

# FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

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



ROST\_WOLF PartG mbB

Gluckstraße 27 H, 60318 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 130 238 71, Telefax: +49 69 506 967 87, E-Mail: [info@rost-wolf.de](mailto:info@rost-wolf.de); [rost-wolf.de](http://rost-wolf.de)

# GUTACHTEN

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



Zweck	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache	
Objektart	Baugrundstück	
Adresse	Wiesenu 31, 60323 Frankfurt am Main	
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main, 845 K 27/24	
Projektnummer / Stichtag	25018_WIE31	04.07.2025
Verkehrswert	<u>7.800.000, -- EUR</u>	

Ausfertigung Nr.: **Onlineversion**

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten inkl. 17 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten. Das Gutachten wurde in einer Ausfertigung erstellt.



**Zusammenfassung der Ergebnisse**

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Frankfurt am Main
<b>Zweck der Bewertung</b>	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
<b>Stichtag der Wertermittlung</b>	04.07.2025 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt)
<b>Liegenschaft</b>	<b>Wiesenu 31 60323 Frankfurt am Main</b>
<b>Bewertungsgegenstand</b>	Gebäude- und Freifläche
<b>Objektart</b>	<b>Baugrundstück (unbebaut)</b>
<b>Katasterangaben / Grundstücksgrößen</b>	Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Frankfurt Bezirk 18 Flur 259, Flurstück 14/3; 1.000 m <sup>2</sup>
<b>Baulasten</b>	Eintragung vorhanden
<b>Denkmalschutz</b>	Teilweise Denkmalschutz als Gesamtanlagenobjekt
<b>Altflächenkataster</b>	Keine Eintragungen
<b>Nutzungssituation</b>	Brachfläche (vormals bebaut)
<b>Werte</b>	Siehe nachfolgende Tabelle

Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert	Vorläufiger Vergleichswert	Vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Vergleichs-wert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
1.000	7.200.000 €	7.200.000 €	7.992.000 €	-176.000 €	7.800.000 €	0 €	<u><b>7.800.000 €</b></u>



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>5</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	5
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	6
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	7
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>8</b>
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage .....	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form .....	9
2.3	Erschließung .....	10
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten .....	10
2.5	Zivilrechtliche Situation.....	10
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen .....	10
2.5.2	Überbau.....	11
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	11
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	11
2.6.2	Bauplanungsrecht .....	11
2.6.3	Bauordnungsrecht .....	13
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	13
2.8	Vermietungs-/Nutzungssituation.....	13
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>14</b>
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	14
3.2	Grundstücksbebauung.....	14
3.3	Außenanlagen .....	14
3.3.1	Außenanlagen .....	14
3.3.2	Baumängel bzw. Bauschäden, Zustand.....	14
<b>4</b>	<b>Marktsituation .....</b>	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>17</b>
5.1	Grundstücksdaten.....	17
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	17
5.3	Bodenwertermittlung .....	18
5.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks .....	18
5.3.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	18
5.3.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks.....	18
5.3.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	19
5.4	Vergleichswertermittlung .....	21
5.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	21
5.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	22
5.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis des Bodenrichtwerts .....	24
5.5	Verkehrswert.....	28
5.6	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungszweck .....	29
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>30</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	30
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	32
<b>7</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>33</b>
7.1	Liegenschaftskarten .....	33
7.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....	33
7.1.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....	34
7.2	Luftbild .....	35



---

7.2.1	Luftbild 2024 .....	35
7.3	Baulast .....	36
7.3.1	Baulastenblatt BL-2022-202-2 .....	36
7.3.2	Baulastenblatt BL-2022-202-2 / Anlage.....	37
7.4	Fotos.....	38
7.4.1	Straßenansicht, Blick von der Ecke „Friedrichstraße“ Richtung Süden.....	38
7.4.2	Straßenansicht, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg Richtung Nordwesten .....	38
7.4.3	Straßenansicht, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg Richtung Südwesten .....	38
7.4.4	Straßenansicht, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg Richtung Nordwesten .....	38
7.4.5	Straßenansicht, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg Richtung Westen .....	38
7.4.6	Straßenansicht, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg Richtung Westen .....	38
7.4.7	Straßenansicht, südöstliche Grundstücksecke, Blick vom Gehweg Richtung Norden .....	39
7.4.8	Straßenansicht, nordöstliche Grundstücksecke, Blick vom Gehweg Richtung Süden .....	39
7.4.9	Nördliche Grundstücksgrenze, Blick vom nördlichen Nachbargrundstück Richtung Osten .....	39
7.4.10	Südliche Grundstücksgrenze, Blick vom südlichen Nachbargrundstück Richtung Osten .....	39
7.4.11	Nördliche Grundstücksgrenze, Blick vom nördlichen Nachbargrundstück Richtung Südwesten ....	39
7.4.12	Südliche Grundstücksgrenze, Blick vom südlichen Nachbargrundstück Richtung Norden .....	39



## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des  
Bewertungsobjekts: Baugrundstück

Objektadresse: Wiesenu 31, 60323 Frankfurt am Main

Grundbuchangaben  
[...]: Bestandsverzeichnis  
[...]

Abteilung I:  
Eigentümer:

- Hier anonymisiert. -

Abteilung II:  
Lasten und Beschränkungen:

- Eintragungen nicht erhoben, hier nicht bewertet. –

Abteilung III:  
Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

- Eintragungen nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend. –

### 1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck der  
Gutachtenerstellung: Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache

Auftraggeber: Amtsgericht Frankfurt am Main  
60313 Frankfurt am Main

Aktenzeichen: **845 K 27/24**

Grundlage: Auftrag vom 22.04.2025, Beschluss vom 01.07.2024

Wertermittlungsstichtag  
und Qualitätsstichtag: 04.07.2025

Ortsbesichtigung: 04.07.2025

Herangezogene  
Unterlagen,  
Erkundigungen,  
Informationen: Grundbuch [...], vom 17.04.2025  
(Quelle: Auftraggeber)

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 02.06.2024 (Quelle: gds.hessen.de)

Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Frankfurt am Main vom  
09.07.2024



Bodenrichtwertkarte Stand 01.01.2024 (Quelle: [www.geoportal.hessen.de](http://www.geoportal.hessen.de))

Akteneinsicht in die Bauakten der Bauaufsicht Frankfurt am Main vom 03.06.2025  
(Quelle: Bauaufsicht Frankfurt am Main)

Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des  
Stadtplanungsamts Frankfurt am Main (Quelle: [www.planas.de](http://www.planas.de)) vom 29.08.2025

Bescheinigung des Straßen- und Verkehrsamts der Stadt Frankfurt am Main über  
Erschließungsbeiträge vom 13.06.2025

Schriftliche Auskunft über Altlasten nach dem Hessischen Umweltinformationsgesetz  
Stadt Frankfurt, Umweltamt, vom 10.06.2025

HLNUG Lärmviewer Hessen 2022 (Quelle: [www.laerm-hessen.de](http://www.laerm-hessen.de))

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

Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2025 des Gutachterausschusses für  
Immobilienwerte Frankfurt am Main (Quelle: [www.gds.hessen.de](http://www.gds.hessen.de))

Vergleichskaufpreise: Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 10.07.2025 und  
22.09.2025 (Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Frankfurt am  
Main)

Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt

German Real Estate Index (GREIX) (Quelle: [www.greix.de](http://www.greix.de))

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

Eigene Erhebungen

Von der  
Gläubigerseite ---  
übergebene  
Unterlagen:

Von der Schuldnerseite ---  
übergebene  
Unterlagen:

### 1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Beteiligte: Hier anonymisiert



---

## 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- Anonymisierung: Auftragsgemäß werden Angaben über Personen und Beteiligte in der Internet-Fassung des Gutachtens anonymisiert. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die personenbezogenen Daten dem Gericht in einem gesonderten Begleitschreiben übermittelt worden.
- Unterlagen / Zutritt: **Die angefragten Unterlagen (Miet-/Pachtverträge etc.) wurden eigentümerseits nicht übergeben.**
- Der Zutritt zum Grundstück wurde zum Ortstermin nicht ermöglicht. Das Grundstück wird nach dem äußeren Eindruck sowie der Aktenlage (Bauakte) beschrieben und bewertet.**
- Möglicherweise hieraus resultierende Ungenauigkeiten gehen nicht zu Lasten der Sachverständigen.**
- Zubehör: Soweit straßenseitig ersichtlich, ist Zubehör nicht vorhanden.
- Fiktiv unbelasteter Verkehrswert: Die im Grundbuch eingetragenen Belastungen sind in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren auftragsgemäß nicht bewertet worden und nicht im Wert enthalten.



## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Ort:	Frankfurt am Main
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Einwohnerzahl:	Frankfurt: rd. 776.843 (Stand: 12-2024, <a href="http://www.frankfurt.de">www.frankfurt.de</a> ) Einwohner im Stadtteil „Westend-Süd“ rd. 19.515 (Stand: 2023)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Rd. 425 km (Luftlinie) südwestlich von Berlin Rd. 400 km (Luftlinie) südlich von Hamburg Rd. 315 km (Luftlinie) östlich von Brüssel Rd. 300 km (Luftlinie) nordwestlich von München Rd. 35 km (Luftlinie) östlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden
Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets: <small>(wegweiser-kommune.de: Demografie-Bericht, Sozialbericht; statistik.arbeitsagentur.de)</small>	Demografie-Typ 7 „Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 14,7 % (2023) Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre: +3,0 % (Stand: 2023) Durchschnittsalter: 41,1 Jahre Arbeitslosenquote 7,0 % (04/2025, <a href="http://statistik.arbeitsagentur.de">statistik.arbeitsagentur.de</a> ) Kaufkraftindex: 110,3 (Stand: 2023) Einzelhandelszentralität: 106,8 (2023) Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2024)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	<b>Stadtteil Westend Süd</b> Rd. 2,0 km (Luftlinie) nordwestlich vom Stadtzentrum Rd. 1,8 km (Luftlinie) nordwestlich vom Fluss „Main“ Rd. 1,5 km (Luftlinie) nördlich vom Hauptbahnhof Rd. 1,1 km (Luftlinie) nordöstlich vom Messegelände Rd. 600 m (Luftlinie) nordwestlich vom Rothschildpark Rd. 500 m (Luftlinie) östlich der Bundesstraße „B8“ Rd. 300 m (Luftlinie) südlich vom Grüneburgpark Straßenlage „Wiesenu“
Lageklassifikation:	Sehr gute Wohnlage (i. S. d. Mietspiegels Frankfurt am Main 2024) Zentrale Wohnlage (i. S. d. Mietspiegels Frankfurt am Main 2024)
Infrastruktur:	In einem Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Kindertagesstätte, Ärzte, Synagoge, Universität  In einem Umkreis von ca. 1.000 m (Luftlinie): Museum, Hotels, Grundschule, Gymnasien, Sekundarschule, Kirchen, Oper, Fitnessstudios



Verkehrsanbindung:	<b>KFZ:</b> Ca. 1,3 km (Luftlinie) zur A 66 (Frankfurt- Wiesbaden), Anschlussstelle Miquelallee, von hier ca. 5,0 km zum Nordwestkreuz Frankfurt (A 5/ A 66)
	<b>ÖPNV:</b> Ca. 366 m (6 Minuten) Fußweg zur U- Bahnhaltestelle „Frankfurt (Main) Westend“ von hier rd. 1 Minute Fahrzeit zum Umsteigehalt 5 Min. „Frankfurt (Main) Bockenheimer Anlage“ von hier rd. 3 Minuten Fahrzeit Hauptbahnhof Frankfurt im 2- bis 7-Minuten-Takt zu den Hauptverkehrszeiten; Dauer: <b>0:15</b>
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Offene und geschlossene Bebauung aus der Entstehungszeit Ende des 19.Jahrhunderts und Mitte bis Ende des 20.Jahrhunderts, teilweise Beginn des 21.Jahrhunderts Vorwiegend 3- 5-geschossige Bebauung, teilweise 7- bis 9-geschossige Bebauung Vorwiegend Wohnnutzungen, teilweise gewerbliche Nutzungen
Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen)	Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN Straßenlärm - PLUS: Tag 50-54 [dB(A)] Nacht 40-44 [dB(A)] <b>Vergleichswerte für „Allgemeine Wohngebiete“</b> Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm <sup>1</sup> : 55 / 40 [dB(A)] Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung: 59 / 49 [dB(A)]
Topografie:	Annähernd eben

## 2.2 Gestalt und Form

Flurstückszuschnitt:	Regelmäßig, annähernd rechteckig mit rechteckiger Einkerbung
Oberfläche:	Soweit ersichtlich annähernd eben
Maximale Flurstücksbreite:	Laut Liegenschaftskarte ca. 31 m
Maximale Flurstückstiefe:	Laut Liegenschaftskarte ca. 35,5 m
Minimale Flurstücksbreite:	Laut Liegenschaftskarte ca. 15 m
Minimale Flurstückstiefe:	Laut Liegenschaftskarte ca. 28 m
Straßenfront	Laut Liegenschaftskarte ca. 31 m
Flurstücksfläche:	Laut Grundbucheintrag <b>1.000 m<sup>2</sup></b>

<sup>1</sup> TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



## 2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung:	Öffentliche Erschließung von der Straße „Wiesenu“
Straßenart:	Nebenstraße
Straßenausbau:	Ausgebaut als Straße (Einbahnverkehr), asphaltiert, 2-seitig asphaltierte und gepflasterte Gehwege, Parkplätze 2-seitig
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Energieversorgung in der Straße vorhanden, Stromversorgung auf dem Grundstück nicht ersichtlich Wasser- und Abwasserleitungen in der Straße vorhanden, auf dem Grundstück nicht ersichtlich Telekommunikationsleitungen in der Straße vorhanden, auf dem Grundstück nicht ersichtlich Annahme: Gasversorgung in der Straße vorhanden, Grundstücksanschluss nicht bekannt

## 2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten

Bodenverhältnisse:	Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Es wird von normal tragfähigem Boden ausgegangen.
Altlasten:	Die schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts hat folgenden Inhalt:  „[...] die von Ihnen angefragte Liegenschaft ist nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche registriert.  In unserer Altstandort-Datenbank sind für das Grundstück Wiesenu 31 <b>keine</b> altlastenrelevanten Vornutzungen registriert.  Hinweise auf Altablagerungen oder Verfüllungen von ehemaligen Gruben liegen uns nicht vor.  Ergebnisse von Bodenuntersuchungen sind uns von dem Grundstück derzeit nicht bekannt. [...]“

## 2.5 Zivilrechtliche Situation

### 2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Siehe 1.1
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Nicht bekannt



## 2.5.2 Überbau

Überbau: Soweit ersichtlich, besteht kein Überbau.

## 2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten: Laut der schriftlichen Auskunft der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Frankfurt am Main besteht für das Bewertungsgrundstück **eine Baulasteintragung** (siehe Ziff. 7.3).

Denkmalschutz: Laut der Internetauskunft des Landesdenkmalamts ist das Grundstück im südlichen Teilbereich **als Gesamtanlage nach § 2 Absatz 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz** aus geschichtlichen Gründen in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen (Gesamtanlagenobjekt): **Gesamtanlage 64**.

Alle das äußere Erscheinungsbild betreffenden Maßnahmen an einem Gebäude bedürfen einer Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde sowie einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Eigentümerinnen und Eigentümer, Besitzerinnen und Besitzer sowie Unterhaltspflichtige von Kulturdenkmälern sind gem. HDSchG verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Geplante Maßnahmen an einem Kulturdenkmal sind gebeten frühzeitig im Voraus mit der Behörde abzustimmen. Je nach Vorhaben unterliegen diese gem. HDSchG der denkmalrechtlichen Genehmigungspflicht.

Aufwendungen im Zusammenhang mit der Erhaltung und sinnvollen Nutzung von Kulturdenkmälern können unter bestimmten Voraussetzungen gem. Einkommensteuergesetz (EStG) in Verbindung mit den Bescheinigungsrichtlinien des Hessischen Ministeriums der Finanzen in der jeweils gültigen Fassung steuermindernd geltend gemacht werden.<sup>2</sup>

Weiterhin befinden sich in unmittelbarer Umgebung des Bewertungsgrundstücks Einzelkulturdenkmäler, so dass aufgrund des Umgebungsschutzes ebenfalls Abstimmungsbedarf mit der Denkmalbehörde besteht.

### 2.6.2 Bauplanungsrecht

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

Qualifizierter Bebauungsplan: Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des qualifizierten **„Bebauungsplan (Inselplan) B320“**

Titel: Westend I  
Status: rechtsverbindlich  
Ortsbezirk: 2

<sup>2</sup> Nähere Auskünfte hierzu erteilen die Finanzbehörden, die steuerberatenden Berufe oder die Untere Denkmalschutzbehörde auf Anfrage. Sie fallen nicht in das Fachgebiet der Sachverständigen.



	Stadtteil:	Westend-Süd
	Aufstellungsbeschluss:	04.08.1975 - 04.09.1975
	<b>Inkrafttreten:</b>	<b>09.05.1978</b>
	BauNVO:	BauNVO 1968
Festsetzungen:	Für das Bewertungsgrundstück bestehen die folgenden Festsetzungen laut Bebauungsplan:	
	Art der baulichen Nutzung:	<b>WA</b> (Allgemeine Wohngebiete)
	Maß der baulichen Nutzung:	
	GRZ (Grundflächenzahl):	<b>0,4</b>
	GFZ (Geschossflächenzahl):	<b>1,6</b>
	Zahl der Vollgeschosse:	<b>IV</b>
	Bauweise:	k. A.
	Baulinie	
	Textteil zum Bebauungsplan B320	
	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich der nachfolgenden städtebaulichen Satzungen und Gebiete:	
Erhaltungssatzung:	<b>Erhaltungssatzung E 3</b>	
	zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (gemäß §172 (1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)	
	Inkrafttreten:	17.04.1990
	Titel:	Westend I
	Status:	rechtsverbindlich
	Ortsbezirk:	2
	Stadtteil:	Westend-Süd, Westend-Nord
Stellplatzsatzung:	<b>Stellplatzsatzung S 2020</b>	
	Inkrafttreten:	20.02.2020
	Titel:	Stellplatzsatzung 2020
	Status:	rechtsverbindlich
	Ortsbezirk:	alle
	Stadtteil:	alle
Freiraumsatzung:	<b>Freiraumsatzung FR001</b>	
	Inkrafttreten:	10.05.2023
	Titel:	Gestaltungssatzung Freiraum und Klima (Freiraumsatzung)
	Status:	rechtsverbindlich
	Ortsbezirk:	alle
	Stadtteil:	alle
Vorgartensatzung:	<b>Vorgartensatzung VG002</b>	
	Inkrafttreten:	04.05.1979
	Titel:	Satzung über die gärtnerische Gestaltung von (Vorgartensatzung)
	Vorgärten	
	Status:	rechtsverbindlich
	Ortsbezirk:	alle
	Stadtteil:	alle



### 2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand: Nach Angaben der Bauaufsicht Frankfurt am Main liegt dort für das bewertungsgegenständliche Grundstück folgende Bauakten vor:

Aktenzeichen: B-2017-338-4 „Rückbau von Garagen und Hütten und Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 12 Wohneinheiten und Tiefgarage mit 20 Stellplätzen“

Stellplätze: Soweit straßenseitig ersichtlich, befinden sich auf dem Bewertungsgrundstück **keine KFZ-Stellplätze**.

## 2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): **Baureifes Land** (i. S. d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitragsrechtliche Situation: Die Auskunft des Magistrats der Stadt Frankfurt am Main, Amt für Straßenbau und Erschließung, hat folgenden Inhalt:

„auf Ihre Anfrage vom 05.06.2025 bestätigen wir, dass für die vorgenannte Liegenschaft Erschließungsbeiträge aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 und der dazu erlassenen zur Zeit gültigen Erschließungsbeitragssatzung für die Erschließungsanlage **Wiesenu** **nicht mehr zu zahlen** sind.

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

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

## 2.8 Vermietungs-/Nutzungssituation

Vermietungs- / Nutzungssituation: Die Vermietungssituation ist auf Anfrage nicht bekannt gegeben worden. Die Vermietungs- / Verpachtungssituation ist nicht bekannt.

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist, soweit ersichtlich, derzeit unbebaut, ungenutzt und brachliegend.



## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

**Der Zutritt zum Grundstück war zum Ortstermin nicht möglich. Das Grundstück und die Außenanlagen werden nach dem äußeren, straßenseitigen Eindruck sowie der Aktenlage (Bauakte) beschrieben und bewertet. Die Oberfläche des Grundstücks war wegen vollständiger Überwucherung mit Pflanzen nicht ersichtlich.**

### 3.2 Grundstücksbebauung

**Flurstück 14/3** Soweit straßenseitig ersichtlich, ist das Grundstück **unbebaut**.

### 3.3 Außenanlagen

#### 3.3.1 Außenanlagen

Grundstücks- einfriedungen:	Straßenseitige Abstellung mit Bauzaun und Metalltor Grenzmauer soweit ersichtlich
Befestigte Grundstücksbereiche:	Nicht ersichtlich
Unbefestigte Grundstücksbereiche:	Verwilderte Flächen
Bepflanzungen:	Wildwuchs, Gestrüpp, Büsche
Sonstiges:	---

#### 3.3.2 Baumängel bzw. Bauschäden, Zustand

**Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand:** Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in nicht gepflegtem, ungenutztem, verwildertem Zustand.



## 4 Marktsituation

Stärken / Chancen:

Folgende Umstände bezüglich des unbebauten Grundstücks können als **Stärken bzw. Chancen** identifiziert werden:

- Frankfurt am Main als eine der hochpreisigen Metropolen Deutschlands (+)
- Demografische Entwicklung des Gebiets (Ø +)
- Standortattraktivität: Lage des Grundstücks in Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Wohnraum (+)
- Frankfurt am Main als „Großstadt und Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ laut Demografie-Bericht (Ø)
- Frankfurt am Main unter den „Top-7-Städten“ in Deutschland (+)
- Frankfurt am Main als Stadt mit überdurchschnittlichem Kaufkraftindex, bezogen auf den Bundesdurchschnitt (Ø +)
- Überdurchschnittliche Einzelhandelszentralität (Ø +)
- Verfügbares Einkommen: Überdurchschnittlich hohes Einkommen je Einwohner (Ø +)
- Infrastrukturelle Erschließung: Gute Erreichbarkeit und Erschließung durch öffentlichen Personennahverkehr, motorisierten Individualverkehr, Flugverkehr, Schiffsverkehr (ICE-Bahnhof Frankfurt, Regionalbahn, S-Bahn, Autobahn, Flughafen, Hafen) (++)
- Sehr gute Wohnlage bezogen auf den Frankfurter Durchschnitt (++)
- Zentrale Wohnlage (+)
- Sehr nachgefragte Wohnlage (++)
- Durchgrünte Wohnlage (Ø +)
- Ruhige Wohnlage (+)
- Vorhandene Nachfrage nach Baugrundstücken zum Kauf im gehobenen Segment in Frankfurt am Main, Westend-Süd (+)
- Sehr begrenztes Kaufangebot an annähernd vergleichbaren Baugrundstücken in Frankfurt am Main (+)
- Stabil hohes und kontinuierlich gestiegenes Wohnraum-Mietniveau in Frankfurt (+)
- Infrastrukturangebot in der näheren Umgebung (++)
- Grundstück im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans und damit verbundene planungsrechtliche Ausnutzbarkeit des unbebauten Grundstücks (Ø +)
- Übliche planungsrechtliche, bauordnungsrechtliche und nachbarrechtliche Genehmigungsunwägbarkeiten (Ø)
- Regelmäßig geschnittenes Grundstück (Ø)
- Annähernd ebenes und an einer öffentlichen Erschließungsanlage gelegenes Grundstück (Ø)
- Ost-West-Ausrichtung des Grundstücks mit Orientierung des Gartens Richtung Westen (+)
- Bebaubarkeit in „erster Reihe“ von der Straße (Ø)

Schwächen / Risiken:

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

- Aktuelle geopolitische Situation und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)
- gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)
- Restriktivere Kreditbedingungen (-)
- Vorhandenes Kaufangebot an Neubau-Wohnraum im gehobenen Segment in Frankfurt am Main (Ø -)



- Grundstücksteilbereich unter Denkmalschutz im Rahmen einer Gesamtanlage (Ø)
- Grundstückslage im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung und damit verbundene, mögliche planungsrechtliche Einschränkungen (Ø -)
- Aktuell etwas unterdurchschnittlich gepflegter Gesamteindruck der Liegenschaft, brachliegende und verwilderte Fläche (Ø)

Legende:

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



## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Baugrundstück genutzte Grundstück in 60323 Frankfurt, Wiesenu 31 zum Wertermittlungsstichtag 04.07.2025 im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als ein als Baugrundstück genutztes Grundstück ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
[...]	[...]	[...]	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Frankfurt Bezirk 18	259	14/3	1.000 m <sup>2</sup>

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Verfahrens: Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Die Abfrage aus der Kaufpreissammlung ergab, dass eine ausreichende Anzahl an Kauffällen von hinreichend mit dem Bewertungsgrundstück übereinstimmenden Grundstücken innerhalb eines zeitlichen Rahmens nicht verfügbar ist.

Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lage-Wert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.



## 5.3 Bodenwertermittlung

### 5.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt laut Geoportal Frankfurt (Zone 4319 (sehr gute Lage)) **8.000,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche) MFH (Mehrfamilienhaus)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,6
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

### 5.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.07.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche) MFH (Mehrfamilienhaus)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,6
Grundstücksfläche (f)	=	1.000 m <sup>2</sup>

### 5.3.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier (Ausgangswert für weitere Anpassung)	<b>Bodenrichtwert = 8.000,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	04.07.2025	× 0,900	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Zone 4319 (sehr gute Lage)	Zone 4319 (sehr gute Lage)	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche) MFH	W (Wohnbaufläche) MFH	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 7.200,00 €/m <sup>2</sup>	
WGFZ	1,6	1,6	× 1,000	



Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	1.000	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
<b>vorläufiger Bodenrichtwert</b>	<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier</b>		=	<b>7.200,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>				Erläuterung	
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>				= 7.200,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche				×	1.000 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>				=7.200.000,00 €	
				<b>rd. 7.200.000,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.07.2025 insgesamt 7.200.000,00 €.

### 5.3.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung für Geschosswohnungsbaugebiete in sehr guter Wohnlage (Quelle: Immobilienmarktbericht Frankfurt 2025).

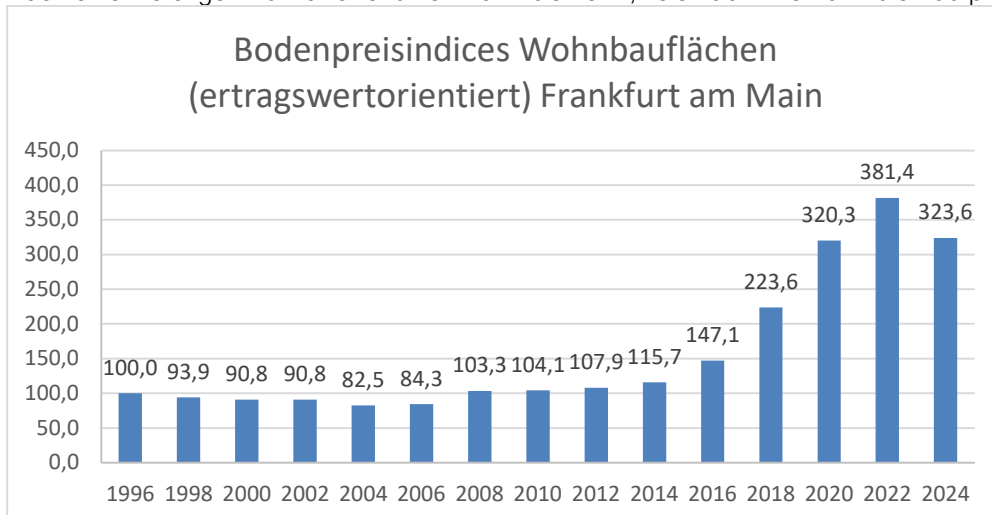
#### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: örtlicher Index

	Datum	Entwicklung
<b>Wertermittlungsstichtag</b> <b>04.07.2025</b>	01.01.2025	-10 % gegenüber dem Bodenrichtwert 01.01.2024 in Geschosswohnungsbaugebieten (ertragswertorientiert)
<b>BRW-Stichtag</b>	01.01.2024	100 %

**Anpassungsfaktor (Stichtag) = 0,9**

Nach einem stetigen Aufwärtstrend von 2012 bis 2022, fielen ab Mitte 2022 die Kaufpreise für Wohnbauflächen.



Quelle: Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2025



Der zugrunde gelegte Bodenrichtwert ist zum 01.01.2024 definiert und in der Entwicklung auf den 01.01.2025 mit einer weiter gefallenen Tendenz angepasst.

**Geschosswohnungsbaugebiete/  
Historisch gewachsene Ortskerne -  
Ertragswertmarkt**

<b>Sehr gute Lage</b>	<b>- 10 %</b>
Gehobene Lage	- 10 %
Mittlere Lage	- 10 %
Einfache Lage	- 10 %
Sehr einfache Lage	- 10 %

Quelle: Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2025



---

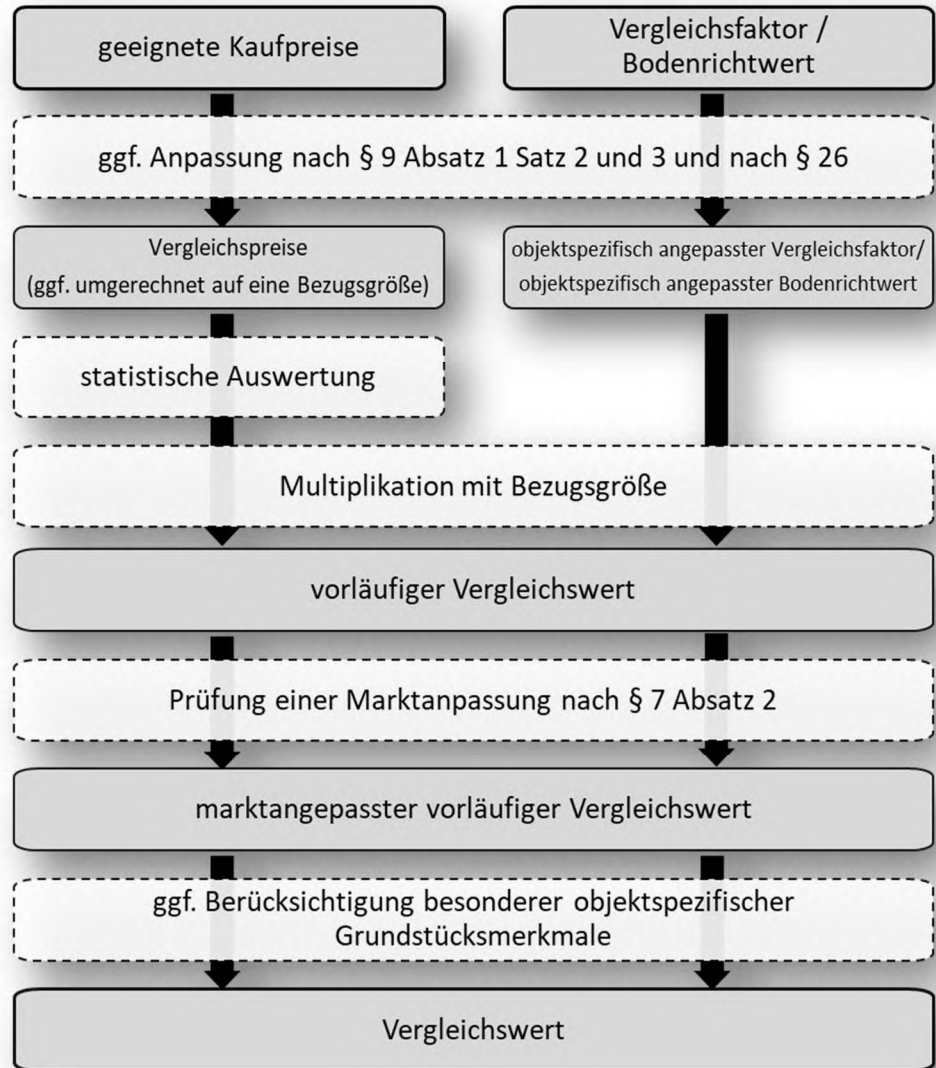
## 5.4 Vergleichswertermittlung

### 5.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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



#### Vergleichswertverfahren – Ablaufschema

(Quelle: ImmoWertA)

### 5.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

#### 5.4.2.1 Vergleichskaufpreise (§ 26 ImmoWertV 21)

Vergleichskaufpreise: Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m<sup>2</sup> WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt.



#### 5.4.2.2 Richtwert/Vergleichsfaktor (§ 26 ImmoWertV 21)

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

#### 5.4.2.3 Zu-/Abschläge

Zu-/Abschläge: Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt.

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen.



### 5.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis des Bodenrichtwerts

#### 5.4.3.1 Grundlagen

Grundlage: Nachfolgend wird der Vergleichswert des unbebauten Grundstücks als indirektes Vergleichspreisverfahren auf der Basis des Bodenrichtwerts ermittelt.

#### 5.4.3.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	7.200.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+ 0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 7.200.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 792.000,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 7.992.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 176.000,00 €
Vergleichswert	= 7.816.000,00 €
	<u>rd. 7.800.000,00 €</u>

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungsstichtag 04.07.2025 mit **rd. 7.800.000,00 €** ermittelt.

#### 5.4.3.3 Erläuterung zur Vergleichswertermittlung

##### 5.4.3.3.1 Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung der Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Aufgrund der aktuellen Marktsituation mit

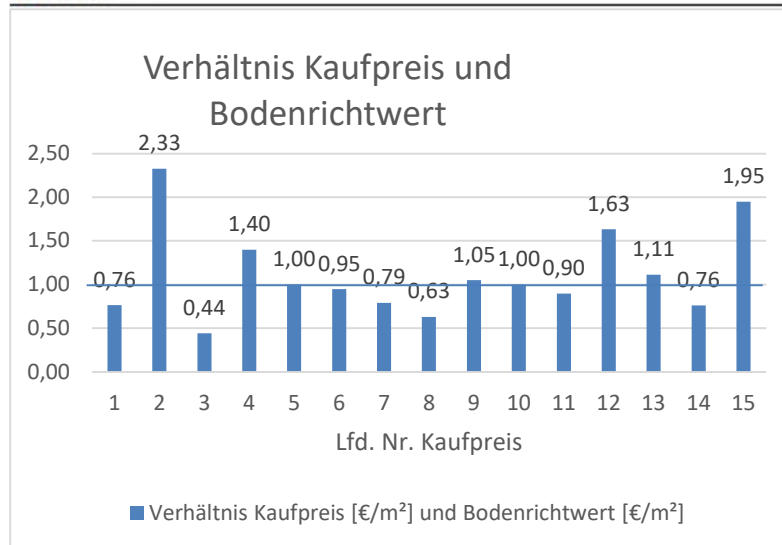
- restriktiveren Kreditkonditionen und durch erhöhte Baukosten bedingte Kostenunwägbarkeiten,
- Lieferschwierigkeiten von Baumaterialien bedingte Bauzeitenunwägbarkeiten einerseits,
- vorhandener Nachfrage von Kaufinteressierten nach Baugrundstücken für hochpreisige Neubau-Wohnobjekte
- in sehr guter und zentraler Wohnlage
- im Frankfurter Stadtteil Westend-Süd
- mit hoher Standortattraktivität und
- sehr guter Anbindung an den ÖPNV,
- mit durchschnittlicher, ebener Topografie des Grundstücks und unmittelbar an die Straße angrenzende Baustellenbedingungen und
- mit moderaten planungsrechtlichen, bauordnungsrechtlichen und nachbarrechtlichen Genehmigungsunwägbarkeiten eines potenziellen Neubauprojekts auf dem Grundstück und
- dem sehr begrenzten Kaufangebot von annähernd vergleichbaren Grundstücken andererseits



wird ein marktüblicher Zuschlag von **11 %** des vorläufigen Vergleichswerts als angemessen erachtet und in der Vergleichswertermittlung berücksichtigt.

Baugrundstücke in Frankfurt am Main in sehr guter Lage (stadtweite Abfrage) sowie im Stadtteil Westend sind in den Jahren 2019 bis 2025 gemäß den Auskünften aus der Kaufpreissammlung in der Regel nicht in Höhe des Bodenrichtwerts veräußert worden. Von den bekannten 15 Kauffällen von unbebauten Grundstücken sind 7 Kauffälle unterhalb des Bodenrichtwerts und 8 Kauffälle oberhalb des Bodenrichtwerts oder in Höhe des Bodenrichtwerts getätigt worden. Im Mittel beträgt die Abweichung des Kaufpreises vom Bodenrichtwert **+ 11 %**, das heißt, die Grundstücke wurden im Mittel 11 % oberhalb des Bodenrichtwerts gehandelt.

Lfd. Nr.	des Kaufvertrags- Ver-gleichs- objekts	Objekt-art	Ort	Gemarkung	Bezirk	Bodenrichtwert [EUR/qm]	Lagekla- ssifikati- on	Relativer Kaufpreis [EUR/qm] bereinigt	Verhältnis Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ] und Bodenricht- wert [€/m <sup>2</sup> ]
							Lage- qualität		
1	2022	unbebautes Grundstück	Frankfurt	Frankfurt Bezirk 33	33	01.01.2022	sehr gut		0,76
2	2022	unbebautes Grundstück	Frankfurt	Bockenheim	34	01.01.2022	sehr gut		2,33
3	2022	unbebautes Grundstück	Frankfurt	Ginnheim	44	01.01.2022	sehr gut		0,44
4	2023	unbebautes Grundstück	Frankfurt	Frankfurt Bezirk 33	33	01.01.2022	sehr gut		1,40
5	2023	unbebautes Grundstück	Frankfurt	Frankfurt Bezirk 33	33	01.01.2022	sehr gut		1,00
6	2023	unbebautes Grundstück	Frankfurt	Kalbach	65	01.01.2022	sehr gut		0,95
7	2024	unbebautes Grundstück	Frankfurt	Ginnheim	44	01.01.2024	sehr gut		0,79
8	2024	unbebautes Grundstück	Frankfurt	Bergen-Enkheim	68	01.01.2024	sehr gut		0,63
9	2025	unbebautes Grundstück	Frankfurt	Eckenheim	46	01.01.2024	sehr gut		1,05
10	2025	unbebautes Grundstück	Frankfurt	Frankfurt Bezirk 32	32	01.01.2024	sehr gut		1,00
11	2025	unbebautes Grundstück	Frankfurt	Bergen-Enkheim	68	01.01.2024	sehr gut		0,90
12	2019	unbebautes Grundstück	Frankfurt	Frankfurt Bezirk 19	19	01.01.2018	mittel		1,63
13	2020	unbebautes Grundstück	Frankfurt	Frankfurt Bezirk 18	18	01.01.2020	sehr gut		1,11
14	2022	unbebautes Grundstück	Frankfurt	Frankfurt Bezirk 10	10	01.01.2022	sehr gut		0,76
15	2025	unbebautes Grundstück	Frankfurt	Frankfurt Bezirk 19	19	01.01.2024	gehoben		1,95
<b>Mittelwert</b>						3.705		<b>3.635,34</b>	<b>1,11</b>
Minimalwert						970		663,51	0,44
Maximalwert						23.000		17.517,33	2,33



marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: 11,00 % von (7.200.000,00 €)	792.000,00 €
Summe	792.000,00 €



#### 5.4.3.3.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder von den Verfahrensbeteiligten mitgeteilt worden sind.

##### 5.4.3.3.2.1 Baulasten

Für die zulasten des Bewertungsgrundstücks bestehende Baulast (Zurverfügungstellung einer Fläche als Kinderspielplatz zugunsten des Nachbargrundstücks Flurstück 13/1) wird ein Wertabschlag wie folgt vorgenommen:

##### Wertermittlung Baulast

Belastende Baulast	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert [€/m <sup>2</sup> ]	Bodenwert [€]
Belastete Fläche	15,68	7,82	122,50	7.200	882.001
Grad der Belastung	Unwesentliche Beeinträchtigung				
Wertminderung der betroffenen Fläche	-20,00%				
Wertminderung					-176.400

##### 5.4.3.3.2.2 Vermietungs-/Verpachtungssituation

Da die Vermietungs-/Verpachtungssituation nicht bekannt ist, werden Mietabweichungen nicht berücksichtigt.

##### 5.4.3.3.2.3 Denkmalschutz

Denkmalschutz: Grundsätzlich kann sich die Grundstückseigenschaft „Denkmalschutz (Gesamtanlagenobjekt)“ wertneutral, werterhöhend oder wertmindernd auswirken. Unter Abwägung der möglichen Vorteile und Nachteile kann für die gegenständliche Immobilie kein werterhöhender oder wertmindernder Einfluss identifiziert werden.

Das Grundstück ist unbebaut. Aufgrund einer mit der Denkmalbehörde abzustimmende Gestaltung des äußeren Erscheinungsbilds wird nicht erwartet, dass allein hierdurch höhere Mieten einer potenziellen Bebauung erzielbar sind.

Eine wegen Denkmalschutz „auf ewig“ verlängerte Restnutzungsdauer einer potenziellen Bebauung wird durch die wiederkehrende Initiierung von Nutzungszyklen nach dem Ablauf der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer angenommen, was für jede Standard-Immobilie an einem wirtschaftlichen Standort gilt.

Mögliche steuerliche Begünstigungen für Eigentümerinnen und Eigentümer können (künftig) bestehen, sind hier jedoch nicht Bewertungsgegenstand. Mögliche, denkmalgeprägt etwas erhöhte Bewirtschaftungskosten (Instandhaltungskosten) stehen dem gegenüber. Für eine potenzielle Bebauung wird von für einen Neubau insgesamt üblichem Instandhaltungsaufwand ausgegangen.

Aus dem Auszug aus der Kaufpreissammlung ist aufgrund der sehr niedrigen Zahl der Transaktionen ebenfalls kein signifikanter Einfluss einer Denkmaleigenschaft auf den Kaufpreis von unbebauten Grundstücken in der Lage ableitbar.

## FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

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



---

Insgesamt wird der Werteeinfluss des Denkmalschutzes als neutral bewertet. Es wird davon ausgegangen, dass die gegenständliche Immobilie bei ansonsten gleichen Bedingungen in weitgehend gleicher Weise am Grundstücksmarkt gehandelt wird, wie wenn sie nicht teilweise unter Denkmalschutz als Teil einer Gesamtanlage stehen würde.



## 5.5 Verkehrswert

Für das gegenständliche, vorwiegend zu Renditezwecken geeignete Bewertungsgrundstück in Frankfurt am Main, Stadtteil Westend-Süd, wird von einer vorhandenen Nachfrage durch Kaufinteressierte bei einem sehr begrenzten Angebot von vergleichbaren, innerstädtischen Wohnbaugrundstücken in sehr guter Lage ausgegangen. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren. Die Verfahren haben folgende Ergebnisse:

Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert	Vorläufiger Vergleichswert	Vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Vergleichs-wert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
1.000	7.200.000 €	7.200.000 €	7.992.000 €	-176.000 €	7.800.000 €	0 €	<u>7.800.000 €</u>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **7.800.000,00 €** ermittelt.

Der aus dem maßgeblichen Verfahren (Vergleichswertverfahren) abgeleitete Wert für das Bewertungsobjekt ergibt einen relativen Wert des unbebauten Grundstücks von **7.800 €/m<sup>2</sup>** (Grundstücksfläche). Der Wert entspricht der Marktsituation zum angegebenen Stichtag.

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiere ich mich an den ermittelten Werten und halte vorbehaltlich einer Grundstücks-Innenbesichtigung und ggf. unter Berücksichtigung eines Zu-/Abschlags zur Rundung folgende Werte für die Bewertung zum Stichtag, dem 04.07.2025, für angemessen:

Der Verkehrswert für das als Baugrundstück genutzte Grundstück in 60323 Frankfurt, Wiesenu 31

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
[...]	[...]	[...]
Gemarkung	Flur	Flurstück
Frankfurt Bezirk 18	259	14/3

wird im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als ein als Baugrundstück genutztes Grundstück zum Wertermittlungsstichtag 04.07.2025 mit rd.

**7.800.000 €**

in Worten: sieben Millionen achthunderttausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige



---

## 5.6 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberrecht und zum Verwendungszweck

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

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



---

## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**ImmoWertA:**

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

**BauNVO:**

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

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

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

**ErbbauRG:**

Gesetz über das Erbbaurecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

**WMR:**

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

**DIN 283:**

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

**II. BV:**

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

**BetrKV:**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**WoFG:**

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

**WoBindG:**

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen



**MHG:**

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

**PfandBG:**

Pfandbriefgesetz

**BelWertV:**

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

**KWG:**

Gesetz über das Kreditwesen

**GEG:**

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

**EnEV:**

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

**BewG:**

Bewertungsgesetz

**ErbStG:**

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

**ErbStR:**

Erbschaftsteuer-Richtlinien

**HBO:**

Hessische Bauordnung

**HDSchG**

HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz - Hessen -



---

## 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage 2023
- [2] Schmitz/Gerlach/Meisel: Baukosten 2012/13, preiswerter Neubau von Ein- und Mehrfamilienhäusern, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 24. Auflage, Essen, 2013
- [3] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 24. Auflage, Essen, 2020
- [4] Simon, Thore; Gilich, Tobias: Wertermittlung von Grundstücken, Werner-Verlag Wolters Kluwer Deutschland GmbH Köln, 6. Auflage 2012
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [7] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023



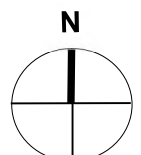
---

## 7 Anlagen

### 7.1 Liegenschaftskarten

#### 7.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

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



**FRANZISKA ROST-WOLF**

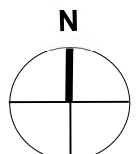
Dipl.-Ing. Architektin

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



**7.1.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster**

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





---

## 7.2 Luftbild

### 7.2.1 Luftbild 2024

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



---

## 7.3 Baulast

### 7.3.1 Baulastenblatt BL-2022-202-2

(Quelle: Baulastenverzeichnis Frankfurt. Keine Veröffentlichung im Internet.)

**FRANZISKA ROST-WOLF**

Dipl.-Ing. Architektin

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



**7.3.2 Baulastenblatt BL-2022-202-2 / Anlage**

(Quelle: Baulastenverzeichnis Frankfurt. Keine Veröffentlichung im Internet.)



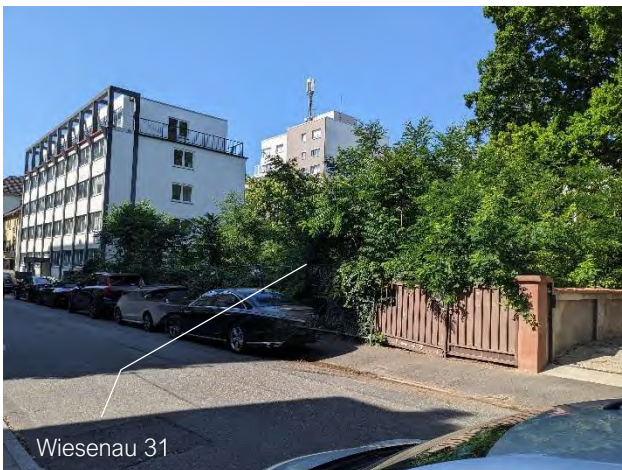
## 7.4 Fotos



7.4.1 Straßenansicht, Blick von der Ecke „Friedrichstraße“ Richtung Süden



7.4.2 Straßenansicht, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg Richtung Nordwesten



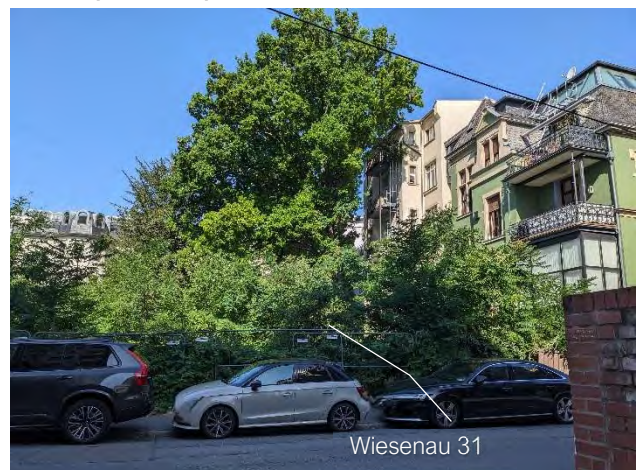
7.4.3 Straßenansicht, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg Richtung Südwesten



7.4.4 Straßenansicht, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg Richtung Nordwesten



7.4.5 Straßenansicht, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg Richtung Westen



7.4.6 Straßenansicht, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg Richtung Westen



7.4.7 Straßenansicht, südöstliche Grundstücksecke, Blick vom Gehweg Richtung Norden



7.4.8 Straßenansicht, nordöstliche Grundstücksecke, Blick vom Gehweg Richtung Süden



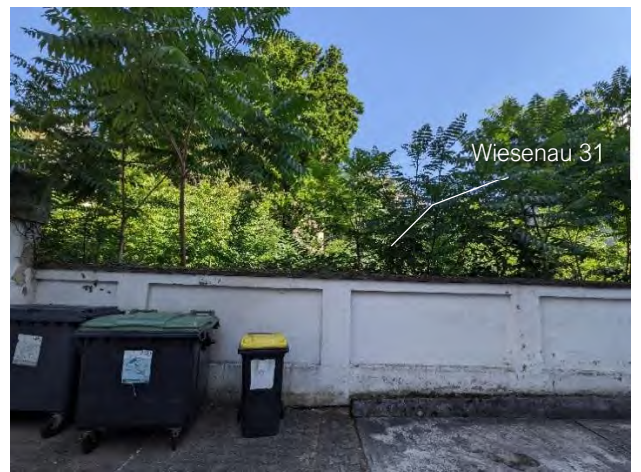
7.4.9 Nördliche Grundstücksgrenze, Blick vom nördlichen Nachbargrundstück Richtung Osten



7.4.10 Südliche Grundstücksgrenze, Blick vom südlichen Nachbargrundstück Richtung Osten



7.4.11 Nördliche Grundstücksgrenze, Blick vom nördlichen Nachbargrundstück Richtung Südwesten



7.4.12 Südliche Grundstücksgrenze, Blick vom südlichen Nachbargrundstück Richtung Norden