



öffentlich bestellt und vereidigt von der IHK Frankfurt am Main
Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors
Immobiliengutachter HypZert F für finanzwirtschaftliche Zwecke

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für das Grundstück



Aktenzeichen:	845 K 54/25
Verkehrswert:	153.000 €
Auftraggeber:	Amtsgericht Frankfurt am Main
Anschrift:	Hugo-Sinzheimer-Straße 22 in 60437 Frankfurt am Main
Objektart:	Eigentumswohnung
Wertermittlungstichtag:	23.01.2026
Qualitätsstichtag:	23.01.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	23.01.2026
Adresse:	Staufenstraße 48, 60323 Frankfurt am Main
Festnetz:	+49 69 – 300 773 72
E-Mail:	info@immobilienbewertung-reuter.de
Homepage:	www.immobiliengutachter-reuter.de

Dieses Gutachten umfasst 42 Seiten und 5 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten.
Es wird in 2-facher Ausfertigung erstellt.



1. VORBEMERKUNGEN	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Objekt	3
1.3 Interne Gutachtennummer	3
1.4 Eigentümer/-in	3
1.5 Datum des Auftrages	3
1.6 Zweck und Art des Gutachtens	3
1.7 Ortsbesichtigung	3
1.8 Wertermittlungstichtag	3
1.9 Qualitätsstichtag	4
1.10 Mitwirkende Hilfskräfte	4
1.11 Zubehör i.S.d. § 97 BGB	4
1.12 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte	4
1.13 Allgemeine Hinweise	6
2. ZUSAMMENFASSUNG	7
3. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN	8
3.1 Grundbuchangaben	8
3.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße	8
3.3 Bestandsverzeichnis	8
3.4 Abteilung I Eigentümer/in	9
3.5 Abteilung II Rechte und Lasten	9
3.6 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch	9
3.7 Teilungserklärung und Aufteilungsplan	9
3.8 Wirtschaftsplan, Abrechnung und Verwaltungskosten	11
4. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	12
4.1 Makrolage	12
4.2 Mikrolage	13
4.3 Beurteilung der Wohnlage	14
5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	15
5.1 Grundstücksmerkmale	15
5.2 Altlasten	15
5.3 Hochwasserrisiko	15
5.4 Immissionen	15
5.5 Außenanlagen	16
6. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	17
6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)	17
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5, Abs. 1 ImmoWertV)	17



6.3	Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung (§ 46 ImmoWertV)	17
6.4	Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 5, Abs. 2 ImmoWertV).....	18
6.5	Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)	18
7.	BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	19
7.1	Hinweis zur Baugenehmigung und behördliche Auflagen	19
7.2	Baubeschreibung – Allgemeine Objektangaben	19
7.3	Beurteilung der baulichen Anlagen	21
8.	ERMITTLUNG DER FLÄCHEN UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	23
9.	WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT	25
10.	GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	29
11.	ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV)	31
12.	VERGLEICHSWERTERMITTLUNG (§§ 24 – 26 ImmoWertV)	32
12.1	Erläuterungen zum Vergleichswert	32
12.2	Begründung des Ansatzes	34
12.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	37
13.	PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES	38
13.1	Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses	38
13.2	Vermietbarkeit.....	38
13.3	Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit	39
13.4	Marktgängigkeit und Verwertbarkeit	39
14.	VERKEHRSWERT (MARKTWERT).....	40
15.	LITERATURVERZEICHNIS.....	41
15.1	Literatur.....	41
15.2	Rechtsgrundlagen.....	41
15.3	Sonstiges	41
16.	ANLAGEN	42
	Anhang I – Fotodokumentation	43
	Anhang II – Makrolage, Mikrolage	45
	Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte.....	46
	Anhang IV – Grundrisse	47
	Anhang V – Exposé	49



1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Frankfurt am Main
Amtsgericht, Postfach -
60256 Frankfurt am Main

1.2 Objekt

Eigentumswohnung Nr. 26 gemäß Teilungserklärung
Hugo-Sinzheimer-Straße 22 in 60437 Frankfurt am Main

1.3 Interne Gutachtennummer

AGF-001-2026-60437

1.4 Eigentümer/-in

anonymisiert

1.5 Datum des Auftrages

16.12.2025

1.6 Zweck und Art des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Frankfurt am Main (Aktenzeichen 845 K 54/25) vom 10.11.2025 soll ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) des im Wohnungsgrundbuchs von Bonames Blatt 2456 unter der laufenden Nummer 1+2 / zu 1 eingetragenen 211/10.000 Miteigentumsanteils, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 26 des Aufteilungsplans, eingeholt werden.

Der Wert des mitzuversteigernden beweglichen Zubehörs (§§ 97, 98 BGB) ist zu schätzen.

1.7 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung 23.01.2026

Anwesende: Eric Reuter (Gutachter)
Vertreter der Hausverwaltung
Hausmeister der Liegenschaft
Mieter

Umfang der Besichtigung Der Bewertungsgegenstand wurde von innen und außen besichtigt. Alle Räume waren zugänglich. Des Weiteren waren Teile des Gemeinschaftseigentums begehbar (Hausflur, Keller) Zusätzlich erfolgte eine Inaugenscheinnahme des Umfelds des Bewertungsobjekts.

Feststellungen im Ortstermin: Der Zugang zum Bewertungsobjekt wurde ermöglicht.
Der Anfertigung von Innenfotos wurde nicht zugestimmt.

1.8 Wertermittlungstichtag

23.01.2026



1.9 Qualitätsstichtag

23.01.2026

1.10 Mitwirkende Hilfskräfte

Keine.

1.11 Zubehör i.S.d. § 97 BGB

Im Ortstermin wurde kein mitzuversteigerndes Zubehör vorgefunden. Die Einbauküche zählt auskunftsgemäß zum Eigentum des Mieters. Im Rahmen der Wertermittlung wird der Wert des mitzuversteigernden beweglichen Zubehörs entsprechend mit **0 €** ausgewiesen.

1.12 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Art der Unterlage	Datum
Unterlagen vom Auftraggeber	
Auftrag zur Immobilienwertermittlung – Amtsgericht Frankfurt	16.12.2025
Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn	30.05.2025
Beschluss – Zwangsversteigerungsverfahren 845 K 54/25	10.11.2025
Wohnungsgrundbuch von Bonames Blatt 2456	18.11.2025
Durch den Verfasser eingeholte schriftliche und mündliche Auskünfte	
Altlastenauskunft der Stadt Frankfurt am Main, Stadtverwaltung	06.01.2026
Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, Gutachterausschuss Frankfurt am Main	12.03.2026
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Stadt Frankfurt am Main	08.01.2026
Bauakteneinsicht (digital)	12.01.2026
Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn	02.01.2026
Deutsche Bundesbank, Monatsbericht – Oktober 2025	16.10.2025
Erschließungsbeitragsbescheinigung, Stadtverwaltung (Amt 66) von Frankfurt am Main	06.01.2026
Germany Trade & Invest (GTAI), Wirtschaftsdaten kompakt Deutschland	Dezember 2025
Hessisches Statistisches Landesamt – Statistische Berichte – Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Hessen bis 2070	März 2023
Ifo Geschäftsklimaindex Deutschland, Ergebnisse der ifo Konjunkturumfragen im Dezember 2025	17.12.2025
Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2025, Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen	Juli 2025
Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2025, Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main	30.04.2025
IVD-Wohn-Preisspiegel 2025/2026	September 2025
LBS Markt für Wohnimmobilien 2025	k. A.
Michael Bauer Research GmbH, Kaufkraft 2025 in Deutschland	Mai 2025



Mietspiegel Frankfurt am Main 2024, Amt für Wohnungswesen	Gilt ab: 01.06.2024
Nürnberg Institut für Marktentscheidungen e. V., Pressemitteilung „Konsumklima: Enttäuschender Ausblick für das Jahr 2026“	19.12.2025
Online-Auskunft des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain	23.03.2026
Planungsrechtliche Auskunft, Stadtplanungsamt Frankfurt am Main (per E-Mail)	15.01.2026
Vdp Immobilienpreisindex Regional Q3 2025	Stand: November 2025
Von Poll Immobilien Marktbericht 2025 Frankfurt am Main	März 2025
Wohnungsmarktbericht Wohnen im IHK-Bezirk Frankfurt am Main Ausgabe 2024/2025	März 2025
Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA), Frühjahrsgutachten 2025, Zahlen, Daten, Fakten: Büroimmobilien	11.02.2025
https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/objekte/	20.03.2026
https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/01/PD26_017_811.html	13.03.2026
https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Arbeitsmarkt/arb210a.html	13.03.2026
https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Bundeslaender/Hessen.html	13.03.2026
https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Hessen/06412-Frankfurt-am-Main-Stadt.html;jsessionid=64E0B34672274E10B98EC3CD09969095?nn=6698&year_month=202512	13.03.2026
https://www.dieversicherer.de/versicherer/wohnen/hochwassercheck	20.03.2026
Durch die Hausverwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen	
Grundrisse	20.01.1959
Protokoll der Eigentümerversammlung vom 28.10.2025	28.10.2025
Teilungserklärung (Urkunde Nr. 1550/1984)	08.10.1984
Wirtschaftsplan 01.01.2026 – 31.12.2026	17.10.2025
Sonstiges	
Dokumentation zum Ortstermin	23.01.2026
Im Ortstermin erstellte Fotodokumentation	23.01.2026



1.13 Allgemeine Hinweise

Der Auftragnehmer übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und / oder die Vollständigkeit der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen. Sollten einzelne Sachverhalte nicht ausreichend mit Tatsachen belegt sein, so wurden angemessene Annahmen getroffen. Sollten sich im Nachhinein die Unterlagen und / oder Annahmen als falsch herausstellen, so sind die davon betroffenen Teile des Gutachtens entsprechend zu korrigieren. Der Auftragnehmer behält sich das Recht vor, das Gutachten in einem solchen Fall nachträglich zu korrigieren. Die in der Wertermittlung ausgewiesenen Herstellungskosten entsprechen im Allgemeinen nicht dem Versicherungswert (vgl. z.B. Simon/Cors/Halaczinsky/Teß: Handbuch der Grundstückswertermittlung, 5. Auflage, Vahlen 2003). Diese Wertermittlung ist ausschließlich zu dem unter Ziffer 1.6 angegebenen Zweck für den Auftraggeber bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist grundsätzlich nur mit vorheriger Zustimmung des Verfassers zulässig. Soweit der unter Ziffer 1.6 bestimmte Zweck die Vorlage bei Behörden, Gerichten, Kreditinstituten oder sonstigen öffentlichen oder privaten Stellen ausdrücklich umfasst, gilt die Zustimmung des Verfassers für die Weitergabe an diese Stellen als erteilt. Eine darüberhinausgehende Verwendung oder Weitergabe bleibt unzulässig, sofern der Verfasser hierzu nicht ausdrücklich schriftlich zugestimmt hat. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit der dem Gutachten zugrundeliegenden Angaben und der vorgenommenen Bewertung sowie für die Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Auftraggeber sowie den das Gutachten erstellenden Sachverständigen gegenüber nicht gestellt werden. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Betriebserlaubnis etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grunds und Bodens erfolgt nicht. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und der Nutzung des Grundstückes werden unterstellt. Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften des Objektes erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung, der auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen sowie Auskünften der zuständigen Behörden. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine Material zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen. Die im Gutachten aufgeführten Flächenangaben des Grundstückes wurden dem Grundbuch entnommen. Diese Angaben besitzen keinen öffentlichen Glauben und können keine Grundstücksvermessung ersetzen. Diese Wertermittlung ist kein Boden- oder Altlastengutachten. Es wurden keine Untersuchungen des unbebauten Grundstückes bzw. Baugrundes durchgeführt. Für das Gutachten wird ein sofort bebaubares Grundstück unterstellt. Eine Untersuchung der Bausubstanz auf Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrlochfraß etc. wurde nicht vorgenommen. Betriebsspezifische Einrichtungen, spezielle Einbauten, Maschinen, Anlagen sowie Ausrüstungen sind, soweit nicht anders vermerkt, nicht Gegenstand der Bewertung des Objektes. Es wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag angemessen versichert ist. Spezielle Ableitungen und Begründungen verbleiben in der Handakte des Sachverständigen und können bei Bedarf angefordert werden. Nachstehende Bewertung erfolgt ausdrücklich unter den vorgenannten Bedingungen bzw. Annahmen.



2. ZUSAMMENFASSUNG

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung im Erdgeschoss links mit der Adresse „Hugo-Sinzheimer-Straße 22 in 60437 Frankfurt am Main“. Das Bewertungsobjekt ist Teil einer Wohnanlage mit fünf Wohngebäuden mit 49 Wohnungen. Das Wohngebäude wurde ursprünglich ca. 1959 in massiver Bauweise errichtet. Das Wohnhaus, zu welchem das Bewertungsobjekt gehört, ist als Dreispänner konzipiert, verfügt über vier Vollgeschosse, ein nicht ausgebautes Dachgeschoss und ist vollständig unterkellert. Dem Objekt ist gemäß Wohnungseigentumsgrundbuch ein Kellerabteil zugeordnet.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um den Miteigentumsanteil Wohnung Nr. 26 (211/10.000 Miteigentumsanteil). Das Bewertungsobjekt umfasst eine 2 1/2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit Balkon sowie ein Kellerabteil.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjektes wurde mit 58,77 m² auf Basis der beschafften Unterlagen ermittelt und mittels Nutzflächenfaktoren plausibilisiert. Die Wohneinheit verfügt über einen einfachen Ausstattungsstandard und verfügt über einen unterdurchschnittlichen baulichen Zustand.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im nördlich gelegenen Stadtteil „Bonames“ von Frankfurt am Main. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern, mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern sowie der südlich anliegenden U-Bahn-Haltestelle. Es handelt sich um ein Gebiet des äußeren Stadtbereichs mit Grün- und Freiflächen in der näheren Umgebung. Entsprechend den Eindrücken im Rahmen des Ortstermins handelt es sich nach sachverständiger Einschätzung um eine **mittlere** Wohnlage mit guter Verkehrsanbindung und durchschnittlicher Infrastruktur.

Hinweise

Das Versteigerungsobjekt ist eine Eigentumswohnung ohne PKW-Stellplatz.

Laut Protokoll zur Eigentümerversammlung am 28.10.2025 wurde eine außerordentliche Eigentümerversammlung im 1. Quartal 2026 über die Fälligkeit einer Sonderumlage in Höhe von 250.000 € für eine anstehende Treppenhaussanierung beschlossen. Für das Bewertungsobjekt würde dies anteiligen Kosten in Höhe von 5.275 € entsprechen. Anmerkung: Gemäß § 3 Nr. 7 der Teilungserklärung haften Käufer und Verkäufer gesamtschuldnerisch für rückständige Leistungen des Verkäufers. Auftragsgemäß erfolgt im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung dieser potenziellen Belastung als wertmindernder Sonderwert. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Falle der Beschlussfassung über die Sonderumlage sowie einer Nichtbegleichung der entsprechenden Kosten durch den Schuldner für den Erwerber eine finanzielle Verpflichtung entstehen kann. Dieser Umstand stellt grundsätzlich einen verkehrswertmindernden Einfluss dar.



3. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN

3.1 Grundbuchangaben

Wohnungsgrundbuch

Grundbuchauszug vom: 18.11.2025
Letzte Änderung: 18.11.2025
Amtsgericht: Frankfurt am Main
Grundbuch von: Bonames
Band: -
Blatt: 2456

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
1+2	49	3	4/3	Gebäude- und Freifläche Hugo-Sinzheimer-Straße 20-28	4.329 m ²
Miteigentumsanteil					211 / 10.000
Bewertungsgegenstand					91,34 m ²

Hinweis

In der Bewertung wird unterstellt, dass zwischen Bewertungsstichtag und Datum des Grundbuchauszuges keine Änderungen im Grundbuchstand vorgenommen worden sind.

Bewertungsgegenstand

Bewertungsgegenstand ist eine anteilige Grundstücksfläche von rd. 91,34 m².

3.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuches, der Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte grob überschlägig plausibilisiert.

3.3 Bestandsverzeichnis

Gemäß vorliegenden Grundbuchauszügen sind keine begünstigenden Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Herschvermerke) vorhanden.

Im Bestandsverzeichnis des Wohnungsgrundbuchs ist folgendes bestimmt:

„211/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung 49, Flur 3, Flurstück 4/3 Gebäude- und Freifläche, Hugo-Sinzheimer-Str. 20-28, 4.329 m² Größe verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 26 des Aufteilungsplans; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt (eingetragen Blatt 2431 bis 2479).

Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 08.10.1984 Bezug genommen. Der Miteigentumsanteil ist bei der Anlegung dieses Blattes von Blatt 1392 hierher übertragen. Eingetragen am 28.01.1985.“



3.4 Abteilung I Eigentümer/in

anonymisiert

3.5 Abteilung II Rechte und Lasten

In Abteilung II des Grundbuches sind nachfolgende Eintragungen eingetragen.

Lfd. Nr. 1 zu lfd. Nr. 1 (Antennenanlagenbetriebsrecht)

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Antennenanlagenbetriebsrecht, verbunden mit Nutzungsbeschränkung) für die Antennen-Verwaltungs- und Betreuungsgesellschaft mbH, Hamburg; die Ausübung des Rechtes kann Dritten überlassen werden; gemäß Bewilligung vom 08.10.1984 in Blatt 2431 bis Blatt 2479 eingetragen am 28.01.1985.“

Beurteilung Eintragung laufende Nr. 1

Die entsprechende Eintragungsbewilligung lag dem Sachverständigen nicht vor. Bei der in Abteilung II unter der laufenden Nummer 1 eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit handelt es sich um eine typische Dienstbarkeit innerhalb eines wohnwirtschaftlich genutzten Gesamtkomplexes. Hieraus ergeben sich keine über das übliche Maß hinausgehenden Einschränkungen der Nutzung oder Verwertbarkeit des Bewertungsobjekts. Vor diesem Hintergrund wird sachverständig davon ausgegangen, dass die genannte Eintragung keinen eigenständigen wertbeeinflussenden Umstand darstellt. Ein gesonderter Werteinfluss wird daher nicht berücksichtigt.

Lfd. Nr. 4 zu lfd. Nr. 1 (Zwangsversteigerungsvermerk)

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Frankfurt am Main – Zwangsversteigerungsabteilung -, 845 K 54/25); eingetragen am 18.11.2025.“

Beurteilung Zwangsversteigerungsvermerk

Wird eine Zwangsversteigerung vom Gericht angeordnet, so hat das Gericht das Grundbuchamt um Eintragung dieser Anordnung in das Grundbuch zu ersuchen. Dieser Vermerk soll verhindern, dass der Schuldner nach Anordnung der Zwangsversteigerung noch Verfügungen über das Grundstück trifft, die die Versteigerungsinteressen oder den Erwerber benachteiligen könnten. Durch den Vermerk tritt keine Grundbuchsperre ein, Belastungen sind also weiterhin möglich. Im Rahmen der Wertermittlung wird von einer Löschung der genannten Last nach erfolgter Versteigerung ausgegangen. Es besteht kein Werteinfluss.

3.6 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch

Eintragungen in **Abteilung III** sind für den Verkehrswert nicht relevant und bleiben daher in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

3.7 Teilungserklärung und Aufteilungsplan

Die Teilungserklärung UR-Nr. 1550/1984 vom 08.10.1984 lag vor. Die Teilungserklärung enthält u. a. folgende wesentliche Regelungen:

- Sondereigentum an der Wohnung Nr. 26 im Erdgeschoss links mit 58,77 m² Wohnfläche – 211/10.000 MEA
- In Summe 49 Wohnungen in fünf Wohngebäuden.
- Zum Sondereigentum gehören:



- der Fußbodenbelag, der Deckenanstrich, der Deckenputz und die Deckenverkleidung der im Sondereigentum stehenden Räume, einschließlich des Fußbodenbelages der Balkone/Loggien, nicht jedoch darunter oder darüber befindliche Konstruktionsteile, die dem Schallschutz und der Isolierung dienen;
- die nichttragenden Zwischenwände, sofern sie nicht Sondereigentum von Sondereigentum oder Sondereigentum von Gemeinschaftseigentum trennen;
- der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Wohnungseigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören;
- die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume und bei Doppelfenstern die Innenfenster, außerdem die Innenseiten der Fenster, der Balkon/Loggia- und der Wohnungsabschlusstür;
- sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände einschließlich der Heizkörper;
- die Zu- und Ableitungen der Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hauptstrang ab, mit Ausnahme der Antennenleitung;
- die in der Wohnung vorhandene Klingel- bzw. Gong-, Türöffnungs- und Wechselsprecheinrichtung samt der zugehörigen Leitungen;
- die Rollläden, Markisen, Jalousien, Sichtblenden u. ä.
- Die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer und ihr Verhältnis untereinander bestimmen sich im Wesentlichen nach dem Wohnungseigentumsgesetz vom 15.03.1951, soweit nichts anderes vereinbart wurde.
- Die Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung bedarf der Zustimmung der Eigentümergeinschaft, die mit einfacher Mehrheit jederzeit widerruflich erteilt werden kann. Die Eigentümerversammlung kann die Entscheidung über die Zustimmung dem Verwalter übertragen.
- Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Bei der Veräußerung des Wohnungseigentums verbleiben die im gemeinsamen Eigentum stehenden Anteile am Verwaltungsvermögen und an der Instandhaltungsrücklage der Eigentümergeinschaft. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, dem Erwerber alle, auch die nicht grundbuchlich gesicherten, Verpflichtungen aufzuerlegen, die er selbst übernommen hat. Käufer und Verkäufer haften gesamtschuldnerisch für rückständige Leistungen des Verkäufers. Kann ein etwaiges Guthaben dem Verkäufer innerhalb eines Jahres nach Verkauf nicht zugestellt werden, fließt es der Instandhaltungsrücklage zu.
- Die Eigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums und der dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Anlagen und Einrichtungen verpflichtet.
- Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, sich an den laufenden Lasten und Kosten, die für das gemeinschaftliche Eigentum anfallen, zu beteiligen. Sie sind als Hausgeld monatlich an den Verwalter zu zahlen. Soweit in der Teilungserklärung nichts anderes bestimmt wird, werden alle Kostenarten - mit Ausnahme der Verwaltungskosten - im Verhältnis der Wohnflächen der Wohnungseigentumseinheiten auf die Eigentümer umgelegt. Soweit laufende Kosten für jedes Wohnungseigentum durch Meß- oder Zählvorrichtungen oder in anderer Weise einwandfrei getrennt festgestellt werden können, trägt jeder Eigentümer die für sein Sondereigentum anfallenden Kosten allein.



3.8 Wirtschaftsplan, Abrechnung und Verwaltungskosten

Eine Jahresabrechnung lag dem Sachverständigen nicht vor.

Die Zuführung zur jährlichen Instandhaltungsrücklage belief sich für das Bewertungsobjekt auf rd. 1.528 € bzw. rd. 26,00 €/m² Wohnfläche p.a.

Die Höhe der bestehenden Erhaltungsrücklage geht aus den überreichten Unterlagen nicht hervor.

Laut vorliegendem Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 beträgt das monatliche Hausgeld für das Bewertungsobjekt seit dem 01.01.2026 insgesamt 404,59 € (vorher: 461,00 €). Die Erhaltungsrücklage ist hierbei enthalten.



4. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

4.1 Makrolage

Bundesland	Hessen
Stadt	Frankfurt am Main
Einwohnerzahl	756.021 Einwohner zum Stand: 31.12.2024 (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt)
Stadtteil	Bonames
Kaufkraft pro Einwohner	33.273 € – Frankfurt am Main 31.348 € – Hessen 30.555 € – Deutschland (Quelle: © 2025 Michael Bauer Research)
Kaufkraftindex	108,9 – Frankfurt am Main 102,6 – Hessen 100,0 – Deutschland (Quelle: © 2025 Michael Bauer Research)
Arbeitslosenquote	6,9 % – Frankfurt am Main 5,8 % – Hessen 6,2 % – Deutschland (Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht Dezember 2025)
Demografische Entwicklung	Gemäß Hessisches Statistisches Landesamt wird für Frankfurt am Main im Zeitraum 2021 bis 2050 ein Bevölkerungswachstum von rd. +8,7 % prognostiziert.

Lagebeschreibung

Frankfurt am Main ist mit rd. 756.000 Einwohnern die bevölkerungsreichste Stadt des Landes Hessen und die fünftgrößte Stadt Deutschlands. Sie ist kreisfrei und bildet das Zentrum des Ballungsraums Frankfurt mit mehr als 2,3 Millionen Einwohnern. Im Rhein/Main-Gebiet leben etwa 5,8 Millionen Menschen.

Frankfurt ist ein internationaler Finanzplatz sowie bedeutendes Industrie-, Dienstleistungs- und Messezentrum. In Frankfurt haben die Europäische Zentralbank, die Deutsche Bundesbank, die Wertpapierbörse, zahlreiche Finanzinstitute, die Aufsichtsbehörden BaFin und EIOPA und die Messe Frankfurt ihren Sitz. Die Buch- und die Musikmesse gelten als Weltleitmesse ihrer Sparten, die Internationale Automobil-Ausstellung fand bis 2019 in Frankfurt statt. Die Stadt ist zudem Sitz vieler nationaler Sportverbände, darunter der Deutsche Olympische Sportbund und der Deutsche Fußball-Bund.

Durch die zentrale Lage ist Frankfurt am Main ein Knotenpunkt im deutschen und europäischen Verkehrsnetz mit dem Flughafen Frankfurt Main, dem Hauptbahnhof und dem Frankfurter Kreuz. Eine Besonderheit für eine europäische Stadt ist die stetig wachsende Hochhaus-Skyline Frankfurts. Teile der Skyline gehören zu den höchsten Gebäuden Europas.



4.2 Mikrolage

Umgebung	Das Bewertungsobjekt liegt in einem Wohngebiet im nördlich gelegenen Stadtteil Bonames in Frankfurt am Main. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern, mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern sowie der südlich anliegenden U-Bahn-Haltestelle.
Lage im Ort/Umland	Das Zentrum von Frankfurt am Main (Hauptwache) ist ca. 10,3 km entfernt (mit dem Auto via Google Maps).
<u>Verkehrsanbindung</u>	
Bus/Straßenbahn	Die nächste Bus- und U-Bahnhaltestelle (Frankfurt (Main) Bonames Mitte) befindet sich fußläufig in ca. 150 m Entfernung (zu Fuß via Google Maps).
Bahn	Der Hauptbahnhof Frankfurt (IC-, ICE-, RE- und RB-Anschluss) befindet sich in ca. 16,1 km Entfernung (mit dem Auto via Google Maps).
Straße	Das Grundstück mit dem Bewertungsgegenstand liegt an einer öffentlichen Straße mit Straßenbeleuchtung und separatem Fußweg.
Autobahn	Die nächste Autobahnauffahrt zur BAB 661 ist ca. 2,2 km entfernt.
Bundesstraße	Die nächste Auffahrt zur Bundesstraße B 3 ist ca. 5,6 km entfernt.
Flughafen	Die Entfernung zum Flughafen Frankfurt beträgt ca. 23 km (mit dem Auto via Google Maps).

Beurteilung Verkehrsanbindung

Zusammenfassend kann die Verkehrsanbindung als lagetypisch **gut** eingeschätzt werden.

Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in einem Umkreis von ca. 500 m um das Bewertungsobjekt in ausreichendem Ausmaß vorhanden (Penny-Markt fußläufig in rd. 400 m, REWE-Markt in rd. 500 m Entfernung).
Geschäfte des weiterführenden Bedarfs	Das nächste größere Einkaufszentrum (Nordwestzentrum) befindet sich in ca. 8,6 km Entfernung (mit dem Auto via Google Maps).
Ärzte und Apotheken	Der nächste Allgemeinmediziner befindet sich fußläufig in ca. 450 m Entfernung. Die nächste Apotheke befindet sich ebenfalls in ca. 200 m Entfernung (zu Fuß via Google Maps).
Krankenhaus	Das nächste Krankenhaus (Hochtaunus-Kliniken gGmbH - Klinik Bad Homburg) befindet sich in ca. 6,1 km Entfernung (mit dem Auto via Google Maps).



Kindergarten	Der nächste Kindergarten befindet sich fußläufig in ca. 200 m Entfernung (zu Fuß via Google Maps).
Grundschule	Die nächste staatliche Grundschule (Steffi-Jones-Grundschule) befindet sich fußläufig in ca. 500 m Entfernung (zu Fuß via Google Maps).
Weiterführende Schule	Die nächste weiterführende Schule (Gymnasium "Otto-Hahn-Schule") befindet sich fußläufig in ca. 1,9 km Entfernung (zu Fuß via Google Maps).
Hochschulen, Universitäten	Die nächste größere Universität (Goethe-Universität Frankfurt am Main) befindet sich in ca. 9,2 km Entfernung (mit dem Auto via Google Maps).
Freizeitangebot	Das Freizeitangebot in Frankfurt ist, stadttypisch sehr gut ausprägt und insgesamt als umfangreich zu bezeichnen. Frankfurt verfügt z.B. über Sehenswürdigkeiten, Kinos, Parkanlagen, Sportangeboten etc. Frankfurt verfügt darüber hinaus über ein sehr gutes gastronomisches Angebot.
Kulturangebot	In Frankfurt befindet sich ein umfangreiches Kulturangebot mit Theater, Oper und Museen.

Beurteilung Infrastruktur

Zusammenfassend kann die Infrastruktur als lagetypisch **durchschnittlich** eingeschätzt werden.

4.3 Beurteilung der Wohnlage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im nördlich gelegenen Stadtteil „Bonames“ von Frankfurt am Main. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern, mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern sowie der südlich anliegenden U-Bahn-Haltestelle. Es handelt sich um ein Gebiet des äußeren Stadtbereichs. Grün- und Freiflächen befinden sich in der näheren Umgebung. Entsprechend den Eindrücken im Rahmen des Ortstermins handelt es sich nach sachverständiger Einschätzung um eine **mittlere** Wohnlage mit guter Verkehrsanbindung und durchschnittlicher Infrastruktur.

Hinweis

Gemäß der Wohnlagenkarte zum Frankfurter Mietspiegel wird die Wohnlage als **mittlere** Wohnlage klassifiziert.



5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

5.1 Grundstücksmerkmale

Grundstücksgröße

4.329 m² Flurstücksgröße gemäß Grundbuch (gesamte Grundstücksgröße)

Erschließungszustand

Wasserversorgung	Anschluss an das öffentliche Netz
Abwasserentsorgung	Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Elektrizität	Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz (Erdkabel)
Gas	Anschluss an das öffentliche Netz
Telekommunikation	Telefon- und Internetanschluss

Grundstücksgestalt

Das Flurstück weist eine unregelmäßige Grundstücksgestalt auf.

Grenzverhältnisse

Es besteht keine Grenzbebauung. Ein historisch vorhandener Überbau war anhand der Aktenlage nicht erkennbar, kann aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Bodenbeschaffenheit

Das Flurstück weist eine leichte Hanglage von Süden nach Norden aufsteigend auf. Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund waren augenscheinlich nicht vorhanden.

5.2 Altlasten

Gemäß Altlastenauskunft der Stadt Frankfurt am Main vom 06.01.2026 ist das Bewertungsobjekt nicht als Altlast oder altlastenverdächtige Fläche erfasst.

Diese Wertermittlung ist kein Boden- oder Altlastengutachten. Es wurden keine Untersuchungen des Baugrundes durchgeführt. Für das Gutachten wird ein sofort bebaubares Grundstück unterstellt. Die Bewertung geht auf Basis der vorliegenden Informationen von keinem wertrelevanten Einfluss durch Altlasten aus.

5.3 Hochwasserrisiko

Gemäß digitalem Hochwasser-Check des Versicherungsverbandes GDV und Hochwasserämtern der Regionen vom 20.03.2026 wird das Fluss-Hochwasser-Risiko als unwahrscheinlich und das Starkregen-Risiko als durchschnittlich eingestuft.

5.4 Immissionen

Im Rahmen des Ortstermins wurden keine die bestehende Wohnnutzung wesentlich beeinträchtigenden Immissionen festgestellt. In einer Entfernung von rd. 60 m Luftlinie verlaufen südlich des Bewertungsgrundstücks Bahngleise der U-Bahn. Es ist davon auszugehen, dass hieraus keine nachhaltigen oder wertrelevanten Beeinträchtigungen für die Wohnnutzung resultieren.



5.5 Außenanlagen

Einfriedung

Das Bewertungsgrundstück ist teilweise durch Heckenbepflanzung und teilweise durch Metallzäune eingefriedet.

Bodenbefestigung

Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt ist mit Pflastersteinen befestigt.

Anpflanzungen

Die nicht bebauten und befestigten Bereiche sind mit Rasen, Bäumen und Büschen bewachsen und wirken durchschnittlich gepflegt.

Einstellplätze

Das Gebäude verfügt über keine eigenen Einstellplätze. Entlang der Hugo-Sinzheimer-Straße stehen öffentliche Außenstellplätze zur Verfügung. Die Stellplatzsituation ist als durchschnittlich mit leichter Anspannung zu bewerten.

Fazit

Die Außenanlagen wirken durchschnittlich gepflegt und weisen keinen wesentlichen Instandhaltungstau auf.



6. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV, welches nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5, Abs. 1 ImmoWertV)

Flächennutzungsplan

Gemäß Online-Auskunft des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain (RegioMap) vom 23.03.2026 befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes. Das Bewertungsobjekt liegt in einer im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche Bestand“ (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellten Fläche.

Bebauungsplan

Gemäß planungsrechtlicher Auskunft der Stadt Frankfurt am Main vom 15.01.2026 befindet sich das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Rahmenkartenplan) Nr. NW 141c Nr. 1, welcher am 21.06.1977 inkraftgetreten ist. Der Bebauungsplan enthält u. a. folgende wesentliche Festsetzungen:

- Reines Wohngebiet
- 4 Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Grundflächenzahl (GRZ) – 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) – 1,1

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 30 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Bereich mit einfacher ÖV-Erschließung. Gemäß Stellplatzsatzung (Inkrafttreten: 20.02.2020) liegt die Herstellungspflicht für Stellplätze bei 70 %.

Das Bewertungsobjekt liegt ebenfalls im Bereich der Gestaltungssatzung Freiraum und Klima der Stadt Frankfurt am Main (Freiraumsatzung, Inkrafttreten: 10.05.2023) und der Vorgartensatzung (Inkrafttreten: 04.04.1979) der Stadt Frankfurt am Main.

6.3 Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung (§ 46 ImmoWertV)

Dienstbarkeiten/ Nutzungsrechte

Siehe hierzu Angaben unter Punkt 3 des Gutachtens.

Baulasten

Eine Baulast stellt eine Beschränkung eines Grundstücks dar. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks übernimmt freiwillig öffentlich-rechtliche Verpflichtungen gegenüber der Baubehörde zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen, z. B. Übernahme Abstandsfläche oder Nachweis von Stellplätzen zugunsten eines begünstigten Grundstücks. Die Baulast wirkt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern. Aus einer Baulast ergeben sich keine privat-rechtlichen Ansprüche.



Laut vorliegender Baulastenauskunft vom 08.01.2026 sind für das Bewertungsobjekt keine Baulasten eingetragen.

Mietvertragliche Bindungen zum Stichtag

Das Bewertungsobjekt war zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Gemäß Auskunft im Ortstermin liegt die vertraglich vereinbarte monatliche Miete bei 1.250 € inkl. Nebenkosten.

6.4 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 5, Abs. 2 ImmoWertV)

Laut Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Frankfurt am Main vom 06.01.2026 sind für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungsbeiträge zu zahlen. Insofern wird in dieser Wertermittlung von einem nach BauGB und KAG erschließungs- und anschlussbeitragsfreien Zustand ausgegangen. Sollte dies nicht der Fall sein, ist der Verkehrswert ggf. anzupassen. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen wurden bzw. eine entsprechende Stellplatzabläse bezahlt wurde.

6.5 Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)

Sanierungs-, Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

Gemäß planungsrechtlicher Auskunft der Stadt Frankfurt am Main vom 15.01.2026 ist das Bewertungsobjekt von keinen sonstigen städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, vorbereitenden Untersuchungen zu einer geplanten städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen oder vorbereitenden Untersuchungen zu einer geplanten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach BauGB betroffen. Des Weiteren ist das Grundbuch des Bewertungsobjektes frei von bestehenden oder gelöschten Sanierungsvermerken, so dass für die Wertermittlung davon ausgegangen werden kann, dass das Grundstück zum Wertermittlungsstichtag nicht in ein Sanierungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen wurde.

Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen (denkxweb) vom 20.03.2026 ist der Bewertungsgegenstand kein eingetragenes Einzeldenkmal.

Sonstiges

Weitere wertbeeinflussende privat- und öffentlich-rechtliche Gegebenheiten waren zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt.



7. BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

7.1 Hinweis zur Baugenehmigung und behördliche Auflagen

Baugenehmigungsunterlagen lagen zum Bewertungszeitpunkt nicht bzw. nur auszugsweise vor. Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen ist nicht Gegenstand der Wertermittlung. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt. Sofern diese wider Erwarten nicht gegeben sein sollte, ist der Verkehrswert ggf. anzupassen. Des Weiteren wird für die Wertermittlung ungeprüft unterstellt, dass die baulichen Anlagen den amtlichen Vorschriften in Bezug auf Brandschutz, Statik sowie dem Schutz von Leib und Leben entsprechen. Eine Prüfung derartiger Vorschriften ist ebenfalls nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

7.2 Baubeschreibung – Allgemeine Objektangaben

Objektart	5 Mehrfamilienhäuser geteilt nach WEG
Baujahr	ca. 1959

Rohbaukonstruktion

Fundamente	k. A.
Keller	vollständig, massiv
Außenwände	Massivbauweise mit aufgebrachtter Wärmedämmung
Fassade	Putzfassade, Sockelbereich mit Klinkerfassade
Innenwände	Mauerwerk (tragende Innenwände) Bimsplatten bzw. Bimsstein (nicht tragende Innenwände)
Decken	Stahlbeton
Höhen	KG – lichte Höhe ca. 2,04 m EG – lichte Höhe ca. 2,55 m
Treppen	massive Betontreppe
Dachkonstruktion	Satteldach
Dacheindeckung	nicht bekannt

Ausbau der Wohneinheiten

Barrierefreiheit	barrierefrei nutzbar – nicht gegeben uneingeschränkt Rollstuhlgeeignet – nicht gegeben
Fußböden	Fliesen und Teppich
Oberfläche Decke	überwiegend tapeziert und gestrichen, teilweise Holzpaneele
Oberfläche Innenwände	überwiegend tapeziert mit Anstrich, Badezimmer raumhoch gefliest
Türen	Hauseingangstür – verglaste Metall-/Aluminium-Rahmentüranlage Innentüren – glatte, weiß lackierte Holztüren mit Edelstahlbeschlägen



Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, außenliegender Sonnenschutz
---------	--

Technische Ausrüstung des Gebäudes

Elektroinstallation	einfache Elektroinstallationen
Sanitärinstallation	Badezimmer mit stehendem WC, Waschbecken und Badewanne
Ausstattung Küche	einfache Küchenzeile mit üblichen Geräten
Heizungsinstallation	Beheizungsform: Fernwärme, Wärmeabgabe über Heizkörper, teilweise Aufputzleitungen
Sonstiges	-
Hinweis Rauchmelder:	Es gibt je Bundesland eine Rauchmelderpflicht für Neu- und Umbauten. In allen Schlaf- und Kinderzimmern sowie Fluren, Gängen und teilweise in Aufenthaltsräumen müssen Rauchmelder installiert werden. Es wurden augenscheinlich Rauchmelder installiert.
Weitere bauliche Anlagen	Balkon

Energetischer Zustand des Gebäudes

Energieausweis	Für die Wertermittlung konnte kein Energieausweis vorgelegt werden. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt Anforderungen an die energetische Qualität von Neu- und Bestandsgebäuden. Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.
Energetischer Zustand	Das Gebäude wurde nach den zum Errichtungszeitpunkt vorherrschenden energetischen Standards errichtet. Augenscheinlich wurde die Fassade nachträglich gedämmt. Der energetische Zustand wird daher zum Wertermittlungsstichtag in Summe als unterdurchschnittlich bis durchschnittlich eingeschätzt.

Kontaminationen / Baustoffrisiken

Vorbemerkung	Es handelt sich bei diesem Gutachten nicht um ein Altlasten- oder Bauschadensgutachten, es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen oder Beprobungen von Bauteilen vorgenommen. Die nachfolgenden Ausführungen beruhen ausschließlich auf den vorliegenden Unterlagen sowie den visuellen Eindrücken im Rahmen des Ortstermins.
--------------	--



Kontaminationen	Im Rahmen der Ortsbesichtigung haben sich keine konkreten Verdachtsmomente ergeben.
Bauteile	Das Gebäude wurde ursprünglich ca. 1959 errichtet, so dass grundsätzlich die (zwischenzeitliche) Verwendung von gesundheitsschädlichen Baustoffen wie beispielsweise Asbest, PCB, PCP sowie von PAK-haltigen Produkten nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Verdachtsmomente haben sich im Rahmen des Ortstermins jedoch nicht ergeben. Abschließende Sicherheit über das Vorhandensein von gesundheitsgefährdenden Stoffen kann in der Regel nur eine Labor-Beprobung ergeben.

7.3 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungszustand

Das Gebäude und die Wohneinheit befinden sich in einem unterdurchschnittlichen baulichen Zustand. Bei der Besichtigung des Bewertungsobjektes wurde folgender Instandhaltungsstau festgestellt:

- Allgemeinflächen (Treppenhaus, Keller und Dachgeschoss) mit Instandhaltungsstau (Fenster gesprungen, abgerissene Tapete, mangelnde Dämmung des Dachbodens etc.)
- Die Belege der Wände, Decken und Böden des Bewertungsobjektes sind überwiegend verschlissen.

Ausstattungsstandard

Der Ausstattungsstandard wird als einfacher Standard eingeschätzt.

Grundrisskonzeption und Wirtschaftlichkeit

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein zentrales Treppenhaus. Das Gebäude Hugo-Sinzheimer-Straße 22 wurde als Dreispänner konzipiert. Im Kellergeschoss befinden sich u. a. Keller- bzw. Heizungsräume.

Der Zutritt zur Wohneinheit erfolgt im Erdgeschoss links über einen langen zentralen Flur. Über den Flur werden das Wohn-/Esszimmer, das Badezimmer, die Küche, das Schlafzimmer sowie ein weiteres „halbes“ Zimmer mit weniger als 10 m² Wohnfläche erschlossen. Über den Wohn-/Essbereich erfolgt Zutritt zum Balkon. Der Grundriss der Wohnung wird nach Einschätzung des Sachverständigen mit Ausnahme des langen und schmalen Flures den heutigen Anforderungen an Wohnen gerecht.

Sanierungsmaßnahmen

Wesentliche Sanierungsmaßnahmen innerhalb der letzten Jahre am Bewertungsobjekt waren im Rahmen der Ortsbesichtigung, mit Ausnahme der Wärmedämmung der Außenfassade, nicht ersichtlich.

Laut Protokoll zur Eigentümerversammlung am 28.10.2025 wurde eine außerordentliche Eigentümerversammlung im 1. Quartal 2026 über die Fälligestellung einer Sonderumlage in Höhe von 250.000 € für eine anstehende Treppenhaussanierung beschlossen.



Belichtung und Belüftung

Die natürliche Belichtung und Belüftung aller zu wohnwirtschaftlichen Zwecken genutzten Räume ist gegeben.



8. ERMITTLUNG DER FLÄCHEN UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Abkürzungen / Erläuterungen

BGF	Brutto-Grundfläche (Bereiche a-b)
BRI	Brutto-Rauminhalt
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
NFF	Nutzflächenfaktor (WNF/GF)
WNF	Wohn-Nutzfläche
WF	Wohnfläche
g	Gewerbliche Nutzung
w	Wohnwirtschaftliche Nutzung

Hinweis zu Flächen- und Maßangaben

Die Flächenangaben sind ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u. Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Wertermittlung bestimmt. Ein Neuaufmaß von Flächen und Kubatur durch den Sachverständigen ist nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Die Grundfläche im Dachgeschoss wird angerechnet, wenn diese nutzbar oder untergeordnet nutzbar ist, z. B. als Lager- und Abstellfläche oder Raum für betriebstechnische Anlagen. Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m im First behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Dafür müssen eine feste Decke und die Zugänglichkeit gegeben sein.

Grundlage der nachfolgenden Angaben

Die BGF (gemäß DIN 277, Ausgabe 2016) wurde aus den bemaßten Grundrissen in der Bauakte grob überschlägig abgegriffen und anhand der Liegenschaftskarte überschlägig geprüft.

Geschoss	Faktor	Bereich*	BGF in m ² (rd.)
Erdgeschoss	1,00	A	216
Erdgeschoss Loggia	1,00	B	8
Erdgeschoss Balkon	1,00	C	5
Summe gerundet			229

*Bereich A: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

*Bereich B: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

*Bereich C: nicht überdeckt

Wohn- bzw. Nutzfläche

Die Wohnflächenangabe in Höhe von 58,77 m² Wohnfläche wurde der von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellten Teilungserklärung entnommen. Diese Angaben



wurden für die Ableitung der Wohnfläche genutzt und mit üblichen Nutzflächenfaktoren (NFF) sowie anhand des vorliegenden Grundrisses überschlägig plausibilisiert.

Hinweis:

Eine Innenbesichtigung wurde ermöglicht. Die Grundrisse entsprechen im Wesentlichen den Planunterlagen. Es könnten dennoch Abweichungen bei den Wohnflächen vorliegen. Die Gesamtwohnfläche ist dennoch plausibel und liegt der Wertermittlung zugrunde. Technik- und Verkehrsflächen bleiben bei der Wohn- und Nutzflächenermittlung unberücksichtigt.

Plausibilisierung der Fläche

Nutzflächenfaktoren für Wohngebäude werden in der Fachliteratur mit einem Verhältnis BGF zu Wohnfläche von 0,7 (ungünstig) bis 0,8 (günstig) angegeben. Die Wohnfläche für das Erdgeschoss beläuft sich gemäß vorliegender Teilungserklärung in Summe auf ca. 169 m². Der Nutzflächenfaktor ergibt sich wie folgt: 169 m² Wohnfläche / 229 m² BGF = ca. 0,74

Der Nutzflächenfaktor ist als plausibel einzustufen.

Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß BauNVO

Vollgeschosse (§ 2 Abs. 5 HBO Hessische Bauordnung)

„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als 3/4 der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.“

Vollgeschosse (§ 2 Abs. 5 HBO Hessische Bauordnung)			
Geschoss	Ermittlung der Prüfgröße	Vorgabewert	Ergebnis
Erdgeschoss	2,75 m ≥	2,30 m	1
Summe Vollgeschosse		max. Z =	4

Auf die Berechnung der GRZ (Grundflächenzahl), GFZ (Geschossflächenzahl) und WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) wird mangels Zielführung verzichtet.



9. WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen und Immobilienmarkt Deutschland

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland zeigen gemäß Deutscher Bundesbank weiterhin eine ausgeprägte konjunkturelle Schwächephase. Die industrielle Wertschöpfung bleibt insbesondere infolge struktureller Belastungen, erhöhter Zollltarife sowie rückläufiger Auftragseingänge schwach, was Investitionstätigkeit, Kapazitätsauslastung und Wettbewerbsfähigkeit dämpft und damit auch immobilienrelevante Segmente mittelbar beeinflusst. Im Baugewerbe ist lediglich eine partielle Erholung erkennbar, die vor allem vom Ausbaugewerbe getragen wird, während Hoch- und Tiefbau rückläufige Produktionswerte aufweisen. Der private Konsum und der Dienstleistungssektor lieferten im Berichtszeitraum nur geringe Impulse, sodass insgesamt von verhaltenen Wachstumsperspektiven und einer niedrigen gesamtwirtschaftlichen Dynamik auszugehen ist, welche bei der Bewertung des Immobilienmarktes zu berücksichtigen sind.

Die Verbraucherpreisinflation ging laut Germany Trade & Invest (GTAI) im Jahr 2024 auf rund 2,5 % zurück. Für 2025 wird eine Inflationsrate von etwa 2,3 % und für 2026 von rund 2,2 % erwartet. Eine niedrige und stabile Inflationsentwicklung stellt eine wesentliche Rahmenbedingung für den Immobilienmarkt dar, da sie die langfristige Kalkulierbarkeit von Mieten, Bewirtschaftungskosten und Renditen verbessert. Zur Eindämmung der zuvor erhöhten Inflation hatte die Europäische Zentralbank den Leitzins in den Jahren 2022 und 2023 deutlich angehoben. Seit Mitte 2024 wurde der Hauptrefinanzierungssatz sukzessive auf rund 2,15 % gesenkt. Dieses Zinsniveau beeinflusst die Kreditkonditionen der Banken und wirkt sich entsprechend auf Bau- und Immobilienfinanzierungen aus. Sinkende Zinsen begünstigen grundsätzlich die Nachfrage nach Immobilien und können zur Stabilisierung des Preisniveaus beitragen.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt wuchs im Jahr 2025 um rund 0,2 %. Nach zwei Jahren wirtschaftlicher Rezession verzeichnet die deutsche Wirtschaft wieder ein leichtes Wachstum. Dieses ist in erster Linie auf gestiegene Konsumausgaben sowohl der privaten Haushalte als auch des Staates zurückzuführen. Für das Jahr 2026 wird laut GTAI ein moderates Wachstum von etwa 1,2 % prognostiziert. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2025 bei 6,2 % (Dezember 2024: 6,0 %). Die Entwicklung von Beschäftigung und Einkommen stellt einen zentralen Einflussfaktor für den Immobilienmarkt dar. Eine steigende Arbeitslosigkeit kann die Nachfrage nach Wohneigentum und höherpreisigen Mietwohnungen dämpfen, während stabile Beschäftigungsverhältnisse die Wohnraumnachfrage grundsätzlich stützen.

Die Stimmung in der deutschen Wirtschaft hat sich zuletzt eingetrübt. Der ifo-Geschäftsklimaindex sank im Dezember 2025 auf 87,6 Punkte. Unternehmen blicken pessimistischer auf das erste Halbjahr 2026. Die aktuelle Geschäftslage wurde hingegen unverändert zum Vormonat eingeschätzt. Die Stimmung der deutschen Wirtschaft ist für Immobilieninvestitionen wesentlich, weil sie als Frühindikator für Beschäftigung, Einkommensentwicklung, Flächennachfrage sowie Finanzierungsbedingungen wirkt und damit unmittelbar Mietwachstum, Leerstandsrisiko und Werthaltigkeit von Immobilien beeinflusst.

Das Konsumklima in Deutschland zeigt zum Jahresende weiterhin eine deutlich negative Entwicklung. Während die Konjunkturerwartung stagniert, verzeichnen sowohl die



Einkommenserwartungen als auch die Anschaffungsneigung spürbare Rückgänge. Gleichzeitig steigt die Sparneigung deutlich an. Der Konsumklima-Indikator sinkt für Januar 2026 auf -26,9 Punkte und verschlechtert sich damit gegenüber dem Vormonat (-23,4 Punkte) nochmals deutlich. Für den Immobilienmarkt lässt sich daraus ableiten, dass private Haushalte aufgrund der zunehmenden wirtschaftlichen Unsicherheit und der gedämpften Einkommensaussichten größere Investitionsentscheidungen weiterhin zurückhaltend treffen. Insbesondere der Erwerb von Wohneigentum dürfte dadurch gebremst werden, während sich die Nachfrage nach Mietwohnungen tendenziell stabil zeigt.

Wohnungsmarkt Deutschland

Bezahlbarer Wohnraum bleibt laut ZIA-Frühjahrgutachten 2025 ein zentrales Problem in Deutschland. In vielen Großstädten ist die Nachfrage nach Wohnungen seit Jahren deutlich höher als das Angebot. Besonders einkommensschwache Haushalte und aktiv Wohnungssuchende sind betroffen. Die Corona-Pandemie und die schwächere Konjunktur haben diese Lage nicht entspannt.

Seit 2022 belasten höhere Baukosten, steigende Zinsen und strengere Vorgaben den Wohnungsbau. Die Neubautätigkeit ist deutlich zurückgegangen, die Neubauziele der Bundesregierung wurden klar verfehlt. Gleichzeitig bestehen in ländlichen, strukturschwachen Regionen teilweise Leerstände, während in Wachstumsregionen Wohnraum fehlt.

Die Baukosten stiegen seit Ende 2019 um über 40 % und bleiben trotz Entspannung bei Materialien hoch. Das Gebäudeenergiegesetz mit erhöhten Effizienzanforderungen verteuert Neubauten zusätzlich. Der starke Zinsanstieg seit 2022 führte zu einem Einbruch der Wohnungsbaukredite, erst ab 2024 ist eine leichte Erholung erkennbar.

Der Wohnungsbedarf wird maßgeblich durch die Demografie und eine hohe Nettozuwanderung bestimmt. Der jährliche Bedarf liegt derzeit bei rund 370.000 Wohnungen und übersteigt die tatsächliche Bautätigkeit deutlich, insbesondere in Großstädten. Gleichzeitig hat sich durch höhere Zinsen ein großer Bauüberhang genehmigter, aber nicht fertiggestellter Wohnungen aufgebaut.

Die Mieten steigen bundesweit. Bestandsmieten legten moderat zu, Angebotsmieten deutlich stärker. In Großstädten liegt der Abstand zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten teilweise bei bis zu 25 %. Der Anteil des Einkommens, der für Miete aufgewendet wird, ist gestiegen. In A-Städten geben Haushalte mit mittlerem Einkommen bei Neuvermietungen im Schnitt rund 45 % ihres Einkommens für Miete aus.

Wohnungsunternehmen erwarten für das Jahr 2025 überwiegend stabile Immobilienwerte, bei den Mieten jedoch weitere Anstiege.

Immobilienmarkt Hessen

Im Jahr 2024 hat sich der hessische Immobilienmarkt spürbar erholt und scheint die Auswirkungen des Ukrainekriegs hinter sich gelassen zu haben. Die Belebung wird vor allem an der gestiegenen Zahl der Transaktionen deutlich. Auch das Preisniveau hat sich stabilisiert und zeigt in einigen Segmenten sogar wieder Aufwärtstendenzen – so wurde beispielsweise für neu errichtete Eigentumswohnungen im Schnitt mehr gezahlt als im Vorjahr.



Die Gutachterausschüsse in Hessen verzeichneten rund 57.000 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von etwa € 19,9 Mrd. Damit setzt der Immobilienmarkt im Vergleich zu 2023 erneut ein Wachstumssignal. Sowohl die Zahl der Immobilientransaktionen (+19,6 %) als auch das Umsatzvolumen (+28,9 %) legten deutlich zu. In Südhessen entfielen davon rund € 15,7 Mrd., und auf Nordhessen rd. € 4,0 Mrd. Die meisten Verträge wurden 2024 in Frankfurt am Main abgeschlossen, gefolgt vom Main-Kinzig-Kreis. In Frankfurt selbst wurde mit fast € 4,0 Mrd. zudem der bei weitem höchste Geldumsatz erzielt.

Hessen ist durch ein starkes Süd-Nord-Gefälle geprägt. Im Großraum Wiesbaden-Frankfurt-Darmstadt und den angrenzenden Landkreisen konzentrieren sich Wirtschaftsbetriebe, Handel, Banken, Verkehr und Verwaltung. Entsprechend ist die Bevölkerungsdichte hoch und die meisten Immobilientransaktionen finden dort statt. Das spiegelt sich auch darin wider, dass hier hessenweit die höchsten Grundstücks- und Immobilienpreise gezahlt werden.

Immobilienmarkt Frankfurt am Main

Der IVD weist für die Stadt Frankfurt am Main eine Wohngebäudestruktur (Stand: 31.12.2023) von 78.945 Gebäuden, auf die sich insgesamt 412.155 Wohnungen verteilen. Auf reine Wohngebäude entfallen hiervon 31.675 Gebäude auf Einfamilien-, 7.736 Gebäude auf Zweifamilien- und 38.779 Gebäude auf Mehrfamilienhäuser.

Für das Jahr 2023 wurden dem IVD zufolge insgesamt Baugenehmigungen für 122 Einfamilien-, 6 Zweifamilien und 149 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 3.205 Wohnungen erteilt. Fertiggestellt werden konnten im Jahr 2023 insgesamt 3.661 Wohnungen, welche sich auf 103 Einfamilien-, 5 Zweifamilien- und 123 Mehrfamilienhäuser verteilen.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2025 für die Stadt Frankfurt hat sich die Anzahl der Transaktionen wie folgt entwickelt:

Vertrags-/Eigentumsart	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
Unbebaute Grundstücke	346	349	328	489,1	126,6	474,8	57,4	51,9	81,8
Erbbaurechtsbegründungen	9	1	3	0,0	0,0	0,0	2,5	0,0	0,5
Erbbaurechte an unbeb. Grundst.	1	2	1	0,1	166,1	0,3	0,0	6,4	0,1
Bebaute Grundstücke	932	825	951	2.831,0	1.472,4	2.147,6	59,6	46,1	119,3
Erbbaurechte mit Gebäude(n)**	125	87	78	168,2	39,1	60,0	8,9	6,0	8,4
Wohnungseigentum	2.964	2.169	2.831	1.424,5	963,6	1.223,0	-*	-*	-*
Wohnungseigentumserbbaurechte**	67	44	48	29,9	15,5	19,9	-*	-*	-*
Teileigentum	609	483	643	127,9	549,0	44,2	-*	-*	-*
Teileigentumserbbaurechte**	19	5	6	3,5	0,1	0,1	-*	-*	-*
Insgesamt	5.072	3.965	4.889	5.074,4	3.332,5	3.969,9	128,5	110,4	210,1

Quelle: Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2025, S. 16

Im Marktsegment „Bebaute Grundstücke“ im Jahr 2024 ist die Anzahl an Veräußerungen auf 951 angestiegen (2023: 825) was einem Anstieg von 15 % entspricht. Der Geldumsatz hat sich von rd. 1,472 Mrd. € um rd. 46 % auf rd. 2,148 Mrd. € erhöht. Überwiegend wurden Gebäude vor 1950 (101 Verkäufe) registriert. Mehrfamilienhäuser mit dem Baualter 1950 bis 1977 wurden im Jahr 2024 insgesamt 50-mal transferiert.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2025 für die Stadt Frankfurt haben sich die Kaufpreise für Eigentumswohnungen wie folgt entwickelt:



Baujahr/ Mietstatus	2022		2023		2024	
	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²
vor 1919	201	6.570	171	5.930	235	6.080
- hiervon vermietet	68	5.720	58	5.240	68	5.290
- hiervon unvermietet	129	6.940	114	6.260	154	6.550
- Mietstatus unbekannt	2	..	1	..	8	2.820
1919-1949	60	6.070	59	4.720	93	5.190
- hiervon vermietet	20	5.970	18	4.250	21	4.870
- hiervon unvermietet	36	6.040	41	4.960	69	5.240
- Mietstatus unbekannt	1	..	0	-	0	-
1950-1977	706	4.700	631	3.960	778	4.280
- hiervon vermietet	225	4.390	174	3.740	235	4.230
- hiervon unvermietet	478	4.840	454	4.020	541	4.310
- Mietstatus unbekannt	0	-	0	-	2	..
1978-1990	80	4.650	106	4.230	113	4.280
- hiervon vermietet	21	3.700	25	3.780	42	4.070
- hiervon unvermietet	58	5.040	80	4.350	73	4.310
- Mietstatus unbekannt	0	-	0	-	0	-
ab 1991 ohne Neubau	479	7.290	392	6.840	529	6.900
- hiervon vermietet	100	6.530	67	5.630	84	6.060
- hiervon unvermietet	378	7.580	324	7.180	445	7.110
- Mietstatus unbekannt	4	5.630	1	..	0	-
Neubauten	275	8.310	97	7.570	193	7.310
- hiervon vermietet	0	-	0	-	2	..
- hiervon unvermietet	274	8.310	97	7.570	192	7.300
- Mietstatus unbekannt	0	-	0	-	0	-

Quelle: Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2025, S. 31



10. GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

Durchführung der Wertermittlungsverfahren

Grundlage der Bewertung sind die sogenannten „normierten Verfahren“, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben sind.

In der Immobilienwertermittlung werden im Wesentlichen drei Verfahren angewandt:

- das Ertragswertverfahren
- oder das Sachwertverfahren
- oder das Vergleichswertverfahren

Die Wahl des wertbestimmenden Verfahrens richtet sich nach der Art des Bewertungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht. Dabei handelt es sich um Mehrfamilien- und Geschäftsgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, Gewerbe und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Sozialimmobilien etc. Der Ertragswert wird als Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen gebildet.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhaushausgrundstücke. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt eine Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (Wohnungs- und Teileigentum, unbebaute Grundstücke etc.). Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.



Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

Der Wert des Bodens ist gemäß § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, vorrangig im Vergleichswertverfahren, zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung regelmäßig auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. §§ 13 bis 17 ImmoWertV), die - sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

Hinweis

Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 01.01.2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungstichtag die ImmoWertV 2021 anzuwenden. Gleichzeitig ist die ImmoWertV vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26.11.2019 (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist, außer Kraft getreten. Jedoch hat das Inkrafttreten der neuen und Außerkrafttreten der alten Verordnung keinen Einfluss auf die bestehenden rechtlichen Regelungen der Bundesländer, die ihrerseits tätig werden müssen, um die neue Rechtsverordnung in Landesrecht zu überführen mittels Ausführungsgesetzen und Durchführungsverordnungen BauGB, Gutachterausschussverordnung etc.

Es wird sich im Rahmen der Wertermittlung auf die Daten und rechtlichen Grundlagen des Grundstücksmarktberichtes des Gutachterausschusses bezogen. Sofern der Gutachterausschuss noch Daten auf Basis der alten ImmoWertV veröffentlicht hat, wird im Sinne der Modellkonformität auf Basis der alten ImmoWertV gearbeitet.



11. ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV)

Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Als maßgebliches Wertermittlungsverfahren wird für die vorliegende Objektart der Vergleichswert als wertbestimmendes Verfahren herangezogen, da sich potenzielle Käufer derartiger Immobilien vordergründig an Vergleichskaufpreisen orientieren. Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens steht eine ausreichende Anzahl an Kaufpreisen zur Verfügung. Die Ableitung des Vergleichswertes erfolgt daher auf Basis von Vergleichspreisen des Gutachterausschusses. Zur Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses werden Marktdaten herangezogen.

Allgemeine Wertverhältnisse (§ 7 Abs. 1 ImmoWertV)

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind im Rahmen des Vergleichswertverfahrens in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sein. Soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.



12. VERGLEICHSWERTERMITTLUNG (§§ 24 – 26 ImmoWertV)

12.1 Erläuterungen zum Vergleichswert

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses konnte eine ausreichende Anzahl an Vergleichskaufpreisen in der gegenständlichen Lage übermittelt werden. Von den übermittelten 10 Vergleichskaufpreisen sind 8 Objekte unvermietet bzw. eigengenutzt. Die Kaufpreise sind auf einen Quadratmeter Wohnfläche bezogen. Die vorliegenden Kaufpreise sind für die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes geeignet, da sie mit dem Wertermittlungsobjekt regional vergleichbar sind und die sonstigen Merkmale im Wesentlichen den Merkmalen des Bewertungsobjektes entsprechen.

Erläuterung zum Vergleichspreis:

Die Vergleichspreise wurden vom zuständigen Gutachterausschuss am 12.03.2026 übermittelt. Die Vergleichspreise verfügen über folgende Kriterien:

- Frankfurt am Main
- Grundbuchbezirk: 49
- Lagequalität: mittel
- Objektart: Wohnungs- und Teileigentum/Wohnungseigentum
- Baujahr 1945 – 1980
- Wohnfläche: 45 m² - 71 m²
- Weiterverkauf
- Zeitpunkt Kaufpreis: 01.01.2023 – 31.12.2025

Angaben zum Objekt	
Baujahr des Objekts	1959
Wohnfläche	58,77 m ²
Status	vermietet
Wohnlage	mittel
Ausstattungsstandard	einfach
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus

Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 12.03.2026

Nr.	Kaufpreis-fälligkeit	Wohn-fläche (WF)	Baujahr	Objektart	Aus-stattung	Ver-mietung	Geschoss
1	Q2 2024	57 m ²	1959	Eigentumswohnung			2. OG
2	Q2 2024	60 m ²	1959	Eigentumswohnung	einfach	x	EG
3	Q2 2024	59 m ²	1958	Eigentumswohnung			1. OG
4	Q3 2024	68 m ²	1958	Eigentumswohnung	einfach		1. OG
5	Q4 2024	63 m ²	1973	Eigentumswohnung			4. OG
6	Q1 2025	59 m ²	1959	Eigentumswohnung	mittel		3. OG
7	Q2 2025	59 m ²	1959	Eigentumswohnung	mittel	x	2. OG
8	Q2 2025	71 m ²	1959	Eigentumswohnung	einfach		1. OG
9	Q3 2025	63 m ²	1973	Eigentumswohnung	einfach		3. OG
10	Q4 2025	69 m ²	1959	Eigentumswohnung			3. OG

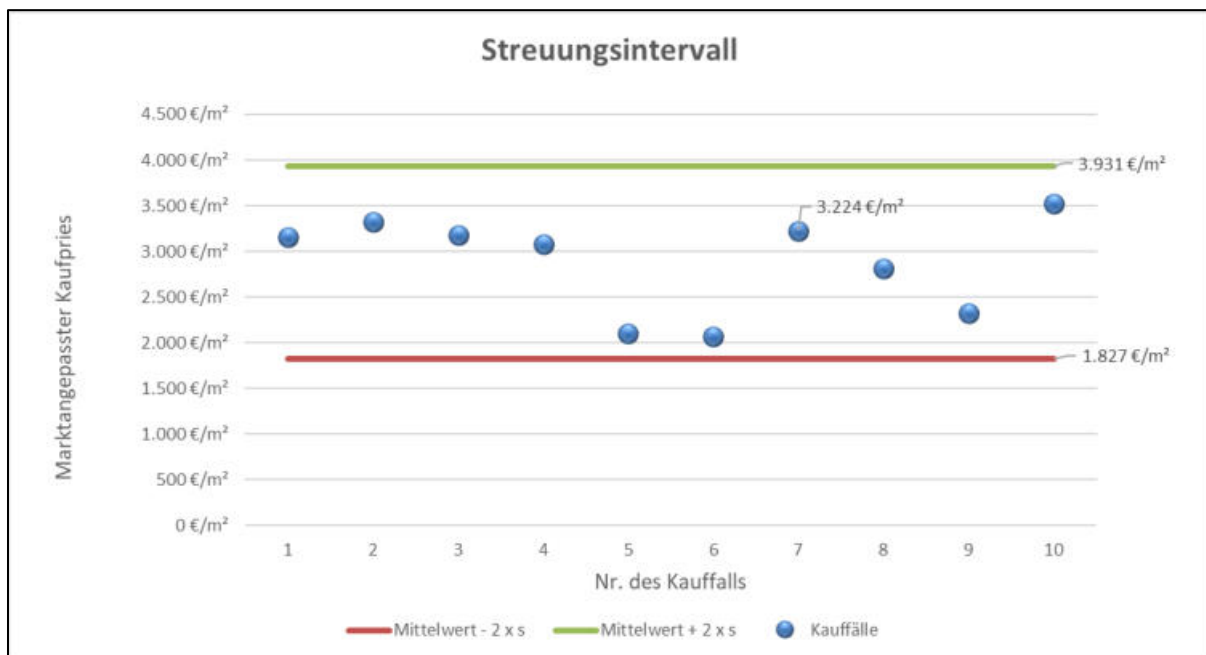


Nr.	Kaufpreis	Kaufpreis in €/m² WF	Anp. Vermietung	Anp. Ausstattung	Anp. Geschoss	Indexierung auf Stichtagsjahr	Marktangep. Kaufpreis zum Stichtag
1	180.000 €	3.158 €/m²	-10,0%		5,0%	4,8%	3.152 €/m²
2	190.000 €	3.167 €/m²				4,8%	3.319 €/m²
3	188.000 €	3.186 €/m²	-10,0%		5,0%	4,8%	3.180 €/m²
4	213.000 €	3.132 €/m²	-10,0%		5,0%	3,2%	3.076 €/m²
5	142.500 €	2.262 €/m²	-10,0%			2,9%	2.101 €/m²
6	150.000 €	2.542 €/m²	-10,0%	-10,0%		1,5%	2.072 €/m²
7	200.000 €	3.390 €/m²		-10,0%	5,0%	0,1%	3.224 €/m²
8	210.000 €	2.958 €/m²	-10,0%		5,0%	0,1%	2.813 €/m²
9	163.000 €	2.587 €/m²	-10,0%			0,0%	2.328 €/m²
10	270.000 €	3.913 €/m²	-10,0%			0,0%	3.522 €/m²

**Kenngrößen der gesamten Stichprobe
(Nr. 1 - 10)**

Minimum	Median	Mittelwert	Maximum
2.072 €/m²	3.114 €/m²	2.879 €/m²	3.522 €/m²

Standardabweichung (s)	526 €/m²
2-fache Standardabweichung (2xs)	1.052 €/m²





Ausreißerbereinigung		
von	Streuungsintervall	bis
Mittelwert - 2 x s		Mittelwert + 2 x s
1.827 €/m²		3.931 €/m²

Variationskoeffizient	0,1827
(Standardabweichung / Mittelwert)	bzw. 18,27 %
Der Variationskoeffizient ist der prozentuale Wert der Standardabweichung in Bezug auf den Mittelwert.	
Datenqualität	noch ordentlich bis problematisch
(siehe Tabellenauswertung)	

Variationskoeffizient	Datenqualität
≤ 0,05	hervorragend bis sehr gut
≤ 0,10	sehr gut bis gut
≤ 0,15	gut bis ordentlich
≤ 0,20	noch ordentlich bis problematisch
≤ 0,30	problematisch bis bedenklich
> 0,30	bedenklich bis verwerfen

Vergleichswertberechnung				
Angemessener Vergleichswert (EUR je m² Wohnfläche)				2.800 €/m²
Vorläufiger Vergleichswert	58,77 m²	x	2.800 €/m²	= 164.556 €
Marktanpassung				1,0
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	1,0	x	164.556 €	= 164.556 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (B.o.G.)				
Sonstige Wertminderungen				
Instandhaltungsschau			-11.800 €	
Summe Wertminderungen				-11.800 €
Sonstige Werterhöhungen				
Summe Werterhöhungen				0 €
Vergleichswert vor Rundung				152.756 €
Rundung				244 €
Vergleichswert (gerundet)				153.000 €

12.2 Begründung des Ansatzes

Anpassung aufgrund des Vermietungsstandes

Von den übermittelten zehn Verkaufsfällen sind nur zwei Verkaufsfälle vermietetes Wohnungseigentum. Erfahrungsgemäß sind auf dem Immobilienmarkt höhere Preise für unvermietetes Wohnungseigentum zu erzielen. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass vermietetes Wohnungseigentum rechtlich und wirtschaftlich gebunden ist. Das Wohnungseigentum steht dem Erwerber zeitnah nicht zur Eigennutzung zur Verfügung. Ferner liegen Bestandmietverträge oftmals unterhalb des Marktmietniveaus, was zur Folge hat, dass eine Vermietung zum Marktniveau oftmals nicht zeitnah erfolgt. Der Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt am Main weist für im 1. Halbjahr 2025 transferierte Wohnungen der Baujahre ab 1950 bis 1977 einen Preisunterschied von rd. 10 % aus. Der Auswertung liegen 110



vermietete Wohnungen und 253 unvermietete Wohnungen zugrunde. Entsprechend ist nach sachverständigem Ermessen der Vermietungsstand zu würdigen. Zur Herstellung einer hinreichenden Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt erfolgt für die unvermieteten Eigentumswohnungen daher ein Abschlag von pauschal 10 %.

Anpassung aufgrund der Ausstattung

Zwei der insgesamt zehn ausgewerteten Kauffälle für Wohnungseigentum (Nrn. 6 und 7) weichen hinsichtlich ihrer Ausstattung vom Bewertungsobjekt ab. Die Ausstattung des Bewertungsobjektes wird sachverständig als einfach eingestuft. Demgegenüber sind die Kauffälle Nr. 6 und Nr. 7 hingegen einer mittleren Ausstattung zuzuordnen. Vier Kauffällen ist keine Ausstattung zuzuordnen.

Im Immobilienmarktbericht der Stadt Frankfurt am Main 2025 sind keine spezifischen Umrechnungskoeffizienten oder Anpassungsfaktoren für unterschiedliche Ausstattungsstandards von Eigentumswohnungen ausgewiesen. Zur Plausibilisierung des wertmäßigen Einflusses der Ausstattung kann jedoch ergänzend auf den IVD-Wohn-Preisspiegel 2025/2026 zurückgegriffen werden, in dem für Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main differenzierte Kaufpreise nach Wohnwert veröffentlicht werden. Danach beträgt der Ansatz für Wohnungen mit einfachem Wohnwert (nicht modernisiertes, jedoch instand gehaltenes Altbauobjekt, Lage in gemischt genutztem Gebiet mit alter Bausubstanz, einfache Ausstattung) rd. 3.300 €/m², für Wohnungen mit mittlerem Wohnwert (Objekt, das in Bausubstanz und Ausstattung einem durchschnittlichen Standard entspricht und sich in einem allgemeinen Wohngebiet befindet) rd. 4.100 €/m² und für Wohnungen mit gutem Wohnwert (Objekt mit guter Bausubstanz, guter Ausstattung in ruhiger, guter Wohnlage) rd. 5.200 €/m². Aus diesen Wertansätzen ergeben sich deutliche preisliche Abweichungen in Abhängigkeit vom Wohn- bzw. Ausstattungswert. So liegt der Wertansatz für Wohnungen mit einfachem Wohnwert rd. 20 % unter demjenigen für Wohnungen mit mittlerem Wohnwert, während Wohnungen mit gutem Wohnwert rd. 27 % über dem Niveau des mittleren Wohnwertes liegen. Diese Relationen verdeutlichen, dass der Ausstattungsstandard einen erheblichen Einfluss auf das Kaufpreisniveau ausüben kann.

Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass die in Kaufpreissammlungen oder Begleitunterlagen enthaltenen Angaben zur Ausstattung nicht selten auf subjektiven Einschätzungen der Beteiligten beruhen und daher nicht in jedem Einzelfall mit der für eine exakte mathematische Ableitung erforderlichen Trennschärfe belastbar sind. Zudem bildet der Begriff des „Wohnwertes“ nicht ausschließlich die Ausstattung ab, sondern umfasst regelmäßig auch Einflüsse aus Bauzustand, Modernisierungsgrad, Lage innerhalb des Stadtgebietes sowie dem allgemeinen Wohnumfeld. Eine unmittelbare und vollumfängliche Übertragung der vorgenannten prozentualen Unterschiede auf das einzelne Vergleichsobjekt erscheint daher methodisch nicht sachgerecht. Vor diesem Hintergrund wird der aus dem IVD-Wohn-Preisspiegel ableitbare Preisunterschied sachverständig in abgeschwächter Form berücksichtigt. Zur Herstellung einer hinreichenden Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt wird daher für die Kauffälle Nr. 6 und Nr. 7 aufgrund der höherwertigen mittleren Ausstattung entsprechend ein pauschaler Wertabschlag in Höhe von 10 % vorgenommen. Der gewählte Ansatz bleibt damit bewusst deutlich hinter den aus dem IVD-Wohn-Preisspiegel ableitbaren Differenzen zurück und trägt der Unsicherheit der Datenbasis sowie der überschneidenden Wirkung weiterer wertbeeinflussender Merkmale in angemessener Weise Rechnung.



Anpassung aufgrund der Lage im Gebäude

Einer der insgesamt zehn ausgewerteten Kauffälle für Wohnungseigentum (Nr. 2) betrifft eine Wohnung im Erdgeschoss und entspricht damit hinsichtlich ihrer Lagequalität im Gebäude dem Bewertungsobjekt. Die Geschosslage stellt ein wertbeeinflussendes Merkmal dar, dessen Einfluss nach Kleiber jedoch nicht einheitlich zu beurteilen ist und sich in der Praxis teilweise widersprüchlich zeigt. Gleichwohl kann – ausgehend vom Wertniveau einer Wohnung im 1. Obergeschoss als Referenz – grundsätzlich von einem tendenziell verminderten Wertniveau für Erdgeschosswohnungen ausgegangen werden. Eine Aufwertung von Erdgeschosswohnungen ist regelmäßig dann zu beobachten, wenn diesen ein ausschließliches Sondernutzungsrecht an einer direkt zugänglichen Gartenfläche zugeordnet ist. In solchen Fällen kann der Lageabschlag teilweise oder vollständig kompensiert werden.

Zur Herstellung der Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt und unter Berücksichtigung der geschosslagenbedingten Unterschiede wird daher für die Kauffälle Nrn. 1, 3, 4, 7 und 8, welche sich im 1. oder 2. Obergeschoss befinden, ein pauschaler Wertzuschlag in Höhe von 5 % angesetzt. Für die Kauffälle Nrn. 5, 6, 9 und 10 (3. und 4. Obergeschoss) wird aufgrund der unklaren Datenlage, ob ein Aufzug vorhanden ist, und zur Vermeidung von Fehleinschätzungen kein Zuschlag berücksichtigt.

Konjunkturelle Anpassung

Die Kaufpreise wurden für die Jahre 2024 und 2025 verzeichnet. Das genaue Verkaufsdatum wurde vom Gutachterausschuss nicht mitgeteilt. Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden keine Indexreihen für den Zeitraum von 2024 bis 2025 veröffentlicht. Es wird sich daher auf die Veröffentlichungen des vdp gestützt. Gemäß vdp-Immobilienpreisindex haben sich die Preise für Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main im Zeitraum Q1 2024 bis Q3 2025, je nach Kaufzeitpunkt, in einer Spanne von rd. rd. 0,1 % bis +5,6 % angepasst. Die Vergleichspreise sind daher gemäß Einschätzung des Sachverständigen hinsichtlich der Konjunktur anzupassen.

Quartal	Index	Veränderung zum Vorquartal	Änderung zum Q4 2025
Q1 2024	198,0	5,6%	-0,2%
Q2 2024	199,5	4,8%	0,8%
Q3 2024	202,7	3,2%	1,6%
Q4 2024	203,2	2,9%	0,2%
Q1 2025	206,0	1,5%	1,4%
Q2 2025	208,9	0,1%	1,4%
Q3 2025	209,1	0,0%	0,1%
Q4 2025	209,1*	0,0%	0,0%

*Für das Q4 2025 war zum Wertermittlungsstichtag noch kein aktueller Index veröffentlicht. Entsprechend wird der Wert für das Q3 2025 fortgeschrieben.

Ableitung des Vergleichspreises

Am besten mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar ist der Kauffall Nr. 8, da er sich im selben Wohnkomplex befindet. Dies berücksichtigend wird ein Vergleichswert in dieser Größenordnung am plausibelsten erachtet. Es wird ein Vergleichswert in Höhe von rd. **2.800 €/m²** Wohnfläche, im Rahmen der Vergleichswertermittlung in Ansatz gebracht. Der geschätzte Vergleichswert wird unter Berücksichtigung der recherchierten Marktdaten und der



nachfolgend dargestellten Gegebenheiten des Objektes als marktüblich und plausibel eingeschätzt:

- Größe der Wohnung
- Lage in der Stadt Frankfurt am Main
- Baujahr des Gebäudes
- Zuschnitt
- Ausstattung der Wohnung

12.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Merkmale des Wertermittlungsobjektes, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss bemisst. Dies können bspw. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sein. Soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Wertminderungen

Instandhaltungsstau

Das Bewertungsobjekt weist Instandhaltungsstau auf, welcher entsprechend zu berücksichtigen ist. Gemäß Einschätzung des Sachverständigen sind aufgrund des Zustandes der Wohnung Sanierungsmaßnahmen (Bodenbeläge, Anstrich etc.) durchzuführen. Es kann davon ausgegangen werden, dass im Rahmen einer freihändigen Veräußerung der Immobilie, potenzielle Investoren mit entsprechenden Sanierungen kalkulieren würden. Es werden pauschal Kosten in Höhe von 200 €/m² Wohnfläche, entsprechend rd. **11.800 €** (58,77 m² x 200 €/m²), zugrunde gelegt.

Zusammenfassend liegt der Wertermittlung somit ein negativer Sonderwert von **11.800 €** zugrunde. Die genannte Position wird im Rahmen der Wertermittlung wertmindernd in Abzug gebracht. Es handelt sich hierbei nicht um die tatsächlichen Kosten, sondern um eine wertmäßige Berücksichtigung im Rahmen der Wertermittlung.



13. PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES

13.1 Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt wird aus dem Ergebnis der Vergleichswertermittlung abgeleitet. Für das **Wohnungseigentum** wurde ein vorläufiger Vergleichswert in Höhe von **146.556 €** bzw. **2.800 €/m²** Wohnfläche ermittelt.

Es wurde aus Marktdaten Wertspannen zur Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses abgeleitet. Es handelt sich hierbei nicht um endverhandelte Kaufpreise, sondern um Angebotspreise, welche regelmäßig vom finalen Kaufpreis abweichen können. Diese stützen dennoch den ermittelten Wert.

Marktdaten für vergleichbare Liegenschaften

Quelle	Kriterien	Spanne von bis	Ø Preis
Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2025 (Zeitraum 1. Halbjahr 2025, Stichtag Abfrage: 05.08.2025)	Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main, unvermietet, Baujahr ab 1950 bis 1977, 253 Kauffälle)	-	4.350 €/m ²
	Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main, vermietet, Baujahr ab 1950 bis 1977, 110 Kauffälle)		3.960 €/m ²
IVD-Wohn-Preisspiegel 2025/2026	Angebotspreise 1. Halbjahr 2025, ETW Bestand, 3 Zimmer, 80 m ² Wfl., einfacher Wohnwert	-	3.300 €/m ²
	Angebotspreise 1. Halbjahr 2025, ETW Bestand, 3 Zimmer, 80 m ² Wfl., mittlerer Wohnwert	-	4.100 €/m ²
Von Poll Immobilien Marktbericht 2025 Frankfurt am Main (Daten für 2024)	Eigentumswohnungen Bestand, Bonames		3.296 €/m ²
Wohnungsmarktbericht Wohnen im IHK-Bezirk Frankfurt am Main Ausgabe 2024/2025	Eigentumswohnungen in Kalbach, Berkersheim, Bonames, Frankfurter Berg, Harheim, Nieder-Erlenbach, Nieder-Eschbach	2.000 €/m ² bis 6.200 €/m ²	3.700 €/m ² (Schwerpunkt)

13.2 Vermietbarkeit

Die Vermietbarkeit wird unter Berücksichtigung der Lage, der Gebäudekonzeption sowie des vorgefundenen Zustands als gegeben eingeschätzt.



13.3 Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit

Die Drittverwendungsfähigkeit ist eingeschränkt auf die Nutzungsart Wohnen, aber die Nutzbarkeit durch Dritte ist gegeben und wird als normal beurteilt.

13.4 Marktgängigkeit und Verwertbarkeit

Das Objekt ist verwertbar für überwiegend wohnwirtschaftliche Zwecke. Die Marktgängigkeit des Objektes ist aufgrund seiner Standort- / Lagemerkmale und für die mögliche Nutzung als insgesamt durchschnittlich zu bezeichnen.



14. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

§ 194 BauGB - Verkehrswert

„Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Aufgrund der Art und Nutzung des Bewertungsobjektes, den Marktgepflogenheiten und in Ansehung der einschlägigen Literatur, bildet das Vergleichswertverfahren das wertbestimmende Verfahren.

Ergebnisse der Wertermittlung

Vergleichswert (Sondereigentum Wohnung Nr. 26) 153.000 EUR

Wert der Belastung in Abt. II des Grundbuches

Keine 0 EUR

Nach Abschluss der Würdigung beträgt der Verkehrswert für das Sondereigentum Wohnung Nr. 26 gemäß § 194 BauGB:

153.000 EUR

(In Worten: einhundertdreißigtausend Euro)



Immobiliengutachter

Eric Reuter

Frankfurt am Main, erstellt am 26.03.2026



15. LITERATURVERZEICHNIS

15.1 Literatur

- **BKI-Baukosten**, Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks (Kostengruppe 300+400 DIN 276)
- **Bienert, Wagner**, Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden
- **Bobka** (Hrsg.), Spezialimmobilien von A-Z
- **Fischer/Lorenz** (Hrsg.), Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien
- **Kleiber**, Wertermittlungsrichtlinien (2016)
- **Kleiber digital**, Online - Der Kommentar zur Grundstückswertermittlung von Wolfgang Kleiber
- **Prof. Jürgen Simon**, Taschenkommentar Wertermittlungsverfahren
- **Sandner/Weber**, „Lexikon der Immobilienwertermittlung“, Bundesanzeiger Verlag
- **Schwirley/Dickersbach**, Trainingshandbuch Mietwertermittlung
- **Tillmann/Kleiber/Seitz**, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken
- **Schwirley/Dickersbach**, Die Bewertung von Wohnraummieten
- **Schaper/Moll-Amrein**, Wertermittlungsverfahren Basiswissen für Einsteiger
- **Simon/Cors/Halaczinsky/Teß** „Handbuch der Grundstückswertermittlung“, Vahlen Verlag
- **Stumpe/Tillmann**, Versteigerung und Wertermittlung
- **Tillmann/ Kleiber**, Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung
- **Tillmann/Seitz**, Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken
- **Völkner**, Verkehrswertnahe Wertermittlung

15.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch – **BauGB**, in der aktuellen Fassung
- Baunutzungsverordnung – **BauNVO**, in der aktuellen Fassung
- Landesbauordnung in der aktuellen Fassung
- Gebäudeenergiegesetz – **GEG** - in der aktuellen Fassung
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertA**)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – **ImmoWertV**) vom 14.07.2021

15.3 Sonstiges

- **BKI-Kostenplaner 24**, Software zur Baukostenermittlung;
Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern



16. ANLAGEN

Anlagenverzeichnis

Anhang I	Fotodokumentation
Anhang II	Makrolage, Mikrolage (OpenStreetMap)
Anhang III	Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anhang IV	Grundrisse
Anhang V	Exposé



Anhang I – Fotodokumentation



Bewertungsobjekt Hausfront



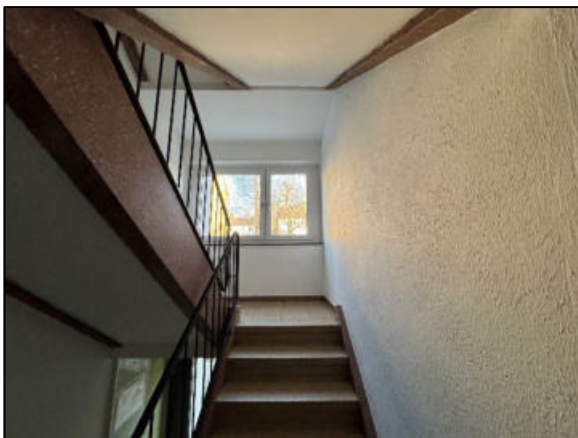
Umgebungsbebauung



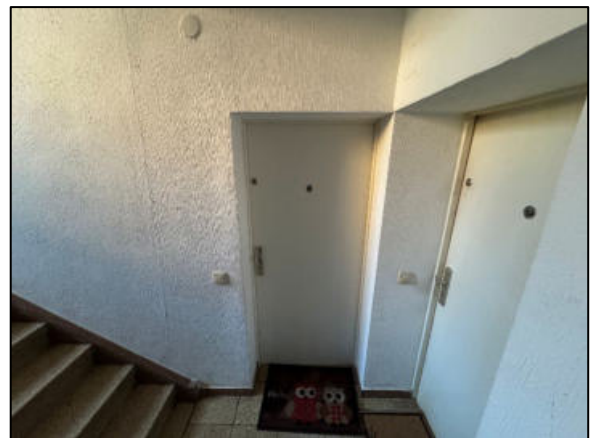
Bewertungsobjekt Rückseite



Hauseingang



Treppenhaus



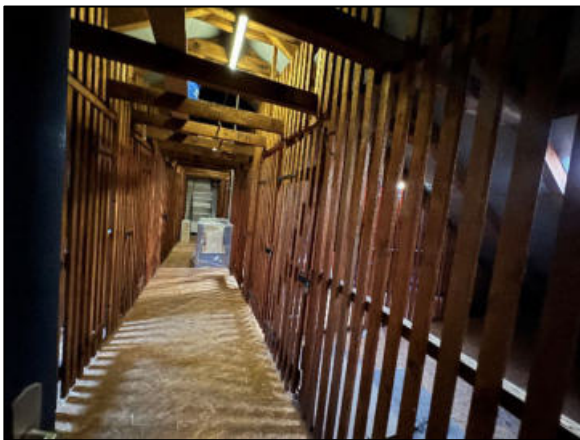
Wohnungseingang



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Mieterkeller



Fernwärme Übergabestation

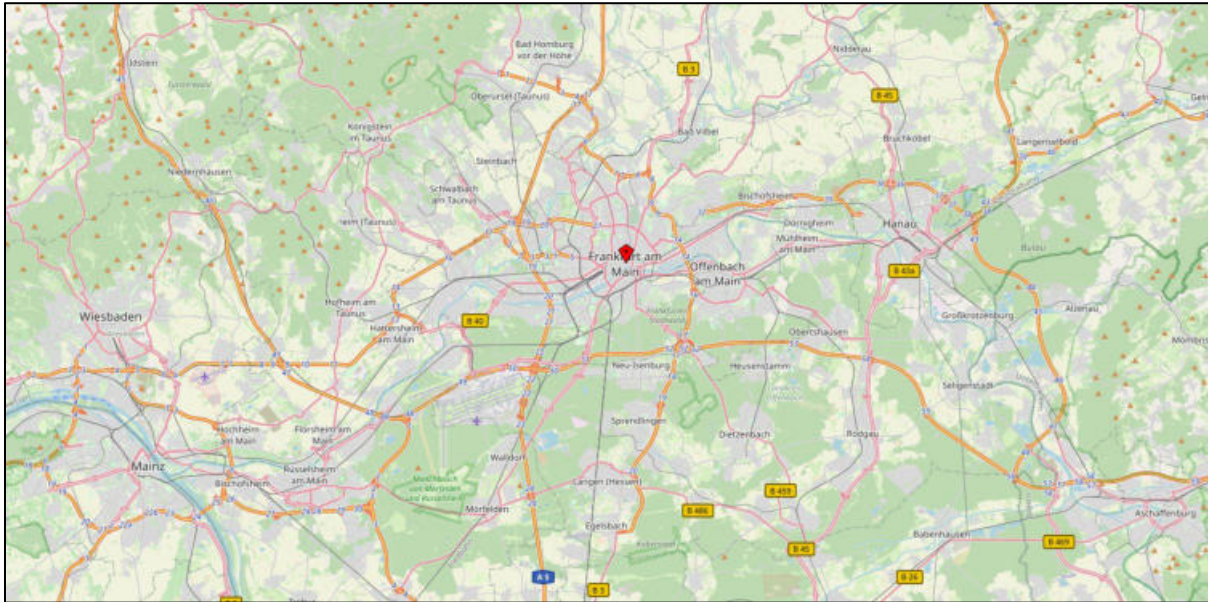


Bewertungsobjekt



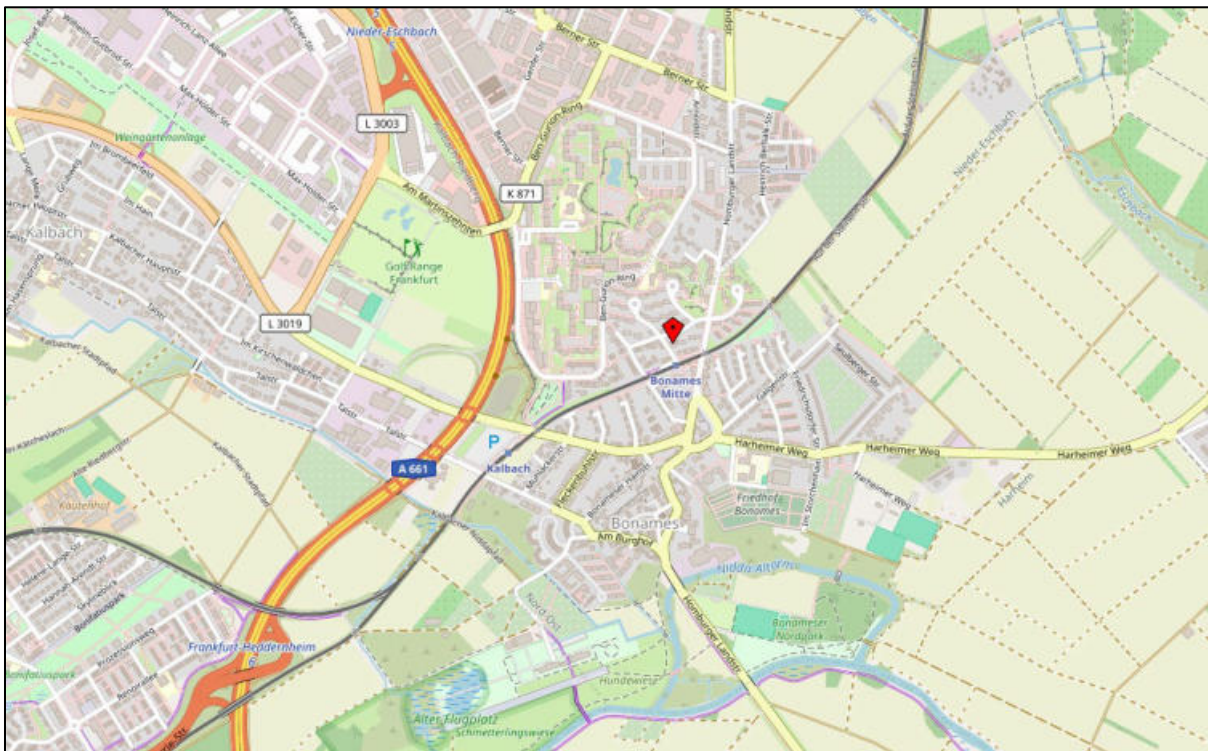
Anhang II – Makrolage, Mikrolage

Makrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Mikrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende

HESSEN

Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1:1000

Hessen

Erstellt am 02.01.2026

Antrag: 203109251-3

Flurstück: 4/3
Flur: 3
Gemarkung: Bonames

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

The map shows a cadastral extract with various property parcels. A large area in the center is shaded in red, containing parcels 20, 22, 23, 24, 26, and 28. Other parcels are numbered with fractions (e.g., 1/35, 2/14, 3/4, 4/3, 5/4, 5/3, 5/2, 5/1, 5/5, 5/6, 5/7, 5/8, 5/9, 5/10, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14, 5/15, 5/16, 5/17, 5/18, 5/19, 5/20, 5/21, 5/22, 5/23, 5/24, 5/25, 5/26, 5/27, 5/28, 5/29, 5/30, 5/31, 5/32, 5/33, 5/34, 5/35, 5/36, 5/37, 5/38, 5/39, 5/40, 5/41, 5/42, 5/43, 5/44, 5/45, 5/46, 5/47, 5/48, 5/49, 5/50, 5/51, 5/52, 5/53, 5/54, 5/55, 5/56, 5/57, 5/58, 5/59, 5/60, 5/61, 5/62, 5/63, 5/64, 5/65, 5/66, 5/67, 5/68, 5/69, 5/70, 5/71, 5/72, 5/73, 5/74, 5/75, 5/76, 5/77, 5/78, 5/79, 5/80, 5/81, 5/82, 5/83, 5/84, 5/85, 5/86, 5/87, 5/88, 5/89, 5/90, 5/91, 5/92, 5/93, 5/94, 5/95, 5/96, 5/97, 5/98, 5/99, 5/100). Streets shown include 'Theodor-Thomas-Straße', 'Hugo-Sinzheimer-Straße', 'Homburger Landstraße', 'Leutoldstraße', and 'Stamper-Straße'. A scale bar at the bottom indicates 0 to 30 meters. The map is labeled '5559250' in the top left and '5559470' in the top right.

5559250

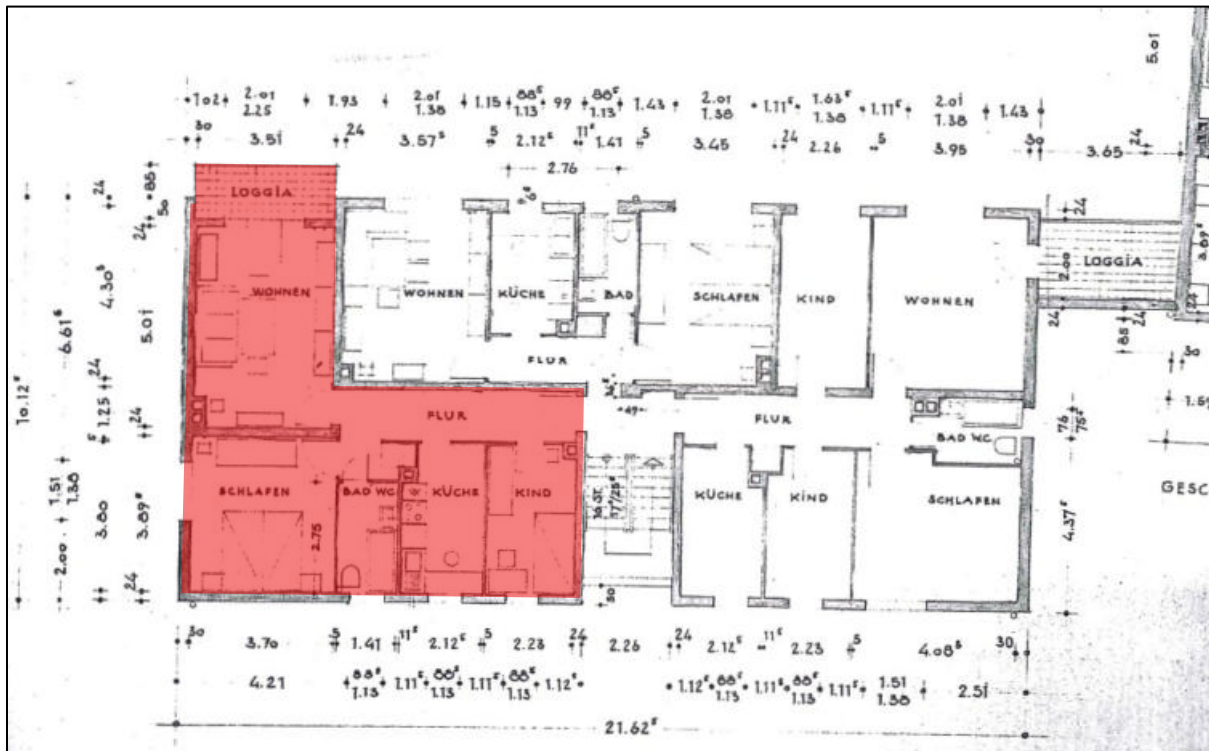
0 10 20 30 Meter

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Maßstab 1:1000

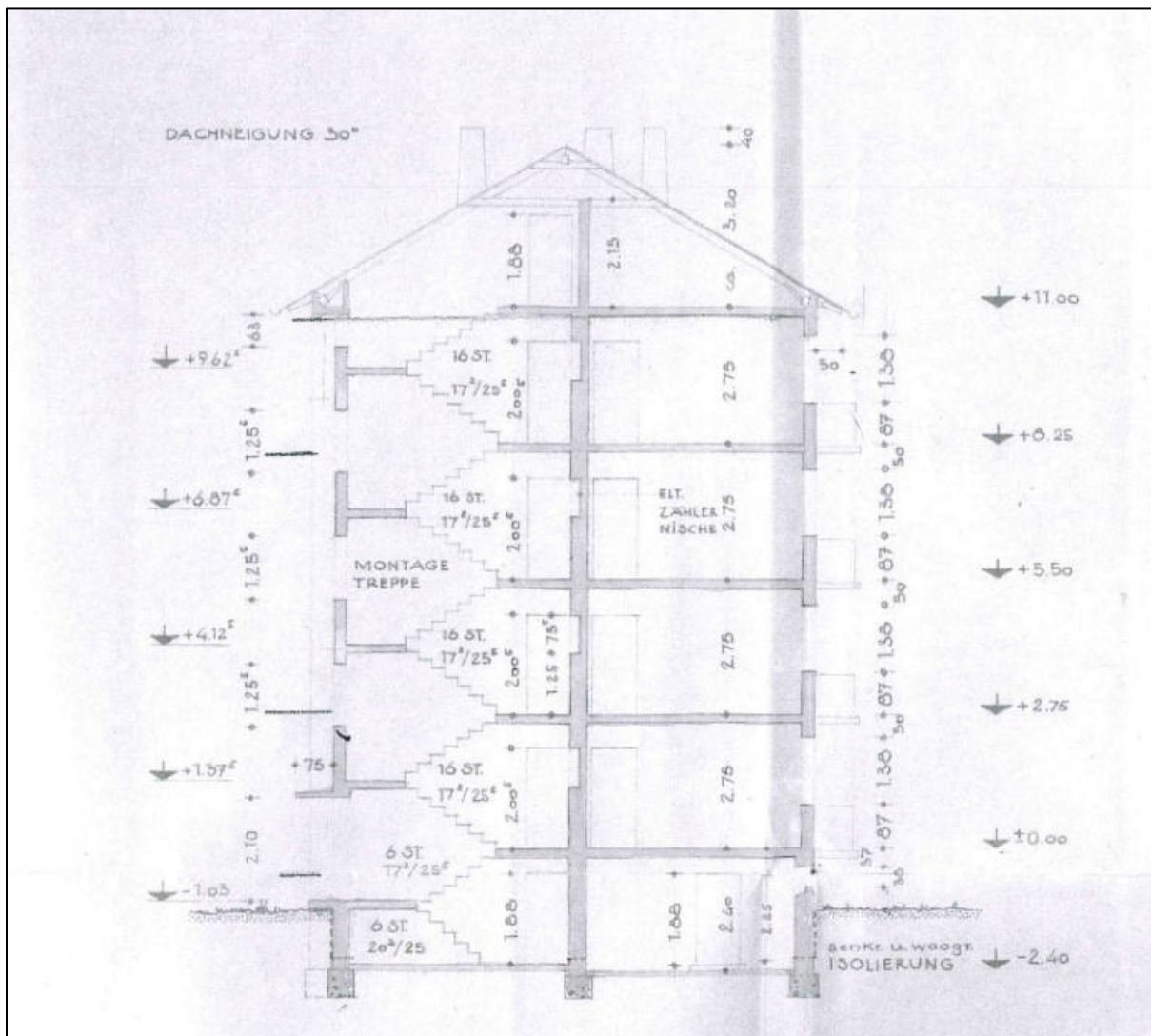
Anhang IV – Grundrisse

Grundriss Erdgeschoss – Wohngebäude Hugo-Sinzheimer-Straße 22





Schnitt





Anhang V – Exposé

Aktenzeichen	845 K 54/25	
Adresse	Hugo-Sinzheimer-Straße 22 in 60437 Frankfurt am Main	
Nutzungsart	Eigentumswohnung	
Marktwert	153.000 EUR	
Besichtigung	Außen- und Innenbesichtigung	
Gebäude		
Objekt	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung im Erdgeschoss. Das Bewertungsobjekt ist Teil einer Wohnanlage mit fünf Wohngebäuden mit 49 Wohnungen. Das Wohngebäude wurde ursprünglich ca. 1959 in massiver Bauweise errichtet. Das Wohnhaus, zu welchem das Bewertungsobjekt gehört, ist als Dreispänner konzipiert, verfügt über vier Vollgeschosse, ein nicht ausgebautes Dachgeschoss und ist vollständig unterkellert. Das Bewertungsobjekt befindet sich im nördlich gelegenen Stadtteil „Bonames“ von Frankfurt am Main.	
Nutzung zum Stichtag	Wohnnutzung	
Vermietungsstand	vermietet (1.250 € Warmmiete)	
Garage / Einstellplätze	keine	
Baujahr	ca. 1959	
Wohn- Nutzfläche	rd. 59 m² Wohnfläche	
Baubeschreibung		
Rohbau	Mauerwerk	
Dach	Satteldach	
Innenausbau	einfacher Ausstattungsstandard	
Baulicher Zustand	Die Gebäude befinden sich in einem unterdurchschnittlichen baulichen Zustand	
Grundstück		
Lage	mittlere Wohnlage	
Grundbuchbezeichnung	Frankfurt Bezirk 49, Flur 3	Flurstück: 4/3
Größe / Eigentumsform	4.329 m² / 91,34 m² MEA	Wohnungseigentum (211/10.000 Miteigentumsanteil)
Es handelt sich hierbei um einen Auszug aus den Grundstücksdaten, die im Gutachten vollständig beschrieben werden. Insofern kann keine Gewährleistung auf Vollständigkeit übernommen werden.		
Objektfotos	 	