

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

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



ROST_WOLF PartG mbB

Gluckstraße 27 H, 60318 Frankfurt am Main

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

GUTACHTEN

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



Zweck	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache	
Objektart	Eigentumswohnung (3-Zimmer-Wohnung)	
Adresse	Raimundstraße 100, 60320 Frankfurt am Main	
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main, 845 K 43/23	
Projektnummer / Stichtag	24019_RAI100	11.06.2024
Verkehrswert	<u>270.000, -- EUR</u>	

Ausfertigung Nr.: **Onlineversion**

Dieses Gutachten besteht aus 57 Seiten inkl. 33 Anlagen mit insgesamt 14
Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für
meine Unterlagen.



Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main
Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
Stichtag der Wertermittlung	11.06.2024 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt)
Liegenschaft	60320 Frankfurt / M., Raimundstraße 100, 104, hier: 100
Bewertungsgegenstand	645/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum gemäß dem Aufteilungsplan an der mit Nr. 1162 bezeichneten Wohnung im Haus Nr. 1 im 16. Obergeschoss
Objektart	Eigentumswohnung (3-Zimmer-Wohnung)
Katasterangaben / Grundstücksgroße	Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Ginnheim, Flur 10, Flurstück 39/5, Hof- und Gebäudefläche, Raimundstraße 100 und 104; 5.160 m ²
Baulasten	Keine Eintragungen
Denkmalschutz	Keine Eintragungen
Altflächenkataster	Eintragungen vorhanden
Baujahr	1974 (laut Schlussabnahmeschein)
Modernisierungs- Zustand des Sondereigentums	Nicht bekannt
Endenergieverbrauchs- Kennwert	110 kWh / (m ² * a) (Haus Nr. 100) laut Energieausweis
Wohnfläche des Sondereigentums	80,66 m² (laut Teilungserklärung)
Hausgeld	Ca. 383 € p. M. (laut Wirtschaftsplan 2024)
Nutzungssituation des Sondereigentums	Eigengenutzt
Werte (vorbehaltlich einer Innenbesichtigung)	Siehe nachfolgende Tabelle

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



Bewertungs- gegenstand	Netto- anfangs- rendite [%]	Ertragsfaktor	Markt- angepasster vorläufiger Vergleichs- wert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücks- merkmale	Vergleichs- wert	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Sondereigentum	2,3	31,2	266.662 €	0 €	267.000 €	3.000 €	270.000 €



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	7
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	9
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	9
2	Grund- und Bodenbeschreibung	10
2.1	Lage.....	10
2.1.1	Großräumige Lage	10
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	10
2.2	Gestalt und Form	11
2.3	Erschließung	11
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten	12
2.5	Zivilrechtliche Situation.....	12
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen	12
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	13
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	13
2.6.2	Bauplanungsrecht	13
2.6.3	Bauordnungsrecht	13
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	14
2.8	Vermietungssituation / Mieteinnahmen	14
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	15
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	15
3.2	Gebäude	16
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	16
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach).....	16
3.2.3	Grundrissgestaltung	17
3.2.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	17
3.2.5	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen Haus Nr. 100	18
3.2.6	Fenster und Türen.....	19
3.2.7	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	19
3.2.8	Energetische Eigenschaften	20
3.2.9	Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)	21
3.3	Außenanlagen	21
3.3.1	Außenanlagen	21
3.3.2	Zustand der Außenanlagen (gemeinschaftliches Eigentum).....	22
3.4	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	22
3.5	Beurteilung der Gesamtanlage	22
3.6	Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 1162.....	23
3.6.1	Lage und Grundrissgestaltung	23
3.6.2	Wohnfläche	23
3.6.3	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	23
3.6.4	Fenster und Türen.....	24
3.6.5	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	24
3.6.6	Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung	25
3.6.7	Baumängel / Bauschäden / Zustand des Sondereigentums	25
4	Marktsituation	26
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	28
5.1	Grundstücksdaten.....	28
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	28
5.3	Vergleichswertermittlung	29
5.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	29



5.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	29
5.3.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	31
5.3.4	Vergleichswert	36
5.3.5	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	37
5.4	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebädefaktor	38
5.5	Verkehrswert	39
5.6	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberrecht und zum Verwendungsweck	40
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	41
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	41
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	43
7	Anlagen	44
7.1	Bauzeichnungen	44
7.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	44
7.1.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	45
7.1.3	Freiflächenplan	46
7.1.4	Grundriss Kellergeschoss, Hausnummer 100	47
7.1.5	Teilgrundriss Kellergeschoss, Hausnummer 100	48
7.1.6	Teilgrundriss der Tiefgarage	49
7.1.7	Regelgrundriss 1. OG bis 16. OG, Raimundstraße 100	50
7.1.8	Grundriss der gegenständlichen Einheit im 16. Obergeschoss	50
7.1.9	Ansichten von Nordosten	51
7.1.10	Ansicht von Südwesten	51
7.1.11	Ansichten von Südosten	52
7.1.12	Ansicht von Nordwesten	52
7.1.13	Schnitt	53
7.2	Fotos	54
7.2.1	Nordost- und Nordwestfassade, Blick von der Straße Richtung Süden	54
7.2.2	Südost- und Nordostfassade, Blick von der Straße Richtung Westen	54
7.2.3	Nordostfassade, Blick von der Straße Richtung Südwesten	54
7.2.4	Nordost- und Nordwestfassade, Blick von der Straße Richtung Süden	54
7.2.5	Nordwestfassade, Blick von der westlichen Grünfläche Richtung Südosten	55
7.2.6	Nordwest- und Südwestfassade, Blick vom westlichen Parkplatz Richtung Osten	55
7.2.7	Nordwest- und Südwestfassade, Blick vom westlichen Parkplatz Richtung Nordosten	55
7.2.8	Nordwestfassade am Hauseingang der Raimundstraße 100, Blick vom Erschließungsweg Richtung Süden zum Parkplatz	55
7.2.9	Nordwestfassade am Hauseingang der Raimundstraße 100, Blick vom Erschließungsweg Richtung Nordosten	56
7.2.10	Südostfassade der Raimundstraße 100 an der Tiefgaragenrampe, Blick vom südlichen Parkplatz Richtung Nordosten	56
7.2.11	Gebäudeeingang mit Vordach und Briefkastenanlage der Raimundstraße 100	56
7.2.12	Ein- und Ausfahrtrampe zwischen der Raimundstraße 104 und 100 zur Tiefgarage	56
7.2.13	Hauseingang Raimundstraße 100, Blick vom Foyer	56
7.2.14	Aufzugtüren im Eingangsfoyer der Raimundstraße 100	56
7.2.15	Treppenhaus in der Raimundstraße 100, Podest (exemplarisch)	57
7.2.16	Tiefgarage, Fahrspuren und Stellplätze	57
7.2.17	Notstromagregat	57
7.2.18	Warmwasserbehälter	57
7.2.19	Haustechnik	57
7.2.20	Gaszentralheizung	57



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des
Bewertungsobjekts: **Eigentumswohnung (3-Zimmer-Wohnung)**

Objektadresse: **60320 Frankfurt am Main., Raimundstraße 100-104, hier: 100**

Grundbuchangaben: **Grundbuch von Ginnheim Blatt 3347, Wohnungsgrundbuch
Bestandsverzeichnis
Lfd. Nr. 1:**
645/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem
Sondereigentum gemäß dem Aufteilungsplan an der mit Nr. 1162 bezeichneten
Wohnung im Haus Nr. 1 im 16.Obergeschoß.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen,
eingetragen in Bezirk 44 Blatt 32o3 bis 3346 und 3348 bis 3381 gehörenden
Sondereigentumsrechte beschränkt.

Der Wohnungs- bzw. Teileigentümer bedarf zur Veräußerung des Wohnungs- bzw.
Teileigentums der Zustimmung des Verwalters, ausgenommen bei
Veräußerungen an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades
in der Seitenlinie oder bei Veräußerungen im Wege der Zwangsvollstreckung oder
durch den Konkursverwalter. Die Beschränkung ist weiterhin für den Fall
ausgeschlossen, dass der jeweilige Hypothekengeber der I. Hypothek das
Wohnungseigentum erwirbt oder ersteigert und später weiterveräußert.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf
die Eintragungsbewilligungen vom 18. August 1970 und 25. März 1971 Bezug
genommen.
Eingetragen am 09. August 1971.

Lfd. Nr. 2 / zu 1:
Flurstücke 39/3 und 356/39 aufgrund Auszugs aus dem Veränderungsnachweis Nr.
1/1977 verschmolzen in
Gemarkung 44, Flur 10, Flurstück 39/5, Hof- und Gebäudefläche,
Raimundstraße 100 und 104, Grundstücksgröße 5.160 m²,

Abteilung I:
Eigentümer:
- Hier anonymisiert -

Abteilung II:
Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 9 / zu 1:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]; eingetragen am 24.11.2023.

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



1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
Auftraggeber:	Amtsgericht Frankfurt am Main 60256 Frankfurt am Main
Aktenzeichen:	845 K43/24
Grundlage:	Auftrag vom 03.05.2024, Schreiben vom 16.05.2024 Beschluss vom 10.11.2023, vom 27.02.2024 und vom 03.04.2024
Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag:	11.06.2024
Ortsbesichtigung:	11.06.2024
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Grundbuch von Ginnheim Blatt 3347 vom 24.11.2023 (Quelle: Auftraggeber)</p> <p>Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 17.07.2024 (Quelle: www.gds.hessen.de)</p> <p>Akteneinsicht beim Grundbuchamt Frankfurt am Main vom 16.05.2024 in die Grundakte (Teilungserklärung)</p> <p>Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Frankfurt am Main vom 19.07.2024 (Quelle: https://www.bauaufsicht-frankfurt.de/bauberatung/ablaeufer-und-verfahren/baulasten)</p> <p>Bodenrichtwertkarte der Stadt Frankfurt am Main (Quelle: www.geoportal.frankfurt.de) Stand 01.01.2024 sowie 01.01.2022</p> <p>Akteneinsicht in die Bauakten der Bauaufsicht Frankfurt am Main vom 16.05.2024</p> <p>Internet-Auskunft der Landesdenkmalbehörde über Denkmalschutz (Quelle: www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de) vom 19.07.2024</p> <p>Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des Stadtplanungsamts Frankfurt (Quelle: www.PlanAs-frankfurt.de) vom 19.07.2024</p> <p>Bescheinigung des Amts für Straßenbau und Erschließung Frankfurt am Main über Erschließungsbeiträge vom 15.05.2024</p> <p>Schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts der Stadt Frankfurt am Main vom 15.05.2024</p> <p>Wohnraummieten: Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2022 und 2024; (Quelle: https://frankfurt.de/themen/planen-bauen-und-wohnen/wohnen/informationen-zum-wohnungsmarkt/mietspiegel); Wohnungsmarktbericht Frankfurt 2023/24 – Wohnen im IHK-Bezirk Frankfurt am Main (Quelle: https://www.frankfurt-main.ihk.de/branchenthemen/bau-und-immobilienwirtschaft/aktuelles-bau-und-immobilienwirtschaft/wohnungsmarktbericht-2023-2024-erschiene-6110922)</p> <p>Angebotsmieten von Immobilienportalen (Quelle: www.immobilienscout24.de)</p>



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

Demografische Kennziffern: Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung der
Kommune Frankfurt am Main (Quelle: www.wegweiser-kommune.de),
Gewerbemarktbericht 2023 IHK Frankfurt am Main (Quelle: <https://www.frankfurt-main.ihk.de/branchenthemen/bau-und-immobilienwirtschaft/gremienarbeit-politikberatung/frankfurter-immobilienboerse/publikationen-der-frankfurter-immobilienboerse/gewerbemarktbericht-5326540>)

HLNUG Lärmviewer Hessen (Quelle: www.laerm-hessen.de)

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

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

Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2024 des Gutachterausschusses für
Immobilienwerte Frankfurt a. M. (Quelle: <https://frankfurt.de/service-und-rathaus/verwaltung/aemter-und-institutionen/stadtvermessungsamt/gutachterausschuss-fuer-immobilienwerte/immobilienmarktbericht-frankfurt-am-main>)

Vergleichskaufpreise: Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 13.06.2024 (Quelle:
Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Frankfurt am Main)

Faktoren nach dem Bewertungsgesetz, Gutachterausschuss Frankfurt am Main 2024
(Quelle: <https://frankfurt.de/service-und-rathaus/verwaltung/aemter-und-institutionen/stadtvermessungsamt/gutachterausschuss-fuer-immobilienwerte/erbschafts---schenkungssteuer>)

Schriftliche Auskünfte der Hausverwaltung WEG (Gläubigerin)

Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt am Main

Angaben der Vertretung der Hausverwaltung WEG beim Ortstermin am 11.06.2024

Eigene Erhebungen

Von der Gläubigerseite
übergebene
Unterlagen:

Wirtschaftsplan_2024_E14500_PiskallaPeter__erstellt_am_23-09-10_075245879
WEG-Gesamtabrechnung_2022_E14500_[anonymisiert]_erstellt_am_23-07-22
Schr. SVin Franziska Rost-Wolf v. 13.05.2024(1)
Raimund104 Energieausweis 18.7.2028
Raimund100 Energieausweis 18.07.2028
R100104 Protokoll ETV U 23.09.2021
R100104 Protokoll ETV U 23.06.2022
2023-10-7 R100104 Protokoll ETV 05.10.2023 U
B10.3_OW
B10.2_Süd
B10.1_Nord
B09_Schnitt
B08.2_Gebäudedarstellung
B08.1_Gebäudedarstellung
B07_Freiflächenplan_A2
B04_Normalgeschoss_A0



Von der Schuldnerseite ---
übergebene
Unterlagen:

1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Beteiligte: Hier anonymisiert

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

Zutritt: Die angefragten Unterlagen wurden eigentümerseits nicht übergeben.

Der Zutritt zum Grundstück, zum Haus Nr. 100 (gemeinschaftliche, allgemein zugängliche Bereiche) wurde zum Ortstermin von der Vertretung der Hausverwaltung WEG ermöglicht. Der Zutritt zum gegenständlichen Sondereigentum wurde eigentümerseits nicht ermöglicht. Das Sondereigentum wird aufgrund des äußeren Eindrucks und aufgrund der Aktenlage beschrieben und bewertet. Hieraus resultierende Ungenauigkeiten gehen nicht zu Lasten der Sachverständigen.

Zubehör: Zubehör ist nicht bekannt.

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



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Ort:	Frankfurt am Main
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Einwohnerzahl:	Frankfurt: rd. 770.166 (Stand: 04-2024, www.frankfurt.de) Einwohner im Stadtteil Dornbusch: 6.571 (Stand: 31.Dez.2023)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Rd. 150 km (Luftlinie) nördlich von Stuttgart Rd. 150 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Rd. 35 km (Luftlinie) nordöstlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden
Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets: (wegweiser-kommune.de: Demografie-Bericht, Sozialbericht; statistik.arbeitsagentur.de)	Demografie-Typ 7 „Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 12,2 % (2021) Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre: +3,1 % (Stand: 2021) Durchschnittsalter: 41,1 Jahre Arbeitslosenquote 6,5 % (04/2024, statistik.arbeitsagentur.de) Kaufkraftindex: 110,3 (Stand: 2023) Einzelhandelszentralität: 106,8 (2023) Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2024)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Stadtteil Dornbusch Rd. 11,0 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 3,6 km (Luftlinie) nördlich vom Frankfurter Hauptbahnhof Rd. 3,3 km (Luftlinie) nordwestlich von der Innenstadt Frankfurt am Main Rd. 2,1 km (Luftlinie) östlich vom „Niddapark“ Rd. 1,0 km (Luftlinie) nördlich vom „Grüneburgpark“ Straßenlage Raimundstraße
Lageklassifikation:	Mittlere Wohnlage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt 2024 Mittlere Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2024
Infrastruktur:	Umkreis von ca. 1.000 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Apotheke, Kindertagesstätten, Grundschule, weiterführende Schulen, Kirche, Generalkonsulat, Sportstätten, Bildungs- und Sozialeinrichtungen
Verkehrsanbindung:	KFZ: Rd. 1,0 km (Luftlinie) zur A 66, Anschlussstelle „Frankfurt am Main Miquelallee“, von hier ca. 4,8 km zum „Nordwestkreuz“ Frankfurt am Main (A 66 / A 5)



ÖPNV:

Rd. 751 m (12 Minuten) Fußweg zur U-Bahn-Station „Frankfurt (Main) Dornbusch“, von hier rd. 12 Minuten Fahrzeit mit einem Umsteigezeit am „Frankfurt (Main) Willy-Brandt-Platz“ zum Hauptbahnhof, im 5- bis 10-Minuten-Takt zu den Hauptverkehrszeiten
Gesamtreisedauer beträgt: ca. 0:24 Stunden

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: Offene und geschlossene, vorwiegend 4- bis 6-geschossige Bebauung der Entstehungszeit um 1900, Mitte und Ende des 20. Jahrhunderts sowie Anfang des 21. Jahrhunderts, Bürohochhaus sowie Wohnhochhausbebauung aus Mitte des 20. Jahrhunderts
Vorwiegend Wohnnutzungen, teilweise gewerbliche Nutzungen

Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen) Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN:
Straßenseitig: 60-64 [dB(A)]
Gartenseitig: 45-49 [dB(A)]

Vergleichswerte für allgemeine Wohngebiete (Tag / Nacht):
Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm¹: 55 / 40 [dB(A)]
Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung: 59 / 49 [dB(A)]

Topografie: Annähernd eben

2.2 Gestalt und Form

Grundstückszuschnitt: Unregelmäßig, polygonal
Oberfläche: Annähernd ebene Oberflächen
Max Grundstücksbreite: Laut Liegenschaftskarte ca. 71 m
Max Grundstückstiefe: Laut Liegenschaftskarte ca. 76 m
Straßenfront: Laut Liegenschaftskarte ca. 55 m
Grundstücksfläche: Laut Grundbucheintrag **5.160 m²**

2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung: Öffentliche Erschließung über die Erschließungsanlage „Raimundstraße“
Straßenart: Nebenstraße
Straßenausbau: Ausgebaut als Straße, asphaltiert, 2-seitiger Fahrradweg, 2-seitig gepflasterter Gehweg, Parkplätze 2-seitig

¹ TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Angeschlossen an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen, Gasversorgung
---	---

2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten

Bodenverhältnisse:	Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Es wird von normal tragfähigem Boden ausgegangen.
--------------------	---

Altlasten:	Die schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts hat folgenden Inhalt:
------------	--

„die Liegenschaft Raimundstraße 100, 104 ist im Altflächeninformationssystem des Landes Hessen nicht als Altlast oder altlastenverdächtige Fläche erfasst.

In unserer Altstandort-Datenbank ist für das angefragte Grundstück zwischen den 1940er Jahren und 1972 eine Tankstelle registriert. Tankstellen wird aufgrund des Umgangs mit bodengefährdenden Stoffen allgemein ein sehr hohes Gefährdungspotential (Branchenklasse 5) zugeordnet. Ein Datenbankauszug ist in der Anlage beigelegt.

Aus unseren Unterlagen geht hervor, dass sich auf dem Grundstück unterirdische Tankbehälter befunden haben; zudem wurde Ende der 1950er Jahre eine Wagenpflegehalle errichtet.

Weitere Angaben liegen uns zu der Tankstelle und zu ihrem Rückbau bzw. zu dem Ausbau der Tankanlagen nicht vor; auch ist uns nicht bekannt, ob auf der Liegenschaft bereits eine umwelttechnische Untersuchung durchgeführt worden ist.

Es ist u.E. davon auszugehen, dass im Rahmen der umfangreichen Abbruch- und Neubaumaßnahmen in den 1970er Jahren für die Errichtung des 18-geschossigen Wohnhochhauses mit Tiefgaragenanlage eventuell vorhandene frühere nutzungsbedingte. Bodenkontaminationen durch den tiefreichenden Bodenaushub weitestgehend erfasst und beseitigt worden sind.

Hinweise auf Altablagerungen oder Verfüllungen von ehemaligen Gruben oder Bombentrichtern liegen uns nicht vor. (...)“

2.5 Zivilrechtliche Situation

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Siehe 1.1
---------------------------------------	-----------

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Nicht bekannt
---------------------------------------	---------------

Überbau:	Soweit ersichtlich, besteht kein Überbau.
----------	---



2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten:	Laut der Internet-Auskunft der Bauaufsichtsbehörde besteht für das Bewertungsgrundstück keine Baulasteintragung .
Denkmalschutz:	Laut der Internet-Auskunft der Denkmalbehörde steht das Bewertungsgrundstück nicht unter Denkmalschutz .

2.6.2 Bauplanungsrecht

Qualifizierter Bebauungsplan:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans.
Einfacher Bebauungsplan:	Hiernach ist die Liegenschaft im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplans F 1501 vom 15.01.1940 gelegen.
Grundstückseigenschaften:	Das Bewertungsgrundstück besitzt die folgenden Eigenschaften: Art der baulichen Nutzung: Wohnnutzung Maß der baulichen Nutzung: k. A. Vorhandene Vollgeschosse hier: Haus Nr. 100: 18- geschossig (laut Bauakte) Haus Nr. 104: 6-geschossig (laut Bauakte) Vorhandene Bauweise hier: offene Bauweise
Stellplatzsatzung:	S002 Stellplatzsatzung 2020 Rechtsverbindlich, Inkrafttreten 20.02.2020 Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Frankfurt am Main
Freiraumsatzung:	FR001 Gestaltungssatzung Freiraum und Klima Rechtsverbindlich, Inkrafttreten 10.05.2023 Für bauliche Anlagen und Grundstücksfreiflächen
Vorgartensatzung:	VG002 Rechtsverbindlich, Inkrafttreten 04.04.1979 Für die gärtnerische Gestaltung von Vorgärten

2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand:	B-1968-2640-4: „Neubau eines Wohnhochhauses (18- geschossig) mit Tiefgaragenanlage für Pkw“ B-1971-456-4: „Veränderte Ausführung zu Bauantrag B-1968-2640-4“ B-1971-2262-4: „Neubau einer Schallschutzwand in Sichtmauerwerk und einer Betonwand in Sichtbeton“ B-1972-1036-4: „Veränderte Ausführung des mit den Anträgen B 1971- 465-4 vom 21.12.1971 und B 1968-2640-4 vom 22.1.1971 genehmigten Neubaus: Teilung der bisherigen Penthouse- Wohnung“ B-1976-1259-4: „Nutzungsänderung, Eingang im Erdgeschoß“ B-1985-1145-4: „Wanddurchbruch in dem Gebäude“ B-1987-1817-4: „Bauliche Veränderung (Durchbruch zwischen zwei Wohnungen)“ B-1992-2360-4: „Vergrößerung eines bereits vorhandenen Durchganges zwischen zwei Wohnungen“
--------------------	---



B-1999-1772-4: „Teilungsgenehmigung 11.11.1966 Nutzungsänderung einer Wohnung für Büronutzung“

Stellplätze: Auf dem Bewertungsgrundstück sind laut Bauakte² **170 PKW-Stellplätze** (Tiefgarage und Hof) nachgewiesen.

Anmerkung: Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag genehmigt sind, genehmigungskonform errichtet wurden und dass bei der Errichtung der baulichen Anlagen sämtliche öffentlich-rechtlichen und privat-rechtlichen Vorgaben eingehalten wurden. Es wird davon ausgegangen, dass das Objekt den einschlägigen Vorschriften entspricht und dass einer der Zweckbestimmung entsprechenden Nutzung der baulichen Anlagen nichts entgegensteht.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand Baureifes Land
(Grundstücksqualität):

Beitragsrechtliche Beitragsfrei
Situation:

2.8 Vermietungssituation / Mieteinnahmen

Nutzungs-/ Vermietungssituation Nach Angaben der Vertretung der Hausverwaltung sowie laut Klingelschild ist die bewertungsgegenständliche Wohnung **eigengenutzt**. Vermietungen sind nicht bekannt.
des Sondereigentums:

² Bauakte B 1971 10465



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Vorbemerkungen:

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

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

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

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

Es bestand Zutritt zu den gemeinschaftlichen Bereichen des Hauses Nr. 100. Das gegenständliche Sondereigentums sowie das Haus Nr. 104 konnten nur von außen besichtigt werden.

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



3.2 Gebäude

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des / der Gebäude/s:	18-geschossiges Wohnhochhaus mit Unterkellerung sowie 6-geschossiges Wohnhochhaus mit Unterkellerung Tiefgarage
Baujahr:	1974 (Schlussabnahme laut Bauakte ³)
Modernisierungen (laut Energieausweis, laut Beschlussammlung, Angaben der Hausverwaltungsvertretung bzw. soweit ersichtlich):	Ca. 1990er Jahre: Erneuerung der Dachdeckung Ca. 1990er Jahre: Erneuerung der Fenster Ca. 2012: Modernisierung der Aufzüge Ca. 2013: Erneuerung der Heizkessel Ca. 2019: Feuerlöschanlage Ca. 2019: Trinkwasseranlage Weitere Modernisierungen nicht bekannt
Außenansicht:	Dach: Flachdach mit Bitumenbahndeckung und Kiesschüttung Dachterrasse/n: Boden mit Holz- bzw. Kunststoffbelag Fassade: Waschbetonplatten, beigefarbene Fliesen, verputzte Streifen im Bereich der Bodenplatten mit beigefarbenem Anstrich Sockel: Glattputz, grauer Anstrich Loggien: massive Bodenplatten, massive Brüstungen in Beton mit beigefarbenem Anstrich Fenster: hellgraue Kunststofffenster Treppenhausverglasung: Industrieverglasung Teilweise Rollläden Leichte Vordächer über dem Hauseingang Hauseingangstüren: 1-flügelige, verglaste Hauseingangstür in Metall mit festverglastem Seitenteil mit integrierter Klingelanlage, 2-flügelige Metalltüre als Fluchtweg Integrierte Briefkastenanlage an der festverglasten Eingangsfassade

3.2.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion Haus Nr. 100 (hier gegenständliche Wohnung)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente: (laut Bauakte)	Flachgründung in Beton
Kellerwände: (laut Bauakte)	Außenwände: Beton, d = ca. 20 cm Innenwände tragend: Beton, d = ca. 20 cm
Umfassungswände: (laut Bauakte)	Außenwände: Beton mit geschosshohen vorgehängten Fassadenplatten aus Waschbeton- und Keramikplatten, d = ca. 22 bzw. 32 cm
Wohnungstrennwände: (laut Bauakte)	Beton, d = ca. 20 cm

³ Bauschein 82 640



Sonstige tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Beton, d = ca. 20 cm
Nicht tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Gasbetonwände, d = ca. 8- 10 cm
Decke über Kellergeschoss: (laut Bauakte)	Flachdecke als Betondecke
Geschossdecken: (Annahme)	Flachdecken als Betondecke
Kellertreppe: (laut Bauakte)	2-läufige gerade Treppe in Stahlbeton
Geschosstreppen: (laut Bauakte)	2-läufige gerade Treppe in Stahlbeton
Aufzug: (laut Bauakte)	Zwei Aufzüge / Tragkraft je 825 kg
Dachkonstruktion: (laut Bauakte)	Betonflachdecke
Dachform: (laut Bauakte)	Flachdach
Dacheindeckung: (soweit ersichtlich)	Bitumenbahn Kiesauflage Teilweise Waschbetonplatten
Kamin:	Nicht vorhanden
Dachrinnen und Fallrohre: (laut Bauakte)	Nicht ersichtlich, innenliegende Entwässerung

3.2.3 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung: (laut Bauakte)	Jeweils ein zentrales Treppenhaus mit Mehr-Spanner-Erschließung
Belichtung und Besonnung:	4-seitig

3.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

3.2.4.1 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung Haus Nr. 100



Kellergeschoss: (laut Grundakte)	Treppenhaus Tiefgarage Lüftungsraum, Müllraum, Druckerhöhungsraum, Trafo, Notstrom, Trockenräume, Waschküche, Hausmeister, Kellerräume
Erdgeschoss bis 16. Obergeschoss: (laut Grundakte)	Treppenhaus 170 Wohnungen
17. Obergeschoss: (laut Grundakte)	Treppenhaus 2 Wohnungen Heizzentrale, Aufzugsmaschinenraum, Zuluft (17. OG)

Anzahl der Wohnungen 172 Wohnungen
gesamt:
(laut Grundakte)

3.2.4.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung Haus Nr. 104

Kellergeschoss: (laut Grundakte)	Treppenhaus (mit Zugang zur Tiefgarage) Waschküche, Trockenräume, Übergabestation Kellerräume
Erdgeschoss bis 5. Obergeschoss: (laut Grundakte)	Treppenhaus 54 Wohnungen

Anzahl der Wohnungen 54 Wohnungen
gesamt:
(laut Grundakte)

3.2.5 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen Haus Nr. 100

Keller / Tiefgarage:	<i>Teilw. Annahme</i>
Bodenbeläge:	Estrich mit Anstrich
Wandbekleidungen:	Betonwände ohne Bekleidung bzw. mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Beton ohne Bekleidung bzw. mit Anstrich
Foyer:	<i>Teilw. Annahme</i>
Bodenbeläge:	Natursteinbelag
Wandbekleidungen:	Natursteinplatten
Deckenbekleidung:	Holz- bzw. Kunststoffbekleidung
Treppenhaus:	<i>Teilw. Annahme</i>



Bodenbeläge:	Polierte Fliesen bzw. Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz bzw. Strukturputz, Anstrich
Deckenbekleidung:	Putz, Anstrich
Mittelflure:	<i>Teilw. Annahme</i>
Bodenbeläge:	Textiler Belag
Wandbekleidungen:	Putz bzw. Tapete, Anstrich
Deckenbekleidung:	Putz bzw. Tapete, Anstrich

3.2.6 Fenster und Türen

Fenster:	Treppenhaus: Industrieverglasung
Hauseingangstüren:	1-flügelige Metalltüre mit Isolierverglasung, Windfang mit 1-flügeliger Glastür 2-flügelige Metalltüre mit Isolierverglasung als Fluchtweg im Foyer
Kellertüren:	Metalltüren, gestrichen, Metallzargen
Wohnungseingangstüren: (Teilw. Annahme)	1-flügelige Holztüren, Metallzargen gestrichen bzw. beschichtet, Metallbeschläge, Spion

3.2.7 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: (Soweit ersichtlich bzw. Angaben der Hausverwaltungsvertretung)	Sicherungen und einheitsweise Unterverteilungen Brandmeldezentrale Videoüberwachung 2 Personenaufzüge Notstromaggregat Umspannwerk (2 Transformatoren) auf dem Grundstück
Heizung und Warmwasser- versorgung: (Soweit ersichtlich bzw. Angaben der Hausverwaltungsvertretung)	Zentralheizung (Gas) Heizungsanlage (17. OG): 2 Heizkessel, je einer für jedes Haus Warmwasserbereitung zentral Wärmespeicher (Keller)
Sanitäre Installation: (laut Teilungserklärung, soweit ersichtlich bzw. Angaben der Hausverwaltungsvertretung)	Wohnungsweise je ein Bad, eine Küche Feuerlöschanlage Wandhydranten (nasse und trockene Steigleitungen) Trinkwasserdruckerhöhung



Feuerwehrdruckerhöhung

3.2.8 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches: Nach Angaben der Hausverwaltungsvertretung: ca. 12 cm Wärmedämmung

Leitungs-dämmung in unbeheizten Räumen: Vorhanden

Dämmung der Außenwände: Nicht ersichtlich

Baujahr der Fenster: Überwiegend ca. 1990er Jahre

Baujahr des Wärmeerzeugers: Laut Energieausweis: Baujahr 2013

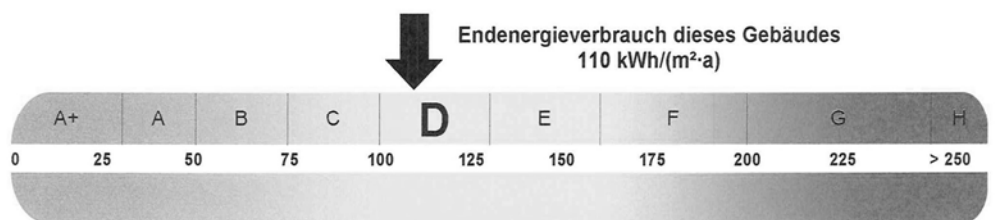
Endenergieverbrauchs-Kennwert: Laut Energieausweis:
Haus Nr. 100
Energieverbrauch des Gebäudes: 110 kWh / (m² * a)
Energieeffizienzklasse: **D**

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

HE-2018-002046573

Registriernummer ²⁾

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
110 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
121 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

110 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauchs-Kennwert: **Haus Nr. 104**
(laut Energieausweis) Energieverbrauch des Gebäudes: 178 kWh / (m² * a)
Energieeffizienzklasse: **F**

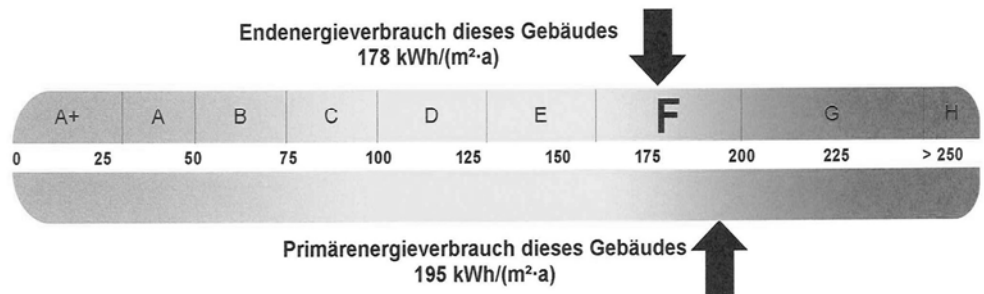


Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

HE-2018-002046575

Registriernummer ²⁾

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

178 kWh/(m²·a)

3.2.9 Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)

Bauschäden und
Baumängel⁴
(soweit ersichtlich) /
Zustand:

Keller: Estrich mit Farbabplatzungen; Verfärbungen und Abplatzungen im Wandbereich (Technikraum); Rissbildung im Deckenbereich
Fassade: teilweise Putz- bzw. Spachtelabplatzungen im Erdgeschossbereich
Nach dem Protokoll der Eigentümerversammlung besteht in Teilen Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsbedarf (Brandschutz, Haustechnik, Dach, Tiefgaragenabdichtung).

Beurteilung des
Gesamtzustands:

Soweit ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, teilweise modernisiertem, durchschnittlich gepflegtem Zustand. Es bestehen die für Wohnhochhäuser des Baujahres der 1970er Jahre typischen Instandhaltungs- und Modernisierungsrisiken.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen

Straßenseitiger Bereich: Grundstückseinfriedungen: keine, Fahrzeugschranke mit Einfahrtsbeschränkung
Befestigte Grundstücksbereiche: Betonsteinpflaster, Betonplatten
Unbefestigte Grundstücksbereiche: Vorgarten mit Sträuchern, Büschen, Bäumen
Sonstiges: Mülltonnenstellplatz, Waschbetonpoller

Gartenseitiger Bereich: Grundstückseinfriedungen: Metallstabzaunanlage
Befestigte Grundstücksbereiche: Betonplatten und Betonsteinpflaster
Hauseingangspodest mit Natursteinplatten, Kiesstreifen am Gebäude, Pflanzkübel
Unbefestigte Grundstücksbereiche: Bodenbedeckende Pflanzen, Rasenflächen, Bäume, eingefasste Pflanzbeete, Büsche und Sträucher
Sonstiges: Fahrradständer, massive Tiefgaragenaußentreppen mit Metallgeländer, Tiefgaragenrampe, Spielfläche, Standleuchten, Tiefgaragenentlüftungen, Mauer, Lichtschächte

⁴ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



3.3.2 Zustand der Außenanlagen (gemeinschaftliches Eigentum)

Baumängel und Bauschäden:	Teilweise unebener und verworfener Pflaster- / Plattenbelag
Zustand:	Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in durchschnittlich gepflegtem Zustand.

3.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Laut Grundbuchauszug ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet. Eine Sondernutzungsregelung besteht laut Teilungserklärung nicht.
Hausgeld: (Angaben der Hausverwaltung)	Gemäß Auskünften der Hausverwaltung WEG (Wirtschaftsplan 2024) beträgt der monatliche Hausgeldvorschuss 383 € (per 07.09.2023 noch nicht beschlossen). Hierin enthalten sind Vorauszahlungen für die Instandhaltungsrücklage von monatlich 129 €.
Instandhaltungs- rücklage: (Angaben der Hausverwaltung)	Gemäß Jahresabrechnung 2022 betragen die Erhaltungsrücklagen für die Gesamtliegenschaft [anonymisiert]. Hiervon entfallen auf den gegenständlichen Miteigentumsanteil [anonymisiert].
Sonstiges: (Angaben der Hausverwaltung)	Laut Protokoll der Eigentümerversammlung vom 05.10.2023 wurde eine Sonderumlage von 5 € pro Miteigentumsanteil beschlossen. Für 2024 waren 4 € pro Miteigentumsanteil in Rede stehend.

3.5 Beurteilung der Gesamtanlage

Gesamtanlage:	Soweit ersichtlich, besitzt die Gesamtanlage ein baujahresadäquates und durchschnittlich gepflegtes, für eine Hochhausanlage der 1970er Jahre typisches Erscheinungsbild.
---------------	---



3.6 Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 1162

3.6.1 Lage und Grundrissgestaltung

Lage der Wohnung im Gebäude / Orientierung: (laut Aufteilungsplan)	Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist im Haus Nr. 100 im 16. Obergeschoss gelegen. Sie wird über das Mehr-Spanner-Treppenhaus mit Personen-Aufzug über einen Mittelgang erschlossen und ist 2-seitig (über Eck) nach Nordwesten und Nordosten zur Raimundstraße orientiert.
Grundrissgestaltung: (laut Aufteilungsplan)	3-Zimmer-Wohnung Die Wohnung besteht laut Aufteilungsplan aus einem Flur, einer Küche, einem Badezimmer, einem Gäste-WC, einer Abstellkammer, drei Zimmern und einer Loggia. Die Räume sind vom zentralen Flur begehbar. Die Loggia schließt sich an das Wohnzimmer an. Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Kellergeschoss.
Besonnung / Belichtung / Belüftung:	Es besteht mittlere Besonnung (Geschosslage, Orientierung), mittlere Belichtung (Geschosslage, Fenstergröße, Raumtiefe) sowie mittlere natürliche Belüftung und Entlüftung (2-seitige Ausrichtung).

3.6.2 Wohnfläche

Wohnfläche: (laut Teilungserklärung)	Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Wohnfläche für die Bewertung aus der Teilungserklärung entnommen. Hiernach beträgt diese ca. 80,66 m² . Sie konnte nicht vor Ort geprüft werden.
Bruttogeschosshöhe: (gem. Bauakte)	Ca. 2,70 m (Oberkante Rohbaufußboden 16. OG bis Oberkante Rohfußboden 17. OG)
Lichte Raumhöhe:	k. A.

3.6.3 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Zimmer:	<i>Annahme:</i>
Bodenbelag:	Laminat
Wandbekleidung:	Putz, Tapete und Anstrich
Deckenbekleidung:	Putz bzw. Tapete, Anstrich
Flur:	<i>Annahme:</i>
Bodenbelag:	Laminat
Wandbekleidung:	Putz, Tapete und Anstrich



Deckenbekleidung: Putz bzw. Tapete, Anstrich

Küche: *Annahme:*

Bodenbelag: Fliesen

Wandbekleidung: Putz, Tapete und Anstrich

Deckenbekleidung: Putz bzw. Tapete, Anstrich

Bad / WC: *Annahme:*

Bodenbelag: Fliesen

Wandbekleidung: Fliesen mehrseitig bis ca. 1,50 m
Putz bzw. Tapete, Anstrich

Deckenbekleidung: Putz bzw. Tapete, Anstrich

Loggia:

Bodenbelag: *Annahme:* Estrich, beschichtet

Umwehrung: Massiv

Überdachung: Vorhanden

3.6.4 Fenster und Türen

Fenster: *Annahme:*
1- bis mehrflügelige, isolierverglaste Kunststofffenster
Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge

Wohnungs-Eingangstür: *Annahme:*
Holz-Türblatt laminiert, Metallzarge, Metallbeschläge, Sicherheitsverriegelung, Spion

Zimmertüren /
Innentüren: *Annahme:*
Beschichtete Holz-Türblätter, Metallzargen, Metallbeschläge
Teilweise mit Strukturverglasung

3.6.5 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: Klingel mit Sprech-/Gegensprechanlage und Türöffner

Annahme:
Separat abgesicherte Unterverteilung
Je Raum ein bis mehrere Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Installation unter
Putz



Brandmeldeanlage und Rauchwarnmelder

Heizung:	Siehe Gemeinschaftseigentum (Ziff. 3.2.7) <i>Annahme:</i> Flächenradiatoren bzw. Rippenradiatoren
Warmwasser- Versorgung:	Zentral
Sanitäre Installation:	<i>Laut Aufteilungsplan:</i> Bad: Badewanne, 2 Waschbecken, 1 WC Gäste-WC: 1 WC, 1 Waschbecken <i>Annahme:</i> Küche: Spülen-Anschluss Wasser- und Abwasserinstallation überwiegend unter Putz
Klimatechnik:	Nicht bekannt

3.6.6 Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung

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

3.6.7 Baumängel / Bauschäden / Zustand des Sondereigentums

Baumängel und Bauschäden ⁵ / Zustand des Sondereigentums:	Möglicherweise vorhandene Baumängel bzw. Bauschäden im Bereich des Sondereigentums sind ohne Innenbesichtigung nicht bekannt.
Allgemeine Beurteilung der Sondereigentums- einheit:	Ohne Innenbesichtigung kann eine allgemeine Beurteilung des Sondereigentums nicht erfolgen.

⁵ Siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen



4 Marktsituation

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

Lage in Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Wohnraum (++)
Demografische Entwicklung des Gebiets (Ø +)
Mittlere Wohnlage bezogen auf den Durchschnitt von Frankfurt am Main (Ø)
Stabil hohes und kontinuierlich gestiegenes Mietniveau im Bereich Wohnen in Frankfurt (+)
Zinswende nach mehrfacher Erhöhung des Leitzinses in der Vergangenheit (Ø +)
Begrenztes Kaufangebot an Wohnungseigentum in einem Umkreis von 1 km (Ø +)
Begrenztes Mietangebot an Wohnungen in einem Radius von 1 km (Ø +)
Anbindung an den ÖPNV (Ø)
Infrastrukturangebot in der näheren Umgebung (Ø +)
Hausgeldvorauszahlung (Ø +)
Erschließung der Wohnung ohne Überwindung von Stufen mit Aufzug (Ø +)
2-seitige Orientierung der Wohnung (Ø)
Funktionale Grundrissgestaltung der Wohnung (Ø)
Kellerraum (Ø)
Loggia (Ø +)

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

Aktuelle geopolitische Situation in Europa und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)
Leicht gesunkene Inflation auf hohem Niveau und damit verbundene geschwächte Nachfrage am Wohnimmobilienmarkt (-)
Abgeschwächte Konjunktur (-)
Kaufkraftschwund, gestiegene Hypothekenzinsen, gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)
Restriktivere Kreditbedingungen (-)
Zurückhaltende Nachfrage nach Wohnungseigentum zum Kauf in Frankfurt (Ø -)
Dezentrale Wohnlage innerhalb von Frankfurt am Main (Ø)
Altstandort (Ø -)
Wohnhochhausanlage der 1970er Jahre (-)
Größere Wohnanlage und Eigentümergemeinschaft (Ø)
Energetische Eigenschaften der Bebauung (Ø -)
Baujahr und baulicher Zustand des Wohnhochhauses (Ø -)
Erschließung der Wohnung über Mittelgangerschließung (Ø -)
Innenliegendes Bad (Ø -)
Ausstattung und Zustand der Wohnung nicht bekannt (--)
Kein Stellplatz zugeordnet bei Parkplatzknappheit im öffentlichen Raum (-)
Rücklagsituation der Gemeinschaft (Ø -)
Instandhaltungs- und Modernisierungsrisiken des Wohnhochhauses (-)
Durchschnittlich gepflegter Gesamteindruck der Liegenschaft (Ø)



Legende:

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



5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Bewertungs- Gegenstand: Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 645/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit zwei Mehrfamilienhäusern (Wohnhochhaus) bebauten Grundstück in 60320 Frankfurt am Main, Raimundstraße 100, 104 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 16. OG Haus Nr. 100, im Aufteilungsplan mit Nr. 1162 bezeichnet, und dem Kellerraum Nr. 1162, zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Ginnheim	3347	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Ginnheim	10	39/5	5.160 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Verfahrens: Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

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

Das maßgebliche Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts ist hier auf Grund der Datensituation das **Vergleichswertverfahren**.

Zusätzlich zum Vergleichswert werden die Nettoanfangsrendite, der Ertragsfaktor und der Gebädefaktor dargestellt.



5.3 Vergleichswertermittlung

5.3.1 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 Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

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

5.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

5.3.2.1 Vergleichskaufpreise (§ 26 ImmoWertV 21)

Vergleichskaufpreise: Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt.



5.3.2.2 Richtwert/Vergleichsfaktor (§ 26 ImmoWertV 21)

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

5.3.2.3 Zu-/Abschläge

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

5.3.2.4 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.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

Baumängel / Bauschäden: Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.
Die Bewertungssachverständige kann i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da



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

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

5.3.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Grundlage:

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

Die Vergleichskaufpreise wurden aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Frankfurt am Main aus dem örtlichen Grundstücksmarkt selektiert und stammen aus einem Auszug vom 13.06.2024.

Die Kaufpreise für Wohnungseigentum wurden

- im Kaufzeitraum 2021 bis 2023
- im Teilmarkt Weiterverkauf, Erstverkauf aus Umwandlung
- in Frankfurt am Main, Stadtteil Dornbusch (Grundbuchbezirk Ginnheim)
- in mittlerer Lage
- im Bodenrichtwertniveau 1.700 €/m² (01.01.2024) (hier: 1.700 €/m²)
- in der unmittelbaren Umgebung der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung
- in Mehrfamilienhäusern des Baujahrs 1971
- für Wohnungen der durchschnittlichen Größe 73 m² (38 - 175 m²)

realisiert.

Aus Gründen des Datenschutzes ist die genaue Lage anonymisiert.

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

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

- für die vollzogene Marktentwicklung
- auf der Grundlage der im Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024 veröffentlichten Indexreihe (Basis 2006 = 100), lange Indexreihe, Datenfrequenz jährlich bzw. halbjährlich, Objektart Eigentumswohnungen, mittlere Lage in Frankfurt am Main, Baujahresstufe 1950 - 1977
- Anpassung der Daten hier:
- jährliche Veränderungen: 2020 bis 2021 (Stichtag der Jahreswerte: jeweils 1. Januar des angegebenen Jahres) sowie
- halbjährliche Veränderungen 1. Halbjahr 2022 bis 2. Halbjahr 2023 (Stichtag der Halbjahreswerte jeweils 1. April (1. Halbjahr) und 1. Oktober (2. Halbjahr) des angegebenen Jahres.



5.3.3.1 Vergleichskaufpreise

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----				
Wohnfläche [m²]	80,66	45,00	114,00	65,00	65,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----				
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 11.06.2024					
Kaufdatum/Stichtag	11.06.2024	02.2021	05.2021	05.2021	05.2021
zeitliche Anpassung		× 0,79	× 0,79	× 0,79	× 0,79
Vergleichskaufpreis Wertermittlungstichtag [€/m²]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	80,66	45,00	114,00	65,00	65,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	16. OG	8. OG	16. OG	11. OG	8. OG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Aufzug	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	unvermietet	vermietet	vermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Erstverkauf aus Umw.	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	1974	1971	1971	1971	1971
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Wohneinheiten	172	154	154	154	154
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]					
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]					

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

E159 Lage: Frankfurt / Dornbusch, Raimundstraße

E259 Lage: Frankfurt / Dornbusch, Raimundstraße

E359 Lage: Frankfurt / Dornbusch, Raimundstraße

E459 Lage: Frankfurt / Dornbusch, Raimundstraße



I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6	7	8
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----				
Wohnfläche [m²]	80,66	81,00	65,00	45,00	72,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----				
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 11.06.2024					
Kaufdatum/Stichtag	11.06.2024	05.2021	08.2021	12.2021	03.2022
zeitliche Anpassung		× 0,79	× 0,79	× 0,79	× 0,79
Vergleichskaufpreis Wertermittlungstichtag [€/m²]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	80,66	81,00	65,00	45,00	72,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	16. OG	8. OG	2. OG	3. OG	3. OG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Aufzug	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	unvermietet	unvermietet	vermietet	vermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Erstverkauf aus Umw.	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	1974	1971	1971	1971	1971
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Wohneinheiten	172	154	154	154	154
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]					
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]					

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

E159 Lage: Frankfurt / Dornbusch, Raimundstraße

E259 Lage: Frankfurt / Dornbusch, Raimundstraße

E359 Lage: Frankfurt / Dornbusch, Raimundstraße

E459 Lage: Frankfurt / Dornbusch, Raimundstraße



I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		9	10	11	12
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----				
Wohnfläche [m²]	80,66	38,00	72,00	175,00	40,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----				
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 11.06.2024					
Kaufdatum/Stichtag	11.06.2024	08.2022	07.2023	08.2023	08.2023
zeitliche Anpassung		× 0,76	× 0,94	× 0,94	× 0,94
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m²]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	80,66	38,00	72,00	175,00	40,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	16. OG	4. OG	4. OG	17. OG	17. OG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Aufzug	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	1974	1971	1971	1971	1971
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Wohneinheiten	172	24	155	155	155
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]					
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]					

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (9 - 12)

E159 Lage: Frankfurt / Dornbusch, Raimundstraße

E259 Lage: Frankfurt / Dornbusch, Raimundstraße

E359 Lage: Frankfurt / Dornbusch, Raimundstraße

E459 Lage: Frankfurt / Dornbusch, Raimundstraße



I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		13			
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----				
Wohnfläche [m²]	80,66	72,00			
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----				
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-----	0,00			
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 11.06.2024					
Kaufdatum/Stichtag	11.06.2024	12.2023			
zeitliche Anpassung		× 1,00	×	×	×
Vergleichskaufpreis Wertermittlungstichtag [€/m²]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	80,66	72,00			
Anpassungsfaktor		× 1,00	×	×	×
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage			
Anpassungsfaktor		× 1,00	×	×	×
Geschosslage	16. OG	4. OG			
Anpassungsfaktor		× 1,00	×	×	×
Aufzug	vorhanden	vorhanden			
Anpassungsfaktor		× 1,00	×	×	×
Vermietung	unvermietet	unvermietet			
Anpassungsfaktor		× 1,00	×	×	×
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf			
Anpassungsfaktor		× 1,00	×	×	×
Baujahr	1974	1971			
Anpassungsfaktor		× 1,00	×	×	×
Wohneinheiten	172	155			
Anpassungsfaktor		× 1,00	×	×	×
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]					
Gewicht		1,00			
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]					

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (13)

E159 Lage: Frankfurt / Dornbusch, Raimundstraße



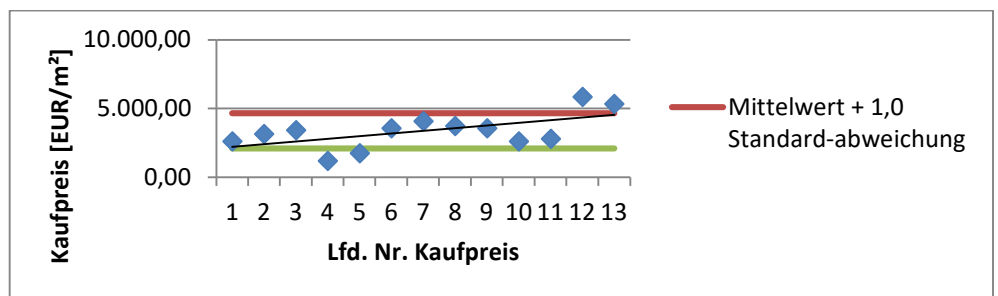
5.3.3.2 Ausschluss von Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

Mittelwertbildung: Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein Mittelwert gebildet. Der Mittelwert beträgt **3.382,98 €/m²** (Standardabweichung +/- 1.278,63 €/m²).

Ausschluss von Ausreißern: Zum Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten wurde als Ausschlusskriterium das 1,0-fache zentrale Schwankungsintervall (1,0-fache Standardabweichung) gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 2.104,34 €/m² bis 4.661,61 €/m². Vier der angepassten Vergleichswerte/-preise über- oder unterschreiten diese Ausschlussgrenzen (Nr. 4, 5, 12, 13) und werden deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Der Mittelwert wird mit **3.305,79 €/m²** bestimmt und gerundet der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Beurteilung der Datenqualität: Der Variationskoeffizient in Höhe von 0,16 nach Entfernen der Ausreißer lässt auf eine mittlere Schwankungsbreite der Kaufpreise schließen. Acht der 13 Kaufpreise sind innerhalb der Bandbreite 3.000 bis 5.000 €/m² gelegen.

Darstellung der Vergleichskaufpreise:



Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	29.752,13 €/m²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 9,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	3.306,00 €/m²

5.3.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	3.306,00 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 3.306,00 €/m²	
Wohnfläche	× 80,66 m²	
Zwischenwert	= 266.661,96 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 266.661,96 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 266.661,96 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
Vergleichswert	= 266.661,96 € rd. 267.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2024 mit rd. **267.000,00 €** ermittelt.



5.3.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

5.3.5.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.3.5.2 Baumängel und Bauschäden

Baumängel und Bauschäden:	Betreffend Baumängel und Bauschäden wird auf Ziff. 3.2.9, 3.3.2, 3.6.7 und 5.3.2.5.1 verwiesen.
---------------------------	---

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

Ohne Innenbesichtigung des Sondereigentums können möglicherweise vorhandene wertbeeinflussende Baumängel bzw. Bauschäden nicht berücksichtigt werden.

5.3.5.2.1 Mietabweichungen

Mietabweichungen:	Es wird von unvermietetem Zustand und von der Möglichkeit des Abschlusses eines marktgerechten Mietvertrags ausgegangen. Mietabweichungen werden hier aufgrund des angenommenen Zustands nicht berücksichtigt.
-------------------	--



5.4 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebädefaktor

RAI100

Nettoanfangsrendite (NAR)

		Marktübl. erzielbarer Reinertrag [EUR]			
NAR	=	100	x	<hr/>	
				Vergleichswert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten	
Jahresreinertrag [EUR] (Grundlage: Mietspiegel 2022)				6.809	
Vergleichswert [EUR]				267.000	
Erwerbsnebenkosten				11,00%	
				6.809	
NAR	=	100	x	<hr/>	= 2,3 %
				296.370	

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)

Jahresrohertrag [EUR] (Grundlage: Mietspiegel 2022)				8.556	
			Vergleichswert [EUR]		
Ertragsfaktor	=				
			Marktübl. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]		
Ertragsfaktor			267.000		
	=				= 31,2
			8.556		
Ertragsfaktor Wohnungseigentum, andere Stadtlagen, mittlere, einfache, sehr einfache Lage, Baujahr 1950 - 1977					28,1
Zeitraum 2. Halbjahr 2023 (Grundlage: Mietspiegel 2022)					(19,0 -39,2)
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024)					

Gebädefaktor (relativer Kaufpreis)

		Vergleichswert [EUR]			
Gebädefaktor	=	<hr/>			
		Wohnfläche [m²]			
Wohnfläche [m²]				80,66	
		267.000			
Gebädefaktor [EUR/m² WF]	=	<hr/>		=	3.310
		80,66			
Vergleichsfaktor Wohnung 75 - 99 m², mittlere Lage sonstiges Stadtgebiet (außer Bezirke 1-33 u.a.), Baujahr 1950 - 1977					
[EUR/m²]				3.600	
(Faktoren nach dem BewG Frankfurt am Main 2024)					



5.5 Verkehrswert

Für das gegenständliche, sowohl zu Renditezwecken als auch zur Eigennutzung geeignete Bewertungsobjekt in dezentraler Lage in Frankfurt am Main, Stadtteil Ginnheim, wird von einer zurückhaltenden Nachfrage durch Marktteilnehmende bei begrenztem Angebot ausgegangen. Der **Verkehrswert für das Wohnungseigentum** wird aus dem Vergleichswert abgeleitet.

Bewertungs- gegenstand	Netto- anfangs- rendite [%]	Ertragsfaktor	Markt- angepasster vorläufiger Vergleichs- wert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücks- merkmale	Vergleichs- wert	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Sondereigentum	2,3	31,2	266.662 €	0 €	267.000 €	3.000 €	<u>270.000 €</u>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **267.000,00 €** ermittelt. Der für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentum ermittelte Vergleichswert entspricht einem relativen Wert von **3.310 €/m²** (Wohnfläche) und ist aus erzielten Kaufpreisen abgeleitet worden.

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 Innenbesichtigung, unter Berücksichtigung eines Zuschlags zur Rundung, folgende Werte für die Bewertung zum Stichtag, dem 11.06.2024 für angemessen:

Der Verkehrswert für den 645/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit zwei Mehrfamilienhäusern (Wohnhochhaus) bebauten Grundstück in 60320 Frankfurt am Main, Raimundstraße 100, 104 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 16. OG Haus Nr. 100, im Aufteilungsplan mit Nr. 1162 bezeichnet, und dem Kellerraum Nr. 1162

Wohnungsgrundbuch Ginnheim	Blatt 3347	lfd. Nr. 1
Gemarkung Ginnheim	Flur 10	Flurstück 39/5

wird zum Wertermittlungstichtag 11.06.2024 mit rd.

270.000 €

in Worten: zweihundertsiebzigttausend 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



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/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 24. Auflage, Essen, 2020
- [3] Simon, Thore; Gilich, Tobias: Wertermittlung von Grundstücken, Werner-Verlag Wolters Kluwer Deutschland GmbH Köln, 6. Auflage 2012
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [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 Bauzeichnungen



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

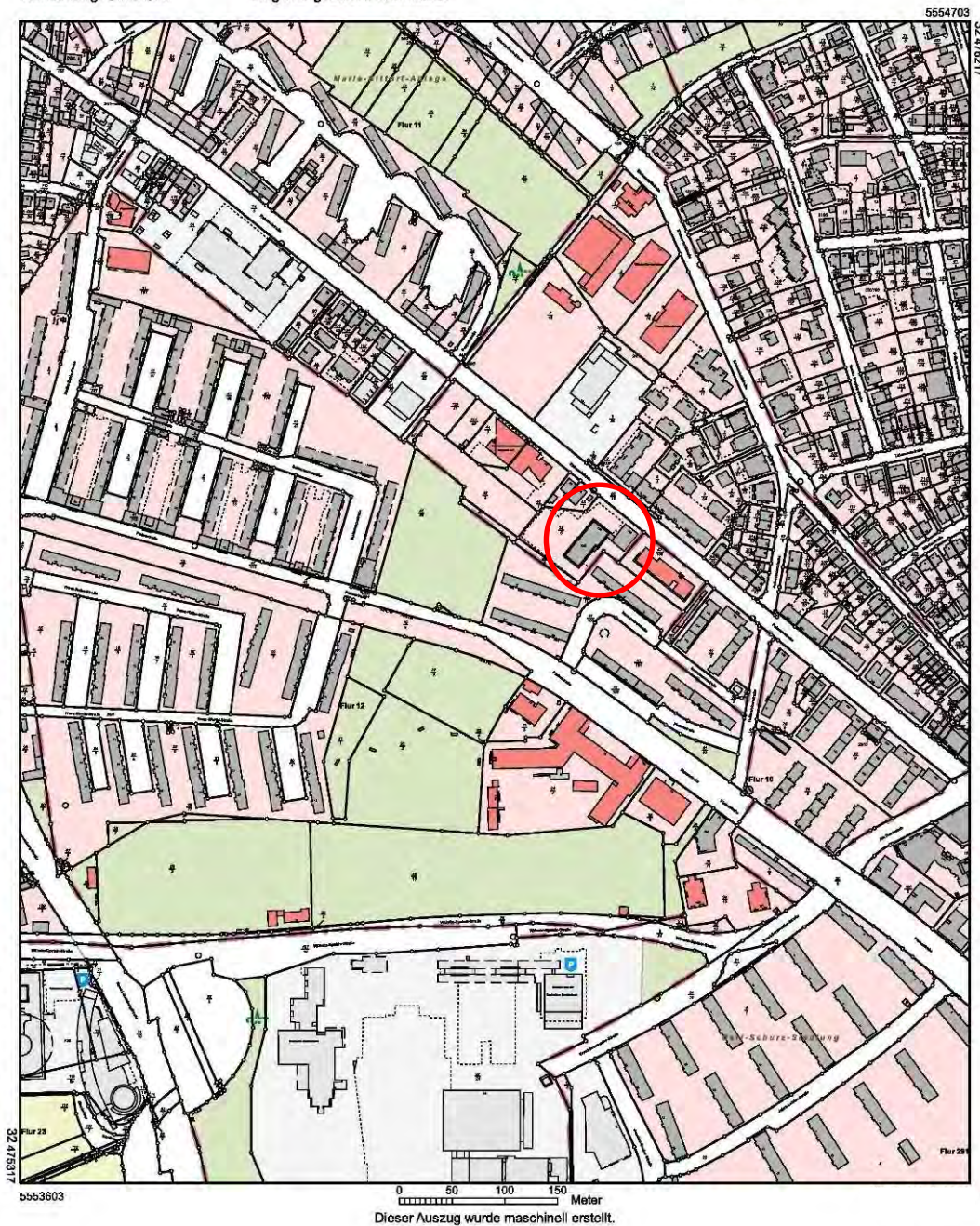
Flurstück: 41/110
Flur: 12
Gemarkung: Ginnheim

Gemeinde: Frankfurt am Main
Kreis: Kreisfreie Stadt Frankfurt am Main
Regierungsbezirk: Darmstadt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

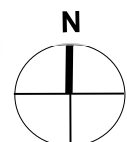
Liegenschaftskarte
Hessen

Erstellt am 17.07.2024
Antrag: 202615112-2
AZ: 24019_RAI100



7.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online.)





HESSEN



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen

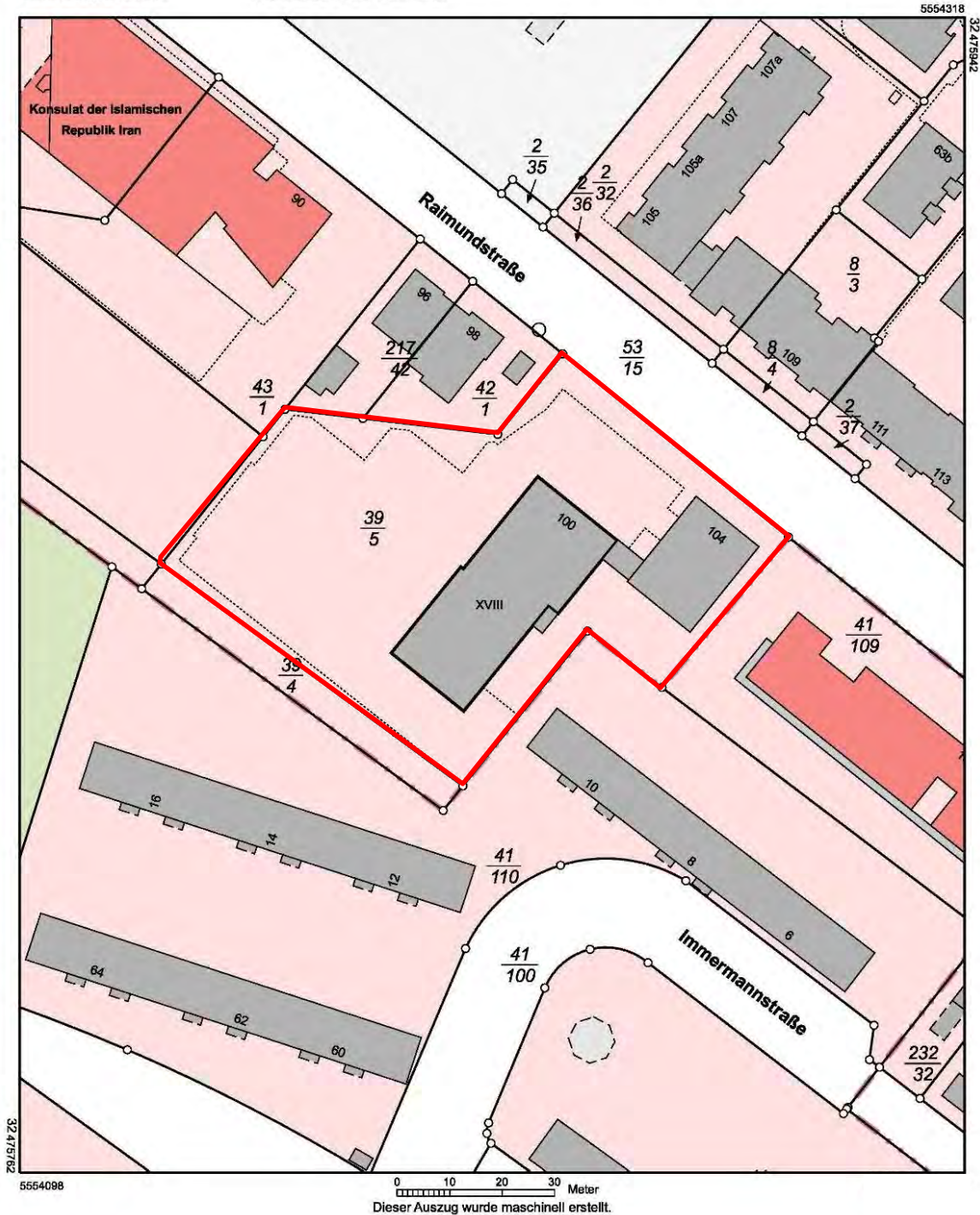
Erstellt am 17.07.2024

Antrag: 202615112-1

AZ: 24019_RAI100

Flurstück: 39/5
Flur: 10
Gemarkung: Ginnheim

Gemeinde: Frankfurt am Main
Kreis: Kreisfreie Stadt Frankfurt am Main
Regierungsbezirk: Darmstadt



7.1.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online.)

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



7.1.3 Freiflächenplan

(Quelle: Grundakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)



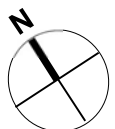
7.1.4 Grundriss Kellergeschoss, Hausnummer 100

(Quelle: Grundakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)



7.1.5 Teilgrundriss Kellergeschoss, Hausnummer 100

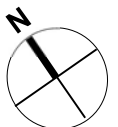
(Quelle: Grundakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)





7.1.6 Teilgrundriss der Tiefgarage

(Quelle: Grundakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)





7.1.7 Regelgrundriss 1. OG bis 16. OG, Raimundstraße 100

(Quelle: Grundakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)

7.1.8 Grundriss der gegenständlichen Einheit im 16. Obergeschoss

(Quelle: Grundakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)



7.1.9 Ansichten von Nordosten

(Quelle: Grundakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)

7.1.10 Ansicht von Südwesten

(Quelle: Bauakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)



7.1.11 Ansichten von Südosten

(Quelle: Bauakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)

./.

7.1.12 Ansicht von Nordwesten

(Quelle: Bauakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)



7.1.13 Schnitt

(Quelle: Bauakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)



7.2 Fotos



7.2.1 Nordost- und Nordwestfassade, Blick von der Straße Richtung Süden



7.2.2 Südost- und Nordostfassade, Blick von der Straße Richtung Westen



7.2.3 Nordostfassade, Blick von der Straße Richtung Südwesten



7.2.4 Nordost- und Nordwestfassade, Blick von der Straße Richtung Süden



7.2.5 Nordwestfassade, Blick von der westlichen Grünfläche Richtung Südosten



7.2.6 Nordwest- und Südwestfassade, Blick vom westlichen Parkplatz Richtung Osten



7.2.7 Nordwest- und Südwestfassade, Blick vom westlichen Parkplatz Richtung Nordosten



7.2.8 Nordwestfassade am Hauseingang der Raimundstraße 100, Blick vom Erschließungsweg Richtung Süden zum Parkplatz



7.2.9 Nordwestfassade am Hauseingang der Raimundstraße 100, Blick vom Erschließungsweg Richtung Nordosten



7.2.10 Südostfassade der Raimundstraße 100 an der Tiefgaragenrampe, Blick vom südlichen Parkplatz Richtung Nordosten



7.2.11 Gebäudeeingang mit Vordach und Briefkastenanlage der Raimundstraße 100



7.2.12 Ein- und Ausfahrtrampe zwischen der Raimundstraße 104 und 100 zur Tiefgarage

7.2.13 Hauseingang Raimundstraße 100, Blick vom Foyer

7.2.14 Aufzugtüren im Eingangsfoyer der Raimundstraße 100



7.2.15 Treppenhaus in der Raimundstraße 100, 7.2.16 Tiefgarage, Fahrspuren und Stellplätze
Podest (exemplarisch)

7.2.17 Notstromagregat

7.2.18 Warmwasserbehälter

7.2.19 Haustechnik

7.2.20 Gaszentralheizung