



|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>EXPOSEE</b><br><b>842 K 23/23</b>                    | <b>Eigentumswohnung (2-Zimmer-Wohnung)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Bewertungsgegenstand:                                   | <b>76/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 des Aufteilungsplans</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Lage:                                                   | <b>60318 Frankfurt am Main, Keplerstraße 18</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Bundesland:                                             | Hessen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Ort:                                                    | Frankfurt am Main                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Zentrumsfunktion:                                       | Oberzentrum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Überörtliche Anbindung / Entfernungen:                  | Ca. 150 km (Luftlinie) nördlich von Stuttgart<br>Ca. 150 km (Luftlinie) südöstlich von Köln<br>Ca. 35 km (Luftlinie) nordöstlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Innerörtliche Lage:                                     | <b>Stadtteil Nordend West</b><br>Rd. 10,5 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen<br>Rd. 2,5 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Hauptbahnhof<br>Rd. 1,8 km (Luftlinie) nördlich vom Main<br>Rd. 1,5 km (Luftlinie) östlich vom Grüneburgpark<br>Rd. 1,4 km (Luftlinie) nördlich vom Stadtzentrum<br>Rd. 1,3 km (Luftlinie) südwestlich vom Günthersburgpark<br>Rd. 1,2 km (Luftlinie) östlich von der Goethe-Universität Frankfurt am Main<br>Rd. 350 m (Luftlinie) östlich vom Holzhausen-Park<br>Straßenecklage Keplerstraße / Humboldtstraße                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Lageklassifikation:                                     | Gehobene Wohnlage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt 2022<br>Gehobene Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2022<br>Zentrale Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Grundstücks-<br>bezeichnung / Größe:                    | Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Frankfurt Bezirk 20, Flur 310,<br>Flurstück 32; 167 m <sup>2</sup><br>Flurstück 33; 240 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Baulasten:                                              | Keine Eintragungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Denkmalschutz:                                          | Keine Eintragungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Altflächenkataster:                                     | Keine Eintragungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Grundstücks-<br>bebauung:                               | 2-seitig angebautes, 4-geschossiges <b>Mehrfamilienhaus</b> als Eckgebäude sowie<br>Unterkellerung, giebelseitige Grenzbebauungen, nicht ausgebautes Dachgeschoss                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Baujahr:                                                | 1958                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Garagen / Stellplätze:                                  | Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich keine KFZ-Stellplätze.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Baubeschreibung des<br>gemeinschaftlichen<br>Eigentums: | Dach: Walmdach mit angesetztem Satteldach ohne Gauben, Dachpfannendeckung<br>Straßenfassade: Glattputz, beige bzw. weißer Anstrich, Balkon / Loggia-Geländer in Metall<br>mit geschlossenen Geländerfüllungen, weiße Traufbekleidung, grauer Sockelverputz<br>Hoffassade: Glattputz, beigefarbener bzw. weißer Anstrich, Laubengang-Geländer in Metall<br>mit geschlossenen Geländerfüllungen<br>Fenster: weiße Kunststofffenster, weiße Metallfensterbänke, Rollläden im Erdgeschoss<br>Türen: 1-flügelige Hauseingangstür in Metallbauweise mit verglastem Feld und Oberlicht,<br>Laubengangtüren in Kunststoffbauweise, weiß, mit verglastem Feld, Metalltür vom Hof zum<br>Keller, Kunststoffentertüren an den Loggien<br>Ca. 2023: Erneuerung des Heizkessels<br>Ca. 1998: Einbau isolierverglaster Fenster<br>Ca. 1998: Wärmedämmverbundsystem<br>Ca. 1998: Erneuerung der Dachdeckung<br>Ca. 1998: Teil-/Erneuerung der Elektro-Installation |
| Zustand des<br>gemeinschaftlichen<br>Eigentums:         | Keller: Feuchtigkeit im Boden- und Wandbereichen bis Oberkante Gelände<br>Sockel: Verfärbungen und Verschmutzungen<br>Dach: Dachdeckung teilweise bemoost, teilweise lose Windbahnen<br>Fassade: Verfärbungen und Verschmutzungen, Riss im Brüstungsbereich an der Ostfassade<br>Haustechnik (Heizung): -- (kein Zutritt); Leitungsdämmung teilweise nicht vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |



|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                          | Treppenhaus: Durchgangshöhe vom EG-Treppenpodest zum Keller = 1,72 m<br>Hauseingang: lichte Durchgangsbreite 0,76 m<br>Eingang Laubengänge: lichte Durchgangsbreite 0,66 m<br>Soweit ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, teilweise modernisiertem, durchschnittlich gepflegtem Zustand mit Bauschäden in Teilbereichen sowie mittelfristigem Modernisierungsbedarf in Teilbereichen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Energieverbrauchs-Kennwert:              | k. A.<br>Laut ungültigem Energieausweis (gültig bis 26.06.2018):<br>124,92 kWh / (m <sup>2</sup> * a)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Baubeschreibung des Sondereigentums:     | <b>2-Zimmer-Wohnung</b><br>Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist im <b>1.Obergeschoss</b> , vom Treppenhaus gesehen links gelegen. Sie wird über das Mehr-Spanner-Treppenhaus erschlossen und ist 1-seitig nach Süden zur Keplerstraße orientiert.<br>Das Sondereigentum besteht aus zwei nach Süden orientierten Zimmern, einer Küche, einem Abstellraum und einem Badezimmer. Die Räume sind vom zentralen Flur begehbar.<br>Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Kellergeschoss und ein Abstellraum im Dachgeschoss.<br>Es besteht gute Besonnung (Geschosslage, Orientierung), mittlere Belichtung (Geschosslage, Fenstergröße, Raumtiefe) sowie mittlere bis eingeschränkte natürliche Belüftung und Entlüftung (1-seitige Ausrichtung).<br>Bodenbeläge: Linoleum bzw. Teppich-Böden einfacher Art und Ausführung, Fliesen<br>Heizung: Zentralheizung, Flächenradiatoren, Installation auf Putz<br>Fenster: isolierverglaste Kunststofffenster |
| Modernisierungsgrad des Sondereigentums: | Ca. 1998: Einbau isolierverglaster Fenster<br>Ca. 1998: Teil-/Erneuerung des Bads<br>Zeitpunkt nicht bekannt: Teil-Erneuerung der Elektro-Installation (Sicherungen)<br>Nicht bzw. nicht wesentlich modernisiert                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Zustand des Sondereigentums:             | Bad / WC: nicht zeitgemäß<br>Zimmer: überalterte Wand- und Bodenoberflächen<br>Elektro-Installation: keine Rauchwarnmelder vorhanden<br>Fenster: Verschmutzungen der Fensterrahmen und -Flügel<br>Heizkörper: ---<br>Kellerraum: Feuchtigkeit im Boden und Wandbereich<br>Dachraum: defekte Windbahn<br>Das Sondereigentum befindet sich in einem nicht bzw. nicht wesentlich modernisierten, insgesamt nicht zeitgemäßem und wenig gepflegtem Zustand mit Renovierungs- und Modernisierungsbedarf.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Hausgeld:                                | <b>190,00 EUR / Monat</b> ab 01.01.2023 für das gegenständliche Sondereigentum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Nutzungssituation des Wohnungseigentums: | Vermietet<br>Monatliche Nettokaltmiete: 545,00 € (seit 01.09.2022)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Wohnfläche:                              | Ca. <b>48,00 m<sup>2</sup></b> (laut Bauakte)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Werte:                                   | Zum 19.09.2023 (Ortsbesichtigung)<br>Siehe untenstehende Tabelle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

| Bewertungs-gegenstand | Netto-anfangs-rendite [%] | Ertragsfaktor | Markt-angepasster vorläufiger Vergleichs-wert | Besondere objekt-spezifische Grund-stücks-merkmale | Vergleichs-wert | Zu-/Abschlag zur Rundung | Verkehrswert        |
|-----------------------|---------------------------|---------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------|--------------------------|---------------------|
| Sondereigentum        | 1,8                       | 42,4          | 313.920,00 €                                  | -37.000,00 €                                       | 277.000,00 €    | 3.000,00 €               | <b>280.000,00 €</b> |

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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. |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



Straßenecke Humboldt-/Keplerstraße



Straßenansicht Keplerstraße