



| | |
|--|---|
| E X P O S E E 841 K 18/23 | Mehrfamilienhaus |
| Bewertungsgegenstand: | Hof- und Gebäudefläche, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus |
| Lage: | Humboldtstraße 66, 60318 Frankfurt am Main |
| Bundesland: | Hessen |
| Ort: | Frankfurt am Main |
| Zentrumsfunktion: | Oberzentrum |
| Überörtliche Anbindung / Entfernungen: | Ca. 150 km (Luftlinie) nördlich von Stuttgart Ca. 150 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Ca. 35 km (Luftlinie) nordöstlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden |
| Innerörtliche Lage: | Stadtteil Nordend West Rd. 10,5 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 2,5 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Hauptbahnhof Rd. 1,8 km (Luftlinie) nördlich vom Main Rd. 1,5 km (Luftlinie) östlich vom Grüneburgpark Rd. 1,4 km (Luftlinie) nördlich vom Stadtzentrum Rd. 1,3 km (Luftlinie) südwestlich vom Günthersburgpark Rd. 1,2 km (Luftlinie) östlich von der Goethe-Universität Frankfurt am Main Rd. 350 m (Luftlinie) östlich vom Holzhausen-Park Straßenlage Humboldtstraße |
| Lageklassifikation: | Gehobene Wohnlage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt 2022 Gehobene Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2022 Zentrale Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2022 |
| Grundstücksbezeichnung / Größe: | Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Frankfurt Bezirk 20, Flur 310, Flurstück 41, Hof- und Gebäudefläche: 362 m² |
| Planungsrecht: | Qualifizierter Bebauungsplan „Oeder Weg“ rechtsverbindlich NW 21d Nr 1 vom 15.10.1966 (keine textlichen Festsetzungen). Für das Grundstück bestehen die folgenden Festsetzungen im Bebauungsplan: Art der baulichen Nutzung: MI (Mischgebiet) Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ): 0,3 ; vorhandene Grundstücksausnutzung: 0,5 Geschossflächenzahl (GFZ): k. A. ; vorhandene Grundstücksausnutzung: 2,4 Zahl der Vollgeschosse: IV ; vorhandene Vollgeschosse: 5- geschossig Bauweise: k. A. vorhandene Bauweise: geschlossen Erhaltungssatzung E39 „Nordend I“ zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart (gemäß §172 (1) Nr. 1 BauGB) vom 28.11.2000 Erhaltungssatzung E50 „Nordend-Mitte“ zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (gemäß §172 (1) Nr. 2 BauGB) vom 4.12.2018 Stellplatzsatzung S002: Stellplatzzeinschränkung: Zone I, Herstellungspflicht wird beschränkt auf 70% |
| Baulasten: | Keine Eintragungen |
| Denkmalschutz: | Keine Eintragungen |
| Altflächenkataster: | Keine Eintragungen |
| Grundstücksbebauung: | 1-seitig angebautes, 5-geschossiges Mehrfamilienhaus sowie Unterkellerung, giebelseitige Grenzbebauung |
| Baujahr: | Ca. 1896 Soweit ersichtlich: Wiederaufbau Dachgeschoss ca. 1950 |
| Garagen / Stellplätze: | Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich keine KFZ-Stellplätze. |
| Baubeschreibung / Zustand: | Dach: Flach geneigtes Satteldach, Bitumenbahndeckung |



| | |
|---|--|
| | <p>Straßenfassade: Glattplatz, beiger Anstrich, Fensterbrüstungen und Fensterbänke in Sandsteinausführung; verzierte Fenstereinfassungen; Sockel und Erdgeschoss in profiliertem Naturstein, beige gestrichen</p> <p>Hoffassade: Glattplatz, beiger Anstrich, Fensterbrüstungen und Fensterbänke in Natursteinausführung, beiger Anstrich, Sockel mit Glattplatz und beigem Anstrich</p> <p>Fenster: weiße, mehrflügelige Holz- bzw. Kunststofffenster mit Drei- bzw. Vierteilung</p> <p>Türen: 1-flügelige Hauseingangstür sowie 2-flügelige Fenstertür</p> <p>Ca. 1989: Teil-/Erneuerung der Elektroinstallation</p> <p>Ca. 1992: Badmodernisierungen</p> <p>Ca. 1998: Erneuerung der Heizung im 1. OG</p> <p>Ca. 1981, 1993, 1999, 2002: Einbau isolierverglaste Fenster</p> <p>Ca. um 2000: Schiebeläden im 1. OG</p> <p>Ca. 1992/1999/2011/2013/2019: Teilerneuerung der Bodenbeläge</p> <p>Ca. 2006: Modernisierung der ELT-Installation im 3. OG</p> <p>Ca. 2012/14: Baderneuerung im 3. OG</p> <p>Ca. 2015-2018: Erneuerung der Gaseinzelöfen im 4. OG</p> <p>Ca. 2017: Erneuerung des Heizkessels</p> <p>Ca. 2021: Erneuerung der Gastherme im 4. OG</p> <p>Ca. 2023: Erneuerung des Warmwasserspeichers</p> <p>Keller: Feuchtigkeit im Boden und Wandbereichen, teilweise abplatzende Putze und Farben, vielfache Risse an Innen- und Außenwänden, vielfache Risse in Gewölben und Stürzen, Notabstützung in Kellerraum, Gründungssanierung (2016)</p> <p>Decke über dem Kellergeschoss: in Teilen defekt und instandsetzungsbedürftig (eingebrochener Fußboden im Bad des EG)</p> <p>Sockel: großflächige Putzabplatzungen und vielfache Risse</p> <p>Fassade: großflächige Verfärbungen und Verschmutzungen, ausgewaschene und bröckelnde Fensterleibungen und Sandsteinfensterbänke, abplatzende und lose Putze, vollflächig verwitterte und lose Farbaufträge, vielfache Rissbildung in tragenden Außenwänden, große Risse im Bereich Treppenhaus</p> <p>Dach: Dachdeckung nicht ersichtlich</p> <p>Haustechnik: ---</p> <p>Wohnungen / Mieteinheiten: vielfache Risse an Decken und Wänden in Teilbereichen der Wohnungen</p> <p>Sonstiges: bauordnungsrechtliche Genehmigungssituation nicht bekannt</p> <p>Lichte Raumhöhe unterschreitet in Teilbereich 2,00 m in Zimmer (Einheit DG links); Fluchtwegssituation Einheit DG links ertüchtigungsbedürftig</p> <p>Umfängliche Ertüchtigung der Standsicherheit des Gebäudes (z. B. Ertüchtigung der Gründung sowie Instandsetzung der von Rissen und Verwerfungen betroffenen tragenden und nicht tragenden Bauteile, Riss-Sanierung in Wänden und Decken und Böden, Sanierung von Fensterstürzen) erforderlich</p> <p>Das Gebäude ist teilweise modernisiert und weist wesentlichen Sanierungs- und Instandsetzungsbedarf auf. Soweit ersichtlich, befindet sich das Gebäude teilweise in baujahresadäquatem, teilweise in schadhaftem und insgesamt unterdurchschnittlich gepflegtem Gesamtzustand.</p> |
| Modernisierungsgrad: (Punktrastermethode ImmoWertV) | Mittel (6/20 Pkt.) |
| Endenergieverbrauchs- Kennwert: | 115 kWh / (m ² * a) (laut Energieausweis) |
| Vermietungszustand: | EG vermiert 1. OG vermiert 2. OG vermiert 3. OG vermiert 4. OG leerstehend |
| Bruttogrundfläche: | Ca. 1.055,70 m ² |
| Wohn-/Nutzfläche: | Ca. 652,30 m² |

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



| | |
|--|---|
| Anzahl der Einheiten: | 5 Wohnungen 1 wohnwirtschaftlich ausgebauter Einheit |
| Marktüblich erzielbare Miete p. a.: | 95.890,08 € |
| Werte: | Zum Wertermittlungsstichtag 02.11.2023 (Ortsbesichtigung) Siehe nachfolgende Tabelle |

| Bewertungs- Gegenstand | Vorläufiger Bodenwert (ohne besondere objektsp. Grundstücks- merkmale) | Marktangepasster vorläufiger Ertragswert | Netto- anfangs- rendite | Ertrags- faktor | Besondere objektspezifische (ohne besondere besondere objektsp. objektsp. Grundstücks- Grundstücks- merkmale) | Bodenwert (inkl. besondere objektsp. Grundstücks- merkmale) | Ertragswert (inkl. besondere objektsp. Grundstücks- merkmale) | Zu-/ Abschlag | Verkehrswert |
|-------------------------------------|--|--|-------------------------------|--------------------|--|--|--|------------------|--------------------|
| Hof- und Gebäudefläche, bebau | 2.870.000 € | 2.878.771 € | 2,6 | 30,0 | -1.331.200 € | 2.591.000 € | 1.550.000 € | 50.000 € | <u>1.600.000 €</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



Hofansicht