alltäglichen Bedarf, u. a. Gastronomie-, Schul- und Kitaangebote sind im Stadtteil vorhanden. Der weitere Bedarf kann in der Innenstadt Frankfurts gedeckt werden.								
Pkw-Stellplatz	Im öffentlichen Straßenraum, ruhender Verkehr, sind Pkw-Stellplätze nur in sehr geringer Anzahl vorhanden. Die zu bewertende Liegenschaft verfügt über keine Stellplätze auf dem Grundstück.								
Erschließung	Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden.								
Himmelsrichtung	Die Habsburgerallee liegt zur Nordostseite – von hier aus wird das Grundstück erschlossen. Der Hauseingang ist zur Südostseite ausgerichtet.								
Benachbarte, störende Betriebe	Klassische störende Betriebe (wie beispielsweise Werkstatt, Schreinerei, Lackiererei) wurden während des Ortstermins nicht festgestellt.								

Lärmimmissionen

Das Bewertungsobjekt liegt an der stark befahrenen Habsburgerallee. Verkehrslärm zur Straßenseite ist deutlich zu vernehmen.

2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung

Einwohner in Frankfurt: 756.021 (Stand 31.12.2024)
 Stadtteil Ostend: 30.919 (Stand 31.12.2024)

Relative Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2020 – 2040 zum Vergleich:

Frankfurt am Main:	+8,6 %
Offenbach am Main	+4,7%
Hessen	+1,7%
Stadt Darmstadt	+3,2%
Wiesbaden	-2,3%
Landkreis Offenbach	+3,9%

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

2.4 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Tatsächliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung: Wohnen
 Anzahl der Geschosse: Kellergeschoss, Erdgeschoss, vier Obergeschosse, nicht ausgebauter Spitzboden.

Zulässige Nutzung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans:

Bebauungsplan-Plan Nr.:	NO 21d Nr 1
Titel:	Höhenstraße
Status:	Rechtsverbindlich
Inkrafttreten:	05.03.1966
BauNVO:	In der Fassung von 1962
Art der baulichen Nutzung:	WA = Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung:	Grundflächenzahl (GRZ) 0,3
Bauweise:	Keine Angabe
Zahl der Vollgeschosse	IV als zwingende Festsetzung.
Sonstiges:	/



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

2.4.1 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Des Weiteren gelten für das zu bewertende Grundstück folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

Abfrageergebnisse	
Infomappe Planungsrecht	
Adresse: Habsburgerallee 24, 60385 Frankfurt am Main Lagekoordinaten: R: 478772.9 / H: 5552136.4 Ortsbez.: 4 Stadtteil: Ostend Flurstück: Frankfurt Bezirk 25 477, Flur 365, Flurstücknr. 51/12	
Bebauungspläne	
NO 21d Nr 1 - rechtsverbindlich	
Erhaltungssatzungen	
E51 - rechtsverbindlich	
Weitere Satzungen	
Stellplatzsatzung - rechtsverbindlich	
Freiraumsatzung - rechtsverbindlich	
Vorgartensatzung - rechtsverbindlich	

Quelle: Planungsauskunftssystem der Stadt Frankfurt.

2.4.2 Denkmalschutz

Gemäß Datenbank des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen steht die zu bewertende Liegenschaft nicht unter Denkmalschutz.

2.4.3 Bodenordnungsverfahren

Im vorliegenden Grundbuchauszug sind keine Eintragungen bezüglich Bodenordnungsverfahren vorhanden. Weitere Nachforschungen bzgl. Bodenordnungsverfahren wurden nicht durchgeführt.

2.5 MIETEN UND MIETVERTRÄGE

Seitens eines Miteigentümers wurde folgende Mietaufstellung zur Verfügung gestellt:

Objekt:		Habsburgerallee 24, 60385 Frankfurt am Main		
	Lage im Objekt	Kaltmiete / Monat	NK-Vorauszahlung	
1	EG links	650,00 €	90,00 €	endet 30.11.2025 - leerstand ab 01.12.2025
2	EG rechts	- €	- €	leerstand
3	1. OG links	890,00 €	120,00 €	
4	1. OG rechts	- €	- €	leerstand
5	2. OG links	980,00 €	125,00 €	
6	2. OG rechts	500,00 €	80,00 €	
7	3. OG links	600,00 €	90,00 €	
8	3. OG rechts	439,71 €	110,00 €	
9	4. OG/DG links	- €	- €	leerstand
10	4. OG/DG rechts	650,00 €	115,00 €	
Summe		4.709,71 €	730,00 €	

Mietverträge

Kopien der Mietverträge wurden seitens der Eigentümerseite zur Verfügung gestellt. Mietanpassungsklauseln in Form von Indizes oder Staffelmietvereinbarungen sind in den Mietverträgen nicht ersichtlich. Mietkautionen sind hinterlegt. Die Mietverträge sind dem Gutachten nicht beigelegt, gleichzeitig sind diese beim Amtsgericht Frankfurt am Main, Abteilung Immobilienvollstreckung, seitens des Sachverständigen hinterlegt worden.

2.6 GRUNDBUCHAUZUG

2.6.1 Bestandsverzeichnis

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

2.6.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Neben der Anordnung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist in Abteilung II ein Wohnrecht eingetragen. Ob die Berechtigte noch am Leben ist, ist dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt. Im Rahmen der Gutachtenerstellung im Zwangsversteigerungsverfahren bleibt das Wohnrecht unberücksichtigt.

2.6.3 Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden (Abteilung III)

Etwaige Eintragungen in Abteilung III bleiben bei der vorliegenden Wertermittlung unberücksichtigt.

2.7 NICHT EINGETRAGENE RECHTE UND BELASTUNGEN

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt und es wurden diesbezüglich keine Untersuchungen und Nachforschungen angestellt.

2.8 BAULASTEN

Für das zu bewertende Grundstück bestehen nach digitaler Abfrage bei der Bauaufsicht vom 05.11.2025 keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis, siehe auch Anlage V im Gutachten.

2.9 ALTLASTENAUSKUNFT

Nach schriftlicher Auskunft des Umweltamtes vom 15.12.2025, siehe auch Anlage VI des Gutachtens, ist das angefragte Grundstück weder als „Altlast“ noch als „altlastenverdächtige Fläche“ erfasst. Die Altstandortdatenbank verzeichnet unter der Adresse mehrere frühere Gewerbebetriebe. Die Bebauungsstruktur (Wohnbebauung) spricht gemäß Amtsschreiben nicht für relevante Betriebsstätten, sondern für Wohn- bzw. Büroadressen der Gewerbetreibenden. Hinweise auf Altablagerungen oder Verfüllungen von ehemaligen Gruben liegen nicht vor. Ergebnisse von Bodenuntersuchungen liegen dem Umweltamt von der Fläche nicht vor.

Ein vollkommener Ausschluss des Vorhandenseins von Altablagerungen ist nur auf der Grundlage von flächendeckenden Untersuchungen und Erstellung eines Bodengutachtens möglich. Ein entsprechendes Bodengutachten liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor.

2.10 GRUNDSTÜCKSGESTALT UND TOPOGRAFIE

Das zu bewertende Flurstück weist eine rechteckige Grundstücksgestalt auf, siehe auch Lageplan unter Anlage II im Gutachten. Die Straßenfrontbreite beträgt ca. 13 m, die Grundstückstiefe ca. 33 m. Topographisch gesehen ist das zu bewertende Grundstück augenscheinlich annähernd eben.

2.11 ABGABENRECHTLICHE VERHÄLTNISSE

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Frankfurt – Amt für Straßenbau und Erschließung – vom 15.12.2025 sind für die Erschließungsanlage Habsburgerallee keine Erschließungsbeiträge mehr zu zahlen. Unberührt bleibt die spätere Veranlagung für möglicherweise noch zu schaffende Erschließungsanlagen, siehe auch Behördenschreiben unter Anlage VII des Gutachtens.

2.12 BAUGENEHMIGUNG

Die digitale Bauakte wurde seitens des zuständigen Bauaktenarchivs zur Verfügung gestellt. Die Ursprungsbauakte liegt nicht vor. Das Bauaktenarchiv wurde im Zweiten Weltkrieg durch Kriegseinwirkung zerstört.

Folgende Datei respektive Akte liegt im Bauaktenarchiv vor:

 B-1952-2770-3_1946740_Habsburgerallee 24_O1.pdf

Erläuterung

1952 Wiederaufbau des Dachgeschosses

2.13 BAUBESCHREIBUNG UND PROTOKOLL DES ORTSTERMINS

Hinweis

Die nachstehende Gebäudebeschreibung enthält Angaben und beschreibt Merkmale nur insoweit, wie es für die Wertermittlung von relevantem Einfluss ist.

Über eventuell verdeckt liegende Schäden und Baumängel kann keine Aussage getroffen werden. Eine eingehende Untersuchung auf Baumängel und Bauschäden ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Hierzu sind gegebenenfalls entsprechende Fachgutachten einzuholen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung / Installation (Heizung, Elektroinstallationen, Wasserversorgung, Dichtigkeit der Leitungssysteme, usw.) konnte vom Unterzeichner des Gutachtens nicht geprüft werden. Dies liegt nicht im Fachgebiet des Autors des vorliegenden Gutachtens.

Datum des Ortstermins: 14. und 24. November 2025
Technische Festlegung der Himmelsrichtung: Habsburgerallee = Ostseite

Allgemein

Grundstück bebaut mit einem einseitig angebauten Mehrfamilienhaus mit zehn Wohneinheiten.



Außenbegehung

Fassaden	Putzfassade mit Wärmedämmverbundsystem. Fassaden im gepflegten Zustand. Die Unterseite des Balkons im 1. Obergeschoss wurde mal überarbeitet. Stahlgeländer mit Korrosionsschäden.
Dach	Walmdach. Dachdeckung: Frankfurter Pflanze.
Außenanlagen	Einfriedigung zur Straßenseite: Stahlzaun auf massivem Sockel, zweiflügeliges Hoftor vorhanden. Wegebefestigung: Betonverbundsteinpflaster. Außen liegenden Briefkastenanlage vorhanden. Im rückwärtigen Bereich Fahrradabstellplatz. Die Stützwände der Kelleraußentreppe weisen deutlich erhöhte Bauteilfeuchte auf.

Kleiner Schuppen mit Welleternitplatten und Bitumen gedeckt. Außenanlagen im Hinterhofbereich ungepflegt. Hier ist die Wegebefestigung auch teilweise mit Ziegelsteinen ausgeführt. Weiteres kleines Nebengebäude mit Bitumen gedeckt. Beide kleinen Nebengebäude weisen einen äußerst geringen Restwert auf.



Einfriedigung zur Westseite: massiv.

Innenbegehung

Treppenhaus und
Hauseingangstür

Haustür: einfache Stahltür mit Drahtglasfüllung. Klingelanlage mit Gegensprechfunktion vorhanden. Im EG schöner Terrazzoboden.



Wohnungseingangstür im Erdgeschoss dem ursprünglichen Baujahr entsprechend. Holzrahmentür mit Oberlicht.



Zum Obergeschoss: zweiläufige, massive Stahlbetontreppe mit massiven Eichenbrettern belegt. Fenster am Zwischenpodest: Holzfenster mit Isolierverglasung aus 1997 gemäß Rahmenstempel.

Die Treppenstufen weisen Abnutzungsspuren auf. Teilweise löst sich im Treppenhaus die Tapete. Gesamteindruck: mittel.

Wohnung EG links (West)Allgemein

2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Flur und Badezimmer. Innentüren: einfache Holzblattrtür in Stahlzarge. Bodenbelag: Vinyl oder Laminat in Holzoptik. Elektrounterverteilung wurde mit FI-Schalter modernisiert. Gegensprechanlage vorhanden. Je nach abgehängter Decke lichte Raumhöhe zwischen 2,8 – 3,11 m. Vermietet bis 30.11.2025.

Zimmer Nordwest

Nachtspeicherofen. Altes Holzfenster mit Isolierverglasung.

Küche

Bodenbelag: Fliesen. Wände/Decke: Raufasertapete. Fenster: wie vor.

Tageslichtbadezimmer

Wurde vor längerer Zeit mal modernisiert. Bodenbelag: Fliesen. Wände: ca. 1,40 m hoch gefliest, im Duschbereich raumhoch. Warmwasserbereitung: elektrischer Durchlauferhitzer. Sanitäre Ausstattung: wandhängendes WC, Duschwanne, Waschtisch.

Rückwärtiges Zimmer zur Westseite

Nachtspeicherofen. Alte Holzfenster. Fenster im EG nach Rahmenstempel Baujahr 1979.

Wohnung EG rechts (Ost)Allgemein

3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Flur und Badezimmer. Leerstand. Lichte Raumhöhe bei abgehängter Decke: ca. 2,82 m, ansonsten ca. 3,08 m.

Alte Holzfenster mit Isolierverglasung zur Straßenseite. Heizung: Nachspeicheröfen. Wandbeläge müssen teilweise erneuert werden, teilweise ist auch nur ein neuer Anstrich notwendig. Elektrounterverteilung mit FI-Schalter. Rollläden zur Straßenseite ebenfalls elektrisch betrieben. Innentüren: einfache Holzblattrtüren mit Fischenbändern, teilweise Glasfüllung. Lichte Raumhöhe ca. 3,09 m.

Flur

Bodenbelag: Laminat.

Zimmer zur Südostseite

Feuchtigkeitsschäden oberhalb der Fußleisten. Sanierungsbedarf besteht.

Duschbadezimmer

Wurde mal modernisiert. Sanitäre Ausstattung: wandhängendes WC, Duschkabine, Waschtisch fehlt. Warmwasserbereitung: dezentral mit elektrischem Durchlauferhitzer. Bodenbelag: Fliesen. Wände: raumhoch gefliest.

Küche

Bodenbelag: Natursteinboden. Wand- und Deckenbeläge renovierungsbedürftig. L-förmige Einbauküche wird als

Wohnung OG I links (West)

bewegliches Mobiliar bewertet. Elektrisch betriebener Rollladen vorhanden.

Allgemein

3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Flur, Badezimmer, WC und kleinem Balkon zur Straßenseite.

Nachtspeicheröfen. Elektrounterverteilung: älteren Baujahres ohne FI-Schalter, ggf. noch eine zweite Verteilung vorhanden. Lichte Raumhöhe ca. 3,14 m.

Flur

Bodenbelag: Laminat in Kirschbaumoptik. Wände: Gewebetapete. Decke: mit Holzpaneelen verkleidet mit integrierten Downlights. Innentüren: einfache Holzblattdüren in Holzfutter.

Kleiner Balkon zur Habsburgerallee

Am Stahlgeländer Korrosionsschäden sichtbar. An der darüber liegenden Balkonplatte sind augenscheinlich keine Schäden sichtbar.

Wohnraum zur Ostseite

Bodenbelag: Holzfertigparkett. Wände/Decker: Raufasertapete.

Zimmer zur West- und Nordseite

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung älteren Baujahres. Bodenbelag: Laminat.

WC

Modernisiert. Sanitäre Ausstattung: wandhängendes WC, kleiner Waschtisch. Moderne Fliesenbeläge. Schachtlüftung.

Rückwärtiges Zimmer

Bodenbelag: Vinylboden.

Gefangenes Badezimmer

Modernisiert. Handtuchheizkörper. Sanitäre Ausstattung: Waschtisch, Duschwanne. Belichtung: Glasbausteine. Bodenbelag: dunkle Fliesen. Wände: teilweise hell gefliest.

Hinweis

Im ersten Obergeschoss sind beide Wohnungen mit einem Wanddurchbruch miteinander verbunden. Für eine separate Vermietung ist der Durchbruch zu schließen.

Wohnung OG I rechts (Ost)

Allgemein

2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Flur, WC und Badezimmer.

Lichte Raumhöhe: ca. 3,22 m. Leerstand. Nicht modernisiert. Innentüren: Holzrahmentüren älteren Baujahres in Holzfutter.

Flur

Bodenbelag: Laminat in Kirschbaumoptik.

Wohnung OG II links (West)

Frankfurter Bad

Nicht modernisiert. Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung älteren Baujahres.



Küche

Bodenbelag: alter Terrazzoboden.

Allgemein

3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Flur, Badezimmer, WC und kleinem Balkon zur Straßenseite. Lichte Raumhöhe: ca. 3,07 m. Gesamte Wohnung in modernisiertem Zustand. Innentüren: Holzrahmentüren. Nachtspeicheröfen, sämtliche Heizkörper elektrisch. Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung älteren Baujahres. Neuer Außenfensteranstrich notwendig, aus energetischer Sicht, erneuerungsbedürftig.

Flur

Bodenbelag: Vinylboden.

Küche

Bodenbelag: Fliesenboden.

WC

Modernisiert. Brauchwassererwärmung mittels elektrischem Durchlauferhitzer.

Gefangenes Badezimmer

Modernisiert. Sanitäre Ausstattung: Waschtisch, Einbauwanne, Handtuchheizkörper. Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Bodenbelag: dunkle Fliesen. Wände hell gefliest.

Balkon zur Straßenseite

Oberhalb von der Balkontür der Wohnung hält das Oberlicht nicht. An der darüber liegenden Balkonuntersicht sind Feuchtigkeitsausblühungen sichtbar.

Wohnung OG II rechts (Ost)

Allgemein

2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Flur, Badezimmer und Balkon zur Straßenseite.

Bodenbelag: Laminat. Fenster: wie in den voranstehenden Wohnungen. Innentüren: furnierte Holzblattdüren in Holzfutter. Elektrounterverteilung älteren Baujahres.

Küche

Bodenbelag: Fliesen.

Badezimmer

Wurde vor langer Zeit mal modernisiert. Sanitäre Ausstattung: Waschtische, Dusche mit Hocheinstieg, bodenstehendes WC.

Zimmer zur Ostseite

Bodenbelag: Laminat. Wände: Raufasertapete. Decke: Holzpaneelen.

Wohnung OG III links (West)

Allgemein

2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Flur, WC und Badezimmer. Relativ gepflegter Zustand. Bodenbeläge: Laminat. Wände/Decker: Raufasertapete. Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung älteren Baujahres. Nachtspeicheröfen.

WC

Wurde mal modernisiert. Bodenbelag: blaue Fliesen. Wände: hell gefliest. Sanitäre Ausstattung: wandhängendes WC, Waschtisch. Brauchwassererwärmung: dezentral, elektrischer Durchlauf-erhitzer.

Küche

Bodenbelag: älterer Fliesenboden.

Wohnraum zur Westseite

Bodenbelag: Laminat.

Gefangenes Badezimmer

Wurde mal modernisiert. Sanitäre Ausstattung: Duschwanne, Waschtisch. Bodenbelag: blaue Fliesen. Wände: hell gefliest.

Wohnung OG III rechts (Ost)

Allgemein

3-Zimmer-Wohnung mit Küche, geräumiger Diele, Badezimmer und kleinem Balkon zur Straßenseite. Wohnungseingangstür: Holzrahmentür älteren Baujahres. Gegensprechanlage vorhanden.

Bodenbeläge: Laminat. Wände/Decker: Raufasertapete. Fenster zur Straßenseite: Holzfenster mit Isolierverglasung, älteren Baujahres. Nachtspeicheröfen. Innentüren: Holzrahmentüren.

Balkon zur Habsburgerallee

Rissschäden und Vermoosung und Korrosionsschäden am Geländer sichtbar.

Badezimmer

Wurde vor langer Zeit mal modernisiert. Sanitäre Ausstattung: Einbauwanne, Waschtisch, bodenstehendes WC. Bodenbelag: Fliesen. Wände: türhoch gefliest, darüber Raufasertapete. Fenster: Glasbausteine.

Im Deckenbereich ist an der Nut- und Federverkleidung eine Bauteilöffnung oberhalb des Elektroboilers vorhanden.

Allgemein OG IV

Die Elektrounterverteilung ist im vierten Obergeschoss im Treppenhaus installiert.

Wohnung OG IV links
(West)Allgemein

2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Flur und Badezimmer. Leerstand. Lichte Raumhöhe: ca. 2,47 m. Ehemalige Raucherwohnung, nach Empfinden während des Ortstermins.

Flur

Bodenbelag: Laminat.

Küche

Bodenbelag: Fliesen.

Badezimmer

Wurde vor langer Zeit mal modernisiert. Sanitäre Ausstattung: wandhängendes WC, Waschtisch, Einbauwanne. Bodenbelag: hell gefliest. Wände: hell, ca. 1,50 m hoch gefliest, im Wannenbereich höher. Belichtung mittels Glasbausteinen.

Zimmer zur Westseite

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, gemäß Rahmenstempel aus 2008.

**Wohnung OG IV rechts
(Ost)**Allgemein

3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Flur und Badezimmer.

Lichte Raumhöhe: ca. 2,50 m. Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung älteren Baujahres. Bodenbelag: Laminatboden. Innentüren: einfache Holzblattrtüren in Holzfutter.

Küche

Bodenbelag: Fliesen. Wände/Decker: Raufasertapete.

Badezimmer

Vor längerer Zeit modernisiert. Bodenbelag: Fliesen. Wände: raumhoch gefliest. Decke: Holzpaneele. Fenster im Bad: Kunststofffenster älteren Baujahres. Sanitäre Ausstattung: Einbauwanne, bodenstehendes WC, Waschtisch.

Wohnungseingangstür

Griffgarnitur beschädigt, respektive defekt.

**Nicht ausgebauter
Dachstuhl**

Vertikale Erschließung: steile Holzterappe. Ein wirtschaftlicher Ausbau des Dachstuhls zu Wohnzwecken ist aufgrund der geringen Grundfläche und der Sparren, die bis auf die Traufe laufen, eher nicht gegeben. Ggf. müsste das Dach angehoben werden.

Dachgebälk aus der Nachkriegszeit / Wiederaufbau. Teilweise abgängiger elastischer Bodenbelag. Teilweise Zerspanung auf dem Boden sichtbar, mutmaßlich von den Spanverlegeplatten. Dachdeckung: Holzschädlingsbefall kann nicht ausgeschlossen werden. Ziegeldeckung älteren Baujahres. Wärmedämmung zwischen den Sparren nicht vorhanden.



Kellergeschoss

Zugang mittels einläufiger, massiver Treppe mit Spaltklinker belegt. Erhöhte, baualterstypische Bauteilfeuchte vorhanden. Die Lagerfugen sanden teilweise deutlich ab, hier bis zu 2 cm tiefe in der Lagerfuge.



Die Elektroverteilung wurde vor längerer Zeit mal erneuert. Mieterabstellräume vorhanden, Abtrennungen teils massiv, teils Holzplattenverschlüge. Wasserleitungen in Teilbereich mittels Edelstahlrohren erneuert. Auch sind Kupferleitungen sichtbar. Hauptwasseranschluss wurde augenscheinlich erneuert. Ein Sturz ist in Stahl ausgeführt und weist deutliche Korrosionsschäden auf.

Weitergehend ist die Liegenschaft in den Anlagen des Gutachtens beschrieben und dokumentiert.

2.14 ENERGIEAUSWEIS UND ENERGETISCHER BAUTENZUSTAND

Energieausweis

Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor.

Energetischer Bautenzustand

Die Fassaden des Bewertungsobjekts sind mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet. Die Fenster sind überwiegend Holzfenster älteren Baujahres mit Isolierverglasung. Die Wärmeerzeugung des Gebäudes ist elektrisch überwiegend über Nachtspeicheröfen und vereinzelt über Elektroheizkörper, die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über Elektrodurchlauferhitzer oder elektrische Boiler. Ein Zwischensparrendämmung im Dachstuhl ist nicht installiert.

2.15 BRANDSCHUTZ

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

2.16 LIEGENSCHAFTSKENNWERTE

2.16.1 Flurstücksflächen

Flurstück 51/12

424 m²

2.16.2 Ermittlung der werterelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)

Die wertrelevante Geschossflächenzahl wurde auf Basis der vorliegenden Planunterlagen und eines digitalen Lageplans ermittelt. Das vierte Obergeschoss ist augenscheinlich als Vollgeschoss ausgeführt.

Geschossfläche ca.	
Erdgeschoss	185 m ²
Obergeschoss I	185 m ²
Obergeschoss II	185 m ²
Obergeschoss III	185 m ²
Obergeschoss IV / Dachgeschoss	185 m ²
Gesamt, ca.	927 m ²
Grundstücksgröße	424 m ²
W-GFZ, gerundet	2,2

Hinweis: Die o.a. Berechnung erfolgt computergestützt, sodass bei manueller Nachrechnung Rundungsdifferenzen auftreten können.

Hinweis

Ohne Anhebung des Daches ist der Dachstuhl nicht wirtschaftlich ausbaubar. Demzufolge erfolgt keine Anrechnung bei der wertrelevanten Geschossflächenzahl.

Erläuterung zur systemkonformen Anwendung nach Immobilienmarktbericht FFM 2025

Die Auswertung der Kaufverträge sowie die Ermittlung der Umrechnungskoeffizienten erfolgen auf der Grundlage der Definition des § 16 Absatz 4 ImmoWertV:

Wird beim Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist hierbei nach § 5 Absatz 1 Satz 2 ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend, so sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das nach Satz 1 bis 5 ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).

2.16.3 Wohnfläche

Die Wohnflächen wurden während des Ortstermins mittels eines Laserdistanzmessgerätes (Fabrikat Leica) in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung überschlägig ermittelt.

Hinweis zum örtlichen Aufmaß

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das örtliche Aufmaß aufgrund von Möblierung und der Grundrissgestalt Maßungenaugkeiten aufweisen kann

Die ermittelte Wohnfläche ist deshalb nur für die vorliegende Wertermittlung und nicht für eventuelle Finanzierungsanfragen und / oder Mieterhöhungsverlangen heranzuziehen.

Geschosslage	Wohnfläche			Mittelwert aus Wohnfl. Miteigentümer und Aufmaß
	gem. Kaufpreis-sammlung des *GAA	gem. Miteigentümer	nach Aufmaß SV Finder	
EG links (West)	5 x 62 m ² und 5 x 82 m ²	61,49 m ²	59,70 m ²	60,6 m²
EG rechts (Ost)		78,60 m ²	74,30 m ²	76,5 m²
OG I links (West)		86,69 m ²	85,70 m ²	86,2 m²
OG I rechts (Ost)		53,40 m ²	49,50 m ²	51,5 m²
OG II links (West)		88,69 m ²	88,50 m ²	88,6 m²
OG II rechts (Ost)		53,40 m ²	54,40 m ²	53,9 m²
OG III links (West)		61,49 m ²	62,10 m ²	61,8 m²
OG III rechts (Ost)		78,60 m ²	76,60 m ²	77,6 m²
OG IV links (West)		61,49 m ²	64,40 m ²	62,9 m²
OG IV rechts (Ost)		78,60 m ²	76,60 m ²	77,6 m²
Gesamt	720 m²	702 m²	692 m²	697 m²

Hinweis: Die o.a. Berechnung erfolgt computergestützt, sodass bei manueller Nachrechnung Rundungsdifferenzen auftreten können. Die o. a. Wohnflächen dienen nur der Verkehrswertermittlung im vorliegenden Gutachten und sind nicht für etwaige Mietänderungsverlangen, Grundsteuerangaben oder Ähnliches heranzuziehen.

Weitere Nutz- und Lagerflächen sind im Kellergeschoss und im nichtausgebauten Spitzboden vorhanden.

3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 2021 (Immobilienwertermittlungsverordnung) sind gemäß § 6 zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

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

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

3.1 ART DES GEGENSTANDES DER WERTERMITTLUNG

Der Gegenstand der Wertermittlung sowie seine wertrelevanten Merkmale wurden in den vorherigen Abschnitten beschrieben. Das zu bewertende Grundstück ist mit einem einseitig angebauten Mehrfamilienhaus mit zehn Wohneinheiten bebaut.

3.2 GEPFLOGENHEITEN DES GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSVERKEHRS

Das Vergleichswertverfahren ist bei der Bewertung von bebauten Grundstücken das aussagekräftigste Wertermittlungsverfahren. Voraussetzung ist, dass eine hinreichende Vergleichbarkeit zu den jeweiligen Vergleichsobjekten hergestellt werden kann.

Im vorliegenden Bewertungsfall liegen bedingt ausreichend vergleichbare Kauffälle vor. Die Bewertungspraxis und der gewöhnliche Geschäftsverkehr sehen neben dem Vergleichswert für renditeorientierte Objekte das Ertragswertverfahren als Wertermittlungsverfahren vor. Der Verkehrswert wird auf Grundlage des Ertragswertes und der vorliegenden Kauffälle ermittelt. Die Veröffentlichungen im Immobilienmarktbericht dienen der Plausibilitätsprüfung bei der Marktwertableitung.

3.3 UMSTÄNDE DES EINZELFALLS

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

3.4 ERTRAGSWERTVERFAHREN

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

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

3.5 VERGLEICHSPREISE

Anhand folgender Eingangsgrößen:

Örtliche Lage, Gebäudetypus und Baujahr, Grundstücksgröße, Wohn- und Nutzfläche, Zeitpunkt der Kauffälle und die jeweilige Marktlage, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, u.a.

3.6 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

Eine Plausibilitätsbetrachtung erfolgt anhand von Marktberichten und Immobilienangeboten.

4 WERTERMITTLUNG

4.1 BODENWERT

ImmoWertV 2021, § Allgemeines zur Bodenwertermittlung

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

- 1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;*
- 2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;*
- 3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.*

4.1.1 Bodenrichtwert

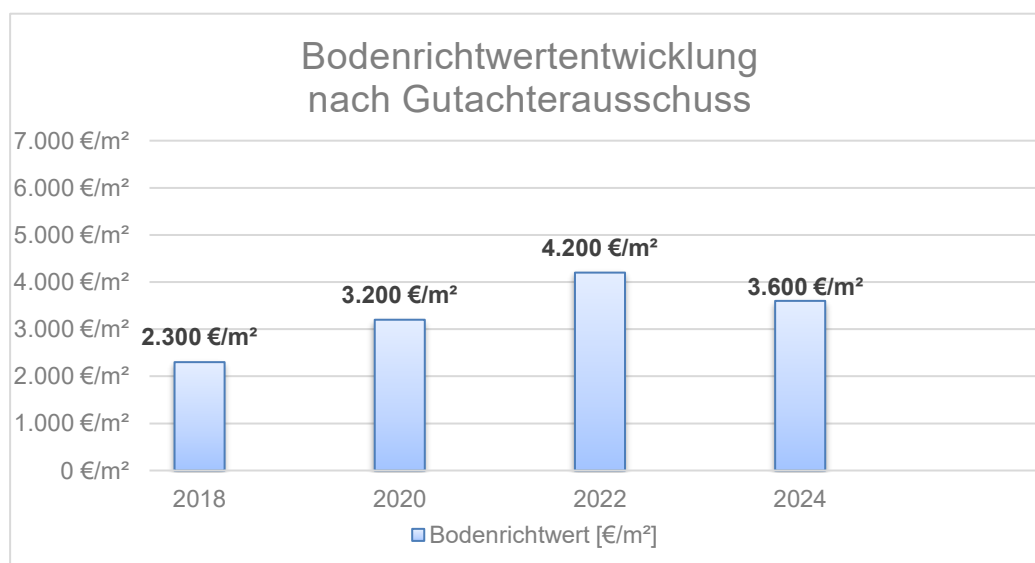
Der Gutachterausschuss Frankfurt am Main weist zum 01. Januar 2024 für den Bereich des Bewertungsobjektes folgenden Bodenrichtwert aus:

- 3.600 €/m² für Wohnbauflächen mit der Nutzungsart Mehrfamilienhäuser / Geschosswohnungsbau in mittlerer Lage, bei einer mittleren WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) von 2,0, erschließungsbeitragsfrei.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Quelle: Geoportal Frankfurt.

4.1.2 Bodenrichtwertentwicklung



Preisentwicklung des Bodenrichtwertes Zeitraum 01/2022 bis 01/2024: = rund minus 7% p.a

4.1.3 Bodenwertermittlung

Für den zu bewertenden Bereich liegen für eine Bodenwertableitung im Vergleichsverfahren nicht ausreichend Kauffälle von vergleichbaren, unbebauten Grundstücken vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt unter Heranziehung des Bodenrichtwerts zum Stichtag 01.01.2024.

Lage

Die Bodenrichtwertzone verläuft entlang der Habsburgerallee. Innerhalb der maßgebenden Bodenrichtwertzonen weist die zu bewertende Liegenschaft durchschnittliche Lagekriterien auf. Lagevor- und Lagenachteile sind nicht ersichtlich.

Konjunkturelle Anpassung

Der Bodenrichtwert ist zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen. Die Liegenschaftszinssätze für das Ertragswertverfahren sind auch auf Basis der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt. Im Rahmen einer modellkonformen Wertermittlung erfolgt keine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes. Zugleich wird darauf hingewiesen, dass der neue Bodenrichtwert zum 1.01.2026 unter dem Bodenrichtwert zum 1.01.2024 liegen wird.

Maß der baulichen Nutzung (W-GFZ)

Die herangezogene Bodenrichtwertzone ist für Mehrfamilienhäuser bei einer mittleren W-GFZ von 2,0 abgestellt. Aufgrund der baulichen Ausnutzung mit einer vorhandenen W-GFZ des Bewertungsobjekts mit ca. 2,1 (siehe Ziffer 2.16.2) ist eine Anpassung an ein abweichendes Maß der baulichen Nutzung notwendig. Eine Anpassung an das abweichende Maß der baulichen Nutzung erfolgt mit Umrechnungskoeffizienten aus dem aktuellen Immobilienmarktbericht Frankfurt, siehe nachfolgende Seite.

WGfZ	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0,	..	..	..	..	..	..	0,782	0,836	0,890	0,945
1,	1,000	1,055	1,111	1,167	1,223	1,278	1,334	1,389	1,444	1,499
2,	1,552	1,606	1,658	1,710	1,761	1,810	1,859	1,906	1,952	1,996
3,	2,039	2,085	2,131	2,177	2,222	2,268	2,312	2,357	2,401	2,445

Umrechnungskoeffizient für:	WGfZ	ca.	2,20	=	1,658	Baulicher Ist-Zustand
	WGfZ		2,00	=	1,552	Nach Bodenrichtwert
<u>Angepasster Bodenwert</u>						
Bodenrichtwert bei WGfZ 2,0	x	Umrechnungskoeff.	x	Wertfaktor	=	angepasster Bodenwert
3.600 €/m ²	x	1,658 / 1,552	x	1,00	=	rund 3.846 €
<u>Bodenwert des Grundstücks</u>						
Grundstücksgröße	x	Bodenwert			=	Bodenwert des Grundstücks
424 m ²	x	3.846 €/m ²			=	rund 1.631.000 €

Die o.a. Berechnung erfolgt computergestützt, so dass bei manueller Nachrechnung Rundungsdifferenzen auftreten können.

4.2 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE (B.O.G.)

ImmoWertV2021: § 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.

(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- 1. besonderen Ertragsverhältnissen,*
- 2. Baumängeln und Bauschäden,*
- 3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,*
- 4. Bodenverunreinigungen,*
- 5. Bodenschätzen sowie*
- 6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.*

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

4.2.1 Überdurchschnittlicher Instandsetzungsbedarf

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

Zugleich weist die zu bewertende Liegenschaft überdurchschnittlichen Instandsetzungsbedarf auf:

- Wanddurchbruch zwischen den beiden Wohneinheiten im 1. Obergeschoss schließen
- Sanierung des kleinen Balkons im 3. Obergeschoss
- Kleinreparaturen (Türgriff im 4. Obergeschoss)
- Sanierung der ausgesandeten Lagerfugen im Kellergeschoss
- Renovierung der Wohnung OG I rechts für günstige Weitervermietung (keine Modernisierung)
- Sanierung der Feuchtigkeitsschäden oberhalb der Sockelleiste im EG rechts



Eine genaue Ermittlung der Kosten der Sanierungen und Renovierungen ist nur unter Erstellung eines Sanierungskonzepts und unter Einholung von Angeboten möglich. Nachfolgender Sicherheitsabschlag stellt keine tatsächlichen Kosten dar. Der Sicherheitsabschlag/die Wertminderung stellt nur einen marktüblichen Einfluss auf den ermittelten vorläufigen Ertragswert dar.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird ein Sicherheitsabschlag mit einer Spanne von 30.000 bis 70.000 € brutto, inkl. Baunebenkosten berücksichtigt und mit dem Mittelwert in Höhe von 50.000 € zum Ansatz gebracht. Modernisierungs- und Renovierungsdefizite (Stichwort Treppenhaus, und weiteres) sind bei der Ableitung der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

4.2.2 Mietminderertrag

Wohneinheit im 3. Obergeschoss rechts

Die Wohnung im 3. Obergeschoss rechts ist zu einem Mietzins von ca. 5,67 €/m² vermietet und liegt damit deutlich unter marktüblichem Niveau. Im Rahmen der Wertermittlung wird die marktübliche Miete mit 9,20 €/m²-WoFl. nach Mietspiegel bewertet, siehe Ziffer 4.5.1.4 „Jahresrohertrag für die Ertragswertermittlung“.

Zur Erzielung eines marktüblichen Mietertrags wird der vertraglich vereinbarte Mietzins an den marktüblichen Mietzins angepasst. Gemäß § 558 BGB kann der Mietzins im Turnus von 3 Jahren um maximal 20% angehoben werden. Innerhalb der Stadt Frankfurt gilt eine Kappungsgrenze von 15%. Der über die Zeitdauer anfallende Mietminderertrag ist bei der Marktwertableitung zu berücksichtigen. Grundsätzlich gilt § 566 BGB „Kauf bricht nicht Miete“.

Wohneinheit im Obergeschoss III rechts							
Mietfläche					77,6 m ²		
Vertraglich vereinbarter Mietzins nach Auskunft des AG					5,67 €/m ²		
Marktüblich erzielbarer Mietzins					9,20 €/m ²		
Liegenschaftszinssatz					2,25%		
Jahr	Miete/Monat	Miete in €/m ²	Miete/Jahr	Miete / marktüblich	Differenz	Abzinsungsfaktor	Mietminderertrag
1. Jahr	505,99 €	6,52 €	6.071,89 €	8.567,04 €	- 2.495,15 €	0,978	- 2.440 €
2. Jahr	505,99 €	6,52 €	6.071,89 €	8.567,04 €	- 2.495,15 €	0,956	- 2.387 €
3. Jahr	505,99 €	6,52 €	6.071,89 €	8.567,04 €	- 2.495,15 €	0,935	- 2.334 €
4. Jahr	581,89 €	7,50 €	6.982,67 €	8.567,04 €	- 1.584,37 €	0,915	- 1.449 €
5. Jahr	581,89 €	7,50 €	6.982,67 €	8.567,04 €	- 1.584,37 €	0,895	- 1.418 €
6. Jahr	581,89 €	7,50 €	6.982,67 €	8.567,04 €	- 1.584,37 €	0,875	- 1.386 €
7. Jahr	669,17 €	8,62 €	8.030,07 €	8.567,04 €	- 536,97 €	0,856	- 460 €
8. Jahr	669,17 €	8,62 €	8.030,07 €	8.567,04 €	- 536,97 €	0,837	- 449 €
9. Jahr	669,17 €	8,62 €	8.030,07 €	8.567,04 €	- 536,97 €	0,819	- 440 €
Mietminderertrag gesamt abgezinst rund							- 13.000 €

4.3 GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

4.4 ALTER, GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

4.4.1 Alter

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

Baujahr	1905/1906
	1958 Wiederaufbau im DG-Bereich
Bewertungsstichtag:	November 2025
Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag:	mehr als 100 Jahre

4.4.2 Gesamtnutzungsdauer

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

Für eine systemkonforme Ertragswertberechnung mit den Liegenschaftszinssätzen aus dem Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses wird eine Gesamtnutzungsdauer über 70 Jahren herangezogen - abweichend der ImmoWertV 2021 mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

4.4.3 Restnutzungsdauer

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

Modell zur Ableitung der Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen

Das nachfolgend aufgeführte Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Liegen durchgeführte Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht eine geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist.

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

ÜBERSICHT MODERNISIERUNGSGRAD

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

	Modernisierungsgrad (GND 70 Jahre)				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
Gebäudealter	angepasste Restnutzungsdauer				
≥ 70 Jahre	11	19	28	38	49
60 Jahre	14	21	30	40	50
50 Jahre	20	25	33	42	51
40 Jahre	30	32	37	45	53
30 Jahre	40	40	43	49	55
20 Jahre	50	50	51	54	58
10 Jahre	60	60	60	60	62
0 Jahre	70	70	70	70	70

Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen nach ImmoWertV

Gebäudealter	70 +	
GND =	70	
Ermittelte Modernisierungspunkte		5,5
a =	0,6211	
b =	1,39815	
c =	1,07085	
RND nach Anlage II ImmoWertV		21

Wertung

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

4.5 ERTRAGSWERTVERFAHREN

ImmoWertV 2021, § 28 Allgemeines Ertragswertverfahren:

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

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

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

4.5.1 Rohertrag

ImmoWertV 2021, § 31 Reinertrag; Rohertrag:

(1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

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

4.5.1.1 Vertraglich vereinbarter Mietzins

Nachfolgende Mieten und Datum des Mietbeginns sind der Mietaufstellung der Eigentümerseite respektive den Mietverträgen entnommen, siehe Ziffer 2.5 im Gutachten.

Geschosslage	Wohnfläche	Mietbeginn	Netto/Miete/ Monat	Mietzins in €/m ²	Jahresroh- ertrag
EG links (West)	60,60 m ²		Leerstand*		
EG rechts (Ost)	76,50 m ²		Leerstand		
OG I links (West)	86,20 m ²	2021	890,00 €	10,32 €/m ²	10.680 €
OG I rechts (Ost)	51,50 m ²		Leerstand		
OG II links (West)	88,60 m ²	2021	980,00 €	11,06 €/m ²	11.760 €
OG II rechts (Ost)	53,90 m ²	2013	500,00 €	9,28 €/m ²	6.000 €
OG III links (West)	61,80 m ²	2021	600,00 €	9,71 €/m ²	7.200 €
OG III rechts (Ost)	77,60 m ²	2000	439,71 €	5,67 €/m ²	5.277 €
OG IV links (West)	62,90 m ²		Leerstand		
OG IV rechts (Ost)	77,60 m ²	2020	650,00 €	8,38 €/m ²	7.800 €
Gesamt	697 m ²		4.059,71 €		48.717 €
			Durchschnittsmiete		9,11 €/m ²

*Wertermittlungstichtag ist der 24.11.2025 Zeitpunkt der Ortsbesichtigung, der Mietvertrag ist zum 30.11.2025 ausgelaufen.

4.5.1.2 Marktberichte der IHK / Frankfurter Immobilienbörse

Wohnungsmarktbericht 2024/2025

Preise in Euro*	von	bis	Schwerpunkt
Ostend			
Eigentumswohnungen (m²)	3.600	10.000****	6.650
Reihenhäuser Doppelhaushälften	n. v.***	n. v.***	n. v.***
Einfamilienhäuser Größere Doppelhaushälften	n. v.***	n. v.***	n. v.***
Wohnungsmieten (m²)	10,00	21,00	15,75
Jahresmietfaktor	21	29	24

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

** Spitzenwerte im Holzhausenviertel können deutlich darüber liegen.

*** Daten für dieses Segment sind in diesem Stadtteil nur vereinzelt oder nicht vorhanden.

**** Hoher Neubauanteil.

4.5.1.3 Mietzins nach Frankfurter Mietspiegel 2024

Annahmen für alle Einheiten

Baualtersklasse: bis 1977

Lage: mittel, zentral, Zuschlag

plus 1,13 €/m²

Ausstattung: Elektroeinzelöfen/Nachtspeicheröfen, Abschlag

minus 1,59 €/m²

Zu- und Abschläge nach Einzelfall

Modernisiertes Standardbad¹

plus 1,08 €/m²

Geschosslage	Wohnfläche	Netto/Miete/Monat	Mietzins in €/m²	Mietspiegel 2024			Abweichung Mietspiegel = 100 %
				Basismiete	Zu/Abschläge	gesamt	
EG links (West)	60,60 m²	Leerstand		10,37 €/m²	0,62 €/m²	10,99 €/m²	
EG rechts (Ost)	76,50 m²	Leerstand		9,70 €/m²	-0,46 €/m²	9,24 €/m²	
OG I links (West)	86,20 m²	890,00 €	10,32 €/m²	9,40 €/m²	0,62 €/m²	10,02 €/m²	3,04%
OG I rechts (Ost)	51,50 m²	Leerstand		10,97 €/m²	-0,46 €/m²	10,51 €/m²	
OG II links (West)	88,60 m²	980,00 €	11,06 €/m²	9,34 €/m²	0,62 €/m²	9,96 €/m²	11,05%
OG II rechts (Ost)	53,90 m²	500,00 €	9,28 €/m²	10,79 €/m²	-0,46 €/m²	10,33 €/m²	-10,20%
OG III links (West)	61,80 m²	600,00 €	9,71 €/m²	10,31 €/m²	-0,46 €/m²	9,85 €/m²	-1,43%
OG III rechts (Ost)	77,60 m²	439,71 €	5,67 €/m²	9,66 €/m²	-0,46 €/m²	9,20 €/m²	-38,41%
OG IV links (West)	62,90 m²	Leerstand		10,26 €/m²	-0,46 €/m²	9,80 €/m²	
OG IV rechts (Ost)	77,60 m²	650,00 €	8,38 €/m²	9,66 €/m²	-0,46 €/m²	9,20 €/m²	-8,95%
Gesamt	697 m²	4.059,71 €					

¹ Die Toilette ist in den Wohnungen OG I und OG II abweichend zu den Kriterien des Mietspiegels außerhalb des Bades gelegen, zugleich auch modernisiert. Der Zuschlag wird im Rahmen der Wertermittlung gewährt.

4.5.1.4 Jahresrohertrag für die Ertragswertermittlung

Wohnen

Die vertraglich vereinbarten Wohnungsmieten liegen in einer Spanne von 5,67 bis 11,06 €/m²-WoFl., Ø 9,11 €/m²-WoFl. Bezogen auf den Mietspiegel 2024 liegen die Mieten zwischen 38 % unter bis 11 % über Mietspiegel.

Im Wohnungsmarktbericht der IHK sind für den Stadtteil Ostend Wohnungsmieten in einer Spanne von 10,00 bis 21,00 €/m²-WoFl., Schwerpunkt 15,75 €/m²-WoFl. ausgewiesen.

Bestandsmieten

Die Bestandsmieten werden unter Berücksichtigung mit Ausnahme der Wohnung OG III rechts, welche rund 38 % unter Mietspiegel vermietet ist, als marktüblich bewertet. Gleichzeitig besteht bei den Bestandsmieten Mietsteigerungspotential.

Die Wohnung im 3. Obergeschoss rechts liegt mit 5,67 €/m² deutlich (38 %) unter Mietspiegel 2024. Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird die Miete nach Mietspiegel mit 9,20 €/m² berücksichtigt. Ein Mietmindertrag ist unter Ziffer 4.2.2 berücksichtigt.

Neuvermietung

Vier der zehn Wohneinheiten stehen zum Wertermittlungstichtag respektive Ende November 2025 leer. Für die Wohnungen EG links, EG rechts und OG IV links wird im Rahmen der Wertermittlung die Miete nach Mietspiegel zzgl. 15 % herangezogen (EG links: 10,99 x 1,15 = 12,64 €/m²; EG rechts: 9,24 x 1,15 = 10,63 €/m²; OG IV links: 9,80 x 1,15 = 11,27 €/m²).

Die Wohnung OG I rechts weist Modernisierungsanstau auf. Unter Ziffer 4.2.1 wurde ein moderater Kostenansatz für Renovierungsarbeiten (keine Modernisierung) berücksichtigt. Die Miete der Wohnung wird nach Mietspiegel zum Ansatz gebracht.

Das niedrigere Risiko aufgrund der moderaten Mietansätze sowohl im Bestand als auch bei Neuvermietung wird bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt. Nach Modernisierungsarbeiten sind deutlich höhere Mieten erzielbar.

Geschosslage	Wohnfläche	Mietzins in €/m ²	Monat/Netto/Kalt	Jahresrohertrag
EG links (West)	60,60 m ²	12,64 €/m ²	766 €	9.192 €
EG rechts (Ost)	76,50 m ²	10,63 €/m ²	813 €	9.758 €
OG I links (West)	86,20 m ²	10,32 €/m ²	890 €	10.675 €
OG I rechts (Ost)	51,50 m ²	10,51 €/m ²	541 €	6.495 €
OG II links (West)	88,60 m ²	11,06 €/m ²	980 €	11.759 €
OG II rechts (Ost)	53,90 m ²	9,28 €/m ²	500 €	6.002 €
OG III links (West)	61,80 m ²	9,71 €/m ²	600 €	7.201 €
OG III rechts (Ost)	77,60 m ²	9,20 €/m ²	714 €	8.567 €
OG IV links (West)	62,90 m ²	11,27 €/m ²	709 €	8.507 €
OG IV rechts (Ost)	77,60 m ²	8,38 €/m ²	650 €	7.803 €
Gesamt	697 m ²		7.163 €	85.960 €
	Durchschnittsmiete			10,27 €/m ²

4.5.2 Liegenschaftszinssatz

ImmoWertV 2021, § 21 (2): Liegenschaftszinssätze

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

3.8.3.2 Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung

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

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

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Basis der Bodenrichtwerte 2024 gerechnet!

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

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

Herangehensweise des Gutachterausschusses

Zur Ermittlung der marktüblich erzielbaren Miete von **Wohnungen** wurde die tatsächliche Miete des jeweiligen Objektes herangezogen. Diese Ist-Mieten wurden je nach Vertragsdatum auf Basis des jeweils gültigen Frankfurter Mietspiegels auf marktübliche Erzielbarkeit überprüft. Bei nur geringer Abweichung zwischen tatsächlicher Miete und Miete gemäß Mietspiegel wurde die Ist-Miete angehalten.

Bei niedrigen Ist-Mieten (mehr als 20 % unterhalb des Frankfurter Mietspiegels) wurden die marktüblich erzielbaren Mieten in Ansatz gebracht und erforderlichenfalls unter Anwendung der Mietsteigerungsmöglichkeiten ein entsprechender Underrent ermittelt.

Lag die Miete um mehr als 20 % oberhalb des Frankfurter Mietspiegels, so wurde die Miete häufig auf Mietspiegelhöhe plus 20 % reduziert. Falls eine überhöhte Miete allerdings als marktüblich angesehen wird (beste Lage Stilaltbau oder Ähnliches), so wurde auch diese Miete zugrunde gelegt. Bei der Verkehrswertermittlung empfiehlt der Gutachterausschuss in solchen Fällen eine Overrent-Berechnung oder eine sachgerechte Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes.

Wertung objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

ImmoWertV 2021, § 33: objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2² ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1³ zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3⁴ an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der Gutachterausschuss weist im Immobilienmarktbericht 2025 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung in mittlerer Lage im Mittel mit 2,8 %, bei einer Spanne von 0,6 bis 5,7 % aus. Der Median liegt bei 2,6 %, die Standardabweichung bei 1,2.

Unter Berücksichtigung

- der Marktlage
- des moderaten Mietansatzes bei Bestand und Neuvermietung
- des energetischen Modernisierungsanstaus (Nachtspeicheröfen, veraltete Fenster)
- der relativ geringen Restnutzungsdauer
- der mittleren Wohnlage mit der defizitären Lage an der Habsburgerallee
- Sowie der vorliegenden Kauffälle, siehe Ziffer 4.6 im Gutachten

wird der objektspezifische Liegenschaftszinssatz innerhalb der Standardabweichung mit einer Spanne von 2,0 bis 2,5 % bewertet und über den Mittelwert mit **2,25 %** zum Ansatz gebracht.

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Bodenwert:	1.631.000 €		
Jahresrohertrag:	85.956 €		
Marktüblich erzielbare Nettomiete	€/Monat absolut	entspr. Ø €/m²-WoFl.	WoFl.
Wohnen	7.163 €	10,28 €/m²	697 m²
Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten*:	18,0%	des Jahresrohertrages	
Liegenschaftszinssatz:	2,25%		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	21 Jahre		
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.):			
> Sicherheitsabschlag für Instandsetzungskosten	-50.000 €		
> Mietminderertrag WE 3. OG rechts	-13.000 €		
	-63.000 €		
Nettomiete/Monat		7.163 €	/Monat
Jahresnetto Mieteinnahmen = Monatsmiete x	12	85.956 €	/Jahr
Bewirtschaftungskosten, nicht umlegbar	18,0%	-15.497 €	/Jahr
Grundstücksreinertrag		70.459 €	/Jahr
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag			
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz	2,25%	-36.698 €	
Anteil des Gebäudes am Reinertrag		33.762 €	/Jahr
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (in Jahren)	21		
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	16,59		
Gebäudeertragswert		560.119 €	
Bodenwert		1.631.000 €	
Vorläufiger Ertragswert		2.191.119 €	
△ €/m²-Wohnfläche rund		3.144 €	
n-facher-Jahresrohertrag		25,5	
Nettoanfangsrendite (Reinertrag/Ertragswert zzgl. 10% Erwerbsnebenkosten)		2,9%	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)		-63.000 €	
Ertragswert inkl. b.o.G.		2.128.119 €	
	Rundung	2.128.000 €	
△ €/m²-Wohnfläche rund		3.053 €	

*Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten nach §32 und Anlage 3 ImmoWertV zum WST 2025: Mietausfallwagnis: Wohnen 2 % des Jahresrohertrages; Instandhaltungskosten: 14,00 €/m²-Mietfläche p.a., Verwaltungskosten: 359 €/Wohneinheit, nicht umgelegte Betriebskosten: 0,5% des Jahresrohertrages.

Hinweis

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

4.6 VERGLEICHSWERTBETRACHTUNG

4.6.1 Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Frankfurt a.M.

Selektionskriterien:

Gebäudetypus: Mehrfamilienhaus, Wohn- und Geschäftshaus (überwiegend Wohnen)

Lage: an stark frequentierten Straßen: Wittelsbacherallee, Nibelungenallee, Habsburgerallee, Rothschildallee, Günthersburgallee, Friedberger Landstraße, Luxemburgerallee, Hanauer Landstraße, Eckenheimer Landstraße

Baujahr: vor 1945, Zeitraum der Verkäufe: 07/2002 bis 2025

Wohnfläche: 400 bis 1.000 m²

Dem Unterzeichner des Gutachtens sind die Lagen der u.a. Kauffälle bekannt. Aus datenschutzrechtlichen sind die Kauffälle anonymisiert. Die u. a. Kauffälle liegen allesamt an stark frequentierten Straßen und sind deutlichem Verkehrslärm ausgesetzt. Die Bodenrichtwertunterschiede sind der Tatsache geschuldet, dass für die Habsburgerallee / Nibelungenallee eine eigene Bodenrichtwertzone ausgewiesen wurde, welche nur direkt an die Straße angrenzende Gebäude beinhaltet. Die übrigen Kauffälle sind größeren Bodenrichtwertzonen zugeordnet, welche überwiegend verkehrsberuhigte Gebiete aufweisen, siehe nachfolgenden Auszug aus der Bodenrichtwertkarte.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Lfd. Nr.	Lage	Kaufdatum		Grundstücksgröße*	Wohnfläche	Mieten in €/m²	Baujahr	Gebäudetyp*	BRW 01/2024 €/m² / Wohnlage / WGFZ	Anzahl Miet-einheitne	Kaufpreis absolut (Marktanpassung**)	entspricht in €/m² Wohnfläche
1	Nibelungenallee	11/	2022	333 m²	438 m²	13,99-15,82	1905	MFH	3.600 € / mittel / MFH / 2,0	8	1.800.000 €	4.110 €/m²
2	Eckenheimer Landstraße	7/	2023	362 m²	495 m²	7,88-9,84	1863	MFH	6.500 € / gehoben / MFH / 2,2	4	1.625.000 €	3.283 €/m²
3	Saalburgstraße	9/	2023	343 m²	630 m²	3,99-9,38	1900	MFH	2.600 € / gehoben / MFH / 1,0	8	1.260.000 €	2.000 €/m²
4	Eckenheimer Landstraße	9/	2023	469 m²	514 m²	7,79-10,2	1863	MFH	6.500 € / gehoben / MFH / 2,2	4	1.700.000 €	3.307 €/m²
5	Eckenheimer Landstraße	10/	2023	638 m²	569 m²	5,06-11,83	1900	MFH	6.500 € / gehoben / MFH / 2,2	10	1.710.000 €	3.005 €/m²
6	Günthersburgallee	12/	2023	286 m²	477 m²	6,62-11,72	1895	MFH	5.800 € / gehoben / MFH / 2,2	5	1.675.000 €	3.512 €/m²
7	Friedberger Landstraße	1/	2024	365 m²	602 m²	6-24,62	1910	WuG	5.800 € / gehoben / MFH / 2,2	11	1.650.000 €	2.741 €/m²
8	Wittelsbacherallee	5/	2024	1.023 m²	709 m²	4,83-7,89	1905	MFH	4.100 € / gehoben / MFH / 1,6	10	2.820.000 €	3.977 €/m²
9	Saalburgstraße	6/	2024	312 m²	521 m²	9,97-18,60	1910	MFH	4.000 € / gehoben / MFH / 2,0	9	2.000.000 €	3.839 €/m²
10	Habsburgerallee	7/	2024	424 m²	720 m²	6,71-11,95	1910	MFH	3.600 € / mittel / MFH / 2,0	10	1.200.000 €	1.667 €/m²
11	Eckenheimer Landstraße	2/	2025	387 m²	635 m²	9,35-12,53	1911	MFH	6.500 € / gehoben / MFH / 2,2	7	2.300.900 €	3.623 €/m²
12	Günthersburgallee	11/	2025	400 m²	677 m²	10,97	1906	MFH	5.300 € / gehoben / MFH / 2,2	6	2.600.000 €	3.840 €/m²
Mittelwert			2024	445 m²	582 m²		1898			7	1.861.742 €	3.197 €/m²
Bereinigt, ohne Kauffälle < 2.000 und > 4.000 €/m² Wohnfläche												
			2024	459 m²	583 m²		1896			7	1.934.090 €	3.318 €/m²
Bewertungsobjekt				424 m²	697 m²		1906		3.600 € / mittel / MFH / 2,0	10		
Bereinigter Vergleichspreis bezogen auf das Bewertungsobjekt												
Vorläufiger Vergleichspreis in €/m²-Mietfl.									3.318 €/m²			
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale												
Sicherheitsabschlag für Instandsetzungskosten + Mietminderertrag									-63.000 €			
Vergleichspreis in €/m²-Mietfläche bezogen auf das Bewertungsobjekt									rund 2.250.000 €			
entspricht in €/m²-Wohnfläche									3.228 €			

*Ableitung der Marktanpassung siehe nachfolgende Ziffer 4.6.2.

Unter Berücksichtigung der o.a. Selektionskriterien wurden seitens des Gutachterausschusses 12 Kaufpreisfälle übersendet.

Nach Bereinigung um Kauffälle mit Kaufpreisen unter 2.000 €/m² und über 4.000 €/m²-Wohnfläche verbleiben 10 vergleichbare Kauffälle. Marktteilnehmer waren bereit Kaufpreise zwischen 2.000 und 3.977 €/m²-Wohnfläche zu entrichten.

Unter Berücksichtigung des Mittelwerts mit 3.318 €/m² ergibt sich ein Vergleichspreis in Höhe von rund 2.250.000 € bezogen auf das Bewertungsobjekt nach Abzug der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

4.6.2 Marktanpassung der Kauffälle

Indizes für Mehrfamilienhäuser mit Baujahr bis 1949 nach Immobilienmarktbericht Frankfurt 2025

3.8.1.3.1 Mehrfamilienhäuser Altbau (Baujahr bis 1949)

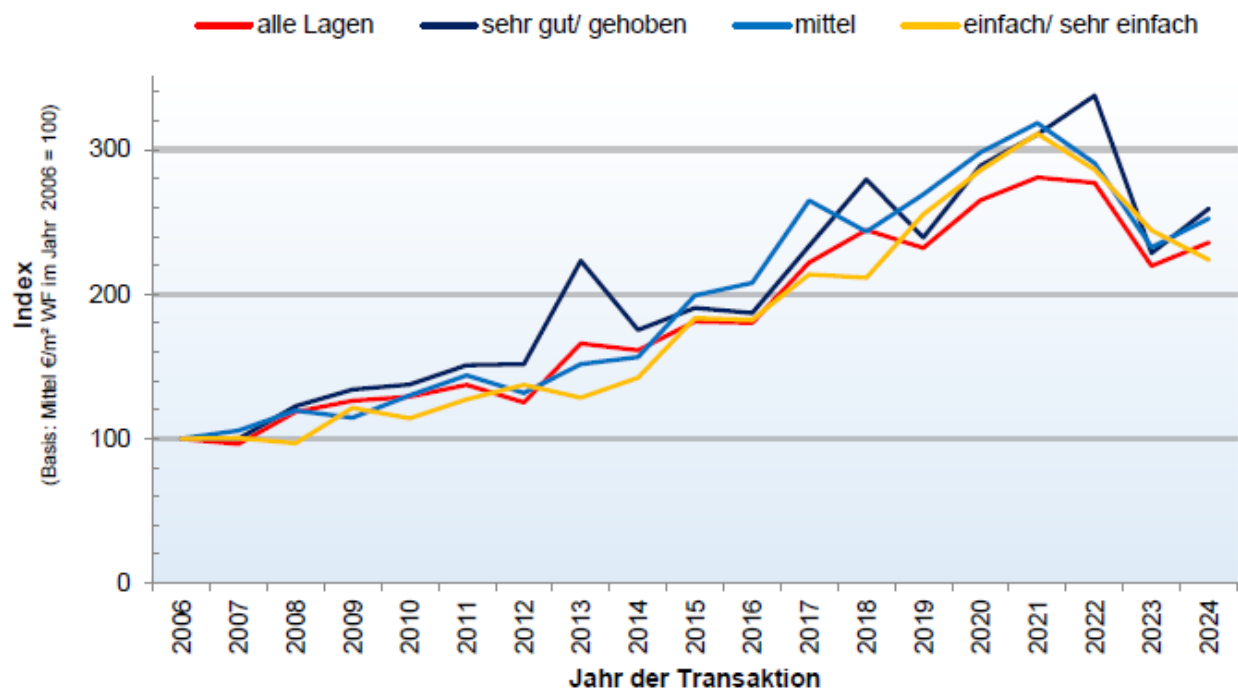
	Lage			
	alle	sehr gut/ gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
2006	100	100	100	100
2007	96	100	105	100
2008	118	123	119	97
2009	126	134	114	121
2010	129	137	130	114
2011	137	151	144	127
2012	125	152	132	137
2013	166	223	151	128
2014	161	175	156	142
2015	181	191	199	183
2016	180	187	208	182
2017	222	233	265	214
2018	244	279	243	211
2019	232	239	269	255
2020	265	289	298	285
2021	281	310	318	311
2022**	277	337	290	286
2023**	219	229	232	244
2024	236	259	252	224

Der Index für Mehrfamilienhäuser mit Baujahr bis 1949 wird maßgeblich von Objekten mit Baujahren vor 1918 bestimmt. Eine Aufteilung der Baujahresklassen in „vor 1919“ und „1919 bis 1949“ ist nicht möglich, da der Stichprobenumfang für Baujahre zwischen 1919 und 1949 sehr gering ist.

Der Indexwert für die sehr gute/ gehobene Lage 2013 wird durch einige extrem hohe Kaufpreise (Werte über 10.000 €/m² WF + NF) hervorgerufen. 2019 wird der Index für die sehr gute/ gehobene Lage durch einen hohen Anteil von Liegenschaften außerhalb des Innenstadtbereiches beeinflusst.

*weniger als 10 Kaufverträge

** Halbjahreswerte 2022 und 2023 sind in den Marktberichten 2023 und 2024 enthalten



Entwicklung für den Zeitraum 2022 bis 2024 für mittlere Lagen:

rund minus 6,8 % p. a.

Bodenrichtwertentwicklung der maßgebenden Bodenrichtwertzone

Preisentwicklung des Bodenrichtwertes Zeitraum 01/2022 bis 01/2024: = rund minus 7 % p.a.

Bodenpreisindizes nach Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses 2025**3.8.1.1 Bodenpreisindizes**

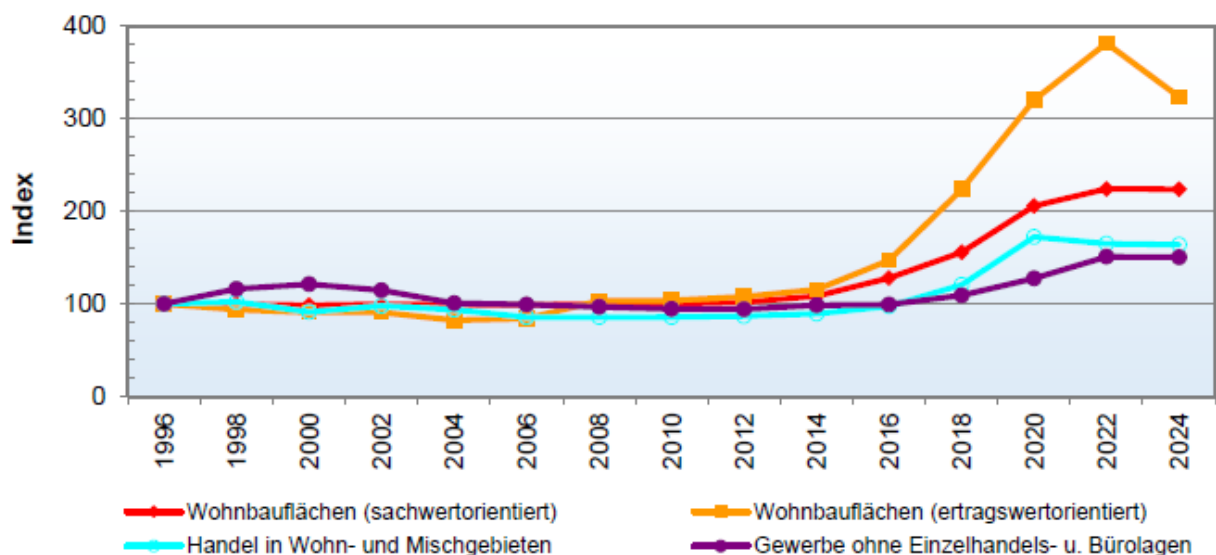
Die Bodenpreisindizes werden jeweils aus dem Mittelwert der Bodenrichtwerte bzw. im Bereich Handel aus dem Mittelwert von ausgesuchten Bodenrichtwertzonen gebildet. Im Bereich Büro ergaben sich 1996 durch Umklassifizierung von Bodenrichtwertzonen Stichprobenänderungen. Die Bodenpreisindizes für Bürogrundstücke werden daher in der folgenden Tabelle nicht mehr aufgeführt. Stattdessen wird die Entwicklung des Bodenwertniveaus von Bürogrundstücken auf der folgenden Seite dargestellt.

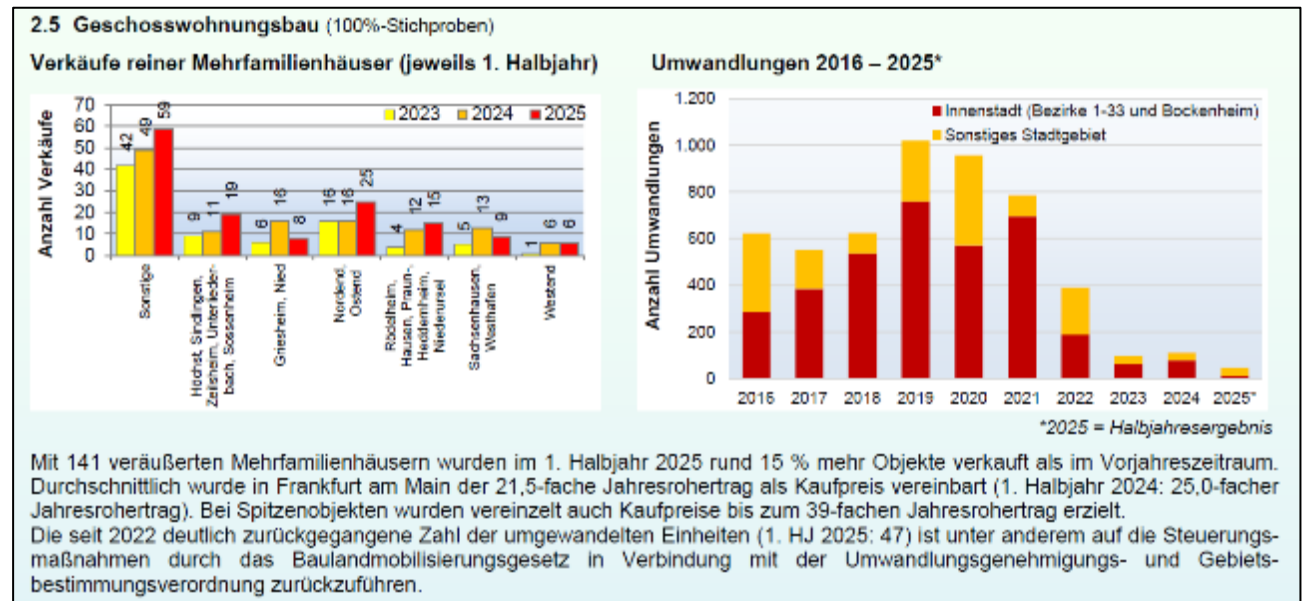
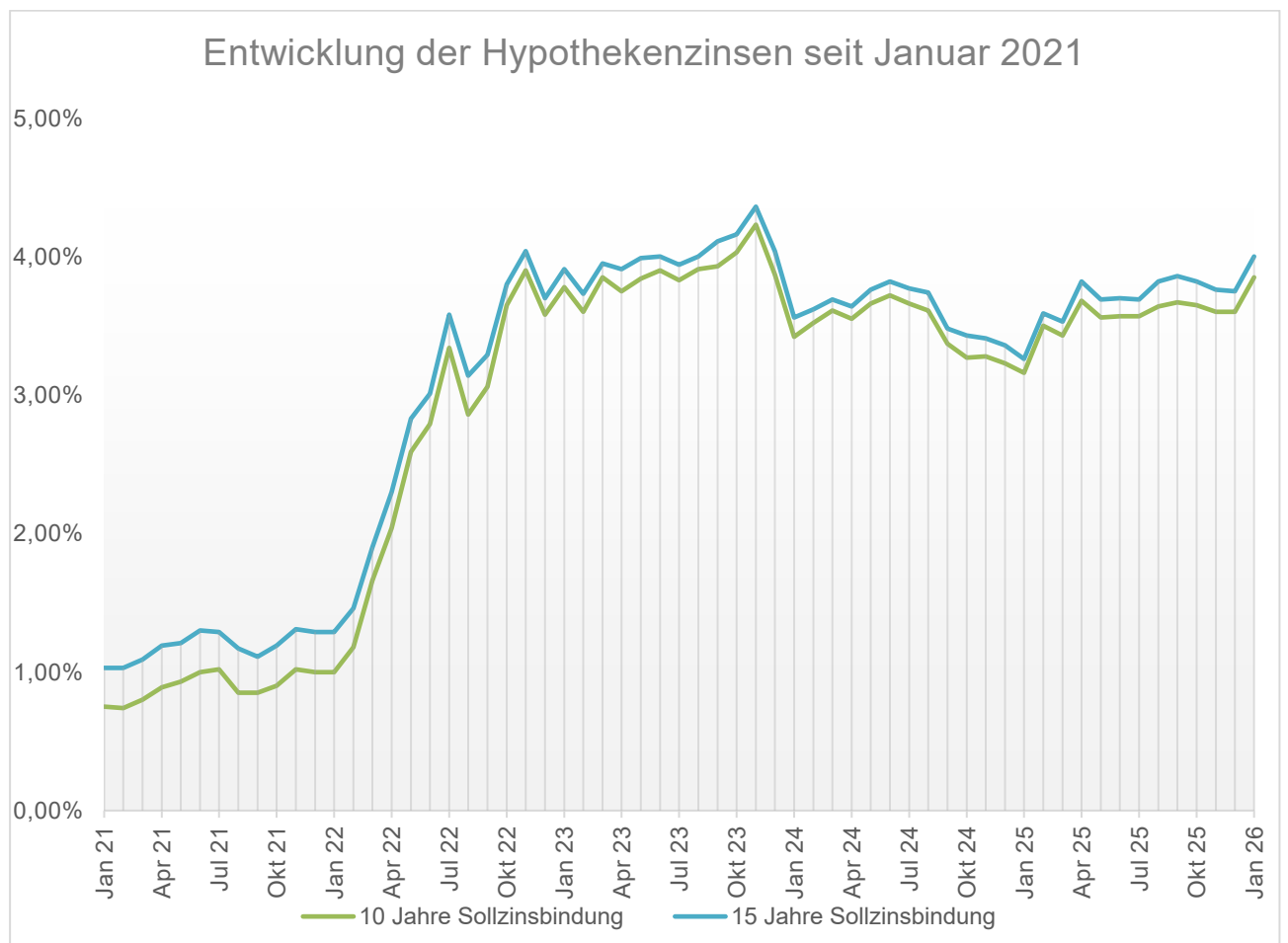
	Wohnbauflächen (sachwertorientiert)	Wohnbauflächen (ertragswertorientiert)	Handel in Wohn- und Mischgebieten	Gewerbe ohne Einzelhandels- u. Bürolagen
1996	100,0	100,0	100,0	100,0
1998	99,7	93,9	102,4	116,5
2000	98,6	90,8	91,5	121,3
2002	99,8	90,8	98,1	115,0
2004	98,9	82,5	93,8	100,9
2006	99,0	84,3	85,7	99,6
2008	99,7	103,3	85,7	96,7
2010	100,1	104,1	80,4	95,7
2012	101,8	107,9	81,7	94,5
2014	108,2	115,7	84,2	98,7
2016	128,0	147,1	97,6	99,5
2018	155,8	223,6	120,7*	109,4
2020	205,9	320,3	172,4*	127,7
2022	224,2	381,4	165,2	151,0
2024	223,6	323,6	163,9	150,3

*Hinweis: Im Jahr 2018/2020 wurde die Steigerung maßgeblich durch die Erhöhung der BRW im Wohnungsbau beeinflusst.

Bodenpreisindizes

(Stichtag: jeweils 01. Januar des angegebenen Jahres, Währungsbasis: €)



Auszug aus dem Halbjahresmarktbericht 2025 (Stand August 2025) des GutachterausschussesEntwicklung der Hypothekenzinsen

Wertung

Bis in das Frühjahr 2022 war die Marktentwicklung von einem starken Preisanstieg für Wohnimmobilien aufgrund der Niedrigzinspolitik der EZB geprägt, mit einem hohen Nachfrageüberhang nach Sachwerten. Durch die seit Jahresbeginn 2022 vergleichsweise stark gestiegenen Hypothekenzinsen und das Kriegsgeschehen in der Ukraine mit weitreichenden Folgen, insbesondere für die europäische Wirtschaft, kann von einer allgemeinen Verunsicherung der Marktteilnehmer gesprochen werden.

Insbesondere der Anstieg der Hypothekenzinsen von rund 1 % (Stand Januar 2022) auf rund 3,5 - 4% zum Wertermittlungsstichtag im November 2025 hat dem Markt die Dynamik genommen. Gemäß Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt am Main sind ab Herbst 2022 die Anzahl der Transaktionen deutlich zurückgegangen. Verkäufer möchten weiterhin hohe Preise erzielen, Käufer möchten Preisabschläge. Des Weiteren wurde durch die Umsetzung des Baulandmobilisierungsgesetzes eine „Umwandlungerschwernis“ für Mehrfamilienhäuser eingeführt.

Unter Berücksichtigung des aktuellen Zeitraums der Kaufpreisfälle aus den Jahren 11/2022 bis 11/2025, in welcher bereits Hypothekenzinsen über 3% und höher marktüblich waren, wird keine weitere Marktanpassung der Kauffälle vorgenommen.

4.6.3 Auszüge aus dem Immobilienmarktbericht Frankfurt 2025

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

Ertragsfaktoren

3.8.5.1 Ertragsfaktoren Restnutzungsdauer 25 Jahre und länger

	Mehrfamilien- häuser (Wohnen)	Mehrfamilien- häuser (gemischt genutzt)	Büro- und Verwaltungs- gebäude
Anzahl	87	45	5
Mittelwert	23,2	20,1	17,9
Minimum	13,0	9,0	13,7
Maximum	36,0	31,4	23,9
Median	23,7	19,4	17,8
Standardabweichung	5,6	5,2	3,8
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²] (Minimum – Maximum)	3.320 (180 – 8.490)	3.458 (240 – 2.240)	4.588 (1.100 – 24.440)
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]	620	715	8.568
Ø Standardstufe	2,5	2,6	3,1
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	31	30	34
Ø Jahresreinertrag [€]	72.078	105.787	1.819.594
Mittleres Vertragsdatum	20.07.2024	19.07.2024	03.08.2024

Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]

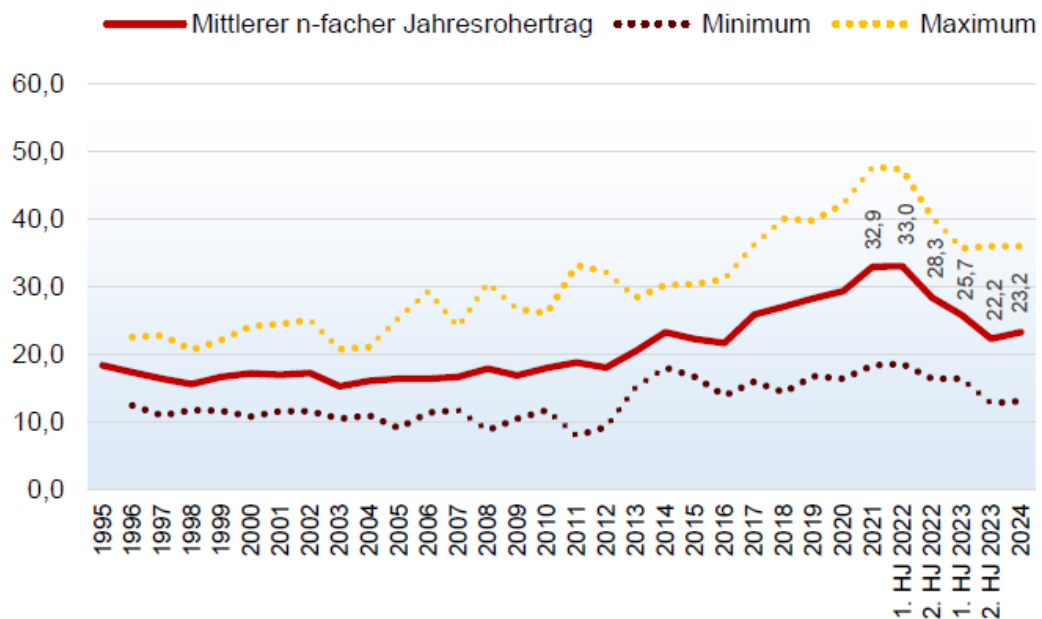
	sehr gut	gehoben	mittel	einfach	sehr einfach
Mehrfamilienhäuser (Wohnen)	5,7	43,7	34,5	16,1	-
Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)	-	37,8	40,0	17,8	4,4
Büro- und Verwaltungsgebäude	40,0	40,0	-	20,0	-

3.8.5.2 Ertragsfaktoren Restnutzungsdauer unter 25 Jahre

	Mehrfamilien- häuser (Wohnen)	Mehrfamilien- häuser (gemischt genutzt)	Büro- und Verwaltungs- gebäude
Anzahl	4	2	2
Mittelwert	21,7	..	..
Minimum	16,4	..	..
Maximum	24,2	..	..
Median	23,2	..	..
Standardabweichung	3,6	..	..
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	3.076	..	..
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²] (Minimum – Maximum)	329 (230 - 430)	.. (330 - 340)	.. (1.080 – 13.340)
Ø Standardstufe	2,1	..	..
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	23	..	..
Ø Jahresreinertrag [€]	38.297	..	..
Mittleres Vertragsdatum	09.09.2024	..	..

3.8.5.1.1 Langfristige Betrachtung Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser (Wohnen)

(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, MFH (Mietwohnungen), RND > 24, 100%-Stichprobe)



Erläuterung zum Rückgang des Ertragsfaktors

Pressemitteilung über den Immobilienmarkt 2023 des Gutachterausschusses FFM vom 23.01.2024

Für den Rückgang des Ertragsfaktors sind mehrere Gründe verantwortlich. Erstens: Bei dem Erwerb eines Mehrfamilienhauses sorgt die Erhöhung der Kreditzinsen wegen des hohen Finanzierungsanteils für einen Preisrückgang. Zweitens: Es ist eine Trendwende festzustellen, da vor allem preiswertere ältere Gebäude zur Vermarktung kommen. Drittens: Die höchsten Ertragsfaktoren erzielten in den letzten Jahren Objekte, bei denen eine Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen angestrebt wurde. **Mit Inkrafttreten der Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung wurde die Umwandlungsmöglichkeit eingeschränkt. Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung allein reicht nicht mehr aus. Diese Maßnahme bewirkte, dass die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen im letzten Jahr in Frankfurt stark rückläufig war.**

Nettoanfangsrenditen

3.8.8.1.3 Nettoanfangsrenditen Mehrfamilienhäuser – Reines Wohnen

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

Der tatsächliche Jahresrohertrag wurde der Kaufpreissammlung entnommen

Lage	sehr gut	gehoben	mittel	einfach	sehr einfach
Anzahl	8	33	27	11	0
Mittelwert [%]	2,0	2,7	3,1	3,7	-
Minimum [%]	0,9	1,3	1,3	2,5	-
Maximum [%]	2,8	3,9	4,3	5,6	-
Median [%]	2,1	2,8	3,1	3,7	-
Standardabweichung	0,7	0,7	0,8	0,9	-
Ø Bereinigter Kaufpreis pro m² WF/NF [€/m²]	5.416	3.587	3.130	2.303	-
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²] (Minimum – Maximum)	596 (270 - 920)	575 (280-2.860)	885 (190-8.490)	405 (230 - 850)	-
Ø Standardstufe	2,7	2,5	2,5	2,3	-
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	32	30	33	29	-
Ø Jahresreinertrag [€]	79.116	71.258	94.756	47.236	-
Mittleres Vertragsdatum	28.06.24	17.08.24	21.07.24	15.07.24	-

Gebäudedefaktoren**3.8.4.1 Gebäudedefaktoren Mehrfamilienhäuser**

(bebaute Grundstücke, MFH (Mietwohnungen), geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe,

Daten: 2024, Stichtag: 01.01.2025)

Gebäudedefaktoren Mehrfamilienhäuser nach Baujahren

Baujahr	vor 1919	1919-1949	1950-1977	1978-1990	ab 1991 o. Neub.	Neubau
Anzahl	50	14	30	2	2	1
Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	3.329	2.880	3.127	..	..	..
Minimum [€/m² Wohnfläche]	1.576	1.817	1.864	..	..	..
Maximum [€/m² Wohnfläche]	5.294	4.152	4.449	..	..	..
Median [€/m² Wohnfläche]	3.283	2.812	3.029	..	..	..
Standardabweichung	983	814	755	..	..	..
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²] (Minimum – Maximum)	515 (190-1.310)	408 (180 - 740)	566 (190-2.860)	..	..	..
Ø Standardstufe	2,5	2,3	2,3	..	..	..
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	29	29	31	..	..	..
Ø Jahresreinertrag [€]	63.062	47.562	67.461	..	..	..
Mittleres Vertragsdatum	17.07.24	21.07.24	28.07.24	..	..	..

Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]

	sehr gut	gehoben	mittel	einfach	sehr einfach
Baujahr vor 1919	10,0	48,0	28,0	14,0	0,0
Baujahr 1919-1949	0,0	28,6	35,7	35,7	0,0
Baujahr 1950-1977	3,3	33,3	53,3	10,0	0,0
Baujahr 1978-1990	..	..	..	..	..
BJ ab 1991 o. Neubau	..	..	..	..	..
Neubau	..	..	..	..	..

Gebäudedefaktoren Mehrfamilienhäuser nach Lagen

Lage	sehr gut	gehoben	mittel	einfach	sehr einfach
Anzahl	8	39	31	13	0
Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	5.416	3.644	2.959	2.244	-
Minimum [€/m² Wohnfläche]	3.781	2.374	1.576	1.762	-
Maximum [€/m² Wohnfläche]	7.558	5.193	4.777	2.724	-
Median [€/m² Wohnfläche]	5.015	3.728	2.779	2.169	-
Standardabweichung	1.373	709	867	269	-
Ø Wohn-/Nutzfläche (Minimum – Maximum)	596 (270 - 920)	555 (220-2.860)	503 (180-1.620)	393 (230 - 850)	-
Ø Standardstufe	2,7	2,5	2,2	2,2	-
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	32	30	30	30	-
Ø Jahresreinertrag [€]	79.116	69.716	57.705	44.773	-
Mittleres Vertragsdatum	28.06.24	09.08.24	16.07.24	28.06.24	-

Prozentuale Verteilung in den Baujahren [%]

	vor 1919	1919-1949	1950-1977	1978-1990	ab 1991 o. Neub.	Neubau
Sehr gute Lage	75,0	12,5	12,5	0,0	0,0	0,0
Gehobene Lage	57,1	9,5	26,2	4,8	2,4	0,0
Mittlere Lage	36,4	12,1	45,5	0,0	3,0	3,0
Einfache Lage	46,7	33,3	20,0	0,0	0,0	0,0
Sehr einfache Lage	-	-	-	-	-	-

4.6.4 Swot-Analyse (Gesamtbeurteilung)

SWOT

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

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

Stärken

- Nachgefragter Gebäudetypus / Baualtersklasse
- Zentrale Lage in FFM

Schwächen

- Bestandsmieten am unteren Ende von marktüblichen Mieten
- Nachtspeicheröfen
- Lage an einer stark befahrenen Straße

Chancen

- Zukünftig steigende Mieten und Kaufpreise aufgrund geringer Neubauaktivität
- Mietpreissteigerungspotential besteht
- Bei 4 Wohneinheiten sind Neuvermietungen möglich (Stand Ortsbesichtigung November 2025)

Risiken

- Politische Risiken wie Mietpreisbremse oder Mietendeckelung
- Energetische Sanierungsvorgaben
- Nach wie vor Unsicherheit der Marktteilnehmer aufgrund stark gestiegener Finanzierungs- und Bau-/Sanierungskosten

5 MARKTWERTABLEITUNG

Definition Verkehrswert/Marktwert gemäß §194 BauGB:

Der Marktwert/Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)

- Sicherheitsabschlag für Instandsetzungskosten ./ 50.000 €
- Mietmindertrag Wohnung OG III rechts ./ 13.000 €

Ertragswert ohne b.o.G.

rund 2.191.000 €

≙ 3.144 €/m²-WoFl.

NAR* 2,9%

25,5-facher Jahresrohertrag*

NAR = Nettoanfangsrendite (Reinertrag / Ertragswert zzgl. 10% Erwerbsnebenkosten) *vor b.o.G.

Ertragswert inkl. b.o.G.

rund 2.128.000 €

≙ 3.053 €/m²-WoFl.

Vergleichspreise / bereinigte Kauffällen aus der
Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses bezogen auf
das Bewertungsobjekt in €/m²-WoFl. inkl. b. o. G.

rd. 2.250.000 €

≙ 3.228 m²-WoFl.

Zusammenfassende Plausibilitätsbetrachtung

Nachfolgend werden die ermittelten Ergebnisse aus dem Ertragswert mit den Veröffentlichungen im Immobilienmarktbericht und den Kauffällen gegenübergestellt.

	Immobilienmarktbericht FFM 2025			Ertragswert vor b.o.G.
	Minimum	Mittelwert	Maximum	
Ertragsfaktoren Mehrfamilienhäuser (Wohnen) mit RND unter 25 Jahre	16,4	21,7	24,2	25,5
Ertragsfaktoren Mehrfamilienhäuser (Wohnen) mit RND über 25 Jahre	13	23,2	36	25,5
Gebädefaktoren für Mehrfamilienhäuser mit Baujahr vor 1919	1.576 €/m ²	3.329 €/m²	5.294 €/m ²	3.144 €/m²
Gebädefaktoren für Mehrfamilienhäuser in mittlerer Lage	1.576 €/m ²	2.959 €/m²	4.777 €/m ²	3.144 €/m²
Nettoanfangsrendite für Mehrfamilienhäuser in mittlerer Lage	1,30%	3,10%	4,30%	2,90%
Kaufpreisfälle bereinigt				
Kaufpreisfälle in €/m ² Wohnfläche	2.000 €/m ²	3.318 €/m²	3.977 €/m ²	3.144 €/m²

Auf Grundlage der Wertermittlungsergebnisse wird der Marktwert des zu bewertenden Mehrfamilienhauses mit einer Spanne von **rund 2.130.000 € bis 2.250.000 €** bewertet und mit dem Mittelwert über 2.190.000 € ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für die zu bewertende Liegenschaft Habsburgerallee24 in 60385 Frankfurt am Main, Stadtteil Ostend, der

Marktwert

im November 2025 mit **- 2.190.000 € -** in Worten: zwei Millionen einhundertneunzigtausend Euro.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

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

Das Gutachten beinhaltet 82 Seiten inklusive VIII Anlagen und wurde digitalisiert als PDF und in einfacher Papierausfertigung ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 29.01.2026

.....
Erich Finder

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	53
Anlage II	Lageplan und Luftbild	54
Anlage III	Fotodokumentation	56
Anlage IV	Planunterlagen	73
Anlage V	Auszug aus dem Baulastenverzeichnis.....	76
Anlage VI	Altlastenauskunft	77
Anlage VII	Erschließungsbeitragsbescheinigung.....	80
Anlage VIII	Informationsschreiben zur Immobilie.....	82

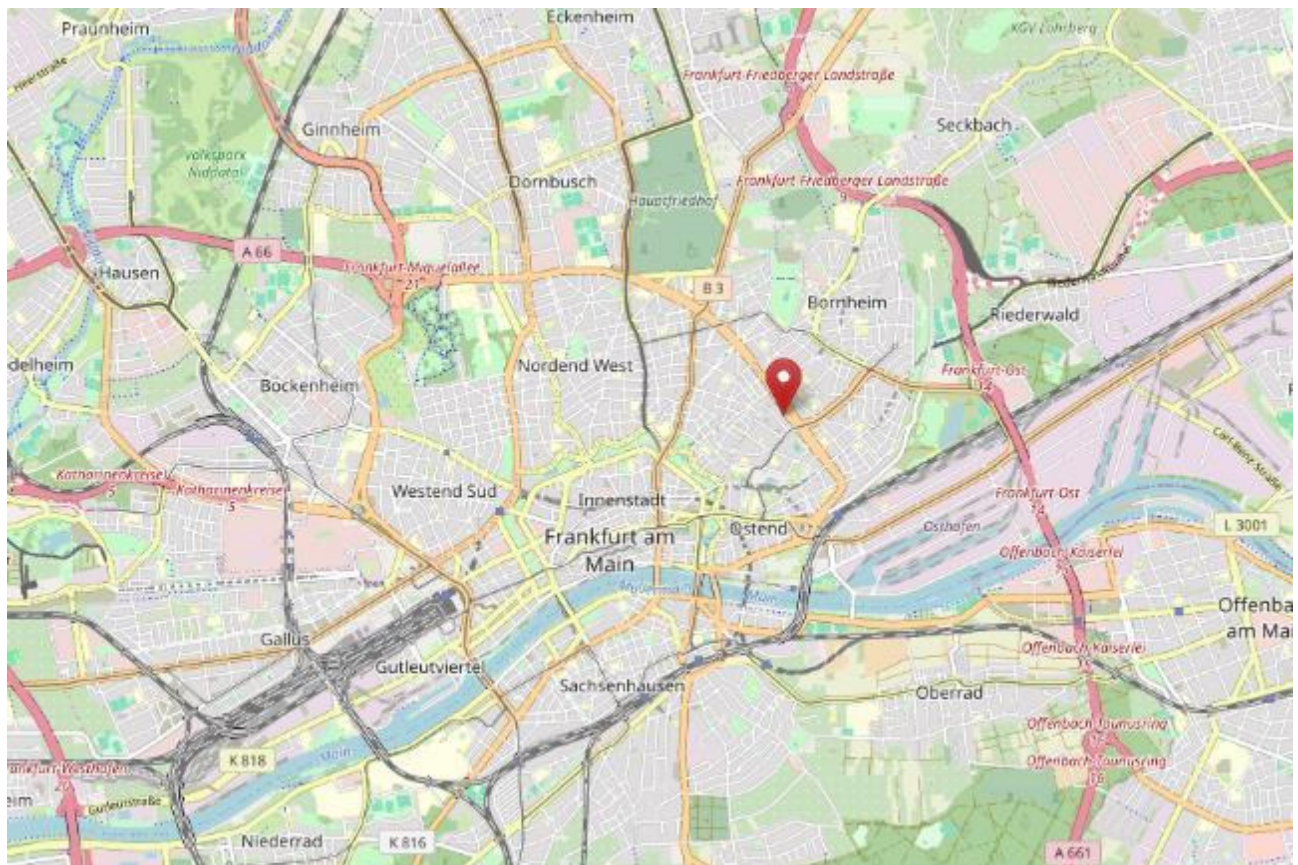
Hinweis:

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

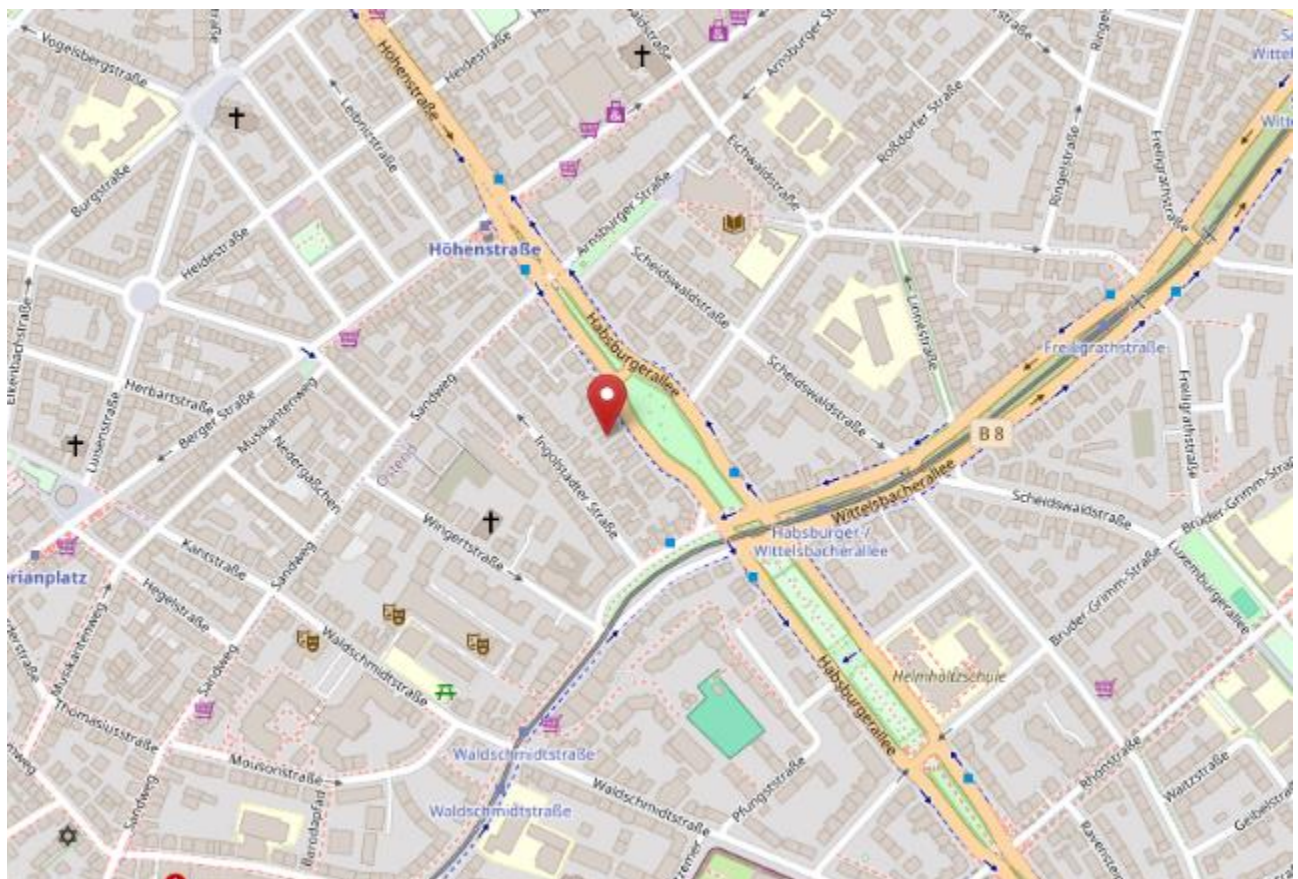
Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.

Anlage I Stadtplanauszug

Makrolage



Mikrolage



Quelle: openstreetmap

Anlage II Lageplan und Luftbild

Lageplan

Die bewertungsgegenständlichen Flurstücke sind markiert.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Quelle: BORIS Hessen

Luftbild

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Quelle: Geoportal Frankfurt.

Anlage III Fotodokumentation

- 1) Straßenfassade zur Ostseite. Das zu bewertende Mehrfamilienhaus ist markiert.



- 2) Außen liegende Briefkastenanlage zur Straßenseite.



- 3) Blick entlang der Südostfassade Richtung Hauseingang.



- 4) Hauseingangsbereich zur Südostseite.



- 5) Fassade zur Westseite, links im Bild das Nachbargebäude.



- 6) Kelleraußentreppe mit Feuchtigkeitsschäden an den Stützwänden.



- 7) EG rechts: Duschbadezimmer.



- 8) EG rechts: Wohnraum zur Südostseite mit Feuchtigkeitsschäden und Sporenbildung oberhalb der Sockelleiste.



- 9) EG rechts: Elektrounterverteilung mit FI-Schalter.



- 10) EG links: Tageslichtbadezimmer



- 11) EG links: Wohnraum beispielhaft.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

12) Treppenhaus.



13) OG I links: Blick über den Balkon.



- 14) OG I links: Separates WC.



- 15) OG I links: Duschbadezimmer.



- 16) OG I rechts: Badezimmer nicht modernisiert.



17) OG I rechts: Küche.



18) OG I rechts: Wohnraum beispielhaft.



19) OG II links: Flurbereich.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

20) OG II links: Separates WC.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

21) OG II links: Elektrounterverteilung erneuert.



22) Blick vom Balkon auf die Habsburgerallee.



23) OG II links: Badezimmer.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

24) OG II rechts: Badezimmer.



25) OG II rechts: Elektrounterverteilung.



26) OG III links: Flurbereich.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

27) OG III links: Duschbadezimmer.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

28) OG III links: WC.



29) OG III rechts: Badezimmer.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

30) OG III rechts: Deckenöffnung über dem Boiler.



31) OG III rechts: Blick auf den Balkon. Risschäden und Vermoosung sichtbar.



32) Treppenhaus im OG IV:



33) OG IV links: Küche.



34) OG IV links: Badezimmer.



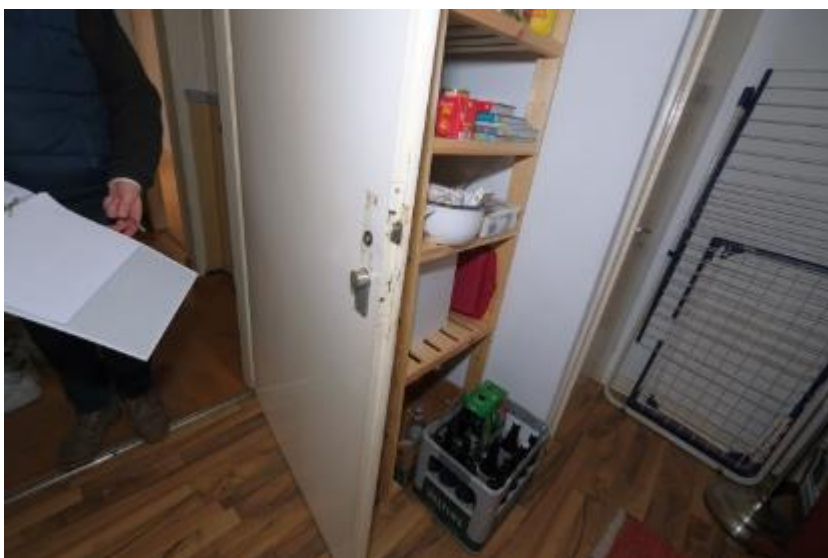
35) OG IV links: Zimmer zum Hinterhof, beispielhaft.



36) OG IV rechts: Tageslichtbadezimmer.



37) OG IV rechts: Defekte Griffgarnitur an der Wohnungseingangstür.



38) Zugang zum nicht ausgebauten Spitzboden.



39) Dachgebälk.



40) Wie vor.



- 41) Kellerflur, mit deutlich ausgesandeten Lager-Fugen.



- 42) Wasseranschluss im Kellergeschoss.



- 43) Elektroinstallationen im Kellergeschoss.



44) Wie vor.



45) Stahlträger mit Korrosionsschäden im Kellerdeckenbereich.

