

Exposee Az.: <b>841 K 20/22</b>	Zum Gutachten Nr.: <b>22-10-05 F/Z</b>	
Bewertungsgegenstand	Grundstück bebaut mit einem einseitig angebauten Wohnhaus, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss einem ausgebauten Dachgeschoss und einem nicht zu Wohnzwecken ausgebauten Spitzboden. Das Wohnhaus wird als Einfamilienhaus genutzt.	
Lage	Kohlbrandstraße 8 in 60385 Frankfurt am Main, Stadtteil Bornheim.	
Grundbuchbezeichnung	Amtsgericht Frankfurt am Main, Grundbuch von Frankfurt Bezirk 29, Blatt 440, Gemarkung 1, Flur 464, Flurstück 18	
Grundstücksgröße	253 m <sup>2</sup> gemäß Grundbucheintragung	
Vorhandene und zulässige Nutzung	Zulässig:	Wohnnutzung
	Vorhandene Nutzung:	Wie vor
Baujahre nach Angaben des Eigentümers, Schätzurkunde und Bauscheinen	Ursprünglich:	ca. 1890
	Wiederaufbau nach Kriegsschäden:	ca. 1954
	Anbau:	ca. 1969/70
Mietstatus zum Ortstermin	Eigennutzung seitens des Miteigentümers.	
Pkw-Stellplatz	Im befestigten Hofbereich kann ein PKW parkiert werden. Im baulichen Ist-Zustand wird der Hof nicht als Pkw-Stellplatz genutzt, siehe Fotodokumentation in der Anlage III im Gutachten 22-10-05 F/Z.	
Wohnfläche nach örtlichem Aufmaß	Erdgeschoss	ca. 54 m <sup>2</sup>
	Obergeschoss	ca. 46 m <sup>2</sup>
	Dachgeschoss*	<u>ca. 50 m<sup>2</sup></u>
	$\Sigma$	ca. 150 m <sup>2</sup>
	*Die lichte Raumhöhe im Dachgeschoss beträgt ca. 2,13 m. Nach hessischer Bauordnung HBO müssen Aufenthaltsräume im Dachgeschoss eine lichte Raumhöhe von min. 2,2 m aufweisen. Zugleich sind die Räume im Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut, beheizt und gemäß Grundrissplan zum Bauantrag aus dem Jahr 1969 (siehe Anlage VI) auch als Zimmer, Küche Bad und WC gekennzeichnet. Die Flächen im Dachgeschoss werden bei der vorliegenden Wertermittlung zum Ansatz gebracht.	
Bautenzustand	Das Gebäude weist insgesamt einen gepflegten Bautenzustand auf. Es wurden einige Modifizierungen seitens des Miteigentümers vorgenommen. Im Kellergeschoss herrscht baualtersbedingt erhöhte Bauteilfeuchte.	
Energetischer Bautenzustand	Eine energetische Sanierung hat bisher nicht stattgefunden. Die Fenster mit Isolierverglasung sind nach vorliegender Rechnung ca. 21 Jahre alt und befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Putzfassade ist ungedämmt. Der Wärmeerzeuger ist eine Gasbrennwerttherme, nach Auskunft des Eigentümers ca. 3 Jahre alt.	

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)	> Der eingeschossige Anbau zur nordöstlichen Grundstücksgrenze ist baurechtlich nicht genehmigt, siehe u.a. Hinweise zur Marktwertableitung.
<b>Marktwert*</b>	rund 775.000 € bis 811.000 € <b>ausgewiesen mit 793.000 €</b>
Wertermittlungsstichtag sowie Qualitätsstichtag	24. August 2022, Zeitpunkt des Ortstermins.

**\*Hinweise zur Marktwertableitung**

Baugenehmigungen

Der eingeschossige Anbau zur nordöstlichen Grundstücksgrenze ist nach Einsicht der Bauakte und nach vorliegenden Planunterlagen des Miteigentümers baurechtlich nicht genehmigt, siehe Planunterlagen unter Anlage IV und V des Gutachtens. Bei der vorliegenden Wertermittlung bleiben die vorgenannten Flächen unberücksichtigt. Zugleich werden aber auch keine Rückbaukosten zum Ansatz gebracht. Abschließend kann seitens des Unterzeichners nicht beurteilt werden, ob eine nachträgliche Genehmigung möglich ist.



Exposee Az.: **841 K 20/22**

Zum Gutachten Nr.: **22-10-05 F/Z**

Gesamteindruck mit Blick auf die Gebäudeecke Südwest.



Ostfassade zum Innenhof.  
Angrenzend zum Treppenhaus zur Südostseite wurde hier ein Anbau über 3 Geschosse erstellt.



Angrenzend zum Treppenhaus wurden im Erdgeschoss zur nördlichen Grundstücksgrenze bauliche Erweiterungen ausgeführt, die gemäß Bauakte nicht genehmigt sind.



Tageslichtbadezimmer im 1.OG.





Treppenhaus im Bereich des Anbaus mit zweiläufiger Holztreppe.



Hinweis

Hinsichtlich der Angaben wird keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Die zu bewertende Liegenschaft ist im Gutachten 22-10-05 F/Z ausführlich beschrieben und dokumentiert. Das Gutachten kann beim Amtsgericht Frankfurt am Main eingesehen werden.

Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.