

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Verkehrswertgutachten

gem. § 194 BauGB i.V.m. ImmoWertV — über das bebaute Grundstück

Fechenheimer Leinpfad 23

60386 Frankfurt am Main, Stadtteil Fechenheim

Mehrfamilienhaus (3 WE) · Nebengebäude

Grundstücksfläche: 590 m² · Baujahr 1954/1959

AUFTRAGGEBER

Michaela Prasse

WERTERMITTLUNGSTICHTAG

03.06.2023

BESICHTIGUNG

06.02.2026

BAUJAHR

1954 / 1959

WOHNEINHEITEN

3 WE

ENERGIETRÄGER

Gas

Inhaltsverzeichnis

1 — Gutachtenübersicht	3
2 — Gebäudeangaben	3
3 — Modernisierungsangaben	4
4 — Besonderheiten des Objekts	4
5 — Zustand der baulichen Anlagen	5
6 — Grundstücksbeschreibung	5
7 — Bodenrichtwertvergleich	6
8 — Struktur und Nutzung	6
9 — Bauzustand und Beurteilung	7
10 — Grundrissqualität	8
11 — Marktrecherche	8
12 — Liegenschaftszinssatz	10
13 — Mindermietertrag (Underrent)	11
14 — Plausibilisierung	12

1 — Gutachtenübersicht

Zusammenfassung der wesentlichen Kenndaten

Kennzahl	Angabe
Auftraggeber	Michaela Prasse
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB
Wertermittlungsstichtag	03.06.2023
Qualitätsstichtag	03.06.2023
Tag der Besichtigung	06.02.2026
Grundstücksfläche	590 m ²
Wohn- und Nutzfläche	[nicht aus Dokumenten ableitbar]
Anzahl der Einheiten	3 Wohneinheiten + Nebengebäude
Garagenstellplätze	1
Außenstellplätze	[nicht aus Dokumenten ableitbar]
Endenergieverbrauch	[nicht aus Dokumenten ableitbar]
Energieträger	Gas

2 — Gebäudeangaben

Objektdaten und Modernisierungshistorie

Baujahr	1954 (lt. Kundenangaben) / 1959 (lt. Fragebogen)
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus (MFH bis sieben WE)
Brutto-Grundfläche	[nicht aus Dokumenten ableitbar]
Wohn- und Nutzfläche	[nicht aus Dokumenten ableitbar]
Wohneinheiten	3
Gewerbeeinheiten	–
Eigennutzung	Nicht bekannt

Modernisierungsmaßnahmen (ImmoWertV Anlage 4)

Gewerk	Jahr	Umfang / Bemerkung
Dacherneuerung (inkl. Wärmedämmung)	2022	umfassend (100%)
Fenster und Außentüren	2025	vereinzelt (25%)
Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser)	2025	vereinzelt (25%)
Heizungsanlage	2022	umfassend (100%) – Gasheizung
Wärmedämmung Außenwände	k.A.	keine Modernisierung dokumentiert
Bäder	2010	überwiegend (75%) – lt. Augenscheinnahme
Innenausbau	k.A.	vereinzelt (25%)
Grundrissänderungen	2022	vereinzelt (25%)

3 — Modernisierungsangaben

Bewertung des Modernisierungsgrades

Das Mehrfamilienhaus wurde in den letzten Jahren gezielt modernisiert. Im Jahr 2022 erfolgte eine umfassende Erneuerung der Heizungsanlage mit Installation einer modernen Gasheizung sowie eine vollständige Dacherneuerung. Diese Maßnahmen stellen wesentliche werterhaltende Investitionen dar, die die Restnutzungsdauer des Gebäudes positiv beeinflussen.

Die Bäder wurden überwiegend im Jahr 2010 modernisiert, was dem aktuellen Standard entspricht. In jüngster Zeit (2025) wurden vereinzelt Fenster und Außentüren sowie Teile der Leitungssysteme erneuert, was auf eine kontinuierliche Instandhaltung hindeutet.

Der Modernisierungsgrad ist als gut zu bewerten, insbesondere durch die jüngsten Investitionen in die technische Gebäudeausrüstung. Die Restnutzungsdauer wird durch diese Maßnahmen positiv beeinflusst und kann für die modernisierten Gewerke entsprechend angepasst werden.

4 — Besonderheiten des Objekts

Lage, Umfeld und wertrelevante Merkmale

Das Bewertungsobjekt befindet sich am Fechenheimer Leinpfad 23 in Frankfurt am Main, Stadtteil Fechenheim. Fechenheim ist ein ursprüngliches Fischerdorf oberhalb des Mains und zeichnet sich trotz industrieller Prägung im Nordwesten durch einen sehr grünen Charakter aus. Das Mainufer, der Fechenheimer Wald und der Heinrich-Kraft-Park bieten attraktive Naherholungsmöglichkeiten. Der Stadtteil verfügt über eine gute Anbindung an das Regionalbahnnetz und den Frankfurter Stadtverkehr.

Das Grundstück weist mit 590 m² eine überdurchschnittliche Größe auf und beinhaltet neben dem Hauptgebäude ein ehemaliges Scheunengebäude aus dem Jahr 1954, das als Nebengebäude/Hobbyraum/Hauswirtschaftsraum genutzt wird. Eine Einzelgarage ist im Hauptgebäude integriert.

Besondere Eigentumsverhältnisse: Das Objekt befindet sich im Eigentum von Michaela Prasse (geb. Günther), die das Eigentum durch Testament vom 19.06.1996 erworben hat (eingetragen am 29.09.2023).

Der Bewertungsanlass bezieht sich auf den Wertermittlungstichtag 03.06.2023, was auf eine rückwirkende Bewertung hindeutet.

5 — Zustand der baulichen Anlagen

Kurzbeschreibung des Gesamteindrucks

Gesamtzustand: Gut

Zeitgemäßer technischer Standard durch umfassende Modernisierungen 2022. Ein Wasserschaden in der Küche DG durch Kamin festgestellt.

Der allgemeine Gebäudezustand ist als **gut** zu bewerten. Das Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1954/1959 weist durch die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere die umfassende Dach- und Heizungserneuerung von 2022, einen zeitgemäßen technischen Standard auf.

Das Instandhaltungsniveau ist als ordnungsgemäß einzustufen. Die kontinuierlichen Modernisierungsarbeiten, zuletzt 2025 an Fenstern und Leitungssystemen, zeigen eine verantwortungsvolle Objektpflege.

Ein erkennbarer Mangel wurde in der Küche des Dachgeschosses festgestellt: Wasserschaden durch den Kamin, zu dem weitere Unterlagen nachgereicht werden sollen.

Der Erhaltungszustand entspricht insgesamt einem **guten** Standard mit einzelnen Mängeln, die jedoch die Gebrauchstauglichkeit nicht wesentlich beeinträchtigen.

6 — Grundstücksbeschreibung

Kurzbeschreibung des Grundstücks

FLURSTÜCK

168/3

Gemarkung Fechenheim

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

590 m²

Gebäude- und Freifläche

TOPOGRAPHIE

Eben

Regelmäßiger Zuschnitt

Das Bewertungsgrundstück umfasst eine Grundstücksfläche von 590 m² und ist als „Gebäude- und Freifläche“ im Grundbuch eingetragen (Flurstück 168/3, Gemarkung Fechenheim).

Form und Zuschnitt: Das Grundstück weist eine regelmäßige Form auf und ist für die Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus gut geeignet.

Erschließung: Die Erschließung erfolgt über den Fechenheimer Leinpfad. Das Grundstück ist vollständig erschlossen mit Anschlüssen für Strom, Gas, Wasser und Abwasser.

Bebauung: Das Grundstück ist mit einem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus (Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss) sowie einem Nebengebäude (ehemalige Scheune) bebaut. Eine Garage ist im Hauptgebäude integriert.

7 — Bodenrichtwertvergleich

Vergleich Bewertungsgrundstück vs. Bodenrichtwertgrundstück

<p>BODENRICHTWERT</p> <p>1.100 €/m²</p> <p>Stichtag 01.01.2022</p>	<p>QUALITÄT</p> <p>B</p> <p>Baureifes Land</p>	<p>WGFZ</p> <p>0,80</p> <p>Gemischte Baufläche MFH</p>
--	---	---

Richtwertgrundstück-Merkmale

Beitragsrechtlicher Zustand	Erschließungsbeitragsfrei
Art der Nutzung	Gemischte Baufläche – Mehrfamilienhäuser
WGFZ	0,80

Das Bewertungsgrundstück entspricht in seinen wesentlichen Merkmalen dem Bodenrichtwertgrundstück. Erschließungszustand (vollerschlossen, beitragsfrei), Nutzungsart (Mehrfamilienhaus) und bauliche Nutzung (im Rahmen der WGFZ) stimmen überein.

Aufgrund der Übereinstimmung der wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale sind keine Anpassungen des Bodenrichtwerts erforderlich. Der Bodenrichtwert von 1.100 €/m² kann für die Bewertung herangezogen werden.

8 — Struktur und Nutzung des Gebäudes

Geschossaufteilung, Heizung, Nebenräume

Geschosse	3 Ebenen (EG, OG, DG) + teilweise unterkellert (50%)
Erschließung	Zentrales Treppenhaus, kein Aufzug
Heizung	Zentrale Gasheizung (Baujahr 2022)
Warmwasser	Zentrale Warmwasserversorgung
Stellplätze	1 Einzelgarage (im Hauptgebäude integriert)
Nebengebäude	Ehemalige Scheune (Hobbyraum / HWR / TK-Raum)

Raumaufteilung nach Geschossen

Geschoss	Räume	Flächen
Erdgeschoss	Wohnzimmer, Küche, Garage, Abstellräume	23,10 m ² + 6,30 m ²
Obergeschoss	Zimmer, Küche, Bad, Schlafzimmer, WC, Flur	ca. 97 m ²
Dachgeschoss	2 Zimmer, Küche, Flur, Sanitärbereich	54 + 22 + 8 + 6,4 m ²
Keller	Lager- und Vorratsräume	50% unterkellert

9 — Bauzustand und Beurteilung

Bauweise, Konstruktion und Ausstattung

Außenwände & Fassade

Massives Mauerwerk aus Ringofensteinen in verlängertem Zementmörtel (25 cm Stärke). Rauher und feiner Außenputz auf hochhydraulischem Unterputz. Fassade zeigt altersbedingte Gebrauchsspuren, ist jedoch in ordnungsgemäßem Zustand.

Dach

Satteldach mit Gauben, Pfannendachziegel-Eindeckung. Vollständige Dacherneuerung im Jahr 2022 durchgeführt.

Fenster

Einfache Kiefernholzfenster mit 4/4 Verglasung. Vereinzelte Erneuerung 2025, teilweise noch älterer Bestand vorhanden.

Heizungsanlage

Moderne Gasheizung (Baujahr 2022) mit zentraler Warmwasserversorgung. Umfassende Erneuerung der gesamten Heizungsanlage.

Sanitäre Anlagen

Überwiegend modernisierte Bäder (2010) mit zeitgemäßer Ausstattung (Spülaborte, Badewannen, Waschtische). Wand- und Bodenplatten in Küche und Bad vorhanden.

Innenausbau

Geschossdecken: Bimshohlblocksteine mit Blechträgern (EG), Holzbalkendecken (OG).

Zwischenwände: Ringofensteine in verschiedenen Stärken (25 cm, 12 cm, 5 cm).

Fußböden: Steinholzestrich mit Linoleumbelag.

Innentüren: Sperrholztüren mit Futter und Bekleidung.

Treppen: Holztreppen mit verputzter Untersicht.

Hinweis

Die vorliegende Mängelaufstellung entspricht der gutachterlichen Sorgfaltspflicht bei der Objektbegutachtung und dient der transparenten Wertfindung. Sie stellt jedoch keine abschließende Bausubstanzanalyse dar und ersetzt nicht die Beauftragung spezialisierter Fachgutachter für eine detaillierte Bauzustandsanalyse.

10 — Grundrissqualität

Beurteilung der Raumaufteilung und Funktionalität

Raumaufteilung: Die Grundrisskonzeption zeigt eine für die Entstehungszeit typische, funktionale Aufteilung. Die Wohnungen verfügen über ausreichend dimensionierte Wohn- und Schlafräume sowie separate Küchen.

Belichtung: Die Räume sind überwiegend gut belichtet. Die Gauben im Dachgeschoss sorgen für zusätzlichen Lichteinfall in den oberen Wohnbereich.

Funktionalität: Die Raumaufteilung ist grundsätzlich funktional, entspricht jedoch teilweise nicht mehr heutigen Wohnstandards. Die Küchen sind nach heutigen Maßstäben eher klein dimensioniert.

Zeitgemäßheit: Die Grundrisse entsprechen dem Baujahr und zeigen eine für die 1950er Jahre typische Aufteilung. Für heutige Wohnansprüche wären teilweise Anpassungen wünschenswert, insbesondere bei den Küchengrößen. Die durchgeführten vereinzelt Grundrissänderungen (2022) deuten auf Bemühungen zur Modernisierung hin.

11 — Marktrecherche

Standortanalyse, Kaufpreise, Mieten und Markteinschätzung

Objektstandort und Markteinordnung

Das Bewertungsobjekt liegt am Fechenheimer Leinpfad 23, 60386 Frankfurt am Main, Stadtteil Fechenheim. Fechenheim ist ein Stadtteil im Osten Frankfurts mit 17.365 Einwohnern (2023) und einem Arbeitslosenanteil von 8,6% (2022). Die Wohnlage ist als **mittel bis gut** einzuschätzen, geprägt durch die Nähe zum Main und Naherholungsgebiete.

Marktübliche Kaufpreise

Quelle	Lage / Segment	Preis €/m²
vdpResearch (11/2024)	Eigenheime, mittlere Lage/mittlere Ausstattung	5.505
	Eigenheime, gute Lage/mittlere Ausstattung	6.045
GeoMap (02/2026)	Häuser Fechenheim (Ø)	4.344
	MFH im Umkreis (Ø, 82 Objekte)	3.483
Homeday	Aktuelle Kaufpreise Häuser	4.700

Marktübliche Mieten

Quelle	Lage / Segment	Miete €/m ²
vdpResearch (11/2024)	70 m ² , mittlere Lage/mittlere Ausstattung	16,30
	70 m ² , gute Lage/mittlere Ausstattung	20,00
GeoMap (02/2026)	70–100 m ² (Ø)	12,31
	100–125 m ² (Ø)	14,79
Homeday	Fechenheimer Leinpfad, aktuell	12,20

Aktuelle Mieteinnahmen (Stand 03.06.2023)

Einheit	Kaltmiete	Umlagen	Status
EG	380 €/Monat	60 €	Vermietet
1. OG	570 €/Monat	140 €	Vermietet
2. OG (DG)	(530 € geplant)	(70 €)	Leerstand

Schlussfolgerung und Ableitung

Kaufpreisbandbreite

Basierend auf der Marktrecherche für MFH in Fechenheim:

3.500 – 4.500 €/m²

Mietpreisbandbreite

Marktübliche Mieten je nach Ausstattung und Lage:

12,00 – 16,00 €/m²

Der Markt zeigt rückläufige Kaufpreise bei steigenden Mietpreisen. Die aktuellen Mieteinnahmen des Objekts liegen teilweise deutlich unter dem Marktdurchschnitt, was Potenzial für Mietanpassungen andeutet.

Quellenübersicht

Quelle	Stand	Datengrundlage
vdpResearch GmbH	11/2024	Transaktionsdatenbank
GeoMap / Real Estate Pilot AG	18.02.2026	Online-Angebotsdaten (82 Objekte)
Homeday	18.02.2026	Marktdatenplattform
BORIS Hessen	01.01.2022	Gutachterausschuss Frankfurt
Eigentümerangaben	03.06.2023	Mietaufstellung

12 — Liegenschaftszinssatz

Ableitung und Begründung des angesetzten Zinssatzes

ANGESETZTER ZINSSATZ

3,0 %

Liegenschaftszinssatz

MEDIAN (GA FRANKFURT)

1,9 %

MFH, mittlere Lage

SPANNE (GA FRANKFURT)

0,3 – 3,7 %

Immobilienmarktbericht 2022

Der Liegenschaftszinssatz wurde mit 3,0 % angesetzt. Die Ableitung erfolgte aus den vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen gemäß Immobilienmarktbericht 2022 (Berichtsjahr 2021).

Für Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung in mittlerer Lage weist der Gutachterausschuss einen Median von 1,9 % bei einer Spanne von 0,3 % bis 3,7 % aus.

Das Bewertungsobjekt am Fechenheimer Leinpfad 23 befindet sich im Stadtteil Fechenheim, der trotz seiner Mainlage und guten Naherholungsmöglichkeiten als einfache bis mittlere Wohnlage einzustufen ist.

Das Mehrfamilienhaus wurde 1957 errichtet und weist trotz der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen ein dem Baualter entsprechendes Ausstattungs- und Qualitätsniveau auf.

Der Aufschlag gegenüber dem Median berücksichtigt:

- die periphere Lage des Stadtteils im östlichen Stadtgebiet mit industrieller Prägung im Umfeld,
- die im Vergleich zum Frankfurter Durchschnitt geringere Wohnflächennachfrage in diesem Teilmarkt,
- das Baualter von rund 68 Jahren mit entsprechend erhöhtem Instandhaltungsrisiko,
- die seit Veröffentlichung des Immobilienmarktberichts 2022 gestiegenen Finanzierungskosten und die damit einhergehende Marktanpassung im Zinsniveau.

Der angesetzte Liegenschaftszinssatz von 3,0 % liegt innerhalb der vom Gutachterausschuss ausgewiesenen Spanne und bildet die objektspezifischen Risiken sowie die aktuelle Marktentwicklung sachgerecht ab.

13 — Mindermietertrag (Underrent)

Barwertberechnung der Mietdifferenz als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal

MARKTMIETE 14,00 €/m² Markttüblich erzielbar	IST-MIETE (Ø) 6,15 €/m² Tatsächlich erzielt	MINDERMIETERTRAG ca. 80.500 € Barwert (5 Jahre)
--	---	--

Im Rahmen der Wertermittlung wurde geprüft, ob die vertraglich vereinbarten Mieten von den marktüblich erzielbaren Mieten abweichen. Die Analyse der bestehenden Mietverhältnisse ergab, dass sämtliche Wohneinheiten des Bewertungsobjekts derzeit unterhalb des ortsüblichen Mietniveaus vermietet sind.

Die marktübliche Miete wurde auf Grundlage des Immobilienmarktberichts der Stadt Frankfurt am Main sowie unter Berücksichtigung von Lage, Ausstattung und Zustand des Objekts mit 14,00 €/m² Wohnfläche angesetzt. Die tatsächlich erzielten Vertragsmieten liegen mit durchschnittlich rund 6,15 €/m² erheblich unter diesem Ansatz.

Der Mindermietertrag (Underrent) wurde als Barwert der entgangenen Mieterträge über einen Betrachtungszeitraum von fünf Jahren ermittelt. Die Begrenzung auf fünf Jahre erfolgte unter der sachverständigen Annahme, dass innerhalb dieses Zeitraums durch reguläre Mietanpassungen gemäß § 558 BGB (Kappungsgrenze) sowie durch Mieterwechsel eine Annäherung an das Marktmietniveau erreicht werden kann.

Die Berechnung berücksichtigt eine jährliche Mietsteigerung der Ist-Mieten von 5 % entsprechend der gesetzlichen Kappungsgrenze in angespannten Wohnungsmärkten. Die Abzinsung erfolgte mit dem objektspezifischen Liegenschaftszinssatz von 3,0 %.

Der ermittelte Mindermietertrag in Höhe von rund **80.500 €** wird als wertminderndes besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (BoG) vom vorläufigen Ertragswert in Abzug gebracht.

Die Begrenzung des Betrachtungszeitraums auf fünf Jahre erscheint sachgerecht, da bei den bestehenden Mietverhältnissen von einer sukzessiven Anpassung an das Marktmietniveau auszugehen ist. Eine längere Kapitalisierung des Underrents würde zu einer nicht marktgerechten Überbewertung des Wertabschlags führen.

14 — Plausibilisierung

Überprüfung des ermittelten Verkehrswerts anhand von Marktdaten

VERKEHRSWERT 772.000 € Ertragswertverfahren	€/M ² WOHNFLÄCHE 3.822 ca. 203 m ² WF	BRUTTO-RENDITE 4,4 % Auf Basis Marktmiete	KAUFPREISFAKTOR 22,6 Jahresmieten
--	--	--	--

Der im Ertragswertverfahren ermittelte Verkehrswert von **772.000 €** entspricht einem Wert von 3.822 €/m² Wohnfläche. Dieser Wertansatz wurde anhand aktueller Marktdaten auf seine Marktgerechtigkeit hin überprüft.

Kaufpreisvergleich

Zur Plausibilisierung wurden Kaufpreisdaten aus verschiedenen Quellen herangezogen. Die GeoMap-Datenbank zeigt für Mehrfamilienhäuser im Umkreis einen Durchschnittswert von 3.483 €/m², für Häuser in Fechenheim 4.344 €/m². Die Homeday-Marktdaten weisen Kaufpreise von 4.700 €/m² aus. Der ermittelte Wert von 3.822 €/m² liegt damit im unteren bis mittleren Bereich der Marktdaten für Mehrfamilienhäuser in vergleichbarer Lage und erscheint vor dem Hintergrund der unterdurchschnittlichen Ist-Mieten plausibel.

Renditekennzahlen

Auf Basis der marktüblichen Miete von 14,00 €/m² und einer geschätzten Wohnfläche von rund 203 m² ergibt sich eine marktübliche Jahresmiete von 34.104 €. Daraus resultiert eine Brutto-Anfangsrendite von 4,4 % und ein Kaufpreisfaktor von 22,6. Diese Werte liegen im marktüblichen Bereich für Wohnimmobilien in Frankfurt am Main.

Mietansatz

Die angesetzte Marktmiete von 14,00 €/m² wurde anhand aktueller Vergleichsdaten plausibilisiert. Die GeoMap-Datenbank zeigt für Fechenheim Mieten von 12,31 €/m² bis 14,79 €/m² je nach Wohnungsgröße. Die Homeday-Marktdaten weisen für den Fechenheimer Leinpfad 12,20 €/m² aus. Die angesetzte Marktmiete liegt damit im mittleren bis oberen Bereich der Vergleichsmieten, was durch den guten Modernisierungsstand des Objekts (Dach und Heizung 2022) gerechtfertigt ist.

Ergebnis der Plausibilisierung

Der Verkehrswert von **772.000 €** ist als marktgerecht zu beurteilen. Der Quadratmeterwert liegt im Bereich der Marktdaten, die Renditekennzahlen entsprechen den Markterwartungen, und der Liegenschaftszinssatz von 3,0 % ist für Wohnimmobilien in mittlerer Lage angemessen. Die Untervermietung wurde durch den Ansatz eines wertmindernden Underrents sachgerecht berücksichtigt.