Gutachten



Vorderhaus



Hinterhaus mit Seitenflügel

65933 Frankfurt am Main

Linkstraße 75, 75a

Az.: 845 K 46/25

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

**Grund und Boden, Gebäude,
Industrie-Gewerbeanlagen, Mieten und Pachten,
Hotel- und Gaststättenbetriebe**

Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider

**öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten, Hotel- und Gaststättenbetrieben**

**Sachverständigenbüro D. Schneider
Friedrich-Ebert-Anlage 36
60325 Frankfurt a. M.
Tel.: (069) 2 44 33 30 85**

**Sachverständigenbüro D. Schneider
Johannesstraße 39
99084 Erfurt
Tel.: (0361) 211 51 18
Fax: (0361) 211 51 23**

e-mail: info@wertgutachten-schneider.de

Dieses Gutachten enthält 44 Seiten und 7 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten. Es wurde in dreifacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen: GZ 173/2025

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: 845 K 46/25 Unser Zeichen: GZ 173/25

PLZ: 65933 Ort: Frankfurt am Main
Straße: Linkstraße 75, 75a

Gemarkung: Griesheim
Flur: 11
Flurstücke: 3/4, 3/5
Größe: 512 m² gesamt



Vorderhaus



Hinterhaus mit Seitenflügel

Kurzbeschreibung **straßenseitiges kleines Wohnhaus, rückwärtiges Wohnhaus mit teilweise Werkstatt-/Lagernutzung**

Grundstück befindet sich im zentral gelegenen Frankfurter Stadtteil Griesheim und ist bebaut mit einem giebelseitig zur Straße aufstehenden kleinen Wohnhaus und einem rückwärtigen Wohnhaus mit teilweise Werkstatt-/Lagernutzung

Bewertung erfolgt teilweise anhand des äußeren Anscheins

Straßenseitiges Wohnhaus (nur Außenbesichtigung): Baujahr vermutlich Anfang des 20. Jh., Sanierung/Modernisierung in den 90er Jahren des 20. Jh., Mauerwerksbau, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, vermutlich nicht ausgebauter Spitzboden, unterkellert, rückwärtiger Anbau zweigeschossig
Raumaufteilung (lt. vorliegenden Grundrissen):
KG: vier Kellerräume, Flur
EG/DG: je Geschoss Vorraum, Treppenhaus, Flur zwei Zimmer, davon ein Zimmer mit Küchenbereich, Bad
Wohnfläche ca. 95,00 m², Zustand: vermutlich normal

Rückwärtiges Wohngebäude mit Anbauten: Baujahr vermutlich Anfang des 20. Jh., teilweise Sanierung/Modernisierung/Umbau ca. 2012/2016, Seitenflügel ca. 90er Jahre des 20. Jh., Mauerwerksbau, Hauptgebäude dreigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, Werkstatt/Lager eingeschossig, Seitenflügel zweigeschossig
Raumaufteilung:
eine Wohnung über mehrere Ebenen, Wohnfläche ca. 220,00 m² (besichtigt)
Seitenflügel eine Wohnung, Wohnfläche ca. 42,48 m² (nicht besichtigt)
Werkstatt-/Lagerbereich mit einer Nutzfläche von ca. 136,00 m² (besichtigt)
Zustand: tlw. einfache, tlw. hochwertige Ausstattung, tlw. nicht bekannt

Bewertungsstichtag: 15.01.2026

Verkehrswert: **1.231.000,00 € (inkl. Abt. II)**

a) Das Objekt ist vermutlich teilweise vermietet (separates Schreiben).

b) Zubehör ist nicht vorhanden bzw. konnte aufgrund der fehlenden Besichtigung nicht festgestellt werden.

c) Verdacht auf Hausschwammbefall besteht nicht bzw. konnte aufgrund der fehlenden Besichtigung nicht festgestellt werden.

d) Entsprechend der Anfrage in Bezug auf kommunale Altlasten wurde in der Altstandort Datenbank (stillgelegte Gewerbebetriebe in Bezug auf das Gewerberegister 1945 bis 2023) ein Betrieb der Branche „gewerblicher Güterverkehr" registriert, dem nach dem automatisierten Erfassungsvorgaben des Landes Hessen ein höheres Kontaminationspotential zugeordnet ist (Anlage Datenbankauszug).

e) Die aufstehenden Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz.

f) Es besteht kein Grenzüberbau.

g) Es befinden sich auf dem Grundstück keine Anpflanzungen und Baulichkeiten, die Dritten gehören.

h) Anschrift und Hausnummer lauten: 65933 Frankfurt am Main, Linkstraße 75, 75a

i) Die Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.

INHALTSVERZEICHNIS

1.	**Vorbemerkungen**	1
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Gegenstand der Wertermittlung, Zweck des Gutachtens	1
1.3	Besichtigung/Wertermittlungsstichtag	1
2.	**Wertermittlungsgrundlagen**	2
3.	**Grundstücksbeschreibung**	4
3.1	Makrostandort	4
3.2	Mikrostandort, öffentliche Anbindung	4
3.3.	Grundbuchrechtliche Angaben	5
3.4	Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand in Anlehnung an § 4 und § 6 ImmoWertV	6
3.4.1	Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete	6
3.4.2	Baurecht	6
3.4.3	Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten	7
3.5	Gebäudebeschreibung	8
3.5.1	Zur Straße giebelseitig aufstehendes kleines Wohngebäude	9
3.5.2	Rückwärtig aufstehendes umgebautes Wohngebäude mit seitlichem Lageranbau sowie zweigeschossigem Anbau	12
3.6	Wohn-/Nutzflächen	22
3.7	Außenanlagen	24
4.	**Wertermittlung**	24
4.1	Definition des Verkehrswertes	24
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	24
4.3	Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV)	25
4.4	Bodenwert	25
4.4.1	Entwicklungszustand	25
4.4.2	Bodenwertermittlung (§§ 13 - 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26, 40 und 41 ImmoWertV)	26
4.5	Ertragswertverfahren in Anlehnung an §§ 27 – 34 ImmoWertV	28
4.5.1	Vorbemerkungen	28
4.5.2	Makro- und mikroökonomische Ausgangsdaten, Strukturdaten	30
4.5.3	Ertragsansätze	31
4.5.3.1	Gegenwärtige Mieterträge	31
4.5.3.2	Marktübliche Mieterträge	31
4.5.3.3	Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung an § 32 ImmoWertV)	32

4.5.3.4	Ertragswertberechnung unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktlage	33
4.5.3.4.1	Ertragswertberechnung Flurstück 3/5	33
4.5.3.4.2	Ertragswertberechnung Flurstück 3/4	34
4.5.4	Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)	35
4.5.5	Separater Ausweis beim Bestehen bleiben der dinglichen Belastung Abt. II, Nr. 4 für Flurstück 3/5 bzw. Herschvermerk für Flurstück 3/4	37
5.	**Verkehrswert**	38

Anlagen
Landkarte
Stadtplan
Flurkarte
Luftbild
Bodenrichtwertinformation
Altlasten
Bauunterlagen

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Frankfurt am Main, Az.: 845 K 46/25
- Abteilung Zwangsversteigerung -

1.2 Gegenstand der Wertermittlung, Zweck des Gutachtens

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 65933 Frankfurt, Linkstraße 75, 75 a, einschließlich der aufstehenden Gebäude und Außenanlagen im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Die Feststellung des Verkehrswertes dient zur Information und Entscheidungsfindung.

Ein Verkehrswert-/Marktwertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrs-/Marktwert des zu bewertenden Objektes.

Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Bewertungsobjekt erzielbaren Preises.

Anmerkung:
Entsprechend dem Qualitäts- bzw. Wertermittlungsstichtag, in Verbindung mit den Vorgaben der aktuellen ImmoWertV 2021 sowie den Übergangsregelungen dieser Verordnung (§§ 10 (1) und 53 ImmoWertV) und den bisherigen Auswertungen der zuständigen Gutachterausschüsse, erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes auch in Anlehnung an die ImmoWertV 2010.

1.3 Besichtigung/ Wertermittlungsstichtag

Die für das Gutachten grundlegenden, wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden am Bewertungstag anhand von Planunterlagen bei der Ortsbesichtigung ermittelt.

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der in der Kopfleiste angegebene Tag der Ortsbesichtigung.

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 22.12.2025 zur Ortsbesichtigung am 15.01.2026, 12.30 Uhr eingeladen. Zu diesem Termin konnte das Objekt nur teilweise besichtigt werden. Mit der Eigentümerin wurde als neuer Termin für die drei Mieteinheiten der 10.02.2026 avisiert.

Mit E-Mail vom 30.01./06.02.2026 wurde die Eigentümerin gebeten, den avisierten Termin am 10.02.2026, bis spätestens zum 09.02.2026 zu bestätigen. Eine Reaktion bzw. Terminbestätigung erfolgte durch die Eigentümerin nicht.

Mit Einschreiben vom 11.02.2026 wurde der Eigentümerin nochmals bis zum 25.02.2026 die Gelegenheit gegeben, sich mit der Gutachterin bezüglich eines Besichtigungstermins in Verbindung zu setzen. Gleichzeitig erfolgte der Hinweis, dass sollte keine Terminabstimmung erfolgen, die Bewertung teilweise anhand des äußeren Anscheins vom 15.01.2026 erfolgen müsste.

Auch auf dieses Schreiben erfolgte keine Reaktion durch die Eigentümerin. **Die Bewertung erfolgt daher teilweise anhand des äußeren Anscheins vom 15.01.2026.**

Zum Ortstermin waren anwesend: Eigentümerin (teilweise)
Frau Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider - Gutachterin

2. Wertermittlungsgrundlagen

Die Bewertung erfolgt nach den geltenden Bestimmungen zum Zwecke der Verkehrswertermittlung sowie auf der Grundlage folgender Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und maßgeblichen Veröffentlichungen.

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) v. 18.08.1896 in der jeweils geltenden Fassung

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, Stand 10/2022

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in allen 5 Fassungen:
  BauNVO 62 vom 26.06.1962
  BauNVO 68 vom 26.11.1968
  BauNVO 77 vom 15.09.1977
  BauNVO 86 vom 30.12.1986
  BauNVO 90 vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021, rechtsverbindlich ab 01.01.2022

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010

- Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.01.2011

- Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012

- Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014

- Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015

- der DIN 276 „Kosten im Hochbau“, Juni 1993 und DIN 277, in den aktuellen Fassungen

- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Bundesministerium für Verkehr-, Bau und Stadtentwicklung, Sachwertrichtlinie (SW RL) vom 05.09.2012

- Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 01.04.2004

- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis nach Zweiter Berechnungsverordnung) ab 01.03.2006, Aktualisierung vom 01.01.2026

- Bewertungsliteratur/sonstige Unterlagen

Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln 10. vollständig neu überarbeitete u. erweiterte Auflage 2023
Schmitz/Krings/Dahlhaus/ Meisel	Baukosten 2024/2025 Instandsetzung/Sanierung Modernisierung/Umnutzung Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen Essen
Dröge	Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage, Verlag: Luchterhand 2005
Pohnert/Ehrenberg/Haase/Joeris	Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 8. Auflage, IZ Immobilienzeitung 2015
Kröll/Hausmann/Rolf	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag 2015
	Gerichtsbeschluss vom 10.10.2025, Auftrag vom 19.11.2025
	Grundbuchauszug von Frankfurt Außenstelle Höchst/Griesheim/Blatt 6326
	Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses Frankfurt am Main
	Gutachterausschuss Frankfurt am Main Bodenrichtwert zum 01.01.2026
	- IHK Frankfurt Wohnungsmarktbericht 2025/26
	- Mietspiegel Frankfurt 2024
	sonstige Unterlagen und Auskünfte durch: - Stadtverwaltung Frankfurt vom 17.02.2026

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrostandort

- Frankfurt hat rd. 781.337 Einwohner (Stand Ende 2025, lt. Internetseite der Stadt Frankfurt vom 04.05.2026) und ist die größte Stadt Hessens
- ist das Zentrum des Rhein-Main-Gebietes sowie Metropole des Finanz- und Börsenmanagements
- Sitz der Europäischen Zentralbank, Frankfurter Wertpapierbörse und Frankfurter Messe
- sehr gute Verkehrsanbindungen (Verkehrsknotenpunkt Europas) durch ein dichtes Autobahn-, Eisenbahn- und Straßennetz sowie den internationalen Flughafen Frankfurt-Niederrad
- die nächstgelegenen größeren Städte sind Darmstadt (ca. 36 km), Fulda (ca. 102 km) und Würzburg (ca. 120 km)

3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

- das Bewertungsobjekt befindet sich im zentral gelegenen Frankfurter Stadtteil Griesheim, ca. 200 m nördlich des Mains
- die unmittelbare Umgebungsbebauung ist geprägt von teilweise offener, teilweise geschlossener Mischbebauung überwiegend kleinteilig strukturierter Mehrfamilienhäuser und Ein-/Zweifamilienhäusern

- Anbindung an den ÖPNV bietet eine ca. 200 m entfernte Bushaltestelle
- Einkaufsmöglichkeiten stehen im Umkreis von ca. 500 m zur Verfügung
- im Stadtteil können verschiedene Kindertagesstätten und Schulen besucht werden
- die ärztliche Versorgung ist gesichert

- Topographie
überwiegend eben

- verkehrstechnische Erschließung
ruhige Anliegerstraße

- innere Erschließung
Zufahrt vorhanden

- Versorgung/Entsorgung
von der Straße aus mit: Strom, Wasser, Gas, öffentliche Kanalisation

3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Gemarkung: Griesheim
Grundbuchband Blatt 6326

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m²
3	11	3/4	Linkstraße 75 a		341
4	11	3/5	Linkstraße 75		171

5 zu 3:
Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) an dem Grundstück Gemarkung Griesheim Blatt 6326 Bestandsverzeichnis Nr. 4 (Flur 11, Flurstück 3/5) in Abt. II Nr. 2

Grundbuch:
Abteilung I
Eigentümer: ---

Abteilung II
Lasten und Beschränkungen: für lfd. Nr. 4
Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Flurstückes Flur 11, Flurstück 3/4
für lfd. Nr. 3, 4, 5 zu 3 Zwangsversteigerungsvermerk

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine bekannt

Es lag die Kopie eines beglaubigten Grundbuchauszuges vom 20.10.2025 vor.

3.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand (§§ 2; 5 und 11 der ImmoWertV)

3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete

Gemäß Internetseite des Stadtplanungsamtes Frankfurt vom 04.05.2026 befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes F1389 sowie der rechtsverbindlichen Stellplatzsatzung, Freiraumsatzung und Vorgartensatzung.

Im regionalen Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Frankfurt ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt.

3.4.2 Baurecht

Im vorderen straßenbegleitenden Bereich zur Linkstraße (Flurstück 3/5) befindet sich ein giebelseitig zur Straße aufstehendes kleines Zweifamilienwohnhaus.

Entsprechend den Angaben aus dem Bauarchiv war das Grundstück ursprünglich straßenbegleitend mit einem kleinen Wohnhaus und einer einfachen Scheune in Fachwerkbauweise bebaut (vermutlich Ende des 19. Jh./Anfang des 20. Jh.). 1924 wurde an die Scheune ein Stallgebäude angebaut.

Anfang der 30er Jahre des 20. Jh. wurde ein Anbau an die Scheune zu Wohn- und Gewerbezwecken baurechtlich genehmigt. Dieser Anbau wurde Anfang der 60er Jahre aufgestockt (lt. Baugenehmigung von 1962). Ende der 30er Jahre des 20. Jh. erfolgte am Wohnhaus der Anbau des Hauseingangs sowie der Um- und Ausbau der Scheune in eine Garagennutzung/Unterstellhalle im Erdgeschoss. In den 50er Jahren des 20. Jh. erfolgte die Aufstockung/Ausbau des 1.OG der ehemaligen Scheune in eine Wohnung.

Aktuell ist diese ehemalige Scheune und überwiegend der Werkstattbereich (Flurstück 3/4) für eine Einfamilienhausnutzung über drei/vier Ebenen aus- und umgebaut. An dieses ehemalige Werkstattgebäude wurde ein zweigeschossiger schmaler Seitenflügel angebaut, der ebenfalls für eine Wohnnutzung umgebaut wurde. Unmittelbar südlich wurde an das ehemalige Werkstattgebäude eine Lagerhalle errichtet.

Nach nochmaliger Nachfrage beim Bauarchiv konnten keine aktuelleren Baugenehmigungen (endet ca. 1968) aufgefunden werden.

Somit erfolgte der Umbau der ehemaligen Garage mit einer Aufstockung in eine Wohnnutzung über drei bzw. vier Etagen sowie Errichtung einer Dachterrasse auf dem angebauten Lagergebäude offensichtlich ohne Baugenehmigung.

Bei der vorliegenden Wertermittlung kann die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen daher nur teilweise unterstellt werden.

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten

Abgabenrechtliche Situation
Es bestehen offensichtlich keine rückständigen Erschließungskosten.

Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.
Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigem Baugrund ausgegangen.

Entsprechend der Anfrage in Bezug auf kommunale Altlasten wurde in der Altstandort Datenbank (stillgelegte Gewerbebetriebe in Bezug auf das Gewerberegister 1945 bis 2023) ein Betrieb der Branche „gewerblicher Güterverkehr" registriert, dem nach dem automatisierten Erfassungsvorgaben des Landes Hessen ein höheres Kontaminationspotential zugeordnet ist (Anlage Datenbankauszug).

Lt. Angaben der Eigentümerin soll sich im Hofbereich des Flurstückes 3/5 eine Tankstelle befunden haben. Diese wurde danach ordnungsgemäß verfüllt und versiegelt. Diese Angaben konnte nicht verifiziert werden.

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

3.5 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist bebaut mit einem giebelseitig zur Straße aufstehenden kleinen Wohnhaus und in der 2. Reihe aufstehenden Wohnhaus mit teilweise Werkstatt-/Lagernutzung.



Straßenansicht



Straßenansicht mit Vorderhaus und Hinterhaus



Hinterhaus mit Seitenflügel und Hoffläche



rückwärtige Teilansicht Hinterhaus

3.5.1 Zur Straße giebelseitig aufstehendes kleines Wohngebäude

Dieses Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden. Die Angaben über den Ausstattungsstandard erfolgten anhand der Angaben der Eigentümerin sowie Annahmen und Vermutungen und in Bezug auf die Raumstrukturen entsprechend den vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte bzw. Angaben des Gläubigers.

- Baujahr:	nicht genau bekannt, vermutlich Anfang des 20. Jh.
- Sanierung:	nicht bekannt, nach Angaben der Eigentümerin Sanierung/Modernisierung in den 90er Jahren des 20. Jh.
- Konstruktionsmerkmale:	Massivbauweise, Mauerwerksbau, unterkellert
- Geschossigkeit:	eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, vermutlich nicht ausgebauter Spitzboden rückwärtiger Windfanganbau zweigeschossig
- Fassade:	verputzt, tlw. gedämmt (vermutlich Styropor nach Angaben Eigentümerin)
- Decken:	KG vermutlich massiv, G vermutlich Holzbalkendecken
- Treppen:	KG vermutlich massiv, G vermutlich tlw. gewendelte Holztreppe
- Hausflur:	PVC Hauseingangstür
- Dach:	Holzkonstruktion, Satteldach, Ziegeleindeckung, Altbestand Windfanganbau: Pultdach, Bitumenbahnen



Straßenansicht Vorderhaus



Hofansicht Vorderhaus

- **KG:**
Raumaufteilung: nicht bekannt, lt. vorliegenden Grundrissen vier Kellerräume, Flur

Ausstattung:

Boden:	vermutlich Estrich
Wände/Decken:	vermutlich verputzt
Fenster:	Kellerlichtschächte
E-Installation:	vermutlich über Putz

- EG:

Raumaufteilung: Vorraum, Treppenhaus, Flur, zwei Zimmer, davon ein Raum mit Küchenbereich, Bad

- DG:

Raumaufteilung: Vorraum, Treppenhaus mit Flur, zwei Zimmer, davon ein Raum mit Küchenbereich, Bad

Ausstattung:

Boden:	vermutlich Belag
Wände:	vermutlich verputzt, tapeziert
Decken:	vermutlich verputzt, tapeziert
Türen:	Holz
Fenster:	PVC, tlw. Holzklappläden, hofseitig ein Rollladen
Verglasung:	Isolierverglasung
E-Installation:	unter Putz
Sanitär:	Tageslichtbäder mit: Dusche oder Wanne, Waschtisch, WC, Boden und tlw. Wände gefliest, vermutlich Standard der 90er Jahre
Heizung:	Plattenheizkörper, Gasetagenheizungen, diese sollen nach Angaben der Eigentümerin erneuert worden sein

- Gesamtzustand: vermutlich normal

3.5.2 Rückwärtig aufstehendes umgebautes Wohngebäude mit seitlichem Lageranbau sowie zweigeschossigem Anbau

Bei diesem Gebäude konnte das dreigeschossige umgebaute Wohnhaus sowie der eingeschossige Werkstatt-/Lageranbau besichtigt werden. Der hofseitige zweigeschossige Anbau der offensichtlich in eine kleine Wohnung umgebaut wurde, konnte nur von außen besichtigt werden. Die Angaben über den Ausstattungsstandard dieses Seitenflügels erfolgten anhand der Angaben der Eigentümerin sowie Annahmen und Vermutungen und in Bezug auf die Raumstrukturen entsprechend den vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte bzw. Angaben des Gläubigers.

- Baujahr:	nicht genau bekannt, vermutlich Anfang des 20. Jh.
- Sanierung:	nicht bekannt, nach Angaben der Eigentümerin Sanierung/Modernisierung sowie Umbauten des Wohnbereiches im Hauptgebäude ca. 2012/2016, für den Seitenflügel in den 90er Jahren des 20. Jh., der Werkstatt-/Lagerbereich wurde offensichtlich in den 80er Jahren tlw. saniert und erweitert
- Konstruktionsmerkmale:	Massivbauweise, Mauerwerksbau, alle Innenwände nach Angaben der Eigentümerin Trockenbau, nicht unterkellert
- Geschossigkeit:	Hauptgebäude. dreigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss Werkstatt/Lager: eingeschossig Seitenflügel: zweigeschossig
- Fassade:	verputzt, gestrichen, WDVS hofseitig, rückwärtig nicht bekannt teilweise seitlich sichtbare Feuchtigkeitsschäden, rückwärtig nicht bekannt, Fassadenschäden nicht ausgeschlossen
- Decken:	massiv, vermutlich oberste Geschossdecke Holzbalkendecken
- Treppen:	Hauptgebäude: EG zur 1. Obergeschossebene, tlw. gerade Metalltreppe, Holztrittstufen, ab 1. Obergeschossebene: mittig angeordnetes Split-Level Treppe Metallkonstruktion, Holztrittstufen, Geländer Glas Werkstatt/Lager: ohne Seitenflügel: vermutlich Holztreppe
- Hausflur:	Hauptgebäude: Alu-Hauseingangstür Werkstatt: Holztor, Altbestand Seitenflügel: PVC-Außentür
- Dach:	Hauptgebäude: vermutlich Holzkonstruktion, Pultdach, vermutlich Folienbelag/Bitumenbelag, Alter und Zustand nicht bekannt, vermutlich Altbestand, eine Lichtkuppel im Dachbereich Seitenflügel vermutlich Holzkonstruktion, Pultdach, Bitumenbahnen, Altbestand, Edelstahlschornstein



Dachansicht Seitenflügel

Hauptgebäude Wohnungsnutzung:
- EG:

Raumaufteilung: Eingangsbereich/Vorraum mit Treppenhaus, HWR, innen liegender Vorratsraum

Ausstattung:

Boden:	tlw. großflächige Fliesen im Eingangsbereich, HWR und Abstellraum Laminat, Gebrauchsspuren sichtbar
Wände:	verputzt, Kratzputz, tlw. gefliest
Decken:	verputzt, gestrichen, Deckenhöhe ca. 2,70 m bis ca. 2,85 m
Türen:	Hauseingangstür PVC
Fenster:	PVC
Verglasung:	Isolierverglasung
E-Installation:	unter Putz
Sanitär:	HWR mit: Waschtisch, Boden und tlw. Wände gefliest
Heizung:	tlw. Plattenheizkörper



Flur/Diele



HWR

- 1.OG Ebene östlicher Bereich:
Raumaufteilung: Flur mit Treppenbereich, zwei Wohnräume

Ausstattung:	
Boden:	Echtholzparkett
Wände:	verputzt, gestrichen
Decken:	verputzt, gestrichen, Deckenhöhen ca. 2,50 m
Türen:	Holz
Fenster:	PVC, nach Angaben der Eigentümerin soll die E-Installation für elektrische Rollläden vorhanden sein
Verglasung:	Isolierverglasung
E-Installation:	unter Putz
Sanitär:	ohne
Heizung:	Plattenheizkörper

- 2.OG Ebene westlicher Bereich:

Raumaufteilung: Flur mit Treppenbereich, Bad, ein großer Wohnraum mit Küchenbereich, große Dachterrasse

Ausstattung:

Boden:	Echtholzdielen, nach Angaben Eigentümerin schwimmend verlegt mit UV-Schutz, tlw. gefliest
Wände:	verputzt, gestrichen, tlw. gefliest
Decken:	verputzt, gestrichen, Deckenhöhen zwischen ca. 2,40 m bis ca. 2,60 m
Türen:	Holz, Terrassentüren Schwebetüranlage
Fenster:	PVC, nach Angaben der Eigentümerin soll die E-Installation für elektrische Rollläden vorgerüstet sein, fehlende Absturzsicherung
Verglasung:	Isolierverglasung
E-Installation:	unter Putz
Sanitär:	Tageslichtbad mit: bodengleicher Dusche, WC, Waschtisch, Boden und tlw. Wände gefliest, Handtuchheizkörper
Heizung:	Plattenheizkörper
Terrasse:	Steinplatten, lose verlegt, Holzpergola auf der Terrasse, mäßiger Zustand, Metallgeländer (tlw. nach Angaben der Eigentümerin unsachgemäß befestigt, so dass die Bitumenbahn darunter beschädigt wurde und es zu Feuchtigkeitsschäden am Mauerwerk kam)



Treppe zur 2. OG Ebene



Bad



großer Wohnraum



Terrasse und Ansicht rückwärtige Fassade



Terrasse

- 3.OG Ebene östlicher Bereich:
Raumaufteilung: Bad, zwei Wohnräume

Ausstattung:	
Boden:	Echtholzparkett, tlw. gefliest
Wände:	verputzt, gestrichen, tlw. gefliest
Decken:	verputzt, gestrichen, Deckenhöhen zwischen ca. 2,40 m bis ca. 4,00 m (ein hofseitiger Wohnraum)
Türen:	Holz, Badschiebetür
Fenster:	PVC, nach Angaben der Eigentümerin soll die E-Installation für elektrische Rollläden vorgerüstet sein, fehlende Absturzsicherung
Verglasung:	Isolierverglasung
E-Installation:	unter Putz
Sanitär:	Tageslichtbad mit: bodengleicher Dusche, WC, Waschtisch, Boden und tlw. Wände großformatige Fliesen, Handtuchheizkörper
Heizung:	Plattenheizkörper, ein Raum mit Kamin (nach Angaben der Eigentümerin soll dieser vom Schornsteinfeger abgenommen sein)



Flur




Zimmer mit Kamin




Bad

- DG - Ebene westlicher Bereich:
Raumaufteilung: Bad, zwei Wohnräume, Ankleideraum

Ausstattung:

Boden:	Parkett, Bad Feuchtraumlaminat
Wände:	verputzt, gestrichen
Decken:	verputzt, gestrichen, Deckenhöhen zwischen ca. 2,30 m bis ca. 2,50 m
Türen:	Holz, PVC-Terrassentür (ohne Absturzsicherung)
Fenster:	PVC, nach Angaben der Eigentümerin soll die E-Installation für elektrische Rollläden vorgerüstet sein, fehlende Absturzsicherung
Verglasung:	Isolierverglasung
E-Installation:	unter Putz
Sanitär:	Tageslichtbad mit: Whirlpool, WC, Waschtisch, Wände Feuchtraumpaneele tlw. unbehandelte Holzverkleidung, Glasbildzwischenwand, Handtuchheizkörper
Heizung:	Plattenheizkörper



Treppenaufgang zum DG



Zimmer



Ankleideraum mit Terrassentür (ohne Terrasse)

Werkstatt/Lagerbereich:
- EG:
Raumaufteilung: Werkstatt/Lager, Heizung für angrenzenden Wohnbereich, WC

Ausstattung:

Boden:	Estrich
Wände:	verputzt, tlw. Mauer erneuert, unverputzt bzw. Sichtmauerwerk, diverse Salpeterschäden sichtbar, diverse Stahlträger, geringfügig Trockenbauwände (verspachtelt) vorhanden, ehemaliger Mauerdurchbruch (Tür) zum angrenzenden Flurstück, wurde zugemauert
Decken:	verputzt, überwiegend Rohdecke, Beton, Deckenhöhe ca. 4,10 m
Türen:	Holztor, Bestand
Fenster:	PVC, tlw. feststehende tlw. großflächige Industrieverglasung
E-Installation:	über Putz
Sanitär:	WC mit: Waschtisch, WC, Pissoir, Boden und tlw. Wände verputzt bzw. unverputzt, Raum voll mit Kartons und sonstigen Gegenständen, so dass nicht erkennbar war, ob vorhanden oder nicht
Heizung:	Therme mit WW-Boiler, nach Angaben der Eigentümerin ca. 2016 erneuert



angegebener Raum mit WC



Teilansicht mit neuerem Mauerwerk und tlw. vollflächiger Glaselemente



Innenansicht



zugemauerte ehemalige Tür



Feuchtigkeitsschäden

zweigeschossiger Seitenflügel (konnte nur von außen besichtigt werden):
- EG/OG:

Raumaufteilung:	EG: Diele mit Treppe, Zimmer, Bad
	OG: Diele mit Treppe, Zimmer

Ausstattung:

Boden:	vermutlich Belag, tlw. gefliest
Wände:	vermutlich tapeziert, tlw. Zwischenwände Trockenbauwände
Decken:	vermutlich tapeziert
Türen:	vermutlich Holz, Hauseingangstür PVC
Fenster:	PVC
Verglasung:	Isolierverglasung
E-Installation:	über Putz
Sanitär:	Tageslichtbad lt. Angaben der Eigentümerin mit: Wanne, Waschtisch, WC, Boden und tlw. Wände verputzt bzw. unverputzt
Heizung:	vermutlich Plattenheizkörper, vermutlich separate Gastherme

- Gesamtzustand: tlw. hochwertig, tlw. einfache Ausstattung, tlw. nicht bekannt

Hinweis: Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen die Angaben über sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

3.6 Wohn-/Nutzflächen

Die Wohn- und Nutzflächen wurden aus den tlw. vorliegenden baulichen Unterlagen, in Verbindung mit einem sehr grob überschläglichen örtlichen Aufmaß ermittelt.

Grundlage bilden die Vorgaben der Wohnflächenverordnung von 2004.

Danach werden folgende Wohnflächen eingeschätzt:

Vorderhaus (lt. Struktur der Grundrisse zwei Mieteinheiten):

Erdgeschoss:	ca. 47,89 m²
Dachgeschoss:	ca. 47,39 m²
gesamt:	ca. 95,00 m²

Hinterhaus:

Erdgeschoss:

Flurbereich mit Treppenaufgang:	ca. 11,50 m²
HWR:	ca. 5,80 m²
Abstellraum:	ca. 15,50 m²

1.Obergeschossebene, östlicher Bereich:

Flur, ohne Treppenhaus:	ca. 3,30 m²
Zimmer:	ca. 15,30 m²
Zimmer:	ca. 12,20 m²

2.Obergeschossebene, westlicher Bereich:

Zimmer:	ca. 47,00 m²
Bad:	ca. 5,60 m²
Terrasse:	ca. 21,00 m² (1/4 Anteil)

3.Obergeschossebene, östlicher Bereich:

Zimmer:	ca. 9,40 m²
Zimmer:	ca. 15,50 m²
Bad:	ca. 6,00 m²
Flur:	ca. 2,00 m²

Dachgeschossebene, westlicher Bereich:

Zimmer:	ca. 15,00 m²
Zimmer:	ca. 16,50 m²
Ankleideraum:	ca. 8,50 m²
Bad:	ca. 10,00 m²
Gesamtwohnfläche inkl. Terrasse:	ca. 220,00 m²

Seitenflügel (lt. vorliegenden Bauunterlagen): ca. 42,48 m²

Nutzflächen/Werkstatt/Lager:

hofseitiger Bereich, Altbau:	ca. 53,00 m²
Anbau:	ca. 83,00 m²

Gegebenenfalls geringfügige Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Gebäudebestand beeinflussen das Endergebnis unwesentlich. Diese Flächenangaben gelten nur für diese Bewertung.

3.7 Außenanlagen

Einfriedung:	straßenseitig Toranlage, seitlich und rückwärtig allseitige Grenzbebauung
Freiflächen:	Hoffläche gepflastert, Altbestand/Altstadtpflaster, an der westlichen Grundstücksgrenze Sitzecke gefliest, neuerer Zustand, alter Holzschuppen

4. Wertermittlung

4.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wurde nach § 194 BauGB ermittelt.

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

4.2 Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens

In Anlehnung an § 6 (1) ImmoWertV ist das Bewertungsverfahren nach der Art des Grundstücks und der im gewöhnlicher Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die zu bewertenden Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Offensichtlich befinden sich nach Angaben der Eigentümerin vier separate Einheiten auf dem Grundstück (kleines Vorderhaus zwei Wohnungen), Hinterhaus eine große Wohnung, eine kleine Wohnung im Seitenflügel und eine separat nutzbare Lager/Werkstattfläche.

Das Grundstück wird somit als Renditeobjekt eingestuft.

Ein potenzieller Käufer wird daher bei seiner Kaufpreisbildung nur die kapitalisierte Pacht (Ertragswert) in seine Kalkulation einbeziehen.

Bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise ist im Bewertungsfalle der Verkehrswert auf der Basis des Ertragswertes und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

4.3 Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie entspricht dabei regelmäßig dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) und dem Alter der baulichen Anlagen. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen bzw. unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen.

Unter Berücksichtigung der nur tlw. durchgeführten Innenbesichtigungen und den Angaben der Eigentümerin, wird für das Vorderhaus eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren und für das Hinterhaus mit Seitenflügel eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 35 Jahren nach tlw. Instandsetzungsaufwendungen (im Bereich der Werkstatt/Lager) für angemessen eingeschätzt.

Insgesamt haben Berücksichtigung gefunden:
- Baujahr/Alter s. oben
- Bauweise, Konstruktionsmerkmale
- durchgeführte oder unterlassene Instandhaltungen
- Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen
- Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnissen
- wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser

4.4 Bodenwert

4.4.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Entscheidend für die "Qualität" eines Grundstückes ist die "von der Natur der Sache" her gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstücks bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet.

Aufgrund der Grundstücksbeschreibung, der Lage im städtebaulichen Umfeld und der tatsächlichen Nutzung, ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies ortsüblich erschlossenes Bauland (Mischgebiet) einzustufen.

Definition:
Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht.

4.4.2 Bodenwertermittlung (§§ 13 bis 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26, 40 und 41 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist vorbehaltlich erheblicher Abweichungen der zulässigen von der tatsächlichen Nutzung sowie Besonderheiten von Grundstücken im Außenbereich und Liquidationsobjekten und ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage von geeigneten Bodenrichtwerten ermittelt werden. Diese sind bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts entsprechend § 9 ImmoWertV anzupassen (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Im vorliegenden Fall liegen keine ausreichenden Vergleichspreise vor, es wird daher auf die Bodenrichtwerte Bezug genommen.

Der, lt. Internetangaben des zuständigen Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt ausgewiesene zonale Bodenrichtwert weist dabei folgende Angaben aus (Anlage):

Bodenrichtwertnummer:	49420344
Bodenrichtwert:	730,00 €/m²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart:	gemischte Baufläche
ergänzende Nutzungsangabe:	Mehrfamilienhäuser
Geschossflächenzahl:	0,80
Stichtag:	01.01.2026 (unverändert gegenüber 01.01.2024)

Die zu bewertenden Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit und werden insgesamt betrachtet.

Das Gesamtgrundstück hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfront:	ca. 13 m
Tiefe:	bis ca. 43 m

Die tatsächliche Geschossflächenzahl beträgt grob überschläglich ca. 1,15.

Die Umrechnungskoeffizienten für die abweichende Geschossflächenzahl betragen lt. Angaben des Gutachterausschusses Frankfurt:

GFZ:	0,80	Umrechnungskoeffizient:	0,89
GFZ:	1,15	Umrechnungskoeffizient:	1,083

Anpassungsfaktor 1,083/0,89 = rd. 1,22

Weitere Zu- oder Abschläge auf die Prämissen des Bodenrichtwertes erfolgen zunächst nicht.

Flurstück 3/5:				
171 m²	x	730,00 €/m² x 1,22	=	152.293,00 €
Flurstück 3/4:				
341 m²	x	730,00 €/m² x 1,22	=	303.695,00 €

Anmerkung: Bei langer wirtschaftlicher Restnutzungsdauer hat der Bodenwert nur einen untergeordneten Einfluss auf den Ertragswert.

4.5 Ertragswertverfahren (in Anlehnung an § 27 - 34 ImmoWertV)

4.5.1 Vorbemerkungen

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren, jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind (Bewirtschaftungskosten, § 32 ImmoWertV).

Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibungen, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Aus Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt.

- Instandhaltungs-/Verwaltungskosten/Mietausfallwagnis
Die prozentualen Anteile der Bewirtschaftungskosten am Rohertrag werden in Anlehnung an die Erfahrungswerte der Tabelle Rössler/Langner/Simon ohne Betriebskosten bzw. Umlagen ermittelt.

Liegenschaftszinssatz
Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als Unvergängliches anzusehen ist.

Welcher Zinssatz (Kapitalisierungszinssatz) der Verzinsung zu Grunde zu legen ist, richtet sich nach der durchschnittlichen marktüblichen Verzinsung für die jeweilige Grundstücksart. Die Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und den ihnen entsprechenden Reinerträgen abzuleiten.

Die örtlichen Gutachterausschüsse haben die Kapitalisierungszinssätze empirisch nach den jeweiligen Grundstücksarten zu ermitteln (§ 193 BauGB).

Der so ermittelte Liegenschaftszinssatz ist nach Maßgabe des § 9 ImmoWertV auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz).

Im zuletzt veröffentlichten Grundstücksmarktbericht der Stadt Frankfurt 2025 bezogen auf den Berichtszeitraum 2024 wurden folgende Liegenschaftszinssätze angegeben:

durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz Mehrfamilienhäuser reine Wohnnutzung:
einfache und sehr einfache Lage: 3,70 %
(Bandbreite 1,60 % bis 5,70 %)

durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz Einfamilienhäuser:
mittlere, einfache und sehr einfache Lage:

Baujahr bis 1949: 2,00 %
(Bandbreite -1,20 % bis 5,60 %)
dabei Angaben von folgenden durchschnittlichen Prämissen der wesentlichsten Einflussfaktoren:

Wohnfläche:	120 m²
Standardstufe:	2,30
Restnutzungsdauer:	25 Jahre
Kaufpreis pro m² Wohnfläche:	4.002,00 €/m²
Anzahl der Datensätze:	59

Unter Berücksichtigung der Struktur der Einheiten auf dem Bewertungsgrundstück, wird ein relativ geringes wirtschaftliches Risiko in Bezug auf das Vorderhaus eingeschätzt.

Für das Vorderhaus (Linkstraße 75) wird daher ein Liegenschaftszinssatz von 2,00 % für angemessen und marktkonform beurteilt. Für das Hinterhaus (Linkstraße 75 a) wird aufgrund der tlw. ungünstigen Strukturen der großen Wohnung (mehrere Ebenen, nicht barrierefrei), aber auch der absoluten Größe der Wohnfläche und dem guten Ausstattungsstandard sowie der tlw. möglichen gewerblichen Nutzung der Lagerflächen im Erdgeschoss, ein Liegenschaftszinssatz von 3,00 % für angemessen beurteilt.

Reinertrag
Der Reinertragsanteil der Gebäude führt, mit dem Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer der Gebäude kapitalisiert, zum Ertragswert der baulichen Anlagen.

4.5.2 Makro- und mikroökonomische Ausgangsdaten, Strukturdaten des Ortes

Die allgemeinen preisbildenden Faktoren für das unmittelbare immobilienwirtschaftliche Umfeld sind als insgesamt gut bzw. befriedigend einzuschätzen.

Die strukturellen Prognosen für den Bereich Kaufkraft, Arbeitsmarkt und Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Frankfurt am Main sind positiv.

Die Arbeitslosenquote im Arbeitsagentur Frankfurt am Main betrug im April 2026 ca. 7,2 %, der einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennzifferindex liegt bei ca. 108,9 % je Einwohner 2025.

Gemäß Internetseite der Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune vom 27.01.2026, entwickelt sich die Bevölkerung der Stadt Frankfurt am Main wie folgt:

- eingestuft als Demographietyp 7: Großstadt und Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik

Gemäß Zukunftsatlas 2025 für Deutschland, herausgegeben durch das Schweizer Forschungsinstitut Prognose im Juli 2025 wird die Stadt Frankfurt am Main wie folgt eingestuft:

- sehr hohe Zukunftschancen hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung

- die meisten Indikatoren befinden sich in den vorderen Bereichen (Plätze 11 bis 47), lediglich der Indikator Wohlstand & Soziale Lage befindet sich auf dem Platz 360

Stadtteilangaben

Stadtteilprofil Griesheim, Internetseite der Stadt von 2025:

Einwohner:	23.166
Haushalte:	12.047
Arbeitslose:	1.233
Deutsche ohne Migrationshintergrund	6.462
Gebäude:	2.769

4.5.3 Ertragsansätze

4.5.3.1 Gegenwärtige Mieterträge

Das Grundstück wird nach Angaben der Eigentümerin aktuell wie folgt genutzt:

Vorderhaus: zwei vermietete Wohnungen, Mietverträge bzw. aktuelle Nettokaltmieten
wurden trotz mehrfacher Anforderungen durch die Eigentümerin nicht mitgeteilt
nach Information des Antragstellers wurde eine Nettomiete von 1.800,00 € bei einer vermieteten Fläche von 120 m² angegeben, weitere Besonderheiten (Teilmöblierung etc.) sind nicht bekannt

Hinterhaus: große Wohnung über mehrere Ebenen, offensichtliche Eigennutzung Werkstatt/Lager, offensichtlich ehemalige gewerbliche Nutzung durch die Eigentümerin
Seitenflügel eine vermietete Wohnung, Mietvertrag bzw. aktuelle Nettokaltmiete wurden trotz mehrfacher Anforderungen durch die Eigentümerin nicht mitgeteilt
nach Information des Antragstellers wurde eine Nettomiete von 750,00 € angegeben ohne Angabe einer vermieteten Fläche

Es werden daher bei der weiteren Wertermittlung gem. § 27 (1) nachhaltig erzielbare Erträge aus dem Vergleich mit dem örtlichen und dem nach wirtschaftlicher Struktur vergleichbaren Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

4.5.3.2 Marktübliche Mieterträge

Frankfurt am Main zählt zu den Städten mit den höchsten Mietpreisen in Deutschland. Danach stiegen die Neuvertragsmieten überdurchschnittlich in den letzten fünf Jahren um ca. 13 %.

Von einigen Analysten wurden 2024 zu 2023 bezogen auf den Stadtteil Griesheim eine Mietsteigerung von rd. 8,10 % bzw. Nettomieten von rd. 12,50 €/m² angegeben.

JLL veröffentlicht für das 2. Halbjahr 2025 für die Stadt Frankfurt folgende Einschätzung des Wohnungsmietmarktes.

jährliches Wachstum von 5,80 %, Medianmiete liegt bei 19,06 €/m²
weitere deutliche Steigerung der Spitzenmieten
Mieten für Bestandswohnungen stiegen auf 18,59 €/m² bzw. Jahreswachstum von 6,20 % die Bedarfsanalyse von JLL prognostiziert eine weitere erhebliche Versorgungslücke bezogen auf den Wohnungsbedarf

Entsprechend dem zuletzt veröffentlichten Wohnungsmarktbericht der IHK Frankfurt von 2025/2026 für das Berichtsjahr 2023, wurden für Griesheim/Nied folgende Angaben ausgewiesen:

Wohnungsmieten von 8,75 €/m² bis 15,50 €/m², im Durchschnitt 11,00 €/m²

Für die Vermietung des Vorderhauses inklusive Nutzung der Kellerebene wird eine marktübliche und nachhaltige Nettokaltmiete von 16,00 €/m² Wohnfläche (bei unterstellten zwei Mieteinheiten) eingeschätzt.

Für die Vermietung der kleinen Wohnung im Seitenflügel des Hinterhauses wird ein Nettomietansatz von 15,00 €/m² eingeschätzt.

Bei diesen Ansätzen werden die angegebenen Ausstattungskriterien der Eigentümerin zunächst unterstellt. Der Umstand in Bezug auf die Unsicherheit der fehlenden Innenbesichtigungen, erfolgt separat unter Punkt 4.5.4.

Für die bisher eigengenutzte Wohnung im Hinterhaus wird, aufgrund der vorhandenen Ausstattung, aber auch der tlw. ungünstigen Raumstrukturen und fehlenden Barrierefreiheit, eine Nettomarktmiete von 12,00 €/m² eingeschätzt.

Anmerkung:
Unter Berücksichtigung des teilweise veralteten Frankfurter Mietspiegels (gültig seit 01.06.2024), in Verbindung mit der fehlenden Kenntnis der Mietverträge sowie der weiteren steigenden Nachfrage nach Wohnraum, erfolgt keine Berücksichtigung einer ortsüblichen Vergleichsmiete.

Bei diesem Mietansatz ist der Stellplatz unmittelbar straßenbegleitend indirekt mit berücksichtigt.

Für die Werkstatt-/Lagerflächen wird ein Mietansatz vom 4,00 €/m² eingeschätzt.

4.5.3.3 Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung an § 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend der Anlage 3 der aktuellen ImmoWertV (Stand zum 01.01.2026) wie folgt eingeschätzt:

Verwaltungskosten:	367,00 €/Einheit
Instandhaltungskosten:	
Wohnung:	14,40 €/m²
Gewerbe:	6,00 €/m²
Mietausfallwagnis:	
Wohnungen:	2,00 %
Gewerbe:	4,00 %

4.5.3.4 Ertragswertberechnung unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktlage

4.5.3.4.1 Ertragswertberechnung Flurstück 3/5

Gebäude		Nutzfläche in m²	€/m²	Ertrag/Monat
Vorderhaus	ca.	95,00	16,00	1.520,00 €
Gesamtfläche		95,00		
Monatsertrag				1.520,00 €
Jahresertrag				18.240,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten	367,00 €	x	2,0	734,00 €
Instandhaltungskosten	14,40 €/m²	x	95,00 m²	1.368,00 €
Mietausfallwagnis	18.240,00 €	x	2,0%	364,80 €
Bewirtschaftungskosten				2.466,80 €
Jahresertrag				18.240,00 €
./. Bewirtschaftungskosten				-2.466,80 €
entspricht		13,52 %		
jährlicher Reinertrag				15.773,20 €
./. Bodenwertverzinsung	152.293,00 €	x	2,00 %	-3.045,86 €
Gebäudereinertrag				12.727,34 €
Restnutzungsdauer		25		
Liegenschaftszinssatz		2,00		
Barwertfaktor				19,52
Gebäudeertragswert				248.481,67 €
Bodenwert				152.293,00 €
Ertragswert				400.774,67 €
			rd.	401.000,00 €

Kennzahlen

der Ertragswert entspricht	21,97	des Jahresrohertrages
die Nettoanfangsrendite beträgt	4,03	
Bodenwertanteil am Ertragswert	38,00	
Quadratmeterpreis in €/m²	4.218,68	

4.5.3.4.2 Ertragswertberechnung Flurstück 3/4

Gebäude		Nutzfläche in m²		€/m²	Ertrag/Monat
Hinterhaus, große WE	ca.	220,00		12,00	2.640,00 €
Seitenflügel, kleine WE	ca.	42,48		15,00	637,20 €
Werkstatt/Lager	ca.	136,00		4,00	544,00 €
Gesamtfläche		398,48			
Monatsertrag					3.821,20 €
Jahresertrag					45.854,40 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten					
Verwaltungskosten	367,00 €		x	3,0	1.101,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	14,40 €/m²		x	262,48 m²	3.779,71 €
Instandhaltungskosten Gewerbe	6,00 €/m²		x	136,00 m²	816,00 €
Mietausfallwagnis Gewerbe	6.528,00 €		x	4,0%	261,12 €
Mietausfallwagnis Wohnen	39.326,40 €		x	2,0%	786,53 €
Bewirtschaftungskosten					6.744,36 €
Jahresertrag					45.854,40 €
./. Bewirtschaftungskosten					-6.744,36 €
entspricht		14,71 %			
jährlicher Reinertrag					39.110,04 €
./. Bodenwertverzinsung	303.695,00 €		x	3,00 %	-9.110,85 €
Gebäudereinertrag					29.999,19 €
Restnutzungsdauer		35			
Liegenschaftszinssatz		3,00			
Barwertfaktor					21,49
Gebäudeertragswert					644.599,20 €
Bodenwert					303.695,00 €
Ertragswert					948.294,20 €
				rd.	948.000,00 €

Kennzahlen

der Ertragswert entspricht	20,68	des Jahresrohertrages
die Nettoanfangsrendite beträgt	4,23	
Bodenwertanteil am Ertragswert	32,03	
Quadratmeterpreis in €/m²	2.379,78	

4.5.4 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)

Nachfolgend aufgeführte Grundstücksmerkmale sind, soweit diese dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen:

- wirtschaftliche Überalterung
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Baumängel/Bauschäden
- abweichende Erträge von den marktüblich erzielbaren Erträgen
- erhebliche Abweichung der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung

Flurstück 3/5.

Das auf diesem Flurstück aufstehende Ein-/Zweifamilienwohnhaus konnte nur von außen besichtigt werden. Tatsächliche Mietkonditionen sind ebenfalls nicht bekannt.

Für einen potenziellen Käufer verbleibt daher ein nicht unerhebliches wirtschaftliches Risiko über den tatsächlichen Zustand dieses Gebäudes und die Mietkonditionen.

Ein Abschlag von 10 % bezogen auf diesen Umstand erscheint daher angemessen. Bei diesem Ansatz wurde auch indirekt der ggf. vorhandene Instandhaltungsstau mit berücksichtigt.

401.000,00 €	x	0,10	=	rd.	40.000,00 €

Somit ergibt sich folgender, marktangepasster objektspezifischer Ertragswert:

marktangepasster Ertragswert:	401.000,00 €
anteiliger Abschlag fehlende Innenbesichtigung sowie ggf. rückständiger Instandhaltungsstau:	- 40.000,00 €
marktangepasster, objektspezifischer Ertragswert: Flurstück 3/5	361.000,00 €

Flurstück 3/4.

Das auf diesem Flurstück aufstehende Gebäude konnte überwiegend besichtigt werden. Lediglich eine kleine Wohnung im Seitenflügel konnte nur von außen besichtigt werden. Tatsächliche Mietkonditionen für diese kleine Wohnung sind ebenfalls nicht bekannt.

Für einen potenziellen Käufer verbleibt daher ein relativ geringes wirtschaftliches Risiko über den tatsächlichen Zustand des Seitenflügels und die Mietkonditionen.

Ein Abschlag von 3 % bezogen auf diesen Umstand erscheint daher angemessen. Bei diesem Ansatz wurde auch indirekt der ggf. vorhandene Instandhaltungsstau mit berücksichtigt.

948.000,00 €	x	0,03	=	rd.	28.000,00 €

Um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu gewährleisten, sind notwendige Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten durchzuführen. In Anlehnung an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2024/2025 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung erfolgt daher der grob überschlägliche Ansatz der Sanierungs- und Instandsetzungskosten.

Entsprechend der ImmoWertV in Verbindung mit aktuellen Rechtsprechungen, führt der Ansatz von vollen Schadensbeseitigungskosten/Fertigstellungskosten zu unplausiblen Verkehrswerten.

Der Ansatz von Fertigstellungs-/Schadensbeseitigungsaufwendungen/Sanierungskosten ist immer im Kontext an die Immobiliennachfragen zu betrachten.

Eine aktuelle bundesweite Expertenbefragung hat diesen Zusammenhang empirisch bewiesen.

Mit steigender bzw. sinkender Immobiliennachfrage reagiert der Markt entsprechend unterschiedlich auf Bauschäden bzw. Aufwendungen zur Fertigstellung/Sanierung/rückständigen Instandhaltung einer Immobilie.

Bei geringer Nachfrage wird ein höherer Prozentsatz von tatsächlichen Aufwendungen vom Markt berücksichtigt, bei höherer oder sehr hoher Nachfrage weniger bzw. überhaupt nicht.

Somit sind die angesetzten Aufwendungen nicht identisch mit tatsächlich zu erwartenden Kosten bei grundhafter Behebung v.g. Schäden/Mängel/Sanierung/Instandhaltung.

Diese Aufwendungen sind ebenfalls bereits um die fiktive Alterswertminderung bereinigt und entsprechen daher nicht den tatsächlichen notwendigen Aufwendungen.

Entsprechend der schriftlichen Stellungnahme des Bauamtes Frankfurt liegen für das Flurstück nach 1968 keine Bauakten mehr vor.

Es ist daher davon auszugehen, dass eine nachträgliche Baugenehmigung inklusive aller erforderlichen Angaben (Brandschutzkonzept, ggf. Ertüchtigung des 2. Rettungsweges, fehlende Absturzsicherung Fenster u.a.m.) notwendig wird. Die Sanierung, Umbau und Modernisierung der großen Wohnung erfolgte nach Angaben der Eigentümerin in Eigenregie.

Revisionsunterlagen sowie sonstige Baunachweise sind daher vermutlich nicht vorhanden.

In der Werkstatt/Lageranbau sind diverse Nässeschäden erkennbar. Diese sind nach Angaben der Eigentümerin auf die schadhafte Dachabdeckung des Lageranbaus mit Terrasse zurückzuführen (danach erfolgte die Befestigung des Metallgeländers auf der Terrasse durch Bohrungen in den Bitumenbelag, der dadurch Undichtigkeiten aufweist). Weitere Aufwendungen bestehen in der tlw. Entrümpelung des Lager-/Werkstattbereiches.

Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten erfolgt ein pauschaler Ansatz von 50.000,00 € für derartige anteilige notwendige Aufwendungen.

Somit ergibt sich folgender, marktangepasster objektspezifischer Ertragswert:

marktangepasster Ertragswert:	948.000,00 €
anteiliger Abschlag nachträgliche Baugenehmigung sowie rückständiger Instandhaltungsstau:	- 50.000,00 €
fehlende Innenbesichtigung Wohnung Seitenflügel:	28.000,00 €
marktangepasster, objektspezifischer Ertragswert: Flurstück 3/4	870.000,00 €

4.5.5 Separater Ausweis beim Bestehen bleiben der dinglichen Belastung Abt. II, Nr. 4 für Flurstück 3/5 bzw. Herschvermerk für Flurstück 3/4

Entsprechend dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 20.10.2025 besteht zu Lasten des Flurstückes 3/5 und zu Gunsten des Flurstückes 3/4 ein dinglich gesichertes Geh- und Fahrrecht.

Trotz langfristiger Bemühungen beim zuständigen Grundbuchamt konnte die Bewilligungsurkunde dazu nicht aufgefunden werden. Es wird daher unterstellt, dass dieses Geh- und Fahrrecht keine Besonderheiten enthält.

Die zu bewertenden Flurstücke 3/4 und 3/5 bilden eine wirtschaftliche Einheit. Das Flurstück 3/4 ist ein klassisches Hinterliegergrundstück und nur über das Vorderliegergrundstück 3/5 erreichbar.

Die Zuwegung/Zufahrt erfolgt daher ausschließlich über das Flurstück 3/5. Andere Zuwegungen/Zufahrten gibt es nicht. Die belastete Fläche durch dieses Geh- und Fahrrecht beträgt entsprechend der Örtlichkeit (ca. 3 m x 14 m) rd. 42 m².

Üblicherweise werden derartige belastete Flächen mit ca. 50 % des Bodenwertes gehandelt.

ca. 42 m²	x	730,00 €/m² x 0,50	=	rd.	15.000,00 €

Durch diesen Umstand ist das dinglich gesicherte Geh- und Fahrrecht zwingend notwendig, um auf das Grundstück 3/4 zu kommen.

Ohne dieses dinglich gesicherte Geh- und Fahrrecht wäre dieses Flurstück nur über ein Notwegerecht einschließlich der daraus resultierenden Probleme erreichbar. Dies ist im Herschvermerk zu Gunsten des Flurstückes 3/4 vermerkt.

Durch dieses notwendige Geh- und Fahrrecht, in Verbindung mit der deutlich größeren Bebauung des begünstigen Flurstückes, würden durch den Wegfall dieses dinglich gesicherten Geh- und Fahrrecht hohe Wertminderungen, die um ein Vielfaches höher sind, gegenüber der Wertminderung durch die Belastung der Teilfläche des Flurstückes 3/5 entstehen.

Beim Bestehen bleiben des Rechtes wird daher keine Wertminderung eingeschätzt.

5. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist im Bewertungsfalle auf der Basis des Ertragswertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln.

Der Verkehrswert des Grundstückes in 65933 Frankfurt am Main, Linkstraße 75, 75a ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände mit (inklusive Geh- und Fahrrecht als Herrschvermerk zu Gunsten des Flurstückes 3/4 und zu Lasten des Flurstückes 3/5 und fehlenden Innenbesichtigung Grundstück 3/5 sowie geringfügig Flurstück 3/4) mit:

1.231.000,00 €

Aufgrund verfahrenstechnischer Vorgaben erfolgt eine formale Aufteilung der zu bewertenden Grundstücke. Diese Wertaufteilung stellt dabei keinen selbständig veräußerbaren Verkehrswert dar.

Flur 11 Flurstück 3/5	**361.000,00 €**
Flur 11 Flurstück 3/4	**870.000,00 €**

Anmerkung:
Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der ImmoWertV vom 14.07.2021 durchgeführt. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z. B. Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen, Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz) wird eine Haftung unsererseits ausgeschlossen. Es wurde sich nur auf die wesentlichen, wertrelevanten Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale bezogen. Der Verkehrswert in diesem Gutachten wurde überschlägig ermittelt. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung wichtig sind.

Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Dorothea Schneider

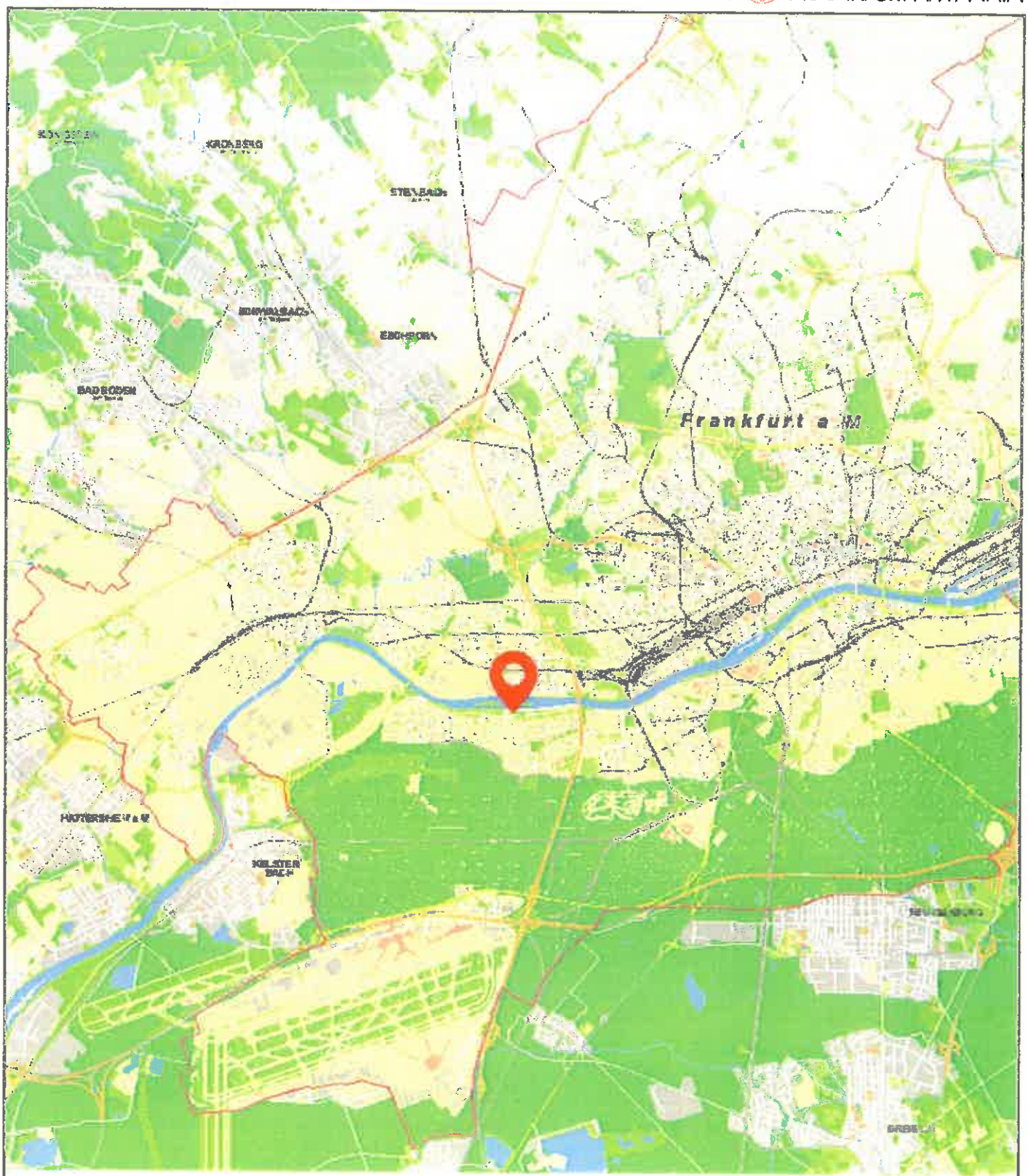
Öffentlich bestellt und vereidigt von
der Industrie- und Handelskammer
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten,
Hotel- und Gaststättenbetriebe

Frankfurt am Main, 07.05.2026



Geoportal Frankfurt

STADT FRANKFURT AM MAIN



Maßstab: 1:100000

0 1 2 3 4km

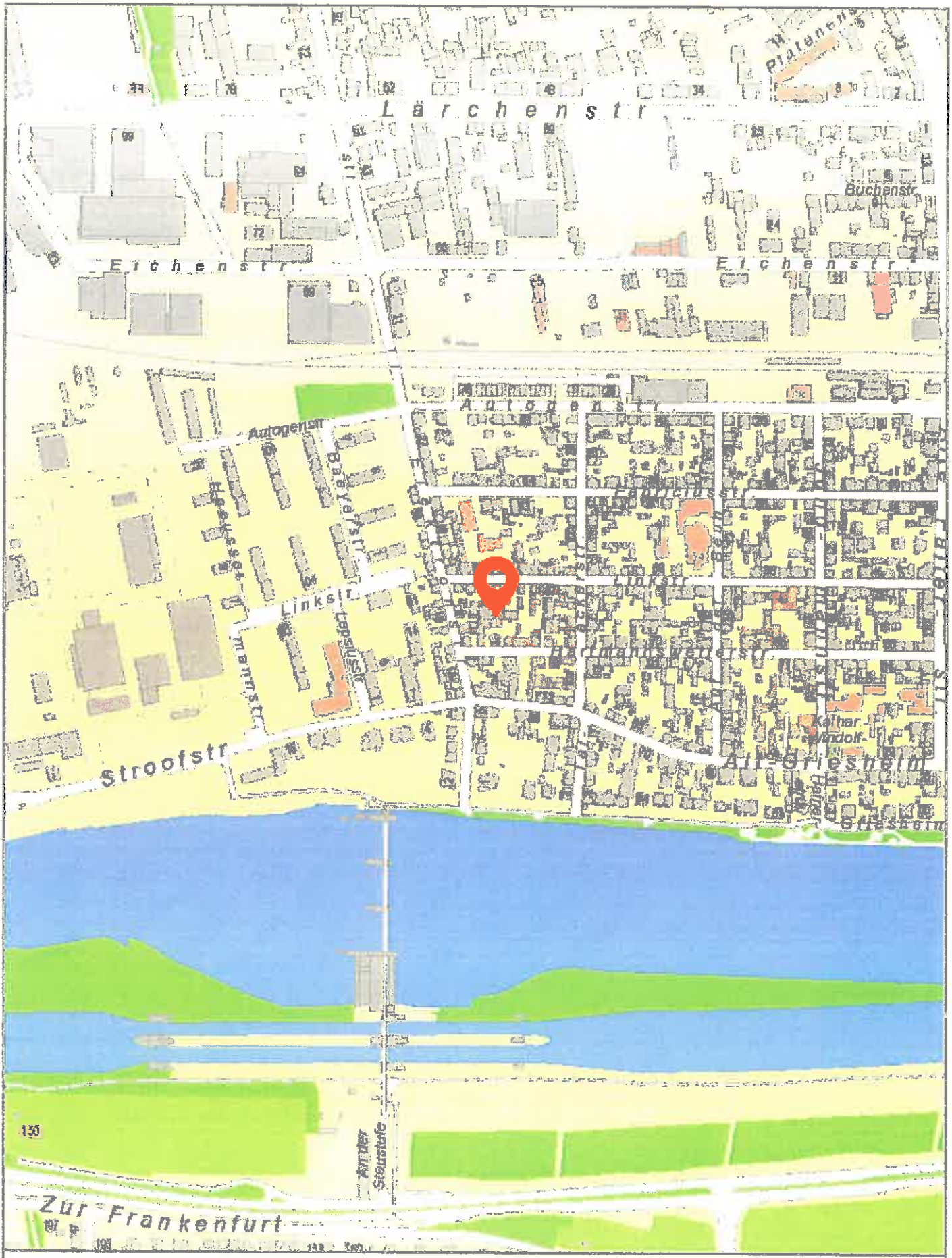
© Stadt Frankfurt am Main

Nutzungsbedingungen: geoportal.frankfurt.de/info/nutzungsbedingungen.html

GDI FFM
geoportal.frankfurt.de

Geoportal Frankfurt

STADT FRANKFURT AM MAIN



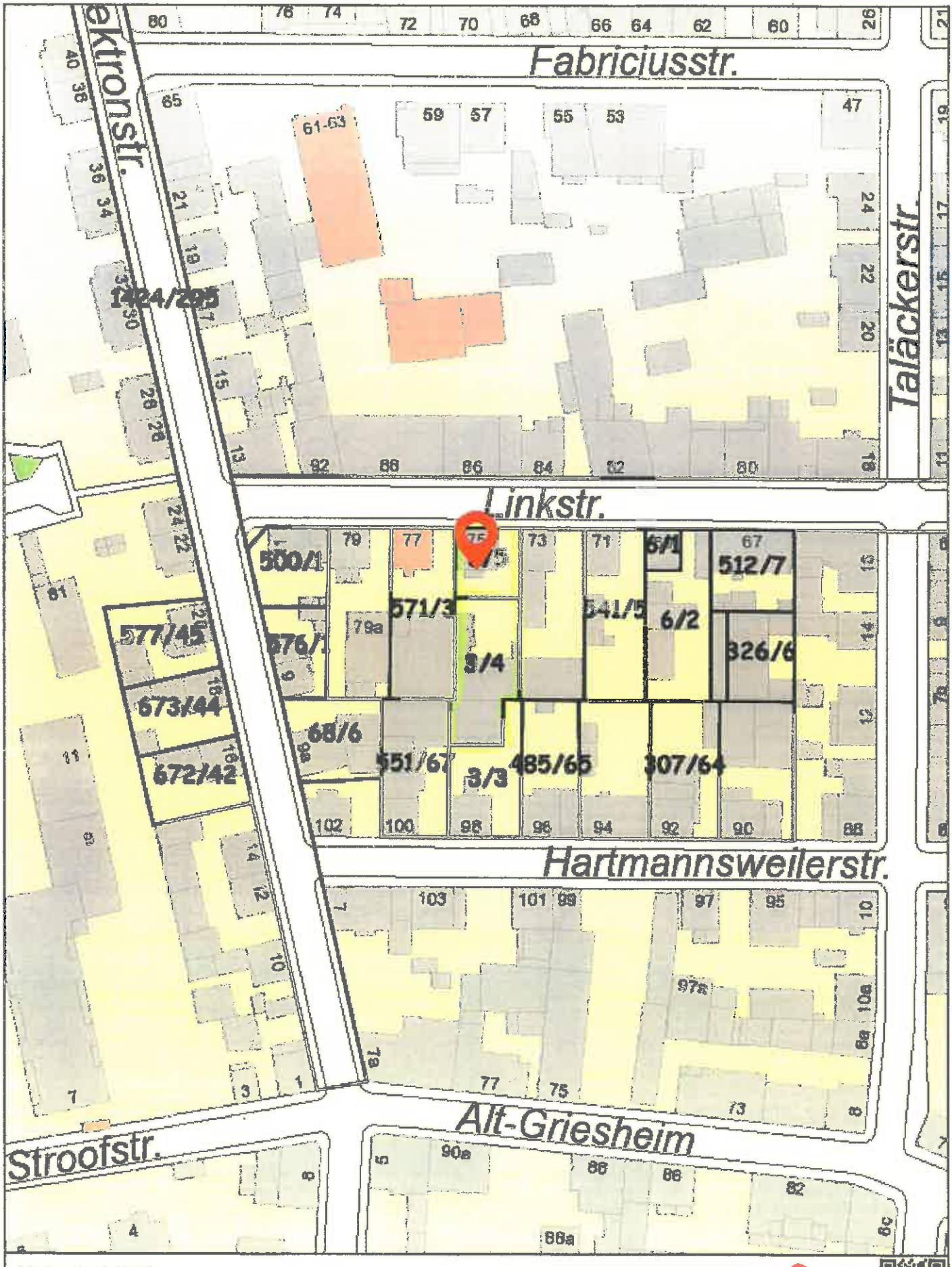
Maßstab: 1:5000

0 50 100 150 200m

© Stadt Frankfurt am Main

Nutzungsbedingungen: geoportal.frankfurt.de/info/nutzungsbedingungen.html

GDI FFM
geoportal.frankfurt.de



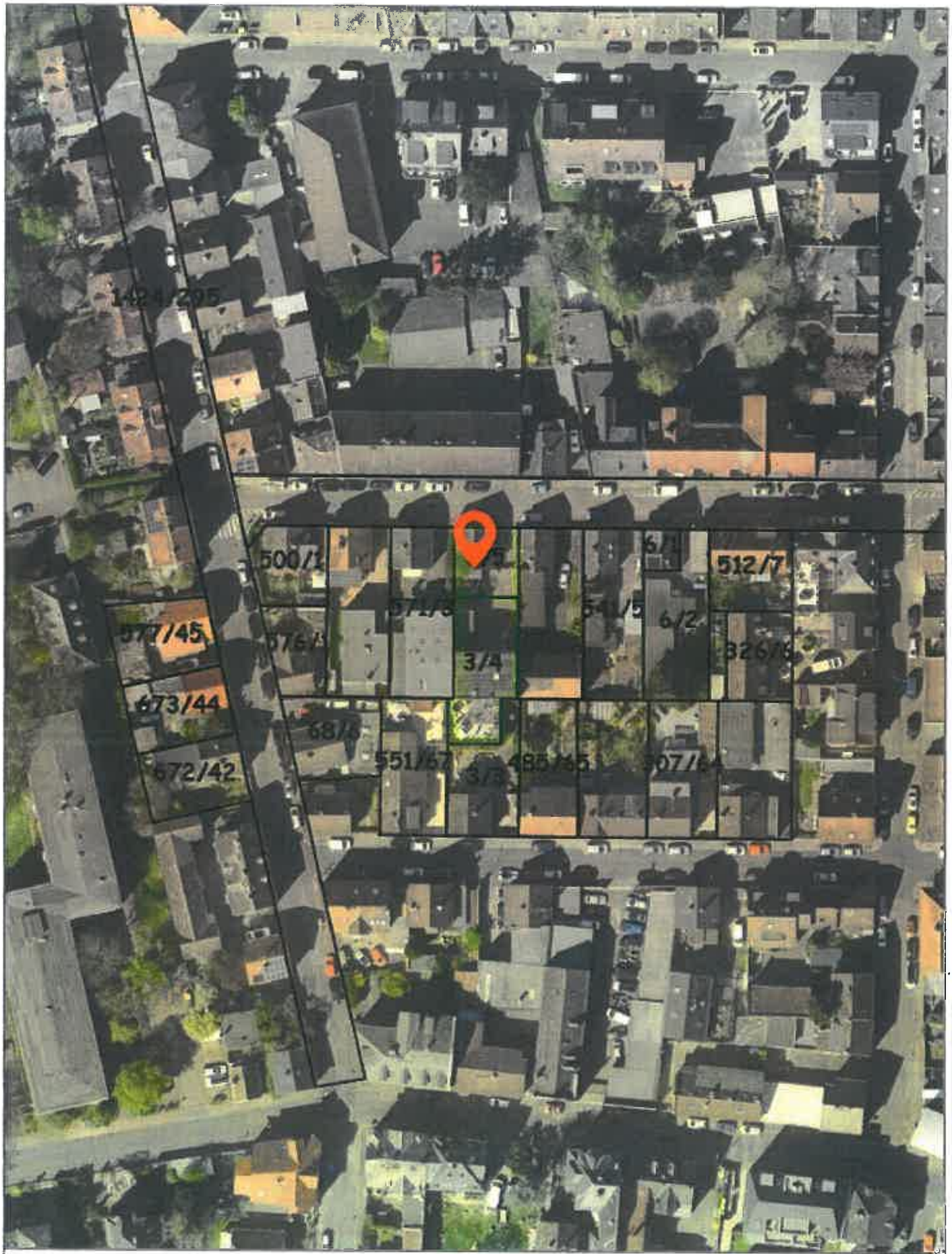
Maßstab: 1:1000

0 10 20 30 40m

© Stadt Frankfurt am Main

Nutzungsbedingungen: geoportal.frankfurt.de/info/nutzungsbedingungen.html

GDI FFM
geoportal.frankfurt.de



Maßstab: 1:1000

0 10 20 30 40m

© Stadt Frankfurt am Main

Nutzungsbedingungen: geoportal.frankfurt.de/info/nutzungsbedingungen.html

GDI FFM
geoportal.frankfurt.de



Bodenrichtwerte 2026

I. Informationen zu den Bodenrichtwerten	
Gemeinde	Frankfurt am Main
Bodenrichtwert	650 €/m²
Stichtag	01.01.2026
Bodenrichtwertzone	4941
Bodenrichtwertzonennummer	49411473
Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone	
Entwicklungszustand (Qualität)	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	gemischte Baufläche
Ergänzende Nutzungsart	Ein- und Zweifamilienhäus
Entwicklungszusatz	-
Maß der baulichen Nutzung (wertrelevante Geschossflächenzahl)	-

II. Informationen zu den Bodenrichtwerten	
Gemeinde	Frankfurt am Main
Bodenrichtwert	730 €/m²
Stichtag	01.01.2026
Bodenrichtwertzone	4942
Bodenrichtwertzonennummer	49420344
Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone	
Entwicklungszustand (Qualität)	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	gemischte Baufläche
Ergänzende Nutzungsart	Mehrfamilienhäuser
Entwicklungszusatz	-
Maß der baulichen Nutzung (wertrelevante Geschossflächenzahl)	0,8

Zuständiger Gutachterausschuss

Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt

STADT FRANKFURT AM MAIN

DER MAGISTRAT

Umweltamt

Stadtverwaltung (Amt 79), 60275 Frankfurt am Main

Sachverständigenbüro D. Schneider
Savina Kerst
Friedrich-Ebert-Anlage 36

60325 Frankfurt am Main

Auskunft erteilt
Herr Hermann
Telefon Durchwahl | Fax | Zimmer
(069) 212- 39402 | | 233
E-Mail
martin.hermann@stadt-frankfurt.de

Ihre Nachricht / Ihre Zeichen: vom 29.01.2026
Unsere Zeichen: 79.33.1 Her

Datum
17.02.2026

Auskunft zu kommunalen Altflächen gemäß Hessischem Umweltinformationsgesetz (HUIG) zu der Liegenschaft Linkstraße 75, 75a in Frankfurt am Main, Gemarkung Griesheim, Flur 11, Flurstücke 3/4 und 3/5

Ihre Anfrage vom 29.01.2026

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Kerst,

zu dem von Ihnen angefragten Grundstück liegen uns keine Erkenntnisse über Altablagerungen oder Verfüllungen von ehemaligen Gruben vor.

Ergebnisse von Bodenuntersuchungen sind uns von dem Grundstück derzeit nicht bekannt.

In unserer Altstandort-Datenbank (stillgelegte Gewerbebetriebe), welche auf der Auswertung des Gewerberegisters nach 1945 bis 2023 basiert, ist unter der Adresse Linkstraße 75 ein Betrieb aus der Branche „gewerblicher Güterkraftverkehr" registriert, dem nach den automatisierten Erfassungsvorgaben des Landes Hessen ein höheres Kontaminationspotential (Branchenklasse 4) zugeordnet ist. Der Datenbankauszug liegt als Anlage bei.
Die Branchenklasse bezeichnet das allgemeine branchenspezifische Kontaminationspotential auf einer Skala von 1 bis 5. Die Einträge im Gewerberegister sagen nichts über die tatsächlichen betrieblichen Abläufe oder Tätigkeiten auf dem Standort aus.
Transportbetriebe sind im allgemeinen nur dann altlastenrelevant, wenn eine Werkstätte und/oder Eigenbedarfstankstelle angeschlossen waren, bei denen mit boden- und wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Nähere Angaben zu dem Betrieb liegen uns nicht vor. Daher empfehlen wir als ergänzende Recherche eine Einsicht in die digitalisierten Akten im Archiv der städtischen Bauaufsicht (E-Mail: archiv-bauaufsicht@stadt-frankfurt.de; Hotline: 069 212-44544).
Die unter der angefragten Adresse mit einer kurzen Betriebsdauer (1949-1951) gelistete Spenglerei besitzt keine Altlastenrelevanz (Branchenklasse 2).

Wir hoffen Ihnen mit dieser Auskunft behilflich gewesen zu sein und stehen für evtl. Rückfragen gerne zur Verfügung.

Diese Auskunft ist nach Hessischem Verwaltungskostengesetz gebührenpflichtig. Ein entsprechender Gebührenbescheid wird nachgereicht (3 Zeiteinheiten à 25,- €).

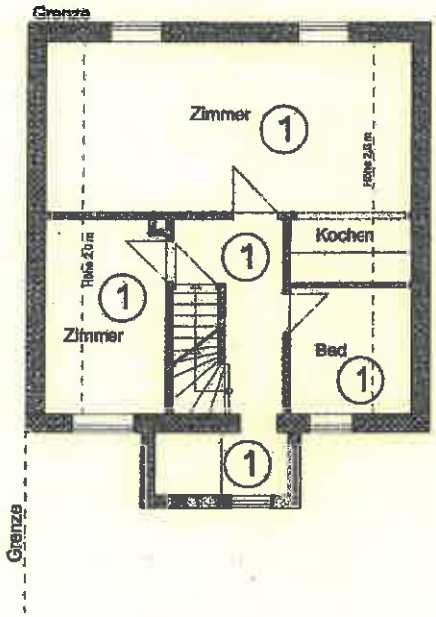
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Hermann
(Hermann)

Anlage

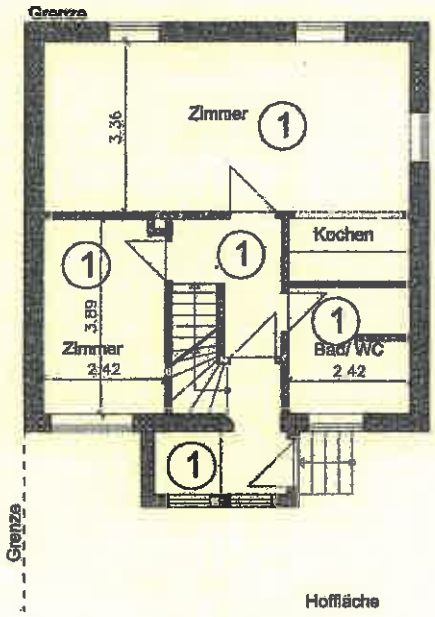
79.30
Mit der Bitte um Erstellung des Gebührenbescheides. Die Sachauskunft wurde bereits mit Schreiben vom 17.02.2026, Az.: 79.33.1 Her, erteilt.
Gebührenberechnung:
3 Zeiteinheiten à 25,00 € = **75,00 €**
Rechnungsanschrift
wie oben
E-Mail-Adresse: info@wertgutachten-schneider.de

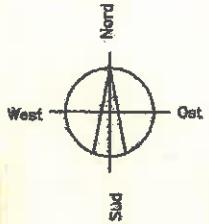
Bauunterlagen
Wohnhaus Flurstück 3/5

Grundriss OG

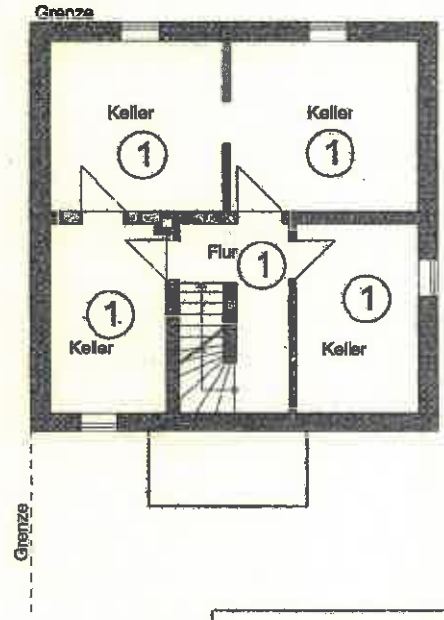


Grundriss EG

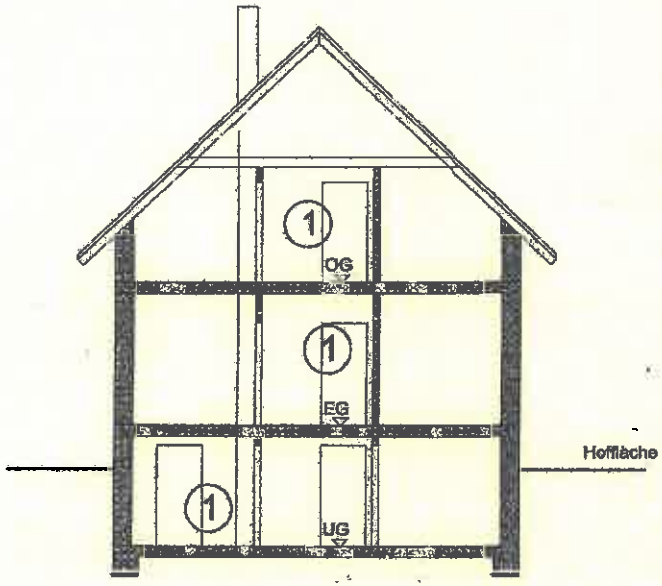




Grundriss UG



Schnitt



Flächenzusammenstellung über CAD

UG	Keller	9,11 qm		
	Keller	12,46 qm		
	Keller	11,66 qm		
	Keller	8,79 qm		
	Flur	5,81 qm	=	47,83 qm
EG	Zimmer	9,29 qm		
	Zimmer	24,42 qm		
	Kochen	3,36 qm		
	Bad	5,86 qm		
	Flur	4,66 qm		
	Windfang	5,00 qm	=	52,89 qm
OG	Zimmer	7,83 qm		
	Zimmer	21,90 qm		
	Kochen	2,64 qm		
	Bad	5,13 qm		
	Flur / AR	9,69 qm	=	47,39 qm

Bestand / Aufteilungsplan

Wohnhaus Gebäude A

Liegenschaft
Linkstraße 75, und Hartmannsweiler Straße 99
65933 Frankfurt am Main / Griesheim
Flur 11, Flurstück: 3/1

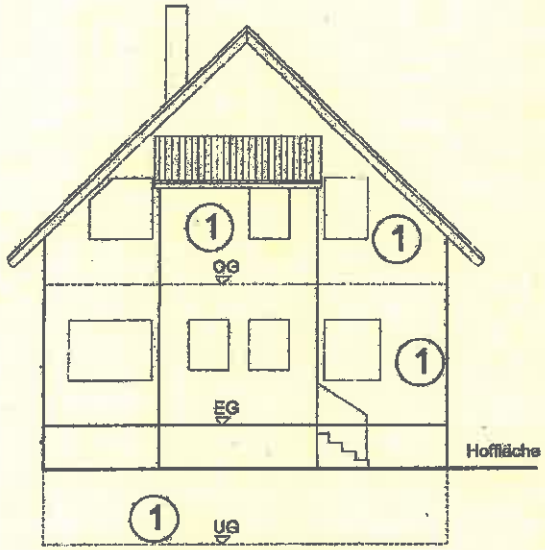
BAUHERR

Frankfurt den 23.05.2013

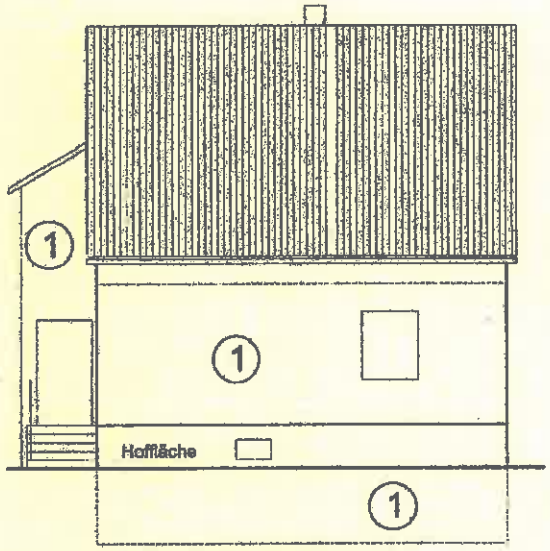
Grundrisse UG, EG, OG
Schnitt

M. 1:100 23.05.2013

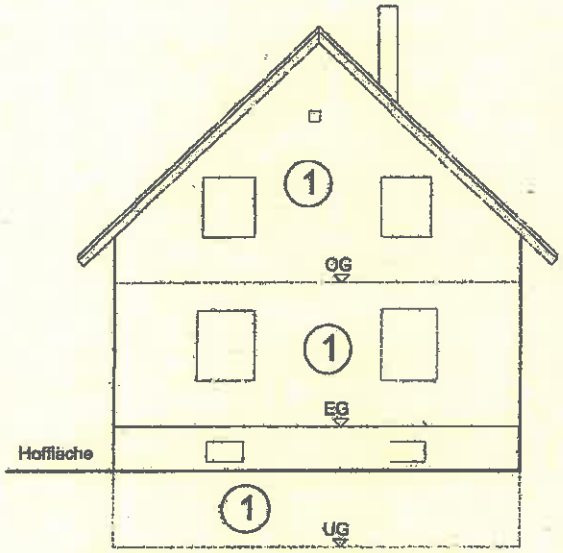
Raunheim den 23.05.2013



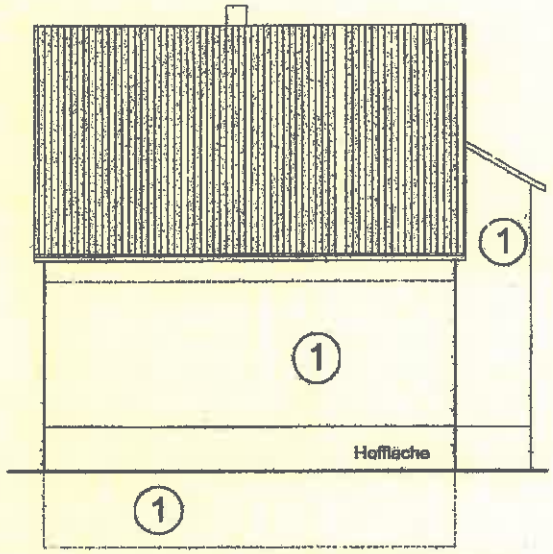
Hofansicht / Süden



Hofansicht / Osten



Straßenansicht / Norden



Grenzansicht / Westen

Bestand / Aufteilungsplan

Wohnhaus Gebäude A

Liegenschaft
Linkstraße 75, und Hartmannsweiler Straße 98
65933 Frankfurt am Main / Griesheim
Flur: 11, Flurstück: 3/1

BAUHERR:

Frankfurt, den 23.05.2013

Ansichten

M 1:100 23.05.2013

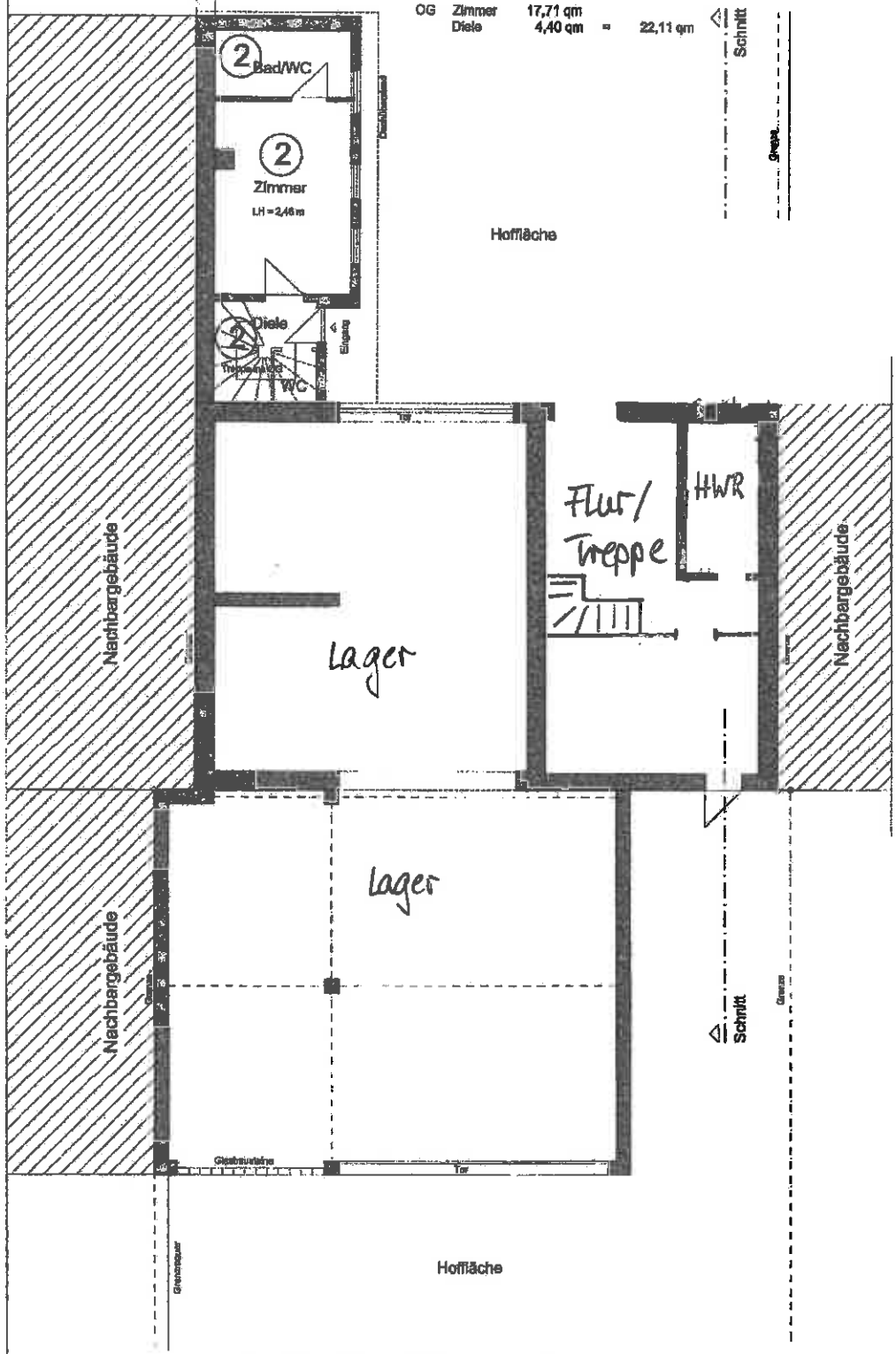
Kelkheim, den 23.05.2013

Skizzen/Grundrisse/Schnitt
Hinterhaus Flurstück 3/4

Grundriss EG vom Nebengebäude

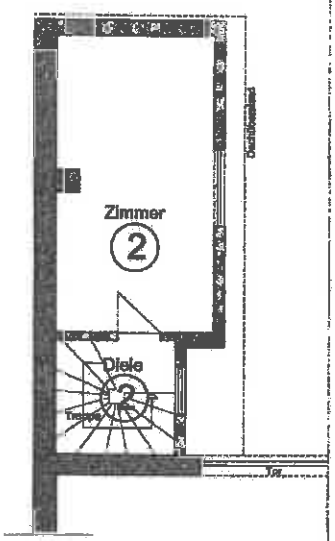
Flächenzusammenstellung über CAD

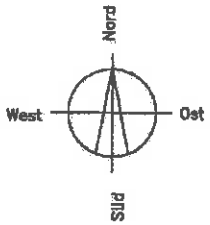
EG	Bad / WC	4,57 qm		
	Zimmer	12,98 qm		
	Diele	1,71 qm		
	WC	1,13 qm	=	20,37 qm
OG	Zimmer	17,71 qm		
	Diele	4,40 qm	=	22,11 qm



Grundriss EG vom Wohnhaus und Lager

Grundriss OG vom Nebengebäude





Bestand / Aufteilungsplan

Wohnhaus Gebäude B

Liegenschaft
Linkstraße 75, und Hartmannsweiler Straße 86
65933 Frankfurt am Main / Griesheim
Flur: 11, Flurstück: 3/1

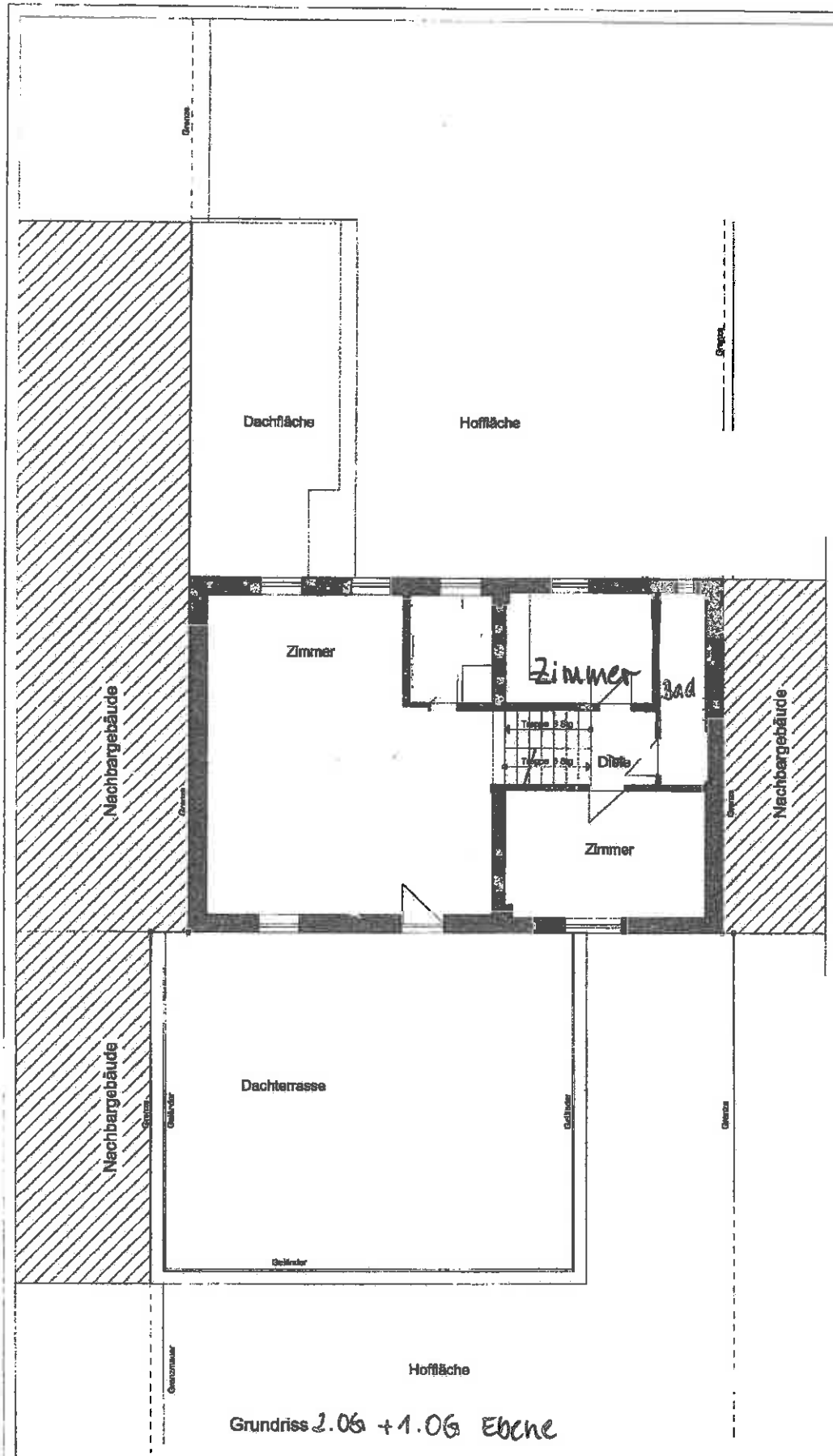
BAUHERR:

Frankfurt, den 23.05.2013

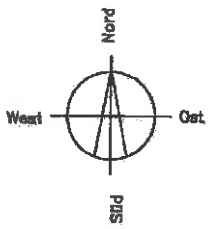
Grundriss Erdgeschoss

M. 1:100 23.05.2013

Kelkheim, den 23.05.2013



Grundriss 2.OG + 1.OG Ebene



Bestand / Aufteilungsplan

Wohnhaus Gebäude B

Liegenschaft
Linkstraße 75, und Hartmannsweiler Straße 98
65933 Frankfurt am Main / Griesheim
Flur: 11, Flurstück: 3/1

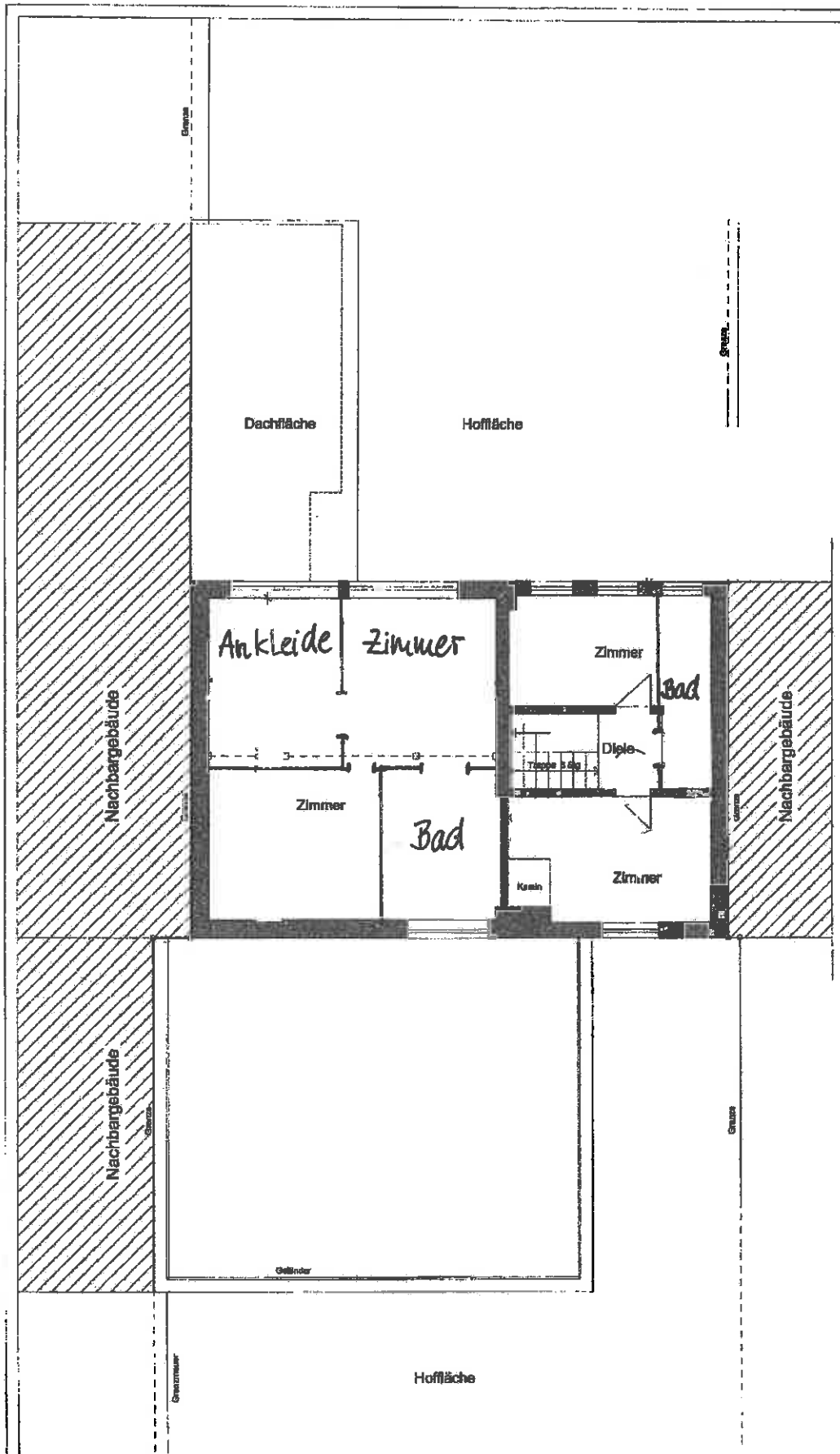
BAUHERR:

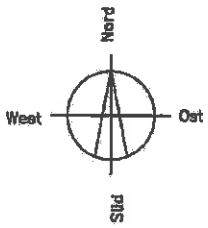
Frankfurt, den 23.05.2013

Grundriss Obergeschoss

M. 1:100 23.05.2013

Kelkheim, den 23.05.2013





Grundriss DG + 3. Ebene

Bestand / Aufteilungsplan

Wohnhaus Gebäude B

Liegenschaft
Linkstraße 75, und Hartmannsweiler Straße 98
65933 Frankfurt am Main / Griesheim
Flur: 11, Flurstück: 3/1

BAUHERR:

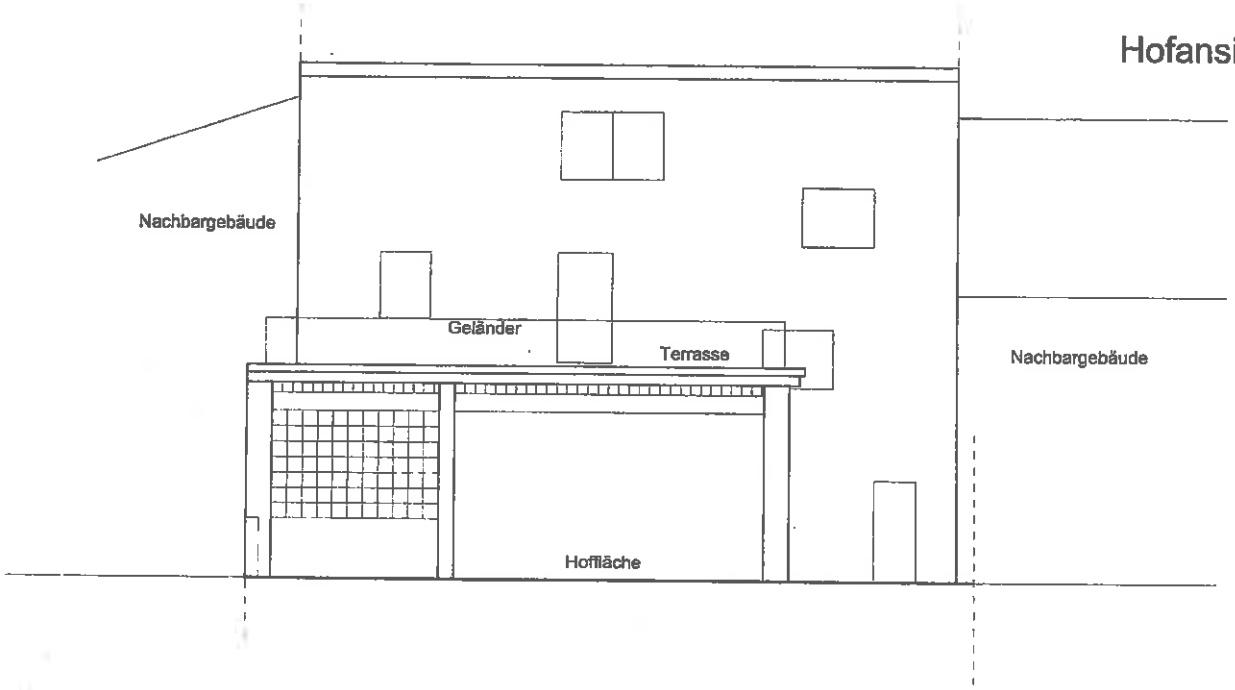
Frankfurt den 23.05.2013

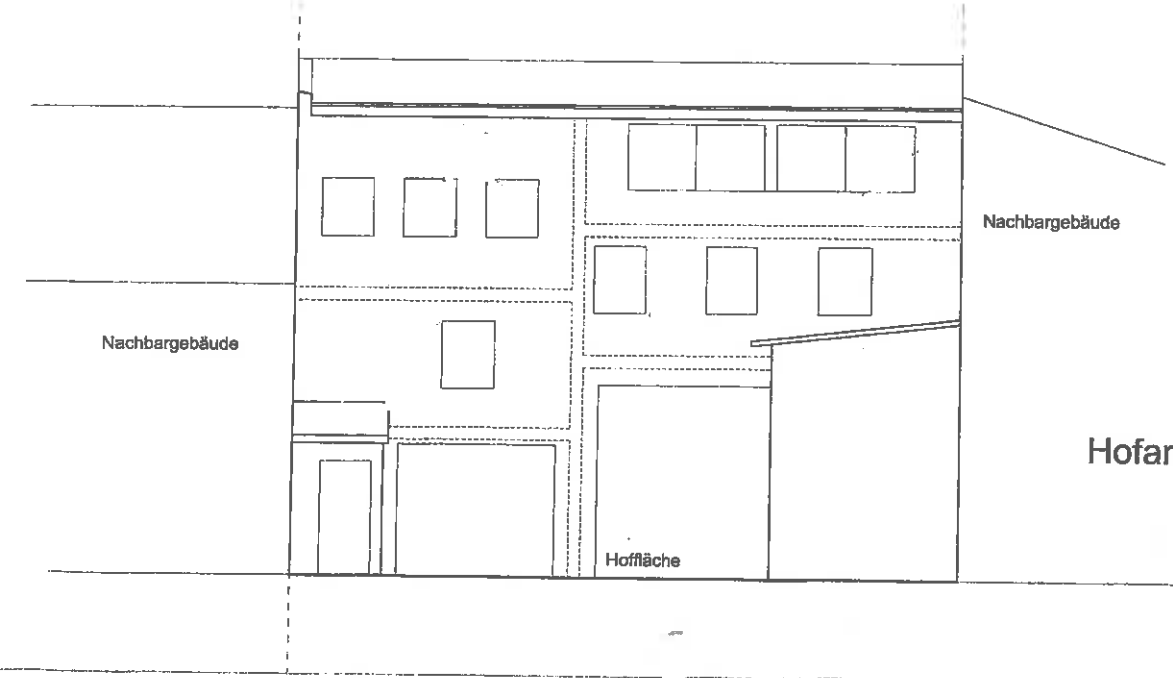
Grundriss Dachgeschoss

M. 1:100 23.05.2013

Kelkheim, den 23.05.2013

Hofansicht Süden





Hofansicht Norden

Bestand / Aufteilungsplan

Wohnhaus Gebäude B

Liegenschaft
Linkstraße 75, und Hartmannsweiler Straße 98
65933 Frankfurt am Main / Griesheim
Flur: 11, Flurstück: 3/1

BAUHERR:

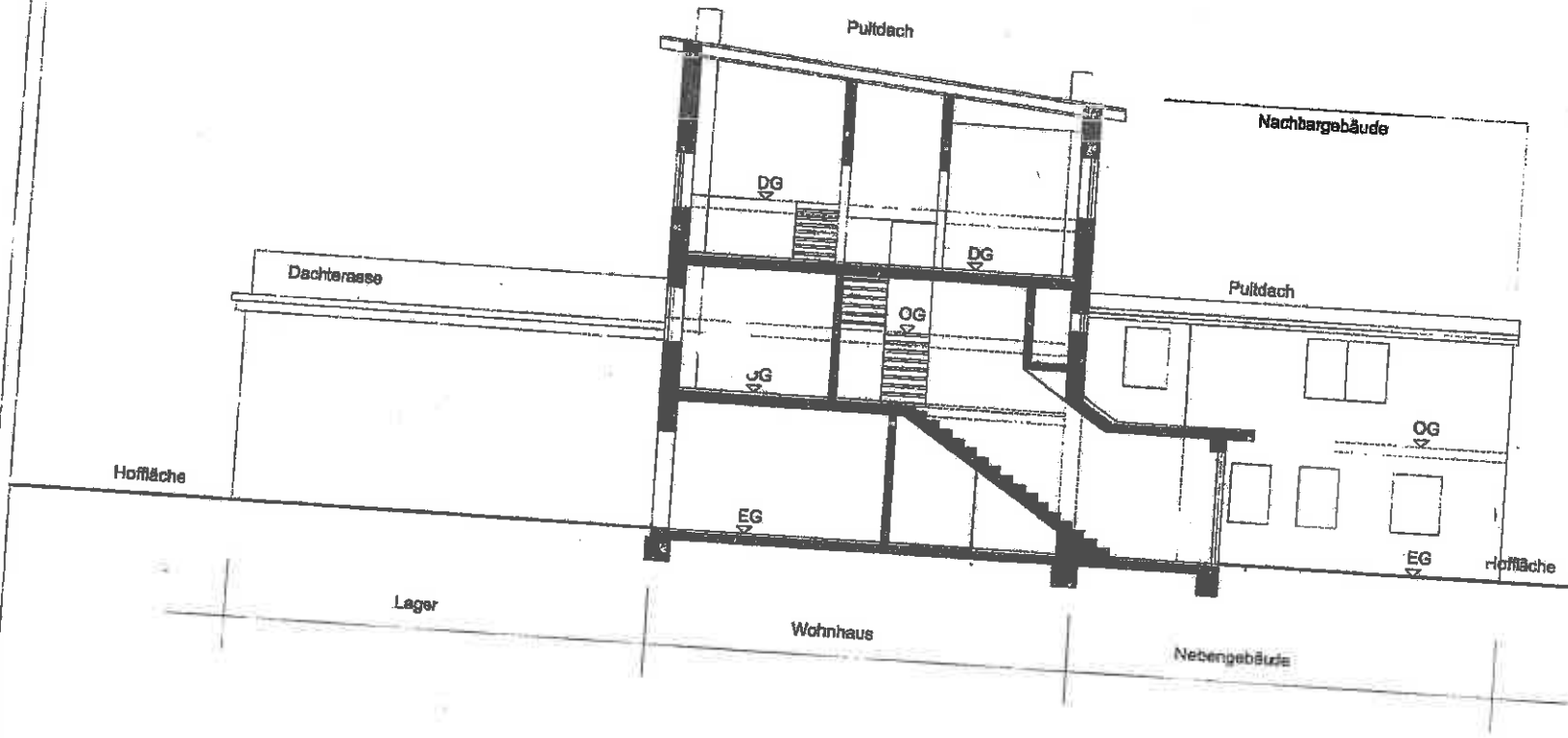
Frankfurt, den 23.05.2013

Ansichten

M. 1:100 23.05.2013

Kelkheim, den 23.05.2013

Schnitt



Bestand / Aufteilungsplan

Wohnhaus Gebäude B

Liegenschaft
Linkstraße 75, und Hartmannsweiler Straße 98
65933 Frankfurt am Main / Griesheim
Flur: 11, Flurstück: 3/1

BAUHERR:

Frankfurt, den 23.05.2013

Schnitt

M. 1:100 23.05.2013

Kelkheim, den 23.05.2013