

CHRISTIAN ANGERSBACH
Dipl.-Ing. Architekt und Dipl.-Ing. Bauwesen
Mitglied der Architektenkammer Hessen

Von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
und Schäden an Gebäuden

61348 Bad Homburg, Heuchelheimer Straße 14
Tel. (06172) 303424 Fax (06172) 935695
Info@Angersbach.online www.Angersbach.online

WERTGUTACHTEN

zur Feststellung des derzeitigen Markt- /Verkehrswertes

für das Objekt: **Dreifamilien-Wohnhaus
mit z.T. Wohngruppennutzung**

Straße und Hausnummer: **Am Burghof 13**

Ort: **60437 Frankfurt am Main - Bonames**



Auftraggeber: Amtsgericht Frankfurt am Main,
845 K 47/25, Zwangsversteigerungssache betr. das im Grundbuch von
Bonames Blatt 1783 unter lfd. Nr. 1 eingetragene Grundstück

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 12.12.2025 (Besichtigung)

Qualitätstichtag: 12.12.2025

Aufteilung des Verkehrswertes:

Lfd. Nr.	Flurstücke	Nutzungsart	Verkehrswert (€)
1	77/25	bebautes Grundstück	1.380.000,-
2	27/1	Grünstreifen	20.000,-
Derzeitiger MARKT- /VERKEHRSWERT, gesamt:			1.400.000,-

Anmerkung:

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben im Gutachten übernimmt der Ersteller keine Gewähr.

Eine Verwendung der Daten ist nur zur persönlichen Kenntnisnahme gestattet.

Eine Verwendung des Gutachtens durch Dritte ist nicht gestattet. Änderungen am Gutachten behält sich der Ersteller des Gutachtens ausdrücklich vor!

1. Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Allgemeine Angaben	1
2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen	2
3. Grundbuchdaten	2
4. Grundstücksbeschreibung	3
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	3-7
6. Wertermittlung	8-14
7. Besondere Bemerkungen	15
<u>Anlagen:</u>	
1. Grund- und wertrelevante Geschossflächenzahl	
2. Wohn- und Nutzfläche	
3. Denkmalauskunft	
4. Baulastenauskunft	
5. Stadtplanausschnitt	
6. Flurkartenausschnitt	
7. Baupläne	
8. Fotos	

2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

- Auftragsschreiben vom 20.11.2025 nebst Anlagen (Beschluss, Grundbuchauszug);
- Notizen und Kopien aus der Bauakte des Bauaufsichtsamtes der Stadt Frankfurt am Main;
- Notizen zu Angaben des Stadtplanungsamtes, der Baulastenverzeichnisstelle, des Gutachter-ausschusses der Stadt Frankfurt am Main;
- Notizen, Aufmaß, Fotos des Unterzeichners vom Ortstermin.

3. Grundbuchdaten:

Grundstückseigentümerin:

Grundbuch von Bonames (beim Amtsgericht Frankfurt am Main)

Blatt 1783	Gemarkung 49 (Bonames)	Flur 22
Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Größe
77/25	- Hof- und Gebäudefläche, Am Burghof 13 -	570 m ²
27/1	- Hofraum, Am Burghof 13 -	12 m ²

Grundstücksgröße, insgesamt =

582 m²

Eintragungen in Abt. II:

Lfd. Nr. 1: ist gelöscht;

lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk (Amtsgericht Frankfurt am Main, Zwangsversteigerungsabteilung, 845 K 47/25) vom 17.10.2025.

4. Beschreibung des Grundstücks:

4.1 Lage (Ortsangaben, Wohn- und Geschäftslage, Verkehrslage, Entfernungen):

Das Grundstück liegt im nördlichen Stadtgebiet der Stadt Frankfurt am Main im alten Kern des Stadtteils „Bonames“, in allgemein mittlerer Wohnlage.

In der Umgebung befinden sich vornehmlich an die Straßenfront grenzende Wohnhäuser zu 2 Vollgeschossen und Nebengebäude in Hofreiten. Die nächste Omnibushaltestelle ist in ca. 5 Gehminuten zu erreichen und die nächste Bahnstation in ca. 10 Gehminuten. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in ca. 10 Gehminuten erreichbar.

Fahrtzeit zum nächsten Autobahnanschluss ca. 5 Minuten, in die Innenstadt von Frankfurt am Main ca. 15 Minuten und zum Flughafen ca. 25 Minuten. Kindergärten und Grundschule sind in Bonames vorhanden, weiterführende Schulen in benachbarten Stadtteilen. Spaziergelmöglichkeiten auf Feldwegen am nahegelegenen Bebauungsrand und entlang der „Nidda“.

Wirtschaftliche Daten von Frankfurt am Main (Internetrecherche):

Einwohnerzahl: ca. 780.000;

Arbeitslosenquote: ca. 6,9 %;

Kaufkraftindex: ca. 110,8 (rd. 11 % über dem Bundesdurchschnitt);

Bevölkerungsentwicklungsprognose bis zum Jahr 2035: + 6 %.

4.2 Grundstück (Zuschnitt, Nivellement, Boden, Oberfläche, Straßenausbau, Leitungen, Erschließungskosten):

Ein Flurkartenausschnitt im Maßstab 1:500 ist dem Gutachten beigelegt.

Das Reihengrundstück ist trapezartig geschnitten und grenzt im Nordosten mit ca. 24 m an die Straße und ist im Mittel ca. 23,75 m breit sowie ca. 24,50 m tief. Kein Vorgarten, das Vorderhaus grenzt an die Straße. Höhenlage des Grundstücks zur Straße normal. Das Gelände ist annähernd eben.

Die Straße ist mit beidseitigen Bürgersteigen ausgebaut und endgültig fertiggestellt.

Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in der Straße.

Für die Liegenschaft lag dem Unterzeichner keine Erschließungsbeitragsbescheinigung vor.

Es wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass die Straßen im Sinne der §§ 127 ff. BauGB endgültig hergestellt sind. Somit wird das Grundstück zum Wertermittlungsstichtag als erschließungsbeitragsfrei angesehen. Die Rechte der Stadt aufgrund der Vorschriften der §§ 123 ff. BauGB hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen bleiben dabei unberührt.

4.3 Bauliche Nutzung (vorh./zul. Bebauung, ggf. Baulasten, ggf. Denkmalschutz, ggf. Stellplatzverpflichtungen):

Nach Angaben des Stadtplanungsamtes der Stadt Frankfurt am Main existiere für das Baugebiet, in dem das Grundstück liegt, kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Bebaubarkeit richtet sich demnach nach § 34 BauGB, d.h., eine Bebauung in Anlehnung an die umliegende Bebauung hinsichtlich Art und Größe ist zulässig.

Bebaut ist das Grundstück mit 2 Wohnhäusern zu 1 bzw. 2 Vollgeschossen in einem Hofgrundstück.

Die Bebauung fügt sich hinsichtlich Art und Größe in die umliegende Bebauung ein.

Das Objekt steht als Teil der Gesamtanlage „Alter Ortskern Bonames“ unter Denkmalschutz (sogenannter „Ensembleschutz“) - vgl. Anl. 3.

Im Baulastenverzeichnis bestehe nach schriftlicher Auskunft des Bauaufsichtsamtes der Stadt Frankfurt am Main vom 12.12.2025 keine Baulast für das Grundstück (vgl. Anl. 4).

5. Beschreibung der baulichen Anlagen:

5.1 Übersicht über die vorhandenen Gebäude aus beigelegter Flurkarte:

Gebäude	Grundfläche	Baujahr / Sanierung
	ca.	ca.
a) Vorderhaus	202 m ²	1880 / 2015
b) Hinterhaus	178 m ²	1880 / 2015

5.2 Einteilung der Gebäude:

a) Freistehendes Vorderhaus, bestehend aus:

- KG:** Teilunterkellerung - Ost zu 2 Abstellräumen, Heizraum;
Teilunterkellerung - West zu 2 Abstell-Gewölbekellerräumen;
EG: 1 Wohnung zu Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Dusche/WC, Waschküche, Gäste-WC, Flur;
1 Maisonette-Wohnung (EG-DG) zu Wohnzimmer, Wohnküche;
2 Abstellräume, Flur;
OG: 6 Wohnräume, Bad/WC, 2 Dusche/WC, 3 Flure, Balkon;
DG: 3 Wohnräume, Dusche/WC, Flur;
Dachboden (Ostrakt);
darüber mit Dachflächenfenstern ausgebautes Satteldach.

b) Zweiseitig angebautes Hinterhaus, bestehend aus:

- EG:** Garage; 1 Maisonette-Wohnung (EG/DG) zu 4 Wohnräumen, Dusche/WC, Pergola;
DG: Aufenthaltsraum, Zimmer mit Dusche/WC, 2 Kammern ($\frac{1}{2}$ Zimmer, da weniger als 10 m²) Dusche/WC, Flur;
darüber mit Dachflächenfenstern ausgebautes Satteldach.

5.3 Bauliche Beschaffenheit:

5.3.1 Konstruktion / Fassade:

Fundamente:	zu a + b)	Streifenfundamente, Bruchsteinmauerwerk, Stampfbeton;
Ansichtsflächen:	zu a + b)	Rauputzflächen, Zementputzsockel, Kunst- bzw. Natursteinfensterbänke;
Verkleidung:	zu a)	Spaltplattenverkleidung am EG-West, Naturschiefer an der Gaube und der Giebelwand-DG/Ost;
	zu b)	Wärmedämm-Verbundsystem (d = ca. 12 cm);
Decke über Keller und übrige Geschossdecken:	zu a)	Kappendecken (KG);
	zu a + b)	Massiv- bzw. Holzbalkendecken (EG-DG);
Umfassungswände:	zu a + b)	Mauerwerkswände, Bruchsteine (KG), Vollziegelsteine (EG-DG);
Zwischenwände:	zu a + b)	Mauerwerkswände, Holzfachwerkwände mit Mauerwerksaufmachungen, Gipskarton-Ständerwände;
Dachstuhl:	zu a + b)	Holzkonstruktion, Satteldächer, Mineralwollgedämmung zwischen den Sparren;
Dacheindeckung:	zu a)	Betondachsteine bzw. Tonziegel auf Lattung und Kunststoff-Unterspannbahn, Flachdach mit beschiefelter Bitumenpappe abgedichtet;
	zu b)	Ton-Biberschwanzziegel;
	zu a + b)	Dachentwässerung aus Zinkblech.

5.3.2 Innere Ausstattung:

Treppen:	zu a)	Kellertreppe aus Stahlbeton ohne Belag;
Geschosstreppe:	zu a)	Holzkonstruktion mit aufgesattelten Stufen zwischen den Wangen, Holz-Brüstungsgeländer, Stahlbeton-Differenztreppen im EG mit Fliesenbelag;
	zu b)	Holzkonstruktion;
Fußböden in Wohnräumen:	zu a)	Laminatboden;
	zu b)	Laminat- bzw. Fliesenboden;
Fußböden im Keller:	zu a)	Zementestrich, zum Teil Fliesenboden;

Fußböden in Küche und Badezimmer:	zu a + b) Fliesenbodenbeläge;
Fenster:	zu a + b) Holz- bzw. Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Bj. ca. 2000, 2002, 2008, 2010, 2015), Naturstein- bzw. Pressspan-Innenfensterbänke, Kunststoff-Dachflächenfenster (Bj. ca. 2005);
Innentüren:	zu a + b) Holztüren in Stahlzargen bzw. mit Futter und Bekleidung;
Außentür/Hauseingang:	zu a + b) Alu-/Glaskonstruktion mit Mehrfachverriegelung, Holz- bzw. Kunststofftür; zu b) Alu-Deckensektionaltor mit elektromechanischem Antrieb (Garage);
Rollläden:	zu a + b) Holz- bzw. Kunststoff-Rollläden an senkrechten Fenstern überwiegend vorhanden, vereinzelt mit elektromechanischem Antrieb;
Küchen:	zu a + b) Anschlüsse für Wasser, Abwasser, Elektroherd;
Bad/WC:	zu a) eingebaute Acrylbadewanne, in Nische eingebaute Duschwanne mit Duschtür, Waschbecken, Stand-WC mit Auf-Putz-Spülkasten;
Dusche/WC:	zu a) eingebaute Duschwanne mit Kabine bzw. bodengleiche Dusche, Waschbecken, wandhängendes WC mit Unter-Putz-Spülkasten; zu b) eingebaute Duschwanne mit Kabine, Waschbecken, wandhängendes WC mit Unter-Putz-Spülkasten, Waschmaschinen-Standplatz;
Gäste-WC:	zu a) Stand-WC mit Auf-Putz-Spülkasten, Waschbecken separat;
Wandbekleidung:	zu a + b) Malerflies, Anstrich, z.T. Wärmedämmung an Außenwänden raumseitig im DG;
Platten in Bädern:	zu a + b) Wände ringsum halbhoch bis raumhoch gefliest;
Sonstige Anstriche:	zu a + b) Lackierung auf Holzwerk und Metall;
Elektro:	zu a + b) normale Ausstattung, Klingel- und Sprechanlage, elektrischer Türöffner, Außenbeleuchtung am Gebäude;
Heizung:	zu a + b) Zentralheizung mit Gasfeuerung (Fabr. Wolf, Bj. ca. 2008), Platten- bzw. Flachheizkörper mit Thermostatreglern, zentrale Brauchwassererwärmung in Verbindung mit der Heizung.

5.3.3 Sonstige Einrichtungen:

- zu a) Balkon mit Überdachung, Stabstahl-Brüstungsgeländer und Fliesenboden;
- zu a) Blumenfenster;
- zu a) Dachgaube;
- zu a) Vordach am Hauseingang - Ost;
- zu b) Pergola.

Belichtung und Belüftung: Gut, innenliegende Nassräume mit elektromechanischer Entlüftung.

5.3.4 Außenanlagen:

Hausanschlüsse:	Wasser, Abwasser, elektrischer Strom (Überlandleitung), Gas, Telefon;
Straßeneinfriedung:	doppelflügeliges Stahltor, Stahlgitterpforte;
Grenzeinfriedung:	Grenzmauern;
Hof- und Wegebefestigungen:	Betonsteinplatten, Betonestrich;
Sonstiges:	Zwischenwand im Hof mit Holztür, Grünstreifen

5.4 Bauzustand (Schäden, Reparatur- und Fertigstellungskosten):

Folgender Reparaturbedarf wurde festgestellt:

Maßnahmen	Geschätzte Kosten bzw. angemessene Rücklagen für mittelfristige Maßnahmen (€)	Geschätzte Werterhöhung (Abschlag „NEU für ALT“) bei Durchführung der Maßnahmen (€)
- Schönheitsreparaturen für einen Neubezug (Maler- und Tapezierarbeiten)	30.000,-	30.000,-
- Sanierung Keller (Estrich, Putz, Feuchte)	10.000,-	5.000,-
- Sanierung Garage	5.000,-	2.500,-
- Beseitigung Bodengefälle im Hinterhaus - Raum 4 (EG)	10.000,-	5.000,-
- sonstige Kleinreparaturen, Wartungs- und Pflegearbeiten für einen Neubezug	5.000,-	5.000,-
Zwischensumme	60.000,-	47.500,-
Bauregie, Mietausfall, Reinigungsarbeiten in Verbindung mit der Durchführung der Arbeiten: 10,0 %	6.000,-	4.750,-
Instandsetzungsabschlag bzw. Wertverbesserungszuschlag bei Durchführung der Maßnahmen, jeweils geschätzt:	66.000,-	52.250,-
Wertminderung durch Instandhaltungsstau	€ (66.000,- ./. 52.250,-) = € 13.750,-	

Anmerkungen:

- Vorstehend angegebene Instandsetzungskosten wurden überschlägig geschätzt und sind als grober Anhaltswert anzusehen. Genauere Kosten wären erst nach konkreten Mengenermittlungen, weiteren Untersuchungen (wie Bauteilöffnungen), Ausschreibungen, Verhandlungen mit Firmen, Vergabe und Abrechnung zu ermitteln.
Zudem hängen die Kosten von der Wahl der Materialien, der Art der Durchführung, der gewählten Firmen, dem Geschick der Handwerker u.a. ab, so dass die tatsächlich anfallenden Kosten höher oder niedriger als vorgenannte Kosten ausfallen können.
- Die angegebenen Werterhöhungen stellen eine Verbesserung im Vergleich zu einem normal instandgehaltenen Objekt dar.
- Die Übereinstimmung der Bauausführung mit den erhaltenen Bauplänen, der Baugenehmigung und der Bauleitplanung wurde nicht eingehend überprüft. Bei der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.
- Die Standsicherheit wurde nicht überprüft, ebenso nicht die Funktionsfähigkeit technischer Anlagen (Heizung, Sanitär, Elektrik), auch nicht bewegliche Bauteile (wie Fenster, Türen, Rollläden), sowie der Wärme-, Schall- und Brandschutz nicht.

5.5 Gesamteindruck (Beurteilung d. Gebäude/Grundrisse/Ausstattung/Baustoffe), Vermietbarkeit und Verkäuflichkeit:

Nach Durchführung der unter Ziff. 5.4 aufgeführten Reparaturen allgemein überdurchschnittlicher Gesamtzustand.

Allgemein zweckmäßig geschnittene Grundrisse. Die Fenster der Wohnung-Ost im EG des Vorderhauses liegen nach Nordosten zur Straße. Die Zimmer der Maisonette-Wohnung im Vorderhaus liegen nach Nordosten zu Straße, nach Nordwesten und Südwesten zum Hof.

Die Fenster der Zimmer im Hinterhaus liegen ausschließlich nach Nordosten zum Hof.

Die Maisonette-Wohnung im Vorderhaus und die Maisonette-Wohnung im Hinterhaus sind jeweils durch Wohngruppen genutzt (Zimmer mit gemeinschaftlichem Aufenthaltsraum, gemeinsamer Küche, gemeinsamen Bädern mit WC).

Allgemein mittlere Gesamtausstattung.

Allgemein solide Bauweise (Mauerwerkswände, Mauer- bzw. Holzbalkendecken, Holz-Dachstühle mit harter Bedachung).

Wärmedämmende Baustoffe (Isolierglasfenster, Rollläden, Wärmedämmung im DG).

Ein Energieausweis lag nicht vor.

Das Objekt ist ein Dreifamilien-Wohnhaus mit 2 großen Maisonette-Wohnungen und einer Wohnung zu 3 Zimmern.

Die Vermietbar- und Verkäuflichkeit zu angemessenen Preisen wird als gegeben angesehen.

5.6 Zusammenstellung der Ergebnisse aus Berechnungen der Anlagen 1 und 2:

Wohnflächen (Wohnflächenverordnung)	- Vorderhaus -	302,93	m ²
	- Hinterhaus -	186,21	m ²
Nutzflächen (DIN 283/62)	- Garage -	29,31	m ²
GRZ - Grundflächenzahl (§ 19 Bau NVO/90)		0,6	
WGFZ - wertrelevante Geschossflächenzahl (ImmoWertA 2023)		1,3	
Anzahl vorhandener Pkw-Stellplätze	- Garage -	1	Stk.
	- Hof -	1 - 2	Stk.

6. Wertermittlung:

6.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren:

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Dreifamilien-Wohnhaus, dessen Verkehrswert sich maßgeblich am Ertragswert orientiert. Zur Verkehrswertermittlung wird daher der Ertragswert ermittelt.

Als weiterer Anhaltswert wird der Vergleichswert ermittelt.

Bei der Ermittlung der vorläufigen Ertrags- und Vergleichswerte wird jeweils ein durchschnittlicher Erhaltungszustand zugrundegelegt. Reparaturkosten werden bei den Verfahren, jeweils bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

6.2 Beschreibung der derzeitigen Situation des Immobilienmarktes:

Derzeit werden vergleichbare Objekte im Internet unter "www.Immobilienscout24.de" zu Preisen zwischen € 2.150,-/m² bis € 3.550,-/m² angeboten, im Mittel um € 2.850,-/m², jeweils bezogen auf die Wohnfläche.

Nach Marktbeobachtungen des Unterzeichners werden die Angebotspreise noch leicht heruntergehandelt.

6.3 Bodenwert:

Der Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt am Main gibt für die Bodenrichtwertzone, in der das Grundstück liegt, einen Bodenrichtwert von € 1.000,-/m² an, für den unbebauten Zustand, inkl. Erschließungskosten (Stand 01.01.2024), bezogen auf eine WGFZ von 0,8, gemischte Baufläche mit Mehrfamilien-Wohnhäusern.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens, einer Zone, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Die Bodenrichtwerte werden alle 2 Jahre durch Gutachterausschüsse neu ermittelt. Individuelle Eigenschaften des Grundstücks werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Ausgangswert ist der Bodenrichtwert, mit = € 1.000,-/m²

Zuschläge für:

- die Ausnutzung des Grundstücks mit einer WGFZ von 1,3, Zuschlag hierfür gemäß den Umrechnungskoeffizienten für WGFZ im Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main:

€ 1.000,-/m² x (1,167 / 0,890 - 1) = + € 311,-/m²

- die unterdurchschnittliche Grundstückstiefe von weniger als 30 m (24,50 m), Zuschlag hierfür, in Anlehnung an die Umrechnungskoeffizienten für Grundstückstiefen in der Wertermittlungsliteratur „Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Bundesanzeiger Verlag, 2023“:

11,5 % aus € 1.311,-/m² = + € 151,-/m²

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert = € 1.462,-/m²

Bebautes Grundstück

582 m² netto fertig erschlossen zu € 1.462,-/m² = € 850.900,-

Bodenwert insgesamt, fertig erschlossen = € 850.900,-

6.4 Ermittlung der üblichen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer:

Ermittlung des Modernisierungsgrades:

Modernisierungselemente	Punkte	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	2	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	1	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	1	2
Modernisierung der Heizungsanlage	1	2
Wärmedämmung der Außenwände	0	4
Modernisierung von Bädern	1	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	1	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	1	2
Gesamt	8	20

Modernisierungspunkte: **8** (mittlerer Modernisierungsgrad)

Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND): **70 Jahre** (gemäß Ertragswertmodell Hessen)

Tatsächliches Baujahr: **ca. 1880**

Tatsächliches Alter: (2025 ./ 1880) = **145 Jahre** > 70 Jahre (GND)

Relatives Alter: 145 Jahre (Alter) / 70 Jahre (GND) x 100 = **207 %** > **20 %**

Voraussichtliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND):
$$RND = 0,5000 \times \frac{70^2}{70} - 1,1000 \times 70 + 1,000 \times 70 = \mathbf{28 \text{ Jahre}}$$

Fiktives Alter: 70 Jahre (GND) ./ 28 Jahre (RND) = **42 Jahre**

Fiktives Baujahr: 2025 ./ 42 Jahre (fiktives Alter) = **1983**

6.5 Ermittlung des Ertragswertes:

6.5.1 Ermittlung der marktüblich erzielbaren Nettomiete und ggf. der Differenz zu derzeitigen Mieterträgen:

Zur Ertragswertermittlung wird die marktüblich erzielbare Nettomiete ermittelt und der derzeitigen Nettomiete gegenübergestellt.

Die marktübliche Nettomiete wird basierend auf den vom Unterzeichner im Wohnungsmarktbericht 2024 / 2025 der IHK Frankfurt am Main, im Mietspiegel 2024 der Stadt Frankfurt am Main, in der Mietpreissammlung des Unterzeichners und im Internet unter „www.Immobilienscout24.de“ recherchierten Mieten für ähnliche Objekte ermittelt.

Diese betragen zwischen € 10,-/m²/Mon. bis € 12,-/m²/Mon., im Mittel um € 11,-/m²/Mon. für Wohnungen.

Etwaige Mehr- oder Mindereinnahmen aus bestehenden Mietverträgen werden durch entsprechende Zu- und Abschläge am Verkehrswert (Ziff. 6.6) berücksichtigt.

Das Objekt ist von * bewohnt.**

Mieteinheit	Bj. *) ca.	Wohn- fläche m²	derzeitige Nettomiete		marktübliche Nettomiete	
			pro m²	€	pro m²	€
a) Vorderhaus:						
- Wohnung EG-Ost	1983	77,60	-	-	10,95	850,-
- Maisonette- Wohnung EG - DG	1983	225,33	13,31	3.000,-	11,09	2.500,-
b) Hinterhaus:						
- Wohnfläche EG/DG	1983	186,21	-	-	11,01	2.050,-
- Garage	-	(29,31)	psch	150,-	psch	150,-
c) Hof:	-	-	psch	50,-	psch	50,-
Gesamt:		489,14	-	3.200,-	-	5.600,-

marktübliche Jahresnettomiete
(im sog. Normalzustand) = € 67.200,-

Anmerkung:

*) Fiktives Baujahr.

6.5.2 Ermittlung der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten:

Die unter Ziffer 6.5.1 angegebene marktübliche Nettomiete beinhaltet kein Entgelt für Betriebskosten (im Sinne der Betriebskostenverordnung), da diese derzeit und im Rahmen einer ordnungsgem. Bewirtschaftung – die dem Ertragswertverfahren zugrunde liegt – der/die Mieter als Umlagen trägt/tragen.

Zu den Betriebskosten gehören insbesondere die Kosten für:

Heizung, Warmwasserversorgung, Müllabfuhr, Grundsteuer, Straßenreinigung, Gebäudeversicherung, Haftpflichtversicherung, Schornsteinfeger, Aufzug (ohne Reparaturkosten), Gemeinschaftsantenne, Strom für Gemeinschaftsanlagen, Hauswart, Hausreinigung, Gartenpflege, Wasserversorgung und Entwässerung, Gebühren für Kabelfernsehen.

Vorstehende marktübliche Nettomiete und nachstehende Instandhaltungspauschale beinhalten weiter, daß der/die Mieter - ebenso im Rahmen einer ordnungsgem. Bewirtschaftung - vertraglich verpflichtet ist/sind, die Kosten für Schönheitsreparaturen und kleine Instandhaltungen in den Mieträumen zu tragen.

Im nachstehenden werden die beim Eigentümer anfallenden, nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die Vorgaben in der „ImmoWertV 2021“ und den „GuG-Sachverständigenkalender 2025“ ermittelt.

Derzeitiger Verbraucherpreisindex: 122,7 (2020 = 1,0)

* Verwaltung 3 Wohnungen x € 367,-/Whg./Jahr	=	€	1.101,-
* Instandhaltung und Rücklagen 10,7 % aus € 67.200,- (d.s. rd. € 14,36/m ² Wohnfl./Jahr + € 108,-/Garage/Jahr + € 50,-/Außenstellpl./Jahr)	= +	€	7.190,-
* Sonstige nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten) 0,5 % aus € 67.200,-	= +	€	336,-
* Mietausfallwagnis 2,0 % aus € 67.200,-	= +	€	1.344,-
Summe der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten pro Jahr	=	€	<u>9.971,-</u>

(Das sind 14,8 % der marktüblichen Jahresnettomiete)

6.5.3 Ermittlung des maßgebenden Liegenschaftszinssatzes:

Der Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt am Main gibt in seinem Immobilienmarktbericht 2025 für Mehrfamilien-Wohnhäuser in mittleren Lagen einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 2,8 % an. Für betreutes Wohnen gibt der Gutachterausschuss einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 3,25 % an, für Studentenwohnheime / Mikroapartments einen Liegenschaftszinssatz von 3,5 % und für Mehrfamilien-Wohnhäuser mit gemischter Nutzung einen Liegenschaftszinssatz von 4,2 %.

Hier für die zu bewertende Liegenschaft wird der maßgebende Liegenschaftszinssatz aufgrund ihrer wertbildenden Merkmale (Art, Lage, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit) wie folgt geschätzt:

Ausgangswert ist der Liegenschaftszinssatz aus dem Immobilienmarktbericht 2025, mit	=	2,8 %
<u>Marktanpassung für:</u>		
- die beiden übergroßen Maisonette-Wohnungen, die von Wohngruppen genutzt werden, geschätzte Marktanpassung hierfür, psch	= +	0,5 %
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	=	<u>3,3 %</u>

6.5.4 Berechnung des Ertragswertes:

marktübliche Jahresnettomiete aus Ziff. 6.5.1	=	€	67.200,-
abzgl. der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten aus Ziff. 6.5.2	= -	€	<u>9.971,-</u>
marktüblicher Jahresreinertrag des bebauten Grundstücks	=	€	57.229,-
abzgl. der Bodenwertverzinsung € 850.900,- x 3,3 % Liegenschaftszinssatz	= -	€	<u>28.080,-</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	€	29.149,-
Der Kapitalisierungsfaktor bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 28 Jahren und 3,3 % Liegenschaftszinssatz beträgt: 18,09			
Ertragswert der baulichen Anlagen (Kapitalisierungsfaktor x Reinertragsanteil der baul. Anlagen) 18,09 x € 29.149,-	=	€	527.300,-
zuzüglich Bodenwert aus Ziff. 6.3	= +	€	<u>850.900,-</u>
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	€	1.378.200,-
<u>Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) berücksichtigt:</u>			
<u>Abschlag, wegen:</u>			
des Instandhaltungsbedarfs, geschätzte Wertminderung hierfür, gemäß Ziff. 5.4, psch	= -	€	<u>13.750,-</u>
Ertragswert	=	€	<u><u>1.364.450,-</u></u>

6.6 Vergleichswertverfahren:

Im Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main sind folgende Vergleichswerte angegeben:

Mehrfamilien-Wohnhäuser in mittleren Lagen:	=	€	3.239,-/m ²
Wohn- und Geschäftshäuser in mittleren Lagen	=	€	2.731,-/m ²
Mittelwert	=	€	2.985,-/m ²
Ertragsfaktor MFH in mittleren Lagen, tatsächliches Baujahr vor 1950:			
20,7-fache Jahresnettomiete x € 67.200,-	=	€	1.391.050,-
Ertragsfaktor Wohn- und Geschäftshaus:			
20,1-fache Jahresnettomiete x € 67.200,-	=	€	1.350.700,-
Mittelwert	=	€	1.370.900,-

Hier für das Objekt, unter Berücksichtigung der guten Lage, wird der Vergleichswert wie folgt ermittelt:

<u>Geschätzter Vergleichswert:</u>			
489,14 m ² Wohnfläche x € 2.985,-/m ²	=	€	1.460.100,-
+ 20,4-fache Jahresnettomiete x € 67.200,-	=	€	1.370.900,-
Mittelwert	=	€	1.415.500,-
vorläufiger Vergleichswert	=	€	1.415.500,-

Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen
Grundstücksmerkmale (BOG) berücksichtigt:

Abschlag, wegen:

- des Instandhaltungsbedarfs, gem. Ziff. 5.4, psch	= -	€	13.750,-
Vergleichswert	=	€	1.401.800,-

6.7 Verkehrswert:

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Mehrfamilien-Wohnhaus, mit z.T. Wohngruppennutzung.

Objekte dieser Art werden vornehmlich von Kapitalanlegern zur Vermietung erworben, vereinzelt auch von Familien zur Eigennutzung.

Nach den Gepflogenheiten am Immobilienmarkt wird der Verkehrswert von Mehrfamilien-Wohnhäusern vom Ertragswert abgeleitet.

Grundlage für die Verkehrswertermittlung ist daher der Ertragswert aus Ziff. 6.5, mit = € 1.364.450,-

Zuschlag, wegen

- des Ergebnisses aus dem Vergleichswertverfahren, weshalb eine weitere Marktanpassung als gerechtfertigt angesehen wird, geschätzter Marktzuschlag hierfür:

1,4 % aus € 1.364.450,- = + € 19.100,-

Summe = € 1.383.550,-

Aufrundung = + € 16.450,-

Markt- /Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag = € 1.400.000,-

(in Worten: eine Millionen vierhunderttausend EURO)

Dies entspricht der 20,8-fachen marktüblichen Jahresnettomiete (€ 67.200,-), und bezogen auf die Wohnfläche von 489,14 m² sind das € 2.862,-/m².

Aufteilung des Verkehrswertes auf die beiden Flurstücke:

Lfd. Nr.	Flurstücke	Nutzungsart	Verkehrswertanteil (€)
1	77/25	bebautes Grundstück	1.380.000,-
2	27/1	Grünstreifen	20.000,-
gesamt			1.400.000,-

Anmerkung:

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben im Gutachten übernimmt der Ersteller keine Gewähr.

Eine Verwendung der Daten ist nur zur persönlichen Kenntnisnahme gestattet.

Eine Verwendung des Gutachtens durch Dritte ist nicht gestattet. Änderungen am Gutachten behält sich der Ersteller des Gutachtens ausdrücklich vor!

7. Besondere Bemerkungen:

7.1 Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- ***;
- Herr Dipl.-Ing. Christian Angersbach, unterzeichnender Sachverständiger.

7.2 Literaturverzeichnis:

- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Kleiber, Bundesanzeigerverlag, 2023;
- ImmoWertV 2021, Bundesanzeigerverlag, 2021;
- ImmoWertA 2025;
- Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main.

7.3 Verkehrswertdefinition (§ 194 BauGB):

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

7.4 Belastungen in Abt. III des Grundbuches:

Etwaige auf dem Grundstück lastende Hypotheken, Grund- und Rentenschulden sind nicht Gegenstand vorstehender Wertermittlung.

7.5 Sonstige Anmerkungen:

- Der Qualitätsstichtag bezieht sich auf den baulichen Zustand, der bei Besichtigung vorlag.
- Untersuchungen hinsichtlich Altlasten sind nicht Gegenstand vorstehender Verkehrswertermittlung. Ein Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten besteht nicht.
Kosten für das Entfernen etwaiger Altlasten, sonstiger Schadstoffe sind vorstehend nicht enthalten und wären gesondert zu berücksichtigen.
- Bei der Besichtigung der baulichen Anlagen wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt; insofern beruhen die Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.
- Die vorstehende Verkehrswertermittlung erfolgt in Anlehnung an die „ImmoWertV 2021“ und die „ImmoWertR 2023“.

Bad Homburg,
den 09.02.2026

Der Sachverständige:



**Anlage 1 zum Gutachten Dreifamilien-Wohnhaus mit z.T. Wohngruppennutzung
Am Burghof 13,
60437 Frankfurt am Main - Bonames**

**1. Ermittlung der GRZ (Grundflächenzahl) und
der WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl):**

Grundfläche EG-Vorderhaus:

7,38 x 19,40	=	143,17	m ²
./. 0,73 x 3,94 x 0,5	= -	1,44	m ²
./. 0,65 x 0,65 x 0,5	= -	0,21	m ²
+ 3,59 x 9,18	=	32,96	m ²
+ 4,25 x 6,38	=	27,12	m ²
		<u>201,60</u>	<u>m²</u>

Grundfläche OG-Vorderhaus:

3,77 x 7,21	=	27,18	m ²
+ 6,45 x 7,58	=	48,89	m ²
+ 9,30 x 11,14	=	103,60	m ²
./. 0,73 x 4,41 x 0,5	= -	1,61	m ²
		<u>178,06</u>	<u>m²</u>

Grundfläche EG/OG-Hinterhaus:

5,22 x 7,17	=	37,43	m ²
+ 7,68 x (15,61 + 14,82) x 0,5	=	116,85	m ²
		<u>154,28</u>	<u>m²</u>

$$\text{GRZ} = (201,60 + 154,28) : 582 = \underline{\underline{0,6}}$$

$$\text{WGFZ} = (201,60 + 1,75 \times 178,06 + 1,75 \times 154,28) : 582 = \underline{\underline{1,3}}$$

**Anlage 2 zum Gutachten Dreifamilien-Wohnhaus mit z.T. Wohngruppennutzung
Am Burghof 13,
60437 Frankfurt am Main - Bonames**

1. Wohnflächenermittlung:

Nachstehend werden die Wohnflächen anhand des örtlichen Aufmaßes des Unterzeichners vom 12.12.2025 und anhand der Baupläne bei den nicht zugängigen Räumen 4 - 8, 11 im Vorderhaus und Raum 6 im Hinterhaus ermittelt.

1.1 Wohnung EG-Ost im Vorderhaus:

Wohn- und Ess-	3,99 x 7,06	=	28,17	m ²
zimmer mit	+ 2,03 x 3,51	=	7,13	m ²
offener Küche	./. 0,21 x 1,40	= -	0,29	m ²
	./. 0,12 x (1,22 + 0,47)	= -	0,20	m ²
Schlafzimmer	3,64 x 4,44	=	16,16	m ²
	./. 0,35 x 0,48	= -	0,17	m ²
	./. 0,10 x 1,12	= -	0,11	m ²
Kinderzimmer	1,02 x 2,84	=	2,90	m ²
	+ 2,23 x 3,21	=	7,16	m ²
Dusche/WC	1,46 x 1,95	=	2,85	m ²
	./. 0,12 x 1,46 x 0,5	= -	0,09	m ²
	+ 0,95 x 1,87	=	1,78	m ²
	./. 0,08 x 0,95 x 0,5	= -	0,04	m ²
Waschküche	1,32 x 2,07	=	2,73	m ²
	+ 0,93 x 1,51	=	1,40	m ²
Gäste-WC	0,95 x 1,33	=	1,26	m ²
Flur	1,21 x 1,98	=	2,40	m ²
	+ 0,69 x 0,96	=	0,66	m ²
	+ 0,95 x 1,56	=	1,48	m ²
	+ 1,10 x 1,20	=	1,32	m ²
	+ 1,10 x 1,10	=	1,21	m ²
	./. 0,13 x 0,82	= -	0,11	m ²
				77,60 m ²

1.2 Maisonette-Wohnung Vorderhaus:

1.2.1 Wohnfläche EG:

Wohnraum 1	3,02 x 3,28	=	9,91	m ²
	+ 0,37 x 1,80	=	0,67	m ²
	+ 0,30 x 2,68	=	0,80	m ²
Wohnraum 2	3,60 x (3,53 + 4,31) x 0,5	=	14,11	m ²
Wohnküche	3,76 x 4,07	=	15,30	m ²
	./. 0,14 x 1,38	= -	0,19	m ²
	+ 2,07 x 3,41	=	7,06	m ²
	./. 0,42 x 0,72	= -	0,30	m ²
				47,36 m ²

1.2.2 Nutzfläche EG (Kellerersatzräume):

Abstellraum 1	1,82 x 4,54	=	8,26	m ²
	./. 0,51 x 0,52 x 0,5	= -	0,13	m ²
Abstellraum 2	1,55 x 4,25	=	6,59	m ²
	+ 0,39 x 0,91	=	0,35	m ²
Flur 2	1,00 x (3,74 - 1,10)	=	2,64	m ²
				17,71 m ²

1.2.3 Wohnfläche OG:

Wohnraum 3	4,12 x 4,30	=	17,72	m ²
Balkon	1,11 x 4,10 x ½	=	2,28	m ²
Wohnraum 4	4,12 x (5,25 + 5,90) x 0,5	=	22,97	m ²
Wohnraum 5	3,09 x 4,16	=	12,85	m ²
Wohnraum 6	3,06 x 3,49	=	10,68	m ²
Wohnraum 7	3,02 x 3,49	=	10,54	m ²
Wohnraum 8	3,50 x 4,44	=	15,54	m ²
	./. 0,27 x 0,73	= -	0,20	m ²
Flur 3	1,47 x 3,83	=	5,63	m ²
Flur 4	2,60 x 3,58	=	9,31	m ²
	+ 0,25 x 1,20	=	0,30	m ²
Bad/WC 3	2,12 x 3,16	=	6,70	m ²
	./. 0,13 x 0,82	= -	0,11	m ²
Dusche/WC 1/2	1,81 x 2,38	=	4,31	m ²
	./. 0,66 x 0,81 x 0,5	= -	0,27	m ²
Flur 5	1,11 x 3,17	=	3,52	m ²
	+ 0,77 x 0,86 x 0,5	=	0,33	m ²
	+ 1,23 x 6,18	=	7,60	m ²
	+ 1,00 x (0,87 + 1,46) x 0,5	=	1,17	m ²
Bad 1	0,88 x 2,23	=	1,96	m ²
	+ 0,97 x (1,47 + 0,88) x 0,5	=	1,14	m ²
				133,87 m ²

1.2.4 Wohnfläche DG:

Wohnraum 9	$3,95 \times (3,07 + 3,78) \times 0,5$	=	13,53	m ²
	./. $1,26 \times 3,95 \times 0,5$	= -	2,49	m ²
Wohnraum 10	$1,71 \times 4,00$	=	6,84	m ²
	+ $0,52 \times 1,37$	=	0,71	m ²
	+ $1,02 \times 1,57$	=	1,60	m ²
	+ $0,22 \times 1,42$	=	0,31	m ²
Flur 6	$0,97 \times 1,82$	=	1,77	m ²
	+ $0,97 \times 1,05$	=	1,02	m ²
	+ $0,91 \times 1,94$	=	1,77	m ²
Dusche/WC 4	$0,88 \times 1,01$	=	0,89	m ²
	+ $0,48 \times 0,73$	=	0,35	m ²
	+ $1,72 \times 2,31$	=	3,97	m ²
	./. $1,02 \times 1,72 \times 0,5$	= -	0,88	m ²
Wohnraum 11	$3,70 \times 4,37$	=	16,17	m ²
	./. $1,11 \times 1,11$	= -	1,23	m ²
	./. $0,53 \times 1,26 \times 0,5$	= -	0,33	m ²
			<u>44,00</u>	<u>m²</u>

1.3 Wohnung Hinterhaus:

1.3.1 Wohnfläche EG:

Wohnraum 1	$2,92 \times 4,60$	=	13,43	m ²
	./. $1,08 \times 1,03 \times 0,5$	= -	0,56	m ²
Wohnraum 2	$2,78 \times 4,49$	=	12,48	m ²
	./. $0,30 \times 0,39$	= -	0,12	m ²
Wohnraum 3	$2,90 \times 4,55$	=	13,20	m ²
	./. $0,20 \times 1,25$	= -	0,25	m ²
Dusche/WC 1	$1,03 \times 1,17$	=	1,21	m ²
	+ $1,67 \times 2,19$	=	3,66	m ²
	./. $0,23 \times 0,68$	= -	0,16	m ²
Flur 1	$1,18 \times 4,86$	=	5,73	m ²
	+ $2,20 \times 8,38$	=	18,44	m ²
	+ $1,19 \times 1,20 \times 0,5$	=	0,71	m ²
	./. $1,26 \times 1,31$	= -	1,65	m ²
	./. $1,14 \times 1,38$	= -	1,57	m ²
	./. $1,17 \times 1,18$	= -	1,38	m ²
Wohnraum 4	$4,51 \times 6,60$	=	29,77	m ²
Pergola	$2,81 \times 7,78 \times \frac{1}{2}$	=	10,93	m ²
			<u>103,87</u>	<u>m²</u>

1.3.2 Wohnfläche DG:

Aufenthalts- raum	4,43 x 5,02 x 0,5	=	11,12	m ²
+	2,87 x 4,43 x 0,5	=	6,36	m ²
Flur	1,78 x 10,10 x 0,5	=	8,99	m ²
+	0,77 x 10,10 x 0,5	=	3,89	m ²
+	1,11 x 1,26	=	1,40	m ²
+	1,50 x 1,51 x 0,5	=	1,13	m ²
+	0,82 x 2,15	=	1,76	m ²
Dusche/WC 2	3,03 x 3,34 x 0,5	=	5,06	m ²
+	2,04 x 3,34 x 0,5	=	3,41	m ²
./.	1,48 x 1,53 x 0,5	= -	1,13	m ²
Wohnraum 6	3,03 x 3,23 x 0,5	=	4,89	m ²
+	2,04 x 3,23 x 0,5	=	3,29	m ²
Wohnraum 5	2,09 x 3,18 x 0,5	=	3,32	m ²
+	1,13 x 3,18 x 0,5	=	1,80	m ²
Zimmer	4,64 x 4,76	=	22,09	m ²
./.	0,84 x 4,64 x 0,5	= -	1,95	m ²
+	2,25 x 2,38	=	5,36	m ²
./.	0,84 x 7,02 x 0,5	= -	2,95	m ²
+	0,34 x 0,86 x 0,5 x 2	=	0,29	m ²
Bad/WC 3	2,16 x 2,37	=	5,12	m ²
./.	0,84 x 2,16 x 0,5	= -	0,91	m ²
			<u>82,34</u>	<u>m²</u>

1.3.3 Nutzfläche Garage:

Garage	6,93 x (3,74 + 4,72) x 0,5	<u>29,31</u>	<u>m²</u>
--------	----------------------------	--------------	----------------------

1.3.4 Nutzfläche KG-Vorderhaus-Ost:

Lageraum	3,31 x 6,26	=	20,72	m ²
+	0,45 x 1,09	=	0,49	m ²
+	0,40 x 1,05 x 0,5	=	0,21	m ²
+	2,89 x 3,70	=	10,69	m ²
Abstellraum	3,32 x 4,33	=	14,38	m ²
./.	0,31 x 0,60	= -	0,19	m ²
./.	0,43 x 0,44	= -	0,19	m ²
Vorraum	1,13 x 1,36	=	1,54	m ²
			<u>47,65</u>	<u>m²</u>

1.3.5 Nutzfläche KG-Vorderhaus-West:

Kellerraum	3,05 x 3,50 x 0,5	=	5,34	m ²
+	2,33 x 3,68 x 0,5	=	4,29	m ²
			<u>9,63</u>	<u>m²</u>

1.4 Zusammenstellung:

1.4.1 Wohnflächen Vorderhaus

Wohnung EG	=	77,60	m ²
Maisonette-Wohnung EG	=	47,36	m ²
Maisonette-Wohnung OG	=	133,97	m ²
Maisonette-Wohnung DG	=	44,00	m ²
gesamt	=	<u>302,93</u>	<u>m²</u>

1.4.2 Wohnflächen Hinterhaus:

Wohnfläche EG	=	103,87	m ²
Wohnfläche DG	=	82,34	m ²
gesamt	=	<u>186,21</u>	<u>m²</u>

Dreifam.-Wohnhaus mit Wohnheimnutzung
Am Burghof 13, 60437 Frankfurt am Main - Bonames



Bild 001 12.12.2025 12:39:19



Bild 002 12.12.2025 12:37:54

Dreifam.-Wohnhaus mit Wohnheimnutzung
Am Burghof 13, 60437 Frankfurt am Main - Bonames



Bild 003 12.12.2025 12:38:33



Bild 004 12.12.2025 12:38:47

Dreifam.-Wohnhaus mit Wohnheimnutzung
Am Burghof 13, 60437 Frankfurt am Main - Bonames



Bild 005 12.12.2025 12:37:36



Bild 006 12.12.2025 12:31:50

Dreifam.-Wohnhaus mit Wohnheimnutzung
Am Burghof 13, 60437 Frankfurt am Main - Bonames



Bild 007 12.12.2025 12:31:11



Bild 008 12.12.2025 12:32:03

Dreifam.-Wohnhaus mit Wohnheimnutzung
Am Burghof 13, 60437 Frankfurt am Main - Bonames



Bild 009 12.12.2025 12:31:15



Bild 010 12.12.2025 11:08:37

Dreifam.-Wohnhaus mit Wohnheimnutzung
Am Burghof 13, 60437 Frankfurt am Main - Bonames



Bild 011 12.12.2025 10:55:18



Bild 012 12.12.2025 11:08:41

Dreifam.-Wohnhaus mit Wohnheimnutzung
Am Burghof 13, 60437 Frankfurt am Main - Bonames



Bild 013 12.12.2025 11:08:12



Bild 014 12.12.2025 10:55:12

Dreifam.-Wohnhaus mit Wohnheimnutzung
Am Burghof 13, 60437 Frankfurt am Main - Bonames



Bild 015 12.12.2025 12:00:30



Bild 016 12.12.2025 11:48:05

Dreifam.-Wohnhaus mit Wohnheimnutzung
Am Burghof 13, 60437 Frankfurt am Main - Bonames



Bild 017 12.12.2025 11:47:57



Bild 018 12.12.2025 11:18:32

Dreifam.-Wohnhaus mit Wohnheimnutzung
Am Burghof 13, 60437 Frankfurt am Main - Bonames

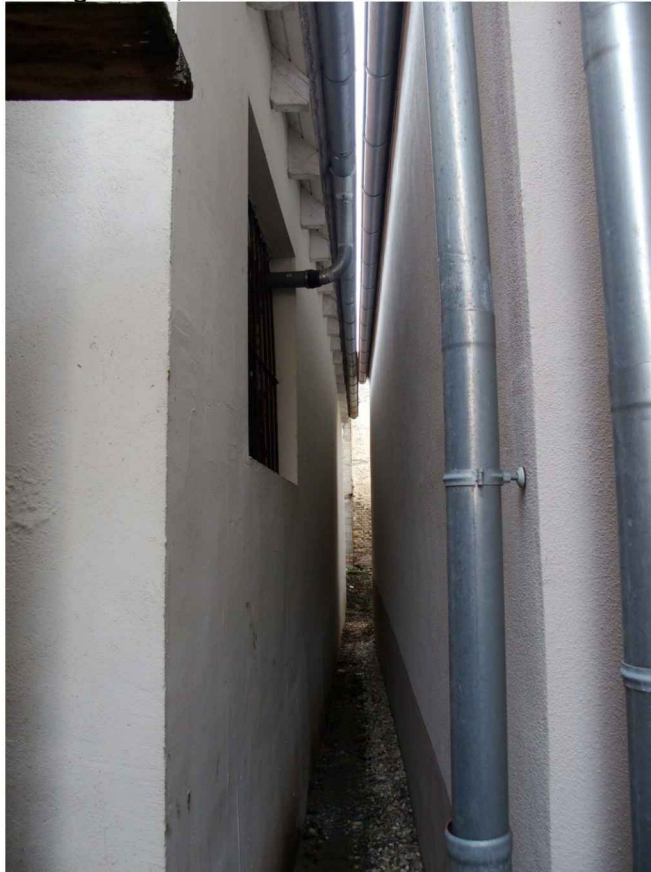


Bild 019 12.12.2025 12:33:23



Bild 020 12.12.2025 12:34:51