



EXPOSEE 842 K 42/24	Apartmenthaus (Mehrfamilienhaus laut Bauakte)
Bewertungsgegenstand:	Hof- und Gebäudefläche, bebaut mit einem Apartmenthaus mit Tiefgarage
Lage:	Eschersheimer Landstraße 105-107, 60322 Frankfurt am Main
Bundesland:	Hessen
Ort:	Frankfurt am Main
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Rd. 425 km (Luftlinie) südwestlich von Berlin Rd. 400 km (Luftlinie) südlich von Hamburg Rd. 315 km (Luftlinie) östlich von Brüssel Rd. 300 km (Luftlinie) nordwestlich von München Rd. 35 km (Luftlinie) östlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden
Innerörtliche Lage:	Stadtteil „Westend-Nord“ Rd. 9,5 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 2,2 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Hauptbahnhof Rd. 1,8 km (Luftlinie) nordwestlich vom Stadtzentrum Frankfurt am Main Rd. 2,1 km (Luftlinie) nordöstlich der „Messe Frankfurt“ Rd. 0,7 km (Luftlinie) östlich vom „Grüneburgpark“ Rd. 0,7 km (Luftlinie) südlich der „Miquel/Adickesallee“ Straßenlage Eschersheimer Landstraße
Lageklassifikation:	Mittlere Lage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt 2024 Mittlere, zentrale Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2024
Grundstücks- bezeichnung / Größe:	Stadt Frankfurt am Main, Gemarkung Bezirk 19, Flur 287, Flurstück 19/3, Eschersheimer Landstraße 105-107; 944 m²
Planungsrecht:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (Rahmenkartenplan) NW 21d Nr 1. Titel: Oeder Weg Status: rechtsverbindlich Ortsbezirk: 3, 2 Stadtteil: Nordend-West, Westend Nord Genehmigung: 09.05.1966 Inkrafttreten: 15.10.1966 BauNVO: BauNVO 1962 Für das Bewertungsgrundstück bestehen die folgenden Festsetzungen laut Bebauungsplan: Art der baulichen Nutzung: WA (allgemeines Wohngebiet) Maß der baulichen Nutzung: GRZ (Geschossflächenzahl): 0,3 GFZ (Grundflächenzahl): k. A. Zahl der Vollgeschosse: IV Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts ist das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich folgender Satzungen der Stadt Frankfurt am Main gelegen: E 45 zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart (gemäß §172 (1) Nr. 1 BauGB) Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Frankfurt am Main FR001 Gestaltungssatzung Freiraum und Klima VG002 Vorgartensatzung
Baulasten:	Eintragungen vorhanden
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Altflächenkataster:	Altstandorteintragung vorhanden



Grundstücks- bebauung:	7-geschossiges Apartmenthaus (Mehrfamilienhaus laut Bauakte) zuzüglich eines Staffageschosses und eines Untergeschosses (= Anlage mit 77 Apartments), 11 Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage, 5 Kfz-Stellplätze im Hof
Baujahr:	Ursprungsbaujahr 1974 Kernsanierung 2022 (nicht fertiggestellt)
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück sind laut Bauakte 11 KFZ-Tiefgaragenstellplätze, 5 KFZ- Außenstellplätze und 81 Fahrradstellplätze genehmigt.
Baubeschreibung / Zustand:	Baubeschreibung • Dach: Flachdach, Bitumenbahndeckung auf Wärmedämmung • Fassade: Klinkerriemchen auf Wärmedämmverbundsystem • Fenster: 1- bis 2-flügelige, goldbeigefarbene, 3-fach verglaste Fenster in Metall, Glasbrüstungen • Türen: 1-flügelige, goldbeigefarbene, 3-fach verglaste Fenstertüren in Metall • Eingangsüberdachung als Gebäudeeinschnitt, Eingangsstufen • Balkone: nicht errichtet • Dachterrassen: nicht vollständig hergestellt Zustand • Fassade: Fassadenbekleidung hofseitig großflächig nicht fertiggestellt, straßenseitig teilweise nicht fertiggestellt; Fassadensystem ggf. nicht mehr zugelassen; Teile der Fassade mit Fertigstellungsbedarf; Teile der Baugerüst-Verankerungen noch in der Fassade (und durchgesteckt in die Innenräume) verblieben; teilweise beginnende Feuchtigkeitsschäden in Bereichen der nicht fertiggestellten Fassade • Fenster: Fenstereinbau teilweise nicht fertiggestellt (Anschlüsse, Abdeckungen, Eindichtungen); Absturzsicherungen bei bodentiefen Fenstern nicht fertiggestellt; Sonnenschutzvorrichtungen nicht hergestellt • Dach: Attiken nicht fertiggestellt • Dachterrassen (DG): nicht hergestellt (kein Bodenbelag, kein Geländer) • Balkone (Obergeschosse und DG): Balkone nicht errichtet • Gartenaustritte (EG): nicht hergestellt • Gebäudeeingang: nicht fertiggestellt • Innenausbau Apartments: überwiegend fertiggestellt; Badtüren bzw. Türen teilweise noch zu montieren; Abhangdecken punktuell noch einzubauen; punktuell Verfärbungen der Innenwandoberflächen der Außenwände • Innenausbau Treppenraum: Treppenhaus nicht fertiggestellt, Oberflächen der Aufzugswände noch fertigzustellen • Interne Treppen (Maisonette-Wohnungen): unüblich schmal (ca. 53 cm) • Einbauten und Möblierung: überwiegend in Apartments vorhanden • Technische Infrastruktur: teilweise nicht hergestellt, überwiegend nicht fertiggestellt (ELT-Installation, Strom, Aufzug, Bedienelemente, Abdeckungen, Klingelanlage, Video-Gegensprechanlage, Rauchschutz-Überdruckanlage etc.) • Haustechnik: keine Gaszähler, keine Elektrozähler für die einzelnen Apartments vorhanden • Tiefgarage und Keller: Oberflächen nicht fertiggestellt, Kellerabteile nicht vorhanden; Innenwand-Beplankungen nicht fertiggestellt; lichte Raumhöhe ca. 1,93 m (Unterkante Abkofferung) niedrig; lagerndes Baumaterial • Tiefgaragendecke: teilweise Verfärbungen und Ausblühungen an der Unterseite der Decke sowie im Eckbereich zur Innenseite der Außenwand • Tiefgaragenrampe: Verfärbungen bzw. Ausblühungen an der Innenseite der Tiefgaragenrampenwand • Abnahmen: nicht erfolgt • Genehmigungssituation: Baugenehmigung ist erforderlichenfalls zu verlängern oder neu zu beantragen • Etc. Soweit ersichtlich, befindet sich das Gebäude in kernsaniertem Zustand mit Baufertigstellungsbedarf und teilweise Instandsetzungsbedarf.
Modernisierungen:	Kernsanierung 2020 bis 2022 (nicht fertiggestellt)
Endenergiebedarfs- Kennwert:	Kein Energieausweis vorliegend



Vermietungssituation:	Unvermietet
Bruttogrundfläche:	4.039 m² (laut Bauakte)
Wohnfläche:	2.317,81 m² (laut Bauakte)
Anzahl der Einheiten:	77 Apartments
Werte:	Zum Wertermittlungstichtag 06.02.2025 (Ortsbesichtigung) Siehe nachfolgende Tabelle

Grundbuch von Frankfurt Bezirk 19 Blatt	Lfd. Nr.	Größe [m²]	Bodenwert	Markt-angepasster vorläufiger Ertragswert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücks-merkmale	Ertragswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
854	3	944	5.360.000 €	13.054.064 €	-2.963.000 €	10.100.000 €	0 €	<u>10.100.000 €</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.
----------	--



Ostfassade, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg
Richtung Westen



Westfassade, Blick vom Flurstück 11/2 Richtung Osten