

# 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	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.

**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

**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 / Grundstücksgröße** Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Ginnheim, Flur 10, Flurstück 39/5, Hof- und Gebäudefläche, Raimundstraße 100 und 104; 5.160 m<sup>2</sup>

**Baulasten** Keine Eintragungen

**Denkmalschutz** Keine Eintragungen

**Altflächenkataster** Eintragungen vorhanden

**Baujahr** 1974 (laut Schlussabnahmeschein)

**Modernisierungs- Zustand des Sondereigentums** Nicht bekannt

**Endenergieverbrauchs-Kennwert** 110 kWh / (m<sup>2</sup> \* a) (Haus Nr. 100) laut Energieausweis

**Wohnfläche des Sondereigentums** 80,66 m<sup>2</sup> (laut Teilungserklärung)

**Hausgeld** Ca. 383 € p. M. (laut Wirtschaftsplan 2024)

**Nutzungssituation des Sondereigentums** Eigengenutzt

**Werte** Siehe nachfolgende Tabelle  
(vorbehaltlich einer Innenbesichtigung)

**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-anangepasster 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 €	<b>270.000 €</b>



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>6</b>
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
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>10</b>
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	Baulisten und Denkmalschutz .....	13
2.6.2	Bauplanungsrecht .....	13
2.6.3	Bauordnungsrecht .....	13
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	14
2.8	Vermietungssituation / Mieteinnahmen .....	14
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>15</b>
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
<b>4</b>	<b>Marksituation .....</b>	<b>26</b>
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>28</b>
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, Gebäudefaktor .....	38
5.5	Verkehrswert.....	39
5.6	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungsweck .....	40
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>41</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	41
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	43
<b>7</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>44</b>
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	Notstromaggregat .....	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 der 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 m<sup>2</sup>,

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

# 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



---

Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen (Quelle: [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de))

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

German Real Estate Index (GREIX) (Quelle: [www.greix.de](http://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\_Gebäudededarstellung  
B08.1\_Gebäudededarstellung  
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, <a href="http://www.frankfurt.de">www.frankfurt.de</a> ) 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: ( <a href="http://wegweiser-kommune.de">wegweiser-kommune.de</a> : Demografie-Bericht, Sozialbericht; <a href="http://statistik.arbeitsagentur.de">statistik.arbeitsagentur.de</a> )	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, <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 Dornbusch</b> 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:	<b>KFZ:</b> 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 Umsteigehalt 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

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

<b>Vergleichswerte für allgemeine Wohngebiete</b>	<b>(Tag / Nacht):</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

**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 m<sup>2</sup>**

## 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

<sup>1</sup> 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 umweltechnische 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 Baulisten und Denkmalschutz

- Baulisten: Laut der Internet-Auskunft der Bauaufsichtsbehörde besteht für das Bewertungsgrundstück **keine Baulisteintragung**.
- 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.
- Grundstücks-eigenschaften: 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 Bauakte<sup>2</sup> **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-/ Nach Angaben der Vertretung der Hausverwaltung sowie laut Klingelschild ist die  
Vermietungssituation bewertungsgegenständliche Wohnung **eigengenutzt**. Vermietungen sind nicht bekannt.  
des Sondereigentums:

---

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

### 3.2.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

#### 3.2.2.1 Gebäudekonstruktion Haus Nr. 100 (hier gegenständliche Wohnung)

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

<sup>3</sup> 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-Spänner-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, Druckerhöhungsräum, Trafo, Notstrom, Trockenräume, Waschküche, Hausmeister, Kellerräume
Erdgeschoss bis 16.	Treppenhaus
Obergeschoß: (laut Grundakte)	170 Wohnungen
17. Obergeschoß: (laut Grundakte)	Treppenhaus 2 Wohnungen Heizzentrale, Aufzugsmaschinenraum, Zuluft (17. OG)
<b>Anzahl der Wohnungen</b>	<b>172 Wohnungen</b>
<b>gesamt:</b> (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.	Treppenhaus
Obergeschoß: (laut Grundakte)	54 Wohnungen
<b>Anzahl der Wohnungen</b>	<b>54 Wohnungen</b>
<b>gesamt:</b> (laut Grundakte)	

### 3.2.5 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen Haus Nr. 100

**Keller / Tiefgarage:** *Teilw. Annahme*

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



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

### 3.2.6 Fenster und Türen

Fenster:	<b>Treppenhaus:</b> Industrieverglasung
Hauseingangstüren:	1-flügelige Metalltür mit Isolierverglasung, Windfang mit 1-flügeliger Glastür 2-flügelige Metalltür 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:

Leitungsdämmung in unbeheizten Räumen:

Dämmung der Außenwände:

Baujahr der Fenster:

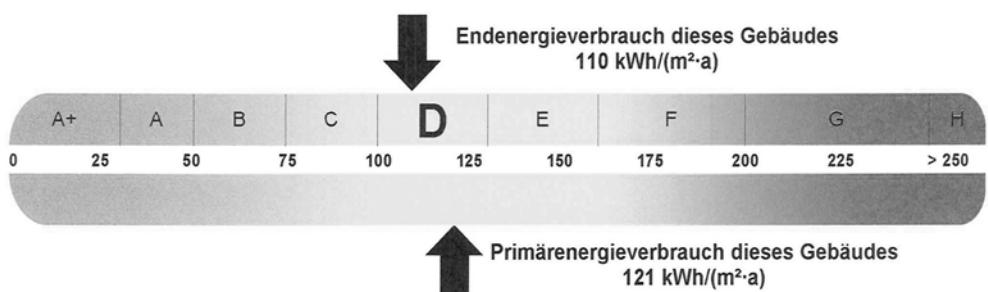
Baujahr des Wärmeerzeugers:

Endenergieverbrauchs-Kennwert:  
**Haus Nr. 100**  
 Energieverbrauch des Gebäudes: 110 kWh / (m<sup>2</sup> \* a)  
 Energieeffizienzklasse: **D**

HE-2018-002046573

Registriernummer <sup>2)</sup>

## Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

**110** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauchs-Kennwert:  
**Haus Nr. 104**  
 Energieverbrauch des Gebäudes: 178 kWh / (m<sup>2</sup> \* a)  
 Energieeffizienzklasse: **F**

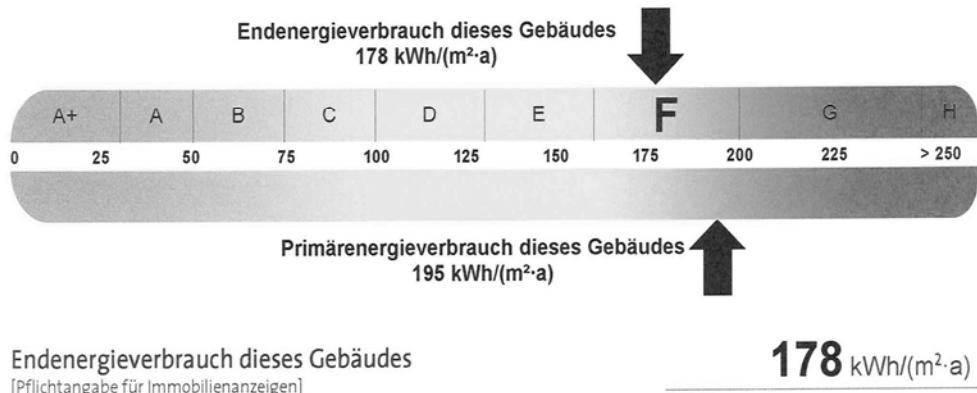


## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

HE-2018-002046575

Registriernummer <sup>2)</sup>

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

**178** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## 3.2.9 Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)

Bauschäden und  
Baumängel<sup>4</sup>  
(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 Baujahrs 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  
Hauseingangspoden 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

<sup>4</sup> 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.
<b>3.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen</b>	
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 <b>383 €</b> (per 07.09.2023 noch nicht beschlossen). Hierin enthalten sind Vorauszahlungen für die Instandhaltungsrücklage von monatlich 129 €.
Instandhaltungsrücklage: (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 Eigentümersversammlung 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 <b>Haus Nr. 100 im 16. Obergeschoss</b> gelegen. Sie wird über das Mehr-Spänner-Treppenhaus mit Personen-Aufzug über einen Mittelgang erschlossen und ist 2-seitig (über Eck) nach Nordwesten und Nordosten zur Raimundstraße orientiert.
Grundrissgestaltung: (laut Aufteilungsplan)	<b>3-Zimmer-Wohnung</b> 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 schießt 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 <b>ca. 80,66 m<sup>2</sup></b> . 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

## 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



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 Lichlauslässe und mehrere Steckdosen, Installation unter  
Putz



---

Brandmeldeanlage und Rauchwarnmelder

Heizung: Siehe Gemeinschaftseigentum (Ziff. 3.2.7)  
*Annahme:* Flächenradiatoren bzw. Rippenradiatoren

Warmwasser-  
Versorgung: Zentral

Sanitäre Installation: *Laut Aufteilungsplan:*  
Bad: Badewanne, 2 Waschbecken, 1 WC  
Gäste-WC: 1 WC, 1 Waschbecken

*Annahme:*  
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: *Ein Wertanteil für Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung ist im Verkehrswert nicht enthalten.*

### 3.6.7 Baumängel / Bauschäden / Zustand des Sondereigentums

Baumängel und  
Bauschäden<sup>5</sup> / 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.

---

<sup>5</sup> 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 ( $\emptyset +$ )  
Mittlere Wohnlage bezogen auf den Durchschnitt von Frankfurt am Main ( $\emptyset$ )  
Stabil hohes und kontinuierlich gestiegenes Mietniveau im Bereich Wohnen in Frankfurt (+)  
Zinswende nach mehrfacher Erhöhung des Leitzinses in der Vergangenheit ( $\emptyset +$ )  
Begrenztes Kaufangebot an Wohnungseigentum in einem Umkreis von 1 km ( $\emptyset +$ )  
Begrenztes Mietangebot an Wohnungen in einem Radius von 1 km ( $\emptyset +$ )  
Anbindung an den ÖPNV ( $\emptyset$ )  
Infrastrukturangebot in der näheren Umgebung ( $\emptyset +$ )  
Hausgeldvorauszahlung ( $\emptyset +$ )  
Erschließung der Wohnung ohne Überwindung von Stufen mit Aufzug ( $\emptyset +$ )  
2-seitige Orientierung der Wohnung ( $\emptyset$ )  
Funktionale Grundrissgestaltung der Wohnung ( $\emptyset$ )  
Kellerraum ( $\emptyset$ )  
Loggia ( $\emptyset +$ )

**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 ( $\emptyset -$ )  
Dezentrale Wohnlage innerhalb von Frankfurt am Main ( $\emptyset$ )  
Altstandort ( $\emptyset -$ )  
Wohnhochhausanlage der 1970er Jahre (-)  
Größere Wohnanlage und Eigentümergemeinschaft ( $\emptyset$ )  
Energetische Eigenschaften der Bebauung ( $\emptyset -$ )  
Baujahr und baulicher Zustand des Wohnhochhauses ( $\emptyset -$ )  
Erschließung der Wohnung über Mittelgangerschließung ( $\emptyset -$ )  
Innenliegendes Bad ( $\emptyset -$ )  
Ausstattung und Zustand der Wohnung nicht bekannt (--)  
Kein Stellplatz zugeordnet bei Parkplatzknappheit im öffentlichen Raum (-)  
Rücklagensituation der Gemeinschaft ( $\emptyset -$ )  
Instandhaltungs- und Modernisierungsrisiken des Wohnhochhauses (-)  
Durchschnittlich gepflegter Gesamteindruck der Liegenschaft ( $\emptyset$ )

# 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



---

## 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	Ifd. Nr.	
Ginnheim	3347	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Ginnheim	10	39/5	5.160 m <sup>2</sup>

### 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 Teileigentümern 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 €/m<sup>2</sup> 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 Gebäudefaktor 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 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.



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

**Vergleichsfaktoren:** Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentüme sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentüme 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 Grundstücksmerkmale 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 €/m<sup>2</sup> (01.01.2024) (hier: 1.700 €/m<sup>2</sup>)
- in der unmittelbaren Umgebung der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung
- in Mehrfamilienhäusern des Baujahrs 1971
- für Wohnungen der durchschnittlichen Größe 73 m<sup>2</sup> (38 - 175 m<sup>2</sup>)

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 Wertermittlungsstichtag 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 [m <sup>2</sup> ]	80,66	45,00	114,00	65,00	65,00
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----				
nicht enthaltene Beiträge [€/m <sup>2</sup> ]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 11.06.2024					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung	11.06.2024	02.2021 × 0,79	05.2021 × 0,79	05.2021 × 0,79	05.2021 × 0,79
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ] Anpassungsfaktor	80,66 × 1,00	45,00 × 1,00	114,00 × 1,00	65,00 × 1,00	65,00 × 1,00
Lage Anpassungsfaktor	mittlere Lage × 1,00	mittlere Lage × 1,00	mittlere Lage × 1,00	mittlere Lage × 1,00	mittlere Lage × 1,00
Geschosslage Anpassungsfaktor	16. OG × 1,00	8. OG × 1,00	16. OG × 1,00	11. OG × 1,00	8. OG × 1,00
Aufzug Anpassungsfaktor	vorhanden × 1,00	vorhanden × 1,00	vorhanden × 1,00	vorhanden × 1,00	vorhanden × 1,00
Vermietung Anpassungsfaktor	unvermietet × 1,00	vermietet × 1,00	vermietet × 1,00	unvermietet × 1,00	unvermietet × 1,00
Teilmarkt Anpassungsfaktor	Weiterverkauf × 1,00	Erstverkauf aus Umw. × 1,00	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00
Baujahr Anpassungsfaktor	1974 × 1,00	1971 × 1,00	1971 × 1,00	1971 × 1,00	1971 × 1,00
Wohneinheiten Anpassungsfaktor	172 × 1,00	154 × 1,00	154 × 1,00	154 × 1,00	154 × 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]					
Gewicht	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]					

## 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

**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



<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)</b>					
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
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 11.06.2024</b>					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung	11.06.2024	05.2021 × 0,79	08.2021 × 0,79	12.2021 × 0,79	03.2022 × 0,79
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m²]	am				
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m²]	80,66	81,00 × 1,00	65,00 × 1,00	45,00 × 1,00	72,00 × 1,00
Anpassungsfaktor					
Lage Anpassungsfaktor	mittlere Lage	mittlere Lage × 1,00	mittlere Lage × 1,00	mittlere Lage × 1,00	mittlere Lage × 1,00
Geschosslage Anpassungsfaktor	16. OG	8. OG × 1,00	2. OG × 1,00	3. OG × 1,00	3. OG × 1,00
Aufzug Anpassungsfaktor	vorhanden	vorhanden × 1,00	vorhanden × 1,00	vorhanden × 1,00	vorhanden × 1,00
Vermietung Anpassungsfaktor	unvermietet	unvermietet × 1,00	vermietet × 1,00	vermietet × 1,00	unvermietet × 1,00
Teilmarkt Anpassungsfaktor	Weiterverkauf	Erstverkauf aus Umw. × 1,00	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00
Baujahr Anpassungsfaktor	1974	1971 × 1,00	1971 × 1,00	1971 × 1,00	1971 × 1,00
Wohneinheiten Anpassungsfaktor	172	154 × 1,00	154 × 1,00	154 × 1,00	154 × 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]					
Gewicht	1,00	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



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

**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



<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	13			
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)	E159	E259	E359	E459	
Vergleichswert [€]	-----				
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	80,66	72,00			
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----				
nicht enthaltene Beiträge [€/m <sup>2</sup> ]	-----	0,00			
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 11.06.2024</b>					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung	11.06.2024	12.2023 × 1,00	×	×	×
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]	am				
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ] Anpassungsfaktor	80,66 × 1,00	72,00 × 1,00	×	×	×
Lage Anpassungsfaktor	mittlere Lage × 1,00	mittlere Lage × 1,00	×	×	×
Geschosslage Anpassungsfaktor	16. OG × 1,00	4. OG × 1,00	×	×	×
Aufzug Anpassungsfaktor	vorhanden × 1,00	vorhanden × 1,00	×	×	×
Vermietung Anpassungsfaktor	unvermietet × 1,00	unvermietet × 1,00	×	×	×
Teilmarkt Anpassungsfaktor	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00	×	×	×
Baujahr Anpassungsfaktor	1974 × 1,00	1971 × 1,00	×	×	×
Wohneinheiten Anpassungsfaktor	172 × 1,00	155 × 1,00	×	×	×
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]					
Gewicht	1,00				
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]					

**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 €/m<sup>2</sup>** (Standardabweichung +/- 1.278,63 €/m<sup>2</sup>).

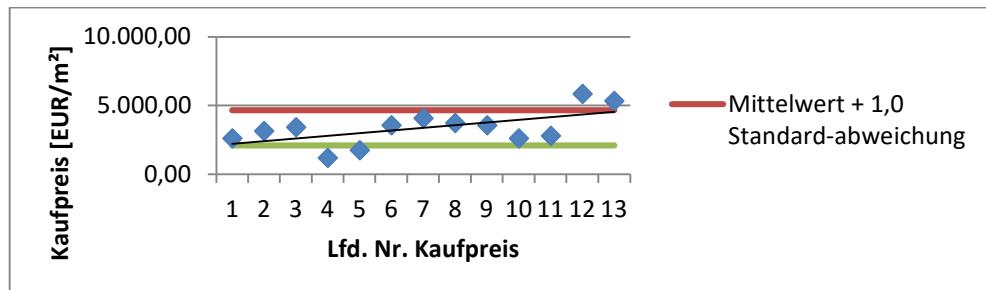
Ausschluss von Ausreißern:

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 €/m<sup>2</sup> bis 4.661,61 €/m<sup>2</sup>. 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 €/m<sup>2</sup>** 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 €/m<sup>2</sup> gelegen.

Darstellung der Vergleichskaufpreise:



Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	29.752,13 €/m <sup>2</sup>
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 9,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	3.306,00 €/m <sup>2</sup>

### 5.3.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	3.306,00 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m <sup>2</sup>	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 3.306,00 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	× 80,66 m <sup>2</sup>	
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 €	
<b>Vergleichswert</b>	<b>= 266.661,96 €</b> <b>rd. 267.000,00 €</b>	

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.

# 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



## 5.4 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor

RAI100

### Nettoanfangsrendite (NAR)

NAR	=	100	x	Marktübl. erzielbarer Reinertrag [EUR]	
				Vergleichswert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten	
Jahresreinertrag [EUR] (Grundlage: Mietspiegel 2022)				6.809	
Vergleichswert [EUR]				267.000	
Erwerbsnebenkosten					11,00%
				6.809	
NAR	=	100	x		= 2,3 %
				296.370	
NAR Wohnungseigentum, andere Stadtlagen, mittlere, einfache, sehr einfache Lage, Baujahr 1950 - 1977					2,6 %
Zeitraum 2. Halbjahr 2023 (Grundlage: Mietspiegel 2022)					(1,7-3,5 %)
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024)					

### 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)		

### Gebäudefaktor (relativer Kaufpreis)

Gebäudefaktor	=	Vergleichswert [EUR]	
		Wohnfläche [m²]	
Wohnfläche [m²]		80,66	
Gebäudefaktor [EUR/m² WF]	=	267.000	= 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-anangepasster 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 €	<b>270.000 €</b>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 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	Ifd. Nr. 1
Gemarkung Ginnheim	Flur 10	Flurstück 39/5

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2024 mit rd.

**270.000 €**

in Worten: zweihundertsiebzigttausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige



## 5.6 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungsweck

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.

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



---

## 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

**WoFlV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

**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

**BeiWertV:**

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

**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 Anlagetechnik 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

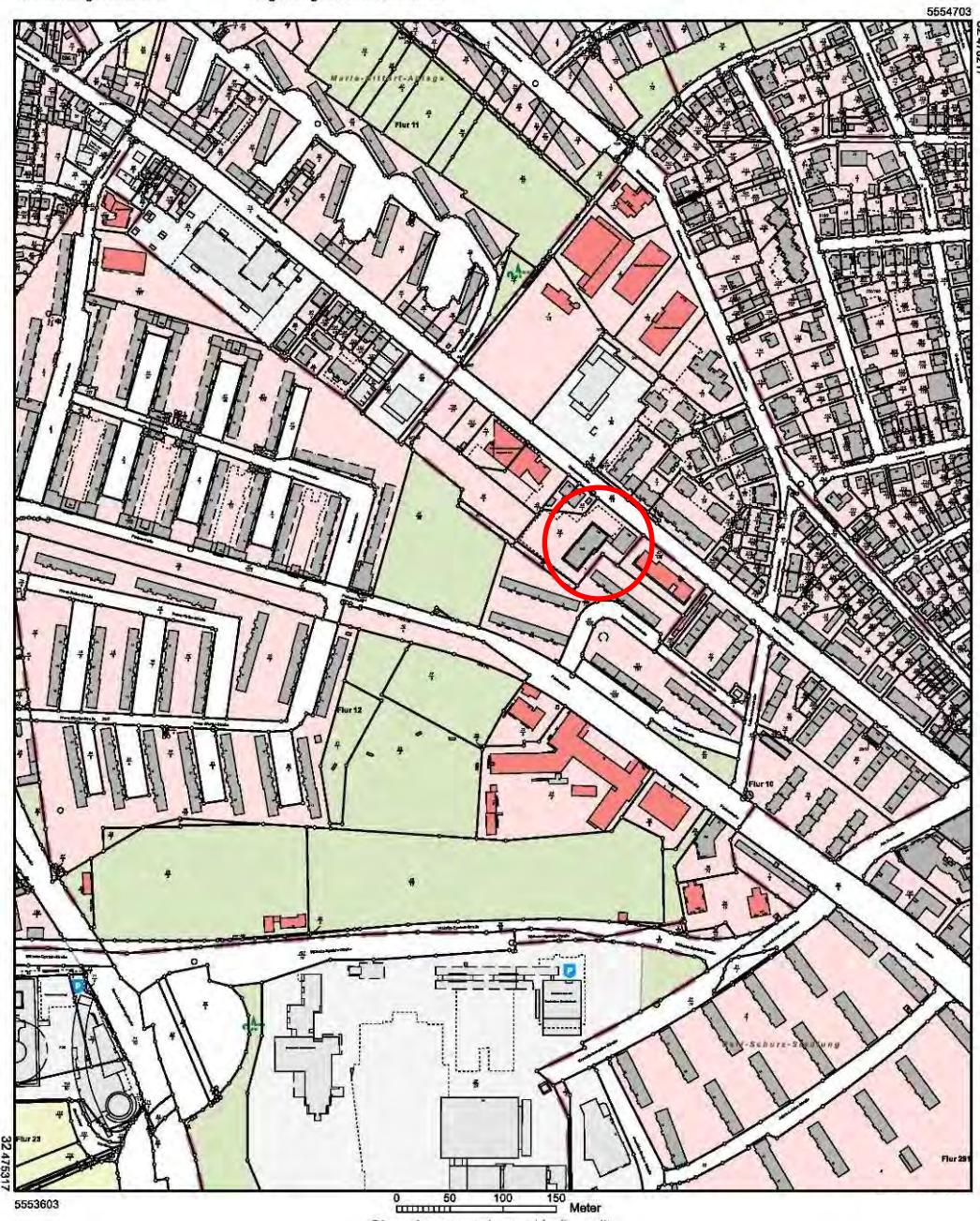
HESSEN



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

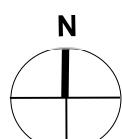
Berner Straße 11  
65552 Limburg a. d. LahnFlurstück: 41/110  
Flur: 12  
Gemarkung: GinnheimGemeinde: Frankfurt am Main  
Kreis: Kreisfreie Stadt Frankfurt am Main  
Regierungsbezirk: Darmstadt

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte  
HessenErstellt 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. LahnFlurstück: 39/5  
Flur: 10  
Gemarkung: GinnheimGemeinde: Frankfurt am Main  
Kreis: Kreisfreie Stadt Frankfurt am Main  
Regierungsbezirk: Darmstadt

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

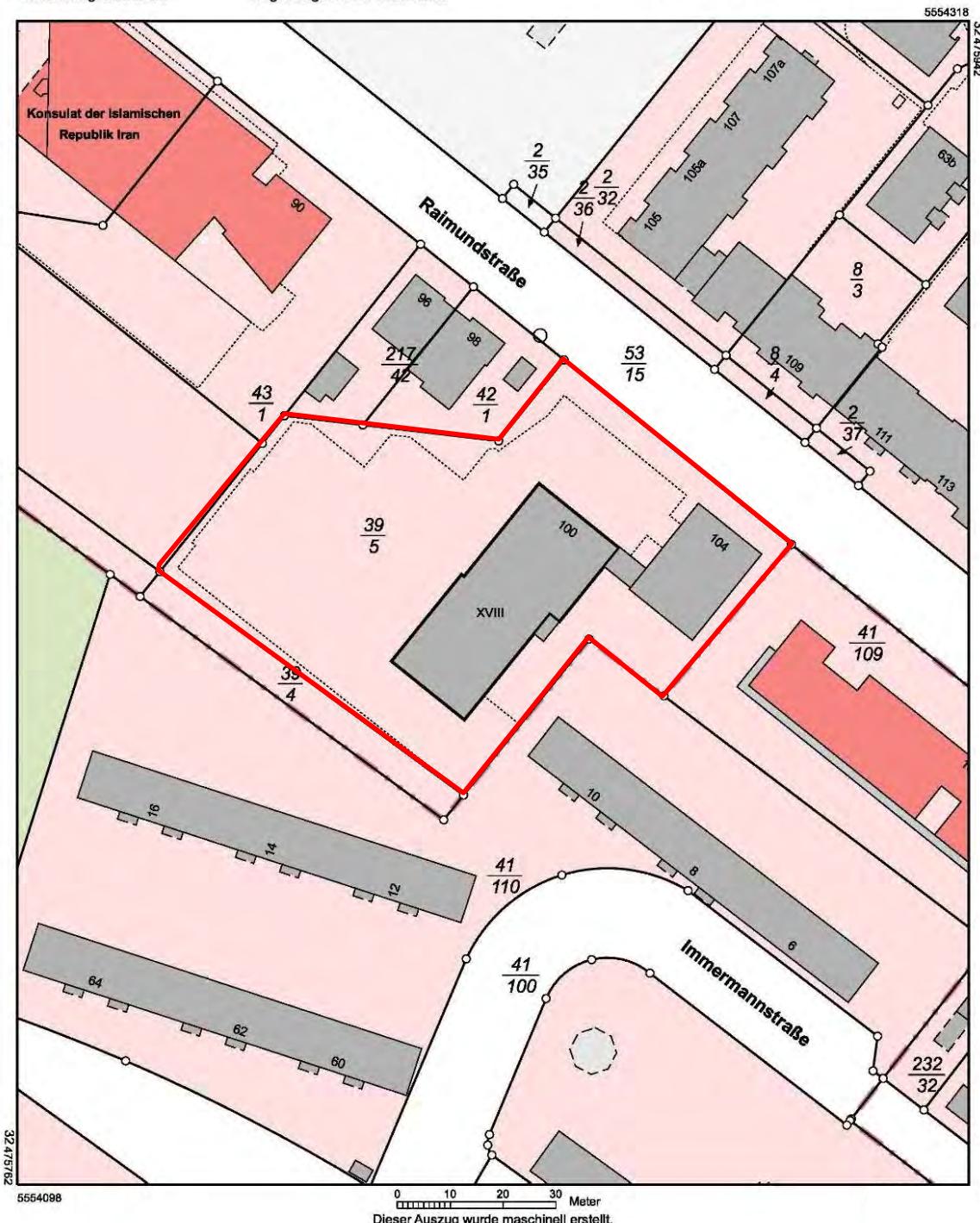
### Liegenschaftskarte

Hessen

Erstellt am 17.07.2024

Antrag: 202615112-1

AZ: 24019\_RAI100



### 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.)

**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



---

#### **7.1.4 Grundriss Kellergeschoss, Hausnummer 100**

(Quelle: Grundakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)

**FRANZISKA ROST-WOLF**

Dipl.-Ing. Architektin

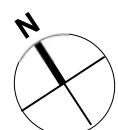
Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



---

**7.1.5 Teilgrundriss Kellergeschoß, Hausnummer 100**

(Quelle: Grundakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)



**FRANZISKA ROST-WOLF**

Dipl.-Ing. Architektin

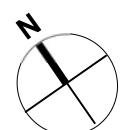
Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



---

### 7.1.6 Teilgrundriss der Tiefgarage

(Quelle: Grundakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)



**FRANZISKA ROST-WOLF**

Dipl.-Ing. Architektin

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



---

**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.)

**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



---

**7.1.9 Ansichten von Nordosten**

(Quelle: Grundakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)

**7.1.10 Ansicht von Südwesten**

(Quelle: Bauakte. 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



---

**7.1.11 Ansichten von Südosten**

(Quelle: Bauakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)

. /.

**7.1.12 Ansicht von Nordwesten**

(Quelle: Bauakte. 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



---

### 7.1.13 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

**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



---

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

**7.2.17 Notstromaggregat**

**7.2.18 Warmwasserbehälter**

**7.2.19 Haustechnik**

**7.2.20 Gaszentralheizung**