



EXPOSEE 841 K 10/24	Mehrfamilienhaus
Bewertungsgegenstand:	Hof- und Gebäudefläche, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus und einer Doppelgarage
Lage:	Vilbeler Landstraße 293, 60388 Frankfurt am Main
Bundesland:	Hessen
Ort:	Frankfurt am Main
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Rd. 150 km (Luftlinie) nördlich von Stuttgart Rd. 150 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Rd. 35 km (Luftlinie) nordöstlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden
Innerörtliche Lage:	Stadtteil Bergen-Enkheim Rd. 16,0 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 7,0 km (Luftlinie) nordöstlich vom Stadtzentrum Frankfurt am Main Rd. 6,0 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Hauptbahnhof Rd. 4,5 km (Luftlinie) nördlich vom Main Rd. 1,5 km (Luftlinie) westlich von der „Hohen Straße“ Rd. 1,5 km (Luftlinie) nordwestlich vom Freibad Bergen-Enkheim Rd. 2,5 km (Luftlinie) westlich vom Naturschutzgebiet „Berger Hang“ Rd. 500 m (Luftlinie) westlich vom Marktplatz Straßenlage Vilbeler Landstraße
Lageklassifikation:	Mittlere Lage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt 2024 Mittlere Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2024
Grundstücks- bezeichnung / Größe:	Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Bergen-Enkheim, Flur 27, Flurstück 44; 314 m²
Planungsrecht:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt am Main ist das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans gelegen. Das Bewertungsgrundstück besitzt die folgenden Eigenschaften : Art der baulichen Nutzung: Wohnnutzung Maß der baulichen Nutzung: GRZ I: 0,2 GFZ: 0,5 Vorhandene Vollgeschosse hier: 2- geschossig (laut Bauakte) Vorhandene Bauweise hier: Teiloffene Bauweise Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts ist das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich folgender Satzungen der Stadt Frankfurt am Main gelegen: Erhaltungssatzung E29 zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart (gemäß §172 (1) Nr. 1 BauGB) Stellplatzsatzung 2020 Freiraumsatzung FR001 Vorgartensatzung VG002
Baulasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Altflächenkataster:	Keine Eintragungen
Grundstücks- bebauung:	1- seitig angebautes, 2-geschossiges Wohngebäude (Dreifamilienhaus) zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses und eines Kellergeschosses
Baujahr:	Ca. 1902 (lt. Energieausweis)
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück sind laut Bauakte 2 KFZ-Garagenstellplätze genehmigt.



Baubeschreibung / Zustand:	Baubeschreibung Wohnhaus Fassade: massive Außenwände, Rauputz mit hellgrauem Anstrich, Fenster eingefasst in rotbraun angestrichenen Natursteinleibungen und Fensterbänken; Sockel in Natursteinquadern, unverputzt bzw. mit Putz und rotbraunem Anstrich Dach: Satteldach mit rotbrauner Dachsteindeckung; Giebelgauben mit Faserzementschindelbekleidung, angesetztes Pultdach auf dem Anbau Fenster: weiße, 1-flügelige Kunststofffenster Türen: 1-flügelige Hauseingangstür in Metallbauweise, dunkelbraun, mit Strukturverglasung Keller: Stahlträger der Decke mit Korrosionsspuren; Feuchtigkeit in erdberührten Bauteilen (in Boden und Wänden) ersichtlich; großflächige Farb- und Putzabplatzungen in Wandbereichen, Verschmutzung der Oberflächen; abplatzende Deckenputze; Fenster teilweise fehlend; schleifende Tür Fassade: teilweise großflächige Putz- und Farbabplatzungen im Sockelbereich; teilweise Verschmutzungen im Bereich der Fassade in verschiedenen Bereichen; Fenster notdürftig mit Montageschaum (ohne äußere Abdeckung) abgedichtet; Anstriche der Fensterbänke und Fensterleibungen überaltert; fehlende äußere Abdeckung von Badentlüftern Dach: Traufschalung und Ortgangschalung mit Verfärbungen und Farbabplatzungen; „Tauben“, „Fenster fehlend“ Haustechnik: teilweise fehlende Abdeckungen von Schaltern und Steckdosen; Leitungsdämmung in unbeheizten Räumen (KG) nicht fachgerecht und teilweise nicht vorhanden; Dämmung der Dachflächen bzw. der Decke oberhalb des obersten Aufenthaltsraums nicht bekannt; Rauchwarnmelder teilweise fehlend Wohnungen: schmale Wohnungseingangstüren; teilweise Verschmutzungen und Abnutzungsspuren in Wandbereichen; Trockenbauwände punktuell schadhaft, Gipskartonplatte leicht lose (EG); Rollladenkasten teilweise defekt bzw. behelfsmäßig; Laminatboden punktuell defekt; Badfliesen teilweise mit Verschmutzungen in Fugen; Steckdosenabdeckungen teilweise fehlend; offenliegende Elektro-Unterverteilung im Flur ohne Wandabschluss (1. OG); „Fensterkippung defekt“ (DG) Treppenhaus: Vertikale Rissbildung im Wandbereich, Verschmutzungs- und Abnutzungsspuren in Wandbereichen; Haustürverglasung schadhaft (EG) Sonstiges: --- Das Gebäude ist teilweise modernisiert. Soweit ersichtlich, befindet sich das Gebäude in baujahresadäquatem, etwas unterdurchschnittlich gepflegtem Gesamtzustand mit Renovierungs- und Instandsetzungsbedarf von Bauschäden in Teilbereichen. Baubeschreibung Garage Fassade: massive Außenwände, Anstrich weiß Dach: Flachdach Tore: 1-flügeliges Metallhubtor, 1-flügeliges Sektionaltor Fenster: --- Großflächige Putz- und Farbabplatzungen im Sockelbereich Punktuell Putzschäden im Bereich der Einfahrt Teilweise Putzauswölbungen Soweit von außen ersichtlich, befindet sich die Garage in unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand mit Bauschäden in Teilbereichen.
Modernisierungen:	Wohnhaus Ca. 2022: Erneuerung des Heizkessels Ca. 2010er Jahre: Erneuerung der Bäder Ca. 2010er Jahre: Erneuerung der Oberflächen (Boden-, Wand-, Deckenbeläge) Ca. 2010er Jahre: Teil-/Erneuerung der Elektro-Installation Zeitpunkt nicht bekannt: Erneuerung der straßenseitigen Dachdeckung Ca. 1990er Jahre: Teil-/Erneuerung der Elektro-Installation Um 1990: Einbau isolierverglaster Kunststofffenster Ca. 1990er Jahre: Erneuerung der Heizkörper Ca. 1967: Wohnraumerweiterung durch 3-geschossigen Anbau (Bäder) Garage Zeitpunkt nicht bekannt: Attikabekleidung mit Metall

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



	Dachrandbekleidung mit Faserzementplatten Erneuerung eines Tors
Endenergiebedarfs- Kennwert:	110,4 kWh / (m² * a) (laut Energieausweis)
Anzahl der Einheiten:	3 Wohnungen
Vermietungssituation:	Vermietet
Bruttogrundfläche:	Wohnhaus: ca. 301 m² Garage: ca. 39 m² (laut Grundrissen der Antragsgegnerin)
Wohnfläche:	Wohnhaus: ca. 156 m² (laut Flächenaufstellung der Antragsgegnerin)
Werte	Zum Wertermittlungstichtag 25.10.2024 (Ortsbesichtigung) Siehe nachfolgende Tabelle

Grundbuch von Bergen- Enkheim Blatt	Lfd. Nr.	Größe [m²]	Bodenwert	Markt-angepasster vorläufiger Ertragswert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücks-merkmale	Ertragswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
5709	1	314	369.000 €	549.271 €	-20.000 €	529.000 €	1.000 €	<u>530.000 €</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.
----------	--



Straßenansicht, Blick von der Straße Richtung Nordosten



Hofansicht, Blick vom Flurstück 43 Richtung Süden