



|                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>EXPOSEE</b><br><b>841 K 8/25</b>                          | <b>Eigentumswohnung (2-Zimmer-Wohnung)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Bewertungs-<br>Gegenstand:                                   | <b>164,38/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und Kellerraum – Nr. 4 des Aufteilungsplanes</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Lage:                                                        | <b>Hartmannsweilerstraße 31, D-65933 Frankfurt am Main</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Bundesland:                                                  | Hessen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Ort:                                                         | Frankfurt am Main                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Zentrumsfunktion:                                            | Oberzentrum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Überörtliche<br>Anbindung /<br>Entfernungen:                 | Rd. 425 km (Luftlinie) südwestlich von Berlin<br>Rd. 400 km (Luftlinie) südlich von Hamburg<br>Rd. 315 km (Luftlinie) östlich von Brüssel<br>Rd. 300 km (Luftlinie) nordwestlich von München<br>Rd. 35 km (Luftlinie) östlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Innerörtliche Lage:                                          | <b>Stadtteil Griesheim</b><br>Rd. 6,0 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen<br>Rd. 6,0 km (Luftlinie) südwestlich von der Frankfurter Innenstadt<br>Rd. 5,0 km (Luftlinie) südwestlich vom Hauptbahnhof Frankfurt am Main<br>Rd. 750 m (Luftlinie) nordöstlich der Staustufe des Mains Griesheim<br>Rd. 500 m (Luftlinie) westlich der Bundesautobahn A5<br>Rd. 400 m (Luftlinie) südöstlich vom Bahnhof Griesheim<br>Rd. 250 m (Luftlinie) nordwestlich vom Mainuferspielplatz<br>Rd. 200 m (Luftlinie) nördlich vom Main<br>Straßenlage Hartmannsweilerstraße Ecke „Am Brennhaus“ |
| Lageklassifikation:                                          | Einfache Wohnlage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt a. M. 2024<br>Einfache Wohnlage laut Mietspiegel Frankfurt a. M. 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Grundstücks-<br>bezeichnung /<br>Größe:                      | Stadt Frankfurt am Main, Gemarkung Griesheim, Flur 9<br>Flurstück 761/26; 194 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Baulasten:                                                   | Keine Eintragungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Denkmalschutz:                                               | Keine Eintragungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Altflächenkataster:                                          | Keine Altlast oder Altlastenverdachtsfläche<br>Anthropogene Veränderungen des oberflächennahen Untergrunds                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Grundstücks-<br>bebauung:                                    | 3-geschossiges Mehrfamilienhaus mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss<br>Garagegebäude                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Baujahr:                                                     | Ca. 1959 (lt. Bauakte)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Garagen /<br>Stellplätze:                                    | Auf dem Grundstück ist laut Bauakte <b>1 Kfz-Stellplatz</b> (Garage) genehmigt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Baubeschreibung<br>des gemein-<br>schaftlichen<br>Eigentums: | Satteldach mit rotbrauner Dachsteindeckung, Dachflächenfenster<br>Fassade als massive Lochfassade, verputzt, pastellgelber Anstrich, rotbraune Fensterleibungen im EG und olivgrüne Fensterleibungen im 1. und 2. OG<br>Sockelzone mit beigebräunten Fliesen<br>Braune Kunststofffenster mit hellbraunen Kunststoff-Rollläden                                                                                                                                                                                                                                                                      |



|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                           | <p>Hauseingang überdacht mit leichter Konstruktion</p> <p>Wandhängende Briefkastenanlage an der Garage und Klingel am Wohnhaus</p> <p>Massives Garagengebäude an der südlichen Grundstücksgrenze verputzt mit weißem Anstrich</p> <p>Stabgitterzaun an den Grundstücksgrenzen zur Straße</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums: | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keller: Feuchtigkeit an Wänden und Boden, Farb- und Putzabplatzungen an Innen- und Außenwänden, feuchter Geruch</li> <li>• Fassade: punktuell Rissbildung in der Außenwand, Verschmutzungen und Verfärbungen der Außenwände</li> <li>• Fenster: Rollläden teilweise defekt, Fenster nicht zeitgemäß</li> <li>• Dach: Ortgangziegel defekt, Schneefanggitter defekt</li> <li>• Treppenhaus: Rissbildung (Wand-/Deckenanschluss), eingedrungenes Wasser unterhalb des Treppenhausfensters, verschmutzt</li> <li>• Haustechnik: Heizungs- und Warmwasseranlagen, teilweise fehlende Leitungsdämmung, Leitungsdämmung teilweise nicht zeitgemäß</li> <li>• Sonstiges: straßenseitige Kellerlichtschächte sind ein Überbau auf den angrenzenden öffentlichen Gehwegbereich</li> </ul> <p>Soweit ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, nicht bzw. nicht wesentlich modernisiertem, unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand mit Bauschäden in Teilbereichen sowie kurz bis mittelfristigem Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf in Teilbereichen.</p> |
| Endenergieverbrauchs-Kennwert             | Endenergieverbrauch 170,26 kWh / (m <sup>2</sup> * a) (lt. Energieausweis)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Baubeschreibung des Sondereigentums:      | <p><b>2-Zimmer-Wohnung</b></p> <p>Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist im <b>1. Obergeschoss</b>, vom Treppenhaus gesehen links gelegen.</p> <p>Sie wird über das 2-Spanner-Treppenhaus erschlossen und ist 2-seitig nach Süden (Eingangsseite) und Norden (Straßenseite) orientiert.</p> <p>Das Sondereigentum besteht aus einem Wohnraum, einem Schlafrum, einer Küche, und einem Badezimmer. Die Räume werden von der zentralen Diele erschlossen.</p> <p>Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Kellergeschoss.</p> <p>Bodenbeläge: Teppich-, PVC-Böden einfacher Art und Ausführung</p> <p>Heizung: Zentralheizung, Rippenradiatoren bzw. Flächenradiatoren</p> <p>Warmwasserbereitung: Untertischboiler (Küche), Warmwasserboiler (Bad)</p> <p>Fenster: isolierverglaste Kunststofffenster</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Modernisierung des Sondereigentums:       | Nicht bzw. nicht wesentlich modernisiert                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Zustand des Sondereigentums:              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bad / WC: teilweise fehlender Fliesenbelag, defekte Leitungsabkofferung im Deckenbereich, teilweise defekter Putz, überalterter Zustand</li> <li>• Zimmer: überalterte Oberflächen (Boden-, Wand-, Deckenbeläge) mit Farb- und Putzabplatzungen und Verfärbungen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |



|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elektro-Installation: veralteter Zustand</li> <li>• Fenster: Rollläden straßenseitig defekt, Fensterbank Küche defekt</li> <li>• Türen: defekte Türblätter und Beschläge</li> <li>• Sanitär-Installation: defekte Leitungsrohre mit Tropfstellen</li> <li>• Heizkörper: nicht zeitgemäß</li> <li>• Kellerraum: Feuchtigkeit und Geruchsbildung</li> <li>• Sonstiges: Türöffner nicht funktionstüchtig nach Angaben der Mieter</li> </ul> <p>Die Wohnung befindet sich in einem nicht bzw. nicht wesentlich modernisiertem, stark unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand mit kurzfristigem Renovierungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf.</p> |
| Hausgeld:                                | 343,78 € (lt. Zwangsverwalter)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Nutzungssituation des Wohnungseigentums: | Vermietet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Vertraglich erzielte Miete:              | 500,00 EUR p. M. (lt. Zwangsverwalter)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Wohnfläche:                              | 41,99 m <sup>2</sup> (lt. Teilungserklärung)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Werte:                                   | 21.10.2025 (Ortsbesichtigung) siehe untenstehende Tabelle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

| Bewertungs-gegenstand | Markt-angepasster vorläufiger Vergleichswert | Besondere objekt-spezifische Grund-stücksmerkmale | Vergleichswert | Gebäudedefaktor       | Zu- / Abschlag zur Rundung | Verkehrswert     |
|-----------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------|-----------------------|----------------------------|------------------|
| Wohnung Nr. 4         | 139.491 €                                    | -26.538 €                                         | 113.000 €      | 2691 €/m <sup>2</sup> | -3.000 €                   | <u>110.000 €</u> |

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hinweis: | Das Wertgutachten kann beim Amtsgericht Frankfurt am Main eingesehen werden. Die obige Kurzdarstellung ersetzt nicht die Einsicht in das Wertgutachten. Rückfragen sind ausschließlich an das Amtsgericht zu stellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Angaben keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen wird. |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

