

CHRISTIAN ANGERSBACH
Dipl.-Ing. Architekt und Dipl.-Ing. Bauwesen
Mitglied der Architektenkammer Hessen

Von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
und Schäden an Gebäuden

61348 Bad Homburg, Heuchelheimer Straße 14
Tel. (06172) 303424 Fax (06172) 935695
Info@Angersbach.online www.Angersbach.online

WERTGUTACHTEN

zur Feststellung des derzeitigen Markt- /Verkehrswertes
für das Objekt:

**Einfamilien-Reihenmittel-
haus mit separatem Tief-
garagen-Stellplatz-Nr. 40**

Straße und Hausnummer: **Ludwig-Ruppel-Straße 35**

Ort: **60437 Frankfurt am Main -
Bonames**



Auftraggeber: Amtsgericht Frankfurt am Main,
842 K 20/23, Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Auf-
hebung der Gemeinschaft betr. das im Grundbuch von
Bonames, Bl. 2379 unter lfd. Nr. 1 eingetragene
Grundstück u.a.

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 17.01.2024 (Besichtigung)

Qualitätsstichtag: 17.01.2024

Derzeitiger MARKT- /VERKEHRSWERT: € 600.000,-

Anmerkung:

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben im Gutachten übernimmt der Ersteller keine Gewähr.

Eine Verwendung der Daten ist nur zur persönlichen Kenntnisnahme gestattet.

Eine Verwendung des Gutachtens durch Dritte ist nicht gestattet. Änderungen am Gutachten behält sich der Ersteller des Gutachtens ausdrücklich vor!

1. Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Allgemeine Angaben	1
2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen	2
3. Grundbuchdaten	2-3
4. Grundstücksbeschreibung	4
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	5-8
6. Wertermittlung	9-18
7. Besondere Bemerkungen	19
<u>Anlagen:</u>	
1. Brutto-Grundfläche, Grund- und wertrelevante Geschößflächenzahl	
2. Wohnfläche	
3. Baulastenauskunft / Baulastenblatt	
4. Straßenkartenausschnitt	
5. Flurkartenausschnitt	
6. Baupläne und Aufteilungspläne	
7. Fotos	

2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

- Auftragsschreiben vom 23.11.2023 nebst Anlagen;
- Unterlagen der Miteigentümerin (Werkpläne, Beschreibung Fußbodenheizung);
- Notizen und Kopien aus der Bauakte des Stadtbauamtes;
- Notizen zu Angaben des Stadtplanungsamtes, der Baulastenverzeichnisstelle und des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main;
- Notizen, Aufmaß, Fotos des Unterzeichners vom Ortstermin.

3. Grundbuchdaten:

Grundstückseigentümerinnen:

Grund- bzw. Teileigentumsgrundbuch von Bonames (beim Amtsgericht Frankfurt am Main)

Blatt 2379 bzw. 2753	Gemarkung 49 (Bonames)	Flur 21
Flurstücke	Wirtschaftsart u. Lage	Größe
a) Blatt 2379:		
12/7	- Gebäude- und Freifläche, Ludwig-Ruppel-Straße 35 - - <u>1/15 - Miteigentumsanteil an dem Grundstück:</u>	148 m ²
12/5	- Verkehrsfläche, Ludwig-Ruppel-Straße -	18 m ² (1/15 x 272 m ²)
b) Blatt 2353:		
<u>3,431/1.000</u>	- <u>Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem TG-Stellplatz-Nr. 40:</u>	
8/30	- Gebäude- und Freifläche, Ludwig-Ruppel-Straße 1-19 und Am Burghof 24 -)	
8/18	- Mülltonnenplatz, Am Burghof -)	(3,431/1.000 x
8/19	- Mülltonnenplatz, Am Burghof -)	14 m ² 4.146 m ²)
<u>Herrschervermerke:</u>		
a) Fensterrecht an dem Flurstück 8/7;		
b) Geh- und Fahr-, Reparatur- und Gerüstaufstellungsrecht an dem Flurstück 8/7.		

Grundstücksgröße, insgesamt =	<u><u>180 m²</u></u>
--------------------------------------	---------------------------------

Eintragungen in Abt. II:

a) Bl. 2379:

Lfd. Nrn. 1 + 2: Sind gelöscht;

lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der
Gemeinschaft (Amtsgericht Frankfurt am Main, 842 K 20/23) vom
16.06.2023.

b) Bl. 2353:

Lfd. Nr. 1: Ist gelöscht;

lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der
Gemeinschaft (Amtsgericht Frankfurt am Main, 842 K 20/23) vom
16.06.2023.

4. Beschreibung des Grundstücks:

4.1 Lage (Ortsangaben, Wohn- und Geschäftslage, Verkehrslage, Entfernungen):

Das Grundstück liegt im nördlichen Stadtgebiet der Stadt Frankfurt am Main, im Stadtteil „Bonames“, westlich des alten Ortskerns von „Bonames“, in allgemein mittlerer Wohnlage.

In der Umgebung befinden sich vornehmlich Einfamilien-Reihenhäuser zu 2 Vollgeschossen in Gartengrundstücken, sowie Mehrfamilien-Wohnhäuser zu 3 Vollgeschossen.

Die nächste Omnibushaltestelle ist in ca. 5 Gehminuten zu erreichen und die U-Bahn-Station in ca. 15 Gehminuten.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Bonames in ca. 10 - 20 Geh- bzw. 5 Fahrminuten erreichbar. Fahrtzeit zum nächsten Autobahnanschluss ca. 5 Minuten, in die Innenstadt von Frankfurt am Main ca. 20 Minuten und zum Flughafen ca. 25 Minuten.

Kindergärten und Grundschule in Bonames vorhanden. Weiterführende Schulen in benachbarten Stadtteilen.

Spaziergehmöglichkeiten auf Feldwegen, sowie am unweit entfernten Ufer der Nidda.

Wirtschaftliche Daten von Frankfurt am Main (Internetrecherche):

Einwohnerzahl: ca. 770.000;

Arbeitslosenquote: ca. 5,9 %;

Kaufkraftindex: ca. 110,2 (rd. 10 % über dem Bundesdurchschnitt);

Bevölkerungsentwicklungsprognose bis zum Jahr 2045: + 9,5 %.

4.2 Grundstück (Zuschnitt, Nivellement, Boden, Oberfläche, Straßenausbau, Leitungen, Erschließungskosten):

Ein Flurkartenausschnitt im Maßstab 1:1.000 ist dem Gutachten beigelegt.

Das Wohnhausgrundstück ist ein Reihengrundstück, trapezartig geschnitten und grenzt im Süden mit ca. 2,50 m an ein privates Zufahrtsgrundstück (Rondell), an dem 1/15 Miteigentumsanteil besteht. Im Norden grenzt das Grundstück mit ca. 9 m an eine öffentliche Grünfläche. Grundstückstiefe ca. 26 m. Der Tiefgaragenzugang liegt ca. 20 m vom Hauseingang entfernt (vgl. Anlage 5).

Die Straße ist ohne Bürgersteige ausgebaut und endgültig fertiggestellt.

Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in der Straße.

Für die Liegenschaft lag dem Unterzeichner keine Erschließungsbeitragsbescheinigung vor.

Es wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass die Straßen im Sinne der §§ 127 ff. BauGB endgültig hergestellt sind. Somit wird das Grundstück zum Wertermittlungstichtag als erschließungsbeitragsfrei angesehen. Die Rechte der Stadt aufgrund der Vorschriften der §§ 123 ff. BauGB hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen bleiben dabei unberührt.

4.3 Bauliche Nutzung (vorh./zul. Bebauung, ggf. Baulasten, ggf. Denkmalschutz, ggf. Stellplatzverpflichtungen):

Nach Angaben des Stadtplanungsamtes der Stadt Frankfurt am Main liegt das Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans-Nr. B 337 „Am Burghof“ vom 28.09.1982.

Der B-Plan gibt für das Grundstück folgendes Planungsrecht vor:

WA = Allgemeines Wohngebiet;

II = maximal 2 Vollgeschosse;

g = geschlossene Bauweise;

GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);

GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl).

Im Baulastenverzeichnis besteht nach schriftlicher Auskunft des Bauaufsichtsamtes der Stadt Frankfurt am Main eine Baulast, die besagt, dass das Rondell-Grundstück die Erschließung der angrenzenden Wohnhäuser zu gewähren hat (Zu- und Abgang, Leitungen, Feuerwehrzufahrt etc. - vgl. Anlage 3 / 3.1).

5. Beschreibung der baulichen Anlagen:

5.1 Übersicht über die vorhandenen Gebäude aus beigefügter Flurkarte:

Gebäude	Grundfläche	Baujahr
	ca.	ca.
a) Einfamilien-Reihenmittelhaus	68 m ²	1985
b) Tiefgarage	-	1985

5.2 Einteilung der Gebäude:

a) Beidseitiges angebautes Einfamilien-Wohnhaus, bestehend aus:

KG: Abstellraum, Wasch- und Trockenraum, Vorraum;

EG: Hauseingang; Wohn- und Esszimmer, Küche, Gäste-WC, Diele, Terrasse;

OG: Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad/WC, Vorraum;

DG: teilausgebautes Dachgeschossraum;

darüber mit Gaube und Dachflächenfenster ausbebautes Satteldach.

b) Tiefgarage, bestehend aus:

KG: 46 Tiefgaragen-Stellplätze, Rampenanlage;

Hier: TG-Stellplatz-Nr. 40;

darüber begrüntes Flachdach.

5.3 Bauliche Beschaffenheit:

5.3.1 Konstruktion / Fassade:

Fundamente:	zu a) Stahlbeton, Gründungsplatte; zu b) Stahlbeton, Einzel- und Streifenfundamente;
Ansichtsflächen:	zu a) Rauputzflächen, Zementputzsockel, Alufensterbänke; zu b) Rauputzflächen, Zementputzsockel;
Verkleidung:	zu a) Holzbrettschalung an Dachüberständen und bereichsweise an der Nordfassade, Kunstschiefer an den Gaubenbacken;
Decke über Keller und übrige Geschossdecken:	zu a) Stahlbetondecken mit schwimmendem Estrich;
Umfassungswände:	zu a) Stahlbetonwände (KG), Hochlochziegelsteine (EG - DG, d = 30 cm), Haustrennwände aus Kalksandsteinmauerwerk; zu b) Stahlbetonwände;
Zwischenwände:	zu a) Mauerwerkswände, Stahlbetonwände, leichte Trennwände aus Bimsplatten; zu b) Kalksandsteinmauerwerk;
Dachstuhl:	zu a) Holzkonstruktion, Satteldach, alukaschierte Mineralwolle-dämmung zwischen den Sparren; zu b) Stahlbetondecke, Flachdach;
Dacheindeckung:	zu a) Betondachsteine auf Lattung / Konterlattung, textilarmierte Kunststoff-Unterspannbahn, Dachentwässerung aus Zinkblech; zu b) Flachdachabdichtung, Erdaufschüttung.

5.3.2 Innere Ausstattung:

Treppen:	zu a + b) Innere Kellertreppe aus Stahlbeton mit Farbanstrich, gewendelt (zu a);
Geschosstreppe:	zu a) Stahlbetontreppe (gewendelt) mit Teppichbodenbelag;

Fußböden in Wohnräumen:	zu a) Teppichbodenbelag, Fliesenboden;
Fußböden im Keller:	zu a) Zementestrich mit Farbanstrich;
Fußböden in Küche und Badezimmer:	zu a) Fliesenbodenbelag;
Fenster:	zu a) Holzfenster mit Isolierverglasung im EG (Baujahr ca. 1985), Kunststoff-Fenster mit Isolierglas im OG (Baujahr ca. 2021), Holz- bzw. Dachflächenfenster im DG (Baujahr ca. 1998), Stahlblechfenster mit Einfachglas (KG), Natursteinfensterbänke;
Innentüren:	zu a) naturfurnierte Holztüren mit Futter und Bekleidung, zum Teil mit Glasausschnitt; zu b) Stahltüren;
Außentür/Hauseingang:	zu a) Alu-/Glaskonstruktion (Baujahr ca. 2021) mit Mehrfachverriegelung; zu b) Alu-Deckensektionaltor mit elektromechanischem Antrieb, Stahltüren;
Rollläden:	zu a) Kunststoff-Rollläden am EG/OG, zum Teil mit elektromechanischem Antrieb (EG);
Küche:	zu a) Anschlüsse für Wasser, Abwasser, Elektroherd;
Bad/WC:	zu a) eingebaute Stahlblech-Badewanne, Waschbecken, wandhängendes Tiefspül-WC mit Unter-Putz-Spülkasten;
Gäste-WC:	zu a) wandhängendes Tiefspül-WC mit Unter-Putz-Spülkasten, Handwaschbecken;
Wandbekleidung:	zu a) Raufasertapeten, Textiltapeten, Mustertapeten;
Platten im Badezimmer:	zu a) Wände ringsum türhoch bzw. raumhoch gefliest mit Bordüre;
Platten in der Küche:	zu a) Fliesenspiegel;
Sonstige Anstriche:	zu a) Lackierung auf Holzwerk und Metall;
Elektro:	zu a) normale Ausstattung, Klingelanlage, Außenbeleuchtung am Gebäude, Sat.-Antenne; zu b) einfache Grundausstattung;
Heizung:	zu a) Elektro-Fußbodenheizung, dezentrale Warmwasserbereitung mit Elektrogeräten.

5.3.3 Sonstige Einrichtungen:

zu a) 2 Kellerlichtschächte (Stahlbeton);
zu a) Terrasse;
zu a) Dachgaube.

Belichtung und Belüftung: Gut, innenliegende Nassräume mit elektromechanischer Entlüftung.

5.3.4 Außenanlagen:

Hausanschlüsse:	Wasser, Abwasser, elektrischer Strom, Telefon;
Straßeneinfriedung:	offene Vorgartenanlage;
Grenzeinfriedung:	Stahl- Mattenzaun und -pforte bzw. offene Grenze;
Hof- und Wegebefestigungen:	Waschbetonplatten, Betonsteinpflaster (Rondell);
Sonstiges:	Gartenanlage, Holzschuppen, Kiesstreifen am Haus, Mülltonnenschränk.

5.4 Bauzustand (Schäden, Reparatur- und Fertigstellungskosten):

Nach Angaben der Hausverwaltung für die Tiefgarage seien derzeit keine Reparaturmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum geplant. Die Instandhaltungsrücklage für den TG-Stellplatz-Nr. 40 betrage derzeit ca. € 950,-.

Folgender Reparatur- und Fertigstellungsbedarf wurde festgestellt:

Maßnahmen	Geschätzte Kosten bzw. angemessene Rücklagen für mittelfristige Maßnahmen (€)	Geschätzte Werterhöhung (Abschlag „NEU für ALT“) bei Durchführung der Maßnahmen (€)
- Schönheitsreparaturen für einen Neubezug (Maler- und Tapezierarbeiten)	10.000,-	5.000,-
- Renovierung des Kellers	5.000,-	2.500,-
- Erneuerung von Bodenbelägen	12.000,-	6.000,-
- Erneuerung des Bades im OG	15.000,-	7.500,-
- Fertigstellung Ausbau DG (Fenster erneuern, Dusche/WC, Bodenbeläge, Wände herstellen, Verkleidung der Dachschrägen fertigstellen, Heizung, Elektro, Türen, Sonstiges herstellen), gesamt	60.000,-	30.000,-
- sonstige Kleinreparaturen, Wartungs- und Pflegearbeiten für einen Neubezug	5.000,-	2.500,-
Zwischensumme	107.000,-	53.500,-
<u>Zuschlag für:</u> Bauregie, Mietausfall, Reinigungsarbeiten in Verbindung mit der Durchführung der Arbeiten: 10,0 %	10.700,-	5.350,-
Instandsetzungsabschlag bzw. Wertverbesserungszuschlag bei Durchführung der Maßnahmen, jeweils geschätzt:	117.700,-	58.850,-
Marktabschlag für den Reparatur- und Fertigstellungsbedarf	€ (117.700,- ./ 58.850,-) = € 58.850,-	

Anmerkungen:

- Vorstehend angegebene Instandsetzungskosten wurden überschlägig geschätzt und sind als grober Anhaltswert anzusehen. Genauere Kosten wären erst nach konkreten Mengenermittlungen, weiteren Untersuchungen (wie Bauteilöffnungen), Ausschreibungen, Verhandlungen mit Firmen, Vergabe und Abrechnung zu ermitteln.
Zudem hängen die Kosten von der Wahl der Materialien, der Art der Durchführung, der gewählten Firmen, dem Geschick der Handwerker u.a. ab, so daß die tatsächlich anfallenden Kosten höher oder niedriger als vorgenannte Kosten ausfallen können.
- Die angegebenen Werterhöhungen stellen eine Verbesserung im Vergleich zu einem normal instandgehaltenen Objekt dar.

- Die Übereinstimmung der Bauausführung mit den erhaltenen Bauplänen, der Baugenehmigung und der Bauleitplanung wurde nicht eingehend überprüft. Bei der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.
- Die Standsicherheit wurde nicht überprüft, ebenso nicht die Funktionsfähigkeit technischer Anlagen (Heizung, Sanitär, Elektrik), auch nicht bewegliche Bauteile (wie Fenster, Türen, Rollläden), sowie der Wärme-, Schall- und Brandschutz nicht.

5.5 Gesamteindruck (Beurteilung d. Gebäude/Grundrisse/Ausstattung/Baustoffe), Vermietbarkeit und Verkäuflichkeit:

Nach Durchführung der unter Ziff. 5.4 aufgeführten Reparaturen leicht überdurchschnittlicher Gesamtzustand. Allgemein geschnittene Grundrisse. Geräumiges Wohn- und Esszimmer.

Das Bad/WC und das Gäste-WC sind jeweils innenliegend.

Das Wohnzimmer und die beiden Kinderzimmer sind nach Norden zum Garten gelegen. Das Schlafzimmer und die Küche sind nach Süden ausgerichtet.

Die Terrasse liegt an der Nordfassade. Der Dachraum hat Fenster nach Süden und Norden.

Allgemein mittlere Gesamtausstattung. Allgemein solide Bauweise (Stahlbetonkeller, Stahlbeton-decken, Mauerwerkswände, Holz-Dachstuhl mit harter Bedachung, Stahlbeton-treppen).

Wärmedämmende Baustoffe (Isolierglasfenster, Rollläden am EG und OG, modernisierte Haustür, schwimmender Estrich, 30 cm dickes Außenmauerwerk aus Hochlochziegeln, Mineralwolledämmung, ca. 10 cm dick im Dach).

Ein Energieausweis lag nicht vor. Es wird von einem üblichen Wärmestandard zum Baujahr ausgegangen.

Die Vermietbar- und Verkäuflichkeit zu angemessenen Preisen wird als gegeben angesehen.

5.6 Zusammenstellung der Ergebnisse aus Berechnungen der Anlagen 1 und 2:

Brutto-Grundfläche (Sachwertrichtlinie)	271,68	m ²
Wohnflächen (Wohnflächenverordnung)	155,96	m ²
GRZ – Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO/90)	0,4	
WGFZ – wertrelevante Geschossflächenzahl (ImmoWertA 2023)	1,1	
Anzahl vorhandener Pkw – Stellplätze	- TG-Stellplatz-Nr. 40 -	1 Stk.

6. Wertermittlung:

6.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren:

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Einfamilien-Wohnhaus, dessen Verkehrswert sich maßgeblich am Sachwert orientiert. Hierfür wird der Sachwert ermittelt.

Als weitere Anhaltswerte werden der Ertragswert und Vergleichswerte ermittelt.

Bei der Sach-, Ertrags- und Vergleichswertermittlung wird jeweils ein durchschnittlicher Erhaltungszustand zugrundegelegt. Anschließend wird von den jeweiligen vorläufigen Sach-, Ertrags- und Vergleichswerten der Reparaturbedarf in marktwertbeeinflussender Größe in Abzug gebracht.

6.2 Beschreibung der Marktsituation:

Derzeit werden vergleichbare Objekte zu Preisen zwischen € 3.800,-/m² bis € 5.900,-/m², bezogen auf die Wohnfläche, angeboten, im Mittel um € 4.750,-/m².

6.3 Bodenwert:

Der Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt am Main gibt für die Bodenrichtwertzone, in der das Grundstück liegt, einen Bodenrichtwert von € 930,-/m² an, für den unbebauten Zustand, inkl. Erschließungskosten (Stand 01.01.2022).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens, einer Zone, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Die Bodenrichtwerte werden alle 2 Jahre durch Gutachterausschüsse neu ermittelt. Individuelle Eigenschaften des Grundstücks werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Nach Angabe des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main sei keine Anpassung der Bodenrichtwerte vom 01.01.2022 zu heute geplant.

a) Wohnhaus-Grundstück:

Ausgangswert ist der Bodenrichtwert, mit = € 930,-/m²

Zuschlag für:

- die unterdurchschnittliche Grundstückstiefe von weniger als 30 m (26 m), Abschlag hierfür, gemäß den Umrechnungskoeffizienten für Grundstückstiefen im GuG-Sachverständigenkalender 2024:

3,0 % aus € 930,-/m² = + € 28,-/m²

Abschlag für:

- die Nordausrichtung des Grundstücks zur Gartenseite, geschätzter Abschlag hierfür, in Anlehnung an die Vorgaben in der Fachliteratur "Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Bundesanzeigerverlag, 2017":

5,0 % aus € 958,-/m² = - € 48,-/m²

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert = € 910,-/m²

b) Vorplatz (Rondell):

Nach Untersuchungen des DVW Hessen/Thüringen, veröffentlicht im Heft 2/2021 werden für private Erschließungsflächen im Durchschnitt Preise von 64 % des Bodenrichtwertes in dem entsprechenden Gebiet bezahlt.

Geschätzter Bodenwert somit:

64,0 % aus € 930,-/m² = € 595,-/m²

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert = € 595,-/m²

Zusammenstellung:

a) Wohnhaus-Grundstück:

148 m² netto fertig erschlossen zu € 910,-/m² = € 134.700,-

b) Anteiliger Vorplatz:

18 m² netto fertig erschlossen zu € 595,-/m² = + € 10.700,-

Bodenwert insgesamt, fertig erschlossen = € 145.400,-

6.4 Ermittlung des Sachwertes:

Für die Sachwertermittlung werden für die baulichen Anlagen die Normalherstellungskosten nach NHK 2010 ermittelt. Hierbei wird die Standardstufe mit einbezogen.

Für das Alter wird eine lineare Wertminderung vorgenommen. Für die Wertminderung wegen des Alters wird das ermittelte fiktive Alter, das sich aus der Differenz zwischen der üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und der ermittelten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ergibt, zugrundegelegt. Die voraussichtlich übliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer bestimmt sich nach dem Modernisierungsgrad.

Gebäudetyp: 3.11 (Wohnhaus)

Ermittlung der Standardstufe:

Bauteil	Standardstufe	Wägungsanteil (%)	Gesamt
Außenwände	2,5	23	0,58
Dach	2,5	15	0,38
Fenster/Außentüren	3	11	0,33
Innenwände/ -türen	3	11	0,33
Decken u. Treppen	3,5	11	0,39
Fußböden	3	5	0,15
Sanitäranlagen	3	9	0,27
Heizung	2	9	0,18
Sonstige techn. Ausstattungen	3	6	0,18
Standardstufe (im Mittel):			2,8

Ermittlung des Modernisierungsgrades:

Modernisierungselemente	Punkte	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	0	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	1	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	0	2
Modernisierung der Heizungsanlage	0	2
Wärmedämmung der Außenwände	0	4
Modernisierung von Bädern	0	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	0	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0	2
Gesamt	1	20

Modernisierungspunkte: 1 (nicht modernisiert)

Übliche wirtschaftliche

Gesamtnutzungsdauer (GND): 70 Jahre (gemäß Sachwertmodell Hessen)

Tatsächliches Baujahr: ca. 1985

Tatsächliches Alter: 39 Jahre (2024 ./ 1985)

Relatives Alter: 39 Jahre (Alter) / 70 Jahre (GND) x 100 = 55,7 % < 60 %

Voraussichtliche wirtschaftliche

Restnutzungsdauer (RND): RND = 70 Jahre (GND) ./ 39 Jahre (Alter) = 31 Jahre

Baupreis - Index 1,791 (bezogen auf das Jahr 2010 = 1,0).

Ermittlung der Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten):

<u>a) Einfamilien-Reihenmittelhaus:</u>			
271,68 m ² BGF x € 716,-/m ² x 1,791	=	€	348.400,-
<u>Zulagen für:</u>			
- Terrasse, psch	= +	€	2.500,-
- Kellerlichtschächte, psch	= +	€	1.500,-
- Dachgaube, psch	= +	€	5.000,-
Zwischensumme	=	€	357.400,-
<u>Wertminderung wegen Alters:</u>			
55,7 % aus € 357.400,-	= -	€	199.050,-
<u>b) Zeitwert der Außenanlagen:</u>			
- Hausanschlüsse, psch	= +	€	5.000,-
- Hof- und Wegebefestigungen, psch	= +	€	2.500,-
- Einfriedungen, psch	= +	€	1.000,-
- Gartenanlage, Müllbox, Schuppen, Kiesstreifen, gesamt, psch	= +	€	5.000,-
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	€	171.850,-
hinzu Bodenwert aus Ziff. 6.3	= +	€	145.400,-
Vorläufiger Sachwert	=	€	317.250,-
zuzüglich Zuschlag zur Anpassung an die Marktlage, gemäß den Sachwertfaktoren im Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main:			
87,5 aus € 317.250,-	= +	€	277.600,-
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	€	594.850,-
<u>Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt:</u>			
<u>Zuschlag für:</u>			
- den Pkw-Tiefgaragen-Stellplatz, für TG-Tiefgaragenstellplätze außerhalb der Innenstadt gibt der Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt am Main in seinem Immobilienmarktbericht 2023 einen durchschnittlichen Kaufpreis von € 25.900,-/Stk. an, geschätzter Zuschlag hierfür, psch	= +	€	25.000,-
<u>Abschlag für:</u>			
- den Reparatur- und Fertigstellungsbedarf, geschätzter Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch	= -	€	58.850,-
Sachwert	=	€	561.000,-

6.5 Ermittlung des Ertragswertes:

6.5.1 Ermittlung der marktüblich erzielbaren Nettomiete und ggf. der Differenz zu derzeitigen Mieterträgen:

Zur Ertragswertermittlung wird die marktüblich erzielbare Nettomiete ermittelt und der derzeitigen Nettomiete gegenübergestellt.

Die marktübliche Nettomiete wird basierend auf den vom Unterzeichner im Wohnungsmarktbericht 2022/2023 der IHK Frankfurt am Main, im Mietspiegel 2022 der Stadt Frankfurt am Main, in der Mietpreissammlung des Unterzeichners und im Internet unter „www.Immobilienscout24.de“ recherchierten Mieten für ähnliche Objekte ermittelt.

Diese betragen zwischen € 10,-/m²/Mon. bis € 15,-/m²/Mon., im Mittel um € 12,-/m²/Mon. für vergleichbare Einfamilien-Wohnhäuser.

Etwaige Mehr- oder Mindereinnahmen aus bestehenden Mietverträgen werden durch entsprechende Zu- und Abschläge am Verkehrswert (Ziff. 6.6) berücksichtigt.

Das Objekt ist von * bewohnt.**

Mieteinheit	Bj. ca.	Wohnfläche m ²	derzeitige Nettomiete		marktübliche Nettomiete	
			pro m ²	€	pro m ²	€
<u>Einfamilien-Reihen- mittelhaus mit Garten:</u>	1985	155,96	-	-	12,02	1.875,-
Gesamt:		155,96	-	-	-	1.875,-

marktübliche Jahresnettomiete
(im sog. „Normalzustand“) € 22.500,-

6.5.2 Ermittlung der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten:

Die unter Ziffer 6.5.1 angegebene marktübliche Nettomiete beinhaltet kein Entgelt für Betriebskosten (im Sinne der Betriebskostenverordnung), da diese derzeit und im Rahmen einer ordnungsgem. Bewirtschaftung – die dem Ertragswertverfahren zugrunde liegt – der/die Mieter als Umlagen trägt/tragen.

Zu den Betriebskosten gehören insbesondere die Kosten für:

Heizung, Warmwasserversorgung, Müllabfuhr, Grundsteuer, Straßenreinigung, Gebäudeversicherung, Haftpflichtversicherung, Schornsteinfeger, Aufzug (ohne Reparaturkosten), Gemeinschaftsantenne, Strom für Gemeinschaftsanlagen, Hauswart, Hausreinigung, Gartenpflege, Wasserversorgung und Entwässerung, Gebühren für Kabelfernsehen.

Vorstehende marktübliche Nettomiete und nachstehende Instandhaltungspauschale beinhalten weiter, daß der/die Mieter – ebenso im Rahmen einer ordnungsgem. Bewirtschaftung – vertraglich verpflichtet ist/sind, die Kosten für Schönheitsreparaturen und kleine Instandhaltungen in den Mieträumen zu tragen.

Im nachstehenden werden die beim Eigentümer anfallenden, nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die Vorgaben in der ImmoWertV 2021 ermittelt.

Derzeitiger Verbraucherpreisindex: 1,174 (2020 = 1,0)

* Verwaltung € 351,-/Wohnhaus/Jahr	=	€	351,-
* Instandhaltung und Rücklagen 9,5 % aus € 22.500,- (d.s. rd. € 13,74/m ² Wohnfläche/Jahr)	= +	€	2.138,-
* Mietausfallwagnis 2,0 % aus € 22.500,-	= +	€	450,-
Summe der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten pro Jahr	=	€	<u>2.939,-</u>

(Das sind 13,1 % der marktüblichen Jahresnettomiete)

6.5.3 Ermittlung des maßgebenden Liegenschaftszinssatzes:

Der Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt am Main gibt in seinem Immobilienmarktbericht 2023 für Einfamilien-Wohnhäuser mit Baujahr 1978 - 1990, in mittleren Lagen einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 0,4 % an, bezogen auf das Jahr 2022.

Hier für die zu bewertende Liegenschaft wird der maßgebende Liegenschaftszinssatz aufgrund ihrer wertbildenden Merkmale (Art, Lage, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit) wie folgt geschätzt:

Ausgangswert ist der Liegenschaftszinssatz aus dem Immobilienmarktbericht 2023, mit	=	0,4 %
<u>Marktanpassung für:</u>		
- den Umstand, dass die Kaufpreise seit dem Jahr 2023 leicht rückläufig sind, geschätzte Marktanpassung hierfür, psch	= +	0,1 %
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	=	<u>0,5 %</u>

6.5.4 Berechnung des Ertragswertes:

marktübliche Jahresnettomiete aus Ziff. 6.5.1	=	€	22.500,-
abzgl. der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten aus Ziff. 6.5.2	= -	€	<u>2.939,-</u>
marktüblicher Jahresreinertrag des bebauten Grundstücks	=	€	19.561,-
abzgl. der Bodenwertverzinsung € 145.400,- x 0,5 % Liegenschaftszinssatz	= -	€	<u>727,-</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	€	18.834,-
Der Kapitalisierungsfaktor bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 31 Jahren und 0,5 % Liegenschaftszinssatz beträgt: 28,65			
Ertragswert der baulichen Anlagen (Kapitalisierungsfaktor x Reinertragsanteil der baul. Anlagen) 28,65 x € 18.834,-	=	€	539.600,-
zuzüglich Bodenwert aus Ziff. 6.3	= +	€	<u>145.400,-</u>
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	€	685.000,-
<u>Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt:</u>			
<u>Zuschlag für:</u>			
- den TG-Stellplatz - Nr. 40, geschätzter Marktzuschlag hierfür, psch	= +	€	25.000,-
<u>Abschlag für:</u>			
- den Reparatur- und Fertigstellungsbedarf, geschätzter Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch	= -	€	<u>58.850,-</u>
Ertragswert	=	€	<u>651.150,-</u>

6.6 Vergleichswertermittlung:

6.6.1. Direkter Vergleichswert:

Nachstehend werden 8 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main aufgeführt, von Objekten, die im Jahr 2023 verkauft wurden.

Der Preistrend wurde mittels den Vorgaben im Internetportal "www.immobilienscout24.de" angepasst. Die Lage und die Grundstücksgröße wurden über geschätzte Qualitätsanpassungsfaktoren berücksichtigt.

Datum	Adresse	Art	Baujahr	Wohnfläche (m²)
05/2023	Georg-Büchner-Straße, Nieder-Eschb.	RMH	1977	146
06/2023	Jasminweg, Bonames	RMH	2002	122
06/2023	Narzissenweg, Nieder-Eschbach	RMH	1975	103
06/2023	Heinrich-Berbalk-Straße, Nieder-Esch.	RMH	1981	150
08/2023	An der Wehrmauer, Bonames	RMH	1990	132
09/2023	Im Kirschwäldchen, Kalbach	RMH	1985	100
09/2023	Bürgerstraße, Harheim	RMH	1978	147
10/2023	Altenhöferallee, Kalbach	RMH	2008	152

Kaufpreis		Qualitätsanpassungsfaktor, geschätzt	Anpassungsfaktor Preisentwicklung	Vergleichswert (€/m²)
gesamt (€)	€/m²			
580.000,-	3.973,-	1,00	0,99	4.327,-
631.250,-	5.174,-	0,80	0,99	4.098,-
445.000,-	4.320,-	1,10	0,99	4.704,-
500.000,-	3.333,-	1,10	0,99	3.630,-
749.000,-	5.674,-	0,90	1,00	5.107,-
362.000,-	3.620,-	1,10	1,00	3.982,-
440.000,-	2.993,-	1,30	1,00	3.981,-
850.000,-	5.592,-	0,70	1,00	3.914,-
Mittelwert (inkl. Pkw-Stellplatz)				4.218,-

Nachstehend wird der Vergleichswert wie folgt geschätzt:

155,96 m² Wohnfläche x € 4.218,-/m² = € 657.850,-

Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt:

Abschläge für:

- den Reparatur- und Fertigstellungsbedarf, geschätzter Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch = - € 58.850,-

- die Nordlage des Bewertungsobjektes, geschätzter Abschlag hierfür:
2,5 % aus € 632.850,- (ohne TG-Stellplatz € 25.000,-) = - € 15.800,-

Vergleichswert 1 = € 583.200,-

6.6.2. Indirekter Vergleichswert:

Der Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt am Main gibt für Einfamilien-Reihenmittelhäuser mit Baujahr 1978-1990 einen durchschnittlichen Kaufpreis von € 4.575,-/m², bezogen auf die Wohnfläche für das 2. Halbjahr 2022 an, bzw. € 5.022,-/m² für mittlere Lagen, jeweils inkl. Pkw-Stellplatz.

Nachstehend wird der Vergleichswert wie folgt geschätzt:

155,96 m² Wohnfläche x € 4.799,-/m² = € 748.450,-

Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt:

Abschläge für:

- den Reparatur- und Fertigstellungsbedarf, geschätzter Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch	= - €	58.850,-
- den Umstand, dass die Kaufpreise seit dem 2. Halbjahr 2022 leicht zurückgegangen sind, Abschlag hierfür, gemäß den Angaben im Internetportal „www.immobilienscout24.de“:		
9,0 % aus € 748.450,-	= - €	67.350,-
- die Nordlage des Bewertungsobjektes, geschätzter Marktabschlag hierfür:		
2,5 % aus € 656.100,- (ohne TG-Stellplatz € 25.000,-)	= - €	16.400,-

Vergleichswert 2	=	€	<u>605.850,-</u>
------------------	---	---	------------------

6.7 Verkehrswert:

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Einfamilien-Reihenmittelhaus mit separatem Tiefgaragen-Stellplatz.

Objekte dieser Art werden vornehmlich von Personen / Familien zur Eigennutzung erworben.

Nach den Gepflogenheiten am Immobilienmarkt wird der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilien-Wohnhäusern vom Sachwert abgeleitet.

Grundlage für die Verkehrswertermittlung ist daher der
Sachwert aus Ziff. 6.4, mit = € 561.000,-

Zuschlag, wegen

- der Ergebnisse aus den Vergleichs- und Ertragswertverfahren, weshalb ein weiterer Marktanpassungszuschlag als gerechtfertigt angesehen wird, geschätzter Zuschlag hierfür:

7,0 % aus € 561.000,- = + € 39.250,-

Summe = € 600.250,-

Abrundung = - € 250,-

Markt- /Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag = € 600.000,-

(in Worten: sechshunderttausend EURO)

Dies entspricht der 25,6-fachen marktüblichen Jahresnettomiete (€ 23.700,-, inkl. TG-Stellplatz), und bezogen auf die Wohnfläche von 155,96 m² sind das € 3.847,-/m².

6.8 Aufteilung des Verkehrswertes:

Nachstehend wird der Verkehrswert wie folgt aufgeteilt:

Objekt	Verkehrswertanteil (€)
Einfamilien-Reihenmittelhaus	565.000,-
Anteiliger Vorplatz	10.000,-
TG-Stellplatz-Nr. 40	25.000,-
gesamt	600.000,-

7. Besondere Bemerkungen:

7.1 Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- ***;
- Herr Dipl.-Ing. Christian Angersbach, unterzeichnender Sachverständiger.

7.2 Literaturverzeichnis:

- WertR 06 Wertermittlungsrichtlinien und ImmoWertV 2010, 10. aktualisierte Auflage, Kleiber, Bundesanzeigerverlag, 2010;
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, Kleiber, Bundesanzeigerverlag, 2017;
- ImmoWertV 2021, Bundesanzeigerverlag, 2021;
- ImmoWertA 2023;
- Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main.

7.3 Verkehrswertdefinition (§ 194 BauGB):

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

7.4 Belastungen in Abt. III des Grundbuches:

Etwaige auf dem Grundstück lastende Hypotheken, Grund- und Rentenschulden sind nicht Gegenstand vorstehender Wertermittlung.

7.5 Sonstige Anmerkungen:

- Der Qualitätsstichtag bezieht sich auf den baulichen Zustand, der bei Besichtigung vorlag.
- Untersuchungen hinsichtlich Altlasten sind nicht Gegenstand vorstehender Verkehrswertermittlung. Ein Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten besteht nicht.
Kosten für das Entfernen etwaiger Altlasten, sonstiger Schadstoffe sind vorstehend nicht enthalten und wären gesondert zu berücksichtigen.
- Bei der Besichtigung der baulichen Anlagen wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt; insofern beruhen die Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

TE-Verwaltung (Tiefgarage):

- Die vorstehende Verkehrswertermittlung erfolgt in Anlehnung an die „ImmoWertV 2021“ und die „ImmoWertR 2023“.

Bad Homburg,
den 30.01.2024

Der Sachverständige:



1. Ermittlung der BGF (Brutto-Grundfläche):

$$\begin{array}{lcl} \text{Grundfläche:} & & \\ 13,32 \times (3,40 + 6,90) \times 0,5 & = & 68,60 \text{ m}^2 \\ \text{./. } 2 \times 1,07 \times 0,32 & = & \frac{- 0,68 \text{ m}^2}{67,92 \text{ m}^2} \\ \\ \text{BGF} & = & 4 \times 67,92 & = & \underline{271,68 \text{ m}^2} \end{array}$$

**2. Ermittlung der GRZ (Grundflächenzahl) und
der WGFZ (wertrelevante Geschoßflächenzahl):**

$$\begin{array}{lcl} \text{GRZ} & = & 67,92 / 166 & = & \underline{0,4} \\ \\ \text{WGFZ} & = & 2,75 \times 67,92 / 166 & = & \underline{1,1} \end{array}$$

**Anlage 2 zum Gutachten Einfamilien-Reihenmittelhaus mit separatem
TG-Stellplatz-Nr. 40, Ludwig-Ruppel-Straße 35,
60437 Frankfurt am Main - Bonames**

1. Wohnflächenermittlung:

Nachstehend wird die Wohnfläche anhand der Werkpläne und des örtlichen Aufmaßes des Unterzeichners vom 17.01.2024 ermittelt.

1.1 Erdgeschoss:

Wohn- und	3,97 x (5,31 + 6,38) x 0,5	=	23,20	m ²
Esszimmer	./. 1,15 x 0,15 x 0,5 x 2	= -	0,17	m ²
	+ 0,37 x 4,10	=	1,52	m ²
	+ 4,14 x (2,19 + 2,65) x 0,5	=	10,02	m ²
	+ 0,40 x 0,93	=	0,37	m ²
	+ 0,57 x (1,61 + 0,98) x 0,5	=	0,74	m ²
	+ 0,33 x 0,33 x 0,5	=	0,05	m ²
Küche	3,73 x (1,86 + 2,88) x 0,5	=	8,84	m ²
	./. 0,48 x 0,87 x 0,5	= -	0,21	m ²
Gäste-WC	0,46 x 1,56	=	0,72	m ²
	./. 0,30 x 0,70	= -	0,21	m ²
	+ 1,00 x (0,35 + 1,54) x 0,5	=	0,95	m ²
Flur	1,23 x 3,80	=	4,67	m ²
	+ 1,12 x 0,95 x 0,5	=	0,53	m ²
	./. 1,15 x 0,50 x 0,5	= -	0,29	m ²
Terrasse	3,30 x 6,74 x ½	=	11,12	m ²
			<u>61,85</u>	<u>m²</u>

1.2 Obergeschoss:

Schlafzimmer	3,08 x 0,20 x 0,5	=	0,31 m ²
	+ 3,58 x (1,56 + 1,98) x 0,5 x 2	=	12,67 m ²
	+ 0,70 x (2,01 + 1,97) x 0,5	=	1,39 m ²
Vorraum	2,57 x 3,61 x 0,5	=	4,64 m ²
	+ 3,91 x 2,02 x 0,5	=	3,95 m ²
	+ 0,93 x 0,82	=	0,76 m ²
	+ 0,81 x 0,81 x 0,5	=	0,33 m ²
	+ 0,68 x (0,12 + 0,81) x 0,5	=	0,32 m ²
Bad/WC	1,91 x 2,28 x 0,5	=	2,18 m ²
	+ 2,01 x 2,20 x 0,5	=	2,21 m ²
	./. 0,30 x 0,70	= -	0,21 m ²
Kinderzi. 1	0,20 x 1,99	=	0,40 m ²
	+ 3,97 x (2,59 + 3,18) x 0,5	=	11,45 m ²
	./. 0,70 x 0,70 x 0,5	= -	0,25 m ²
	./. 1,15 x 0,15 x 0,5	= -	0,09 m ²
Kinderzi. 2	4,07 x (2,58 + 3,18) x 0,5	=	11,72 m ²
	+ 0,20 x 1,99	=	0,40 m ²
	./. 0,82 x 0,82 x 0,5	= -	0,34 m ²
	./. 0,15 x 1,15 x 0,5	= -	0,09 m ²
			52,88 m ²

1.3 Dachgeschoss:

Studio	5,89 x (3,17 + 4,70) x 0,5	=	23,18 m ²
	./. 2,47 x 3,42 x 0,5	= -	4,22 m ²
	+ 1,09 x 0,64	=	0,70 m ²
	+ 1,14 x 2,47	=	2,82 m ²
	+ 1,27 x 2,15	=	2,73 m ²
	+ 3,74 x (6,30 + 5,36) x 0,5	=	21,80 m ²
	./. 1,46 x 2,53 x 0,5 x 2	= -	3,69 m ²
	./. Wände 6,00 x 0,10	= -	0,60 m ²
	./. Schacht 0,30 x 0,70	= -	0,21 m ²
	./. 3 % Putz und Belag aus 42,51 m ²	= -	1,28 m ²
			41,23 m ²

1.4 Zusammenstellung:

Wohnfläche EG	=	61,85 m ²
Wohnfläche OG	=	52,88 m ²
Wohnfläche DG	=	41,23 m ²
gesamt	=	
		155,96 m ²

Einfam.-Reihenmittelhaus mit separatem TG-Stellplatz-Nr. 40,
Ludwig-Ruppel-Straße 35, 60437 Frankfurt am Main, Bonames



Bild 001 17.01.2024 09:58:38



Bild 002 17.01.2024 09:59:26

Einfam.-Reihenmittelhaus mit separatem TG-Stellplatz-Nr. 40,
Ludwig-Ruppel-Straße 35, 60437 Frankfurt am Main, Bonames



Bild 003 17.01.2024 09:57:20



Bild 004 17.01.2024 09:56:49

Einfam.-Reihenmittelhaus mit separatem TG-Stellplatz-Nr. 40,
Ludwig-Ruppel-Straße 35, 60437 Frankfurt am Main, Bonames



Bild 005 17.01.2024 10:00:02



Bild 006 17.01.2024 10:23:56

Einfam.-Reihenmittelhaus mit separatem TG-Stellplatz-Nr. 40,
Ludwig-Ruppel-Straße 35, 60437 Frankfurt am Main, Bonames



Bild 007 17.01.2024 10:24:11



Bild 008 17.01.2024 10:24:00

Einfam.-Reihenmittelhaus mit separatem TG-Stellplatz-Nr. 40,
Ludwig-Ruppel-Straße 35, 60437 Frankfurt am Main, Bonames



Bild 009 17.01.2024 10:38:15



Bild 010 17.01.2024 10:24:39

Einfam.-Reihenmittelhaus mit separatem TG-Stellplatz-Nr. 40,
Ludwig-Ruppel-Straße 35, 60437 Frankfurt am Main, Bonames



Bild 011 17.01.2024 10:38:06



Bild 012 17.01.2024 10:42:49

Einfam.-Reihenmittelhaus mit separatem TG-Stellplatz-Nr. 40,
Ludwig-Ruppel-Straße 35, 60437 Frankfurt am Main, Bonames



Bild 013 17.01.2024 11:53:49



Bild 014 17.01.2024 11:49:57