

Exposee Az.: 843 K 22/25	Zum Gutachten Nr.: 26-03-31 F/Z
Bewertungsgegenstand	Das Grundstück ist mit zwei freistehenden Einfamilienhäusern bebaut: Vorderhaus Haus Nr. 31 und Hinterhaus Haus Nr. 33. - Ein Zutritt zum Hinterhaus wurde nicht erwirkt -
Lage	Philipp-Schnell-Straße 31 (Vorderhaus) und Philipp-Schnell-Straße 33 (Hinterhaus) in 60437 Frankfurt am Main, Stadtteil Harheim.
Grundbuchbezeichnung	Amtsgericht Frankfurt am Main, Grundbuch von Harheim, Blatt 3349, Gemarkung Harheim, Flur 1, 395/1
Grundstücksgröße gemäß Grundbucheintragung	Flurstück 395/1: 734 m ²
Zulässige Nutzung	Wohnnutzung.
Baujahr	Philipp-Schnell-Str. 31: Gemäß Verkaufsexposee um 1898. Philipp-Schnell-Str. 33: 11/2006 nach Fertigstellungsmitteilung.
Mietstatus: Stand Orts- besichtigung im November 2025	Die Adresse der Eigentümer im Beschluss des Amtsgerichts und Klingelschild lassen auf eine Eigennutzung von Haus Nr. 33 schließen. Das Vorderhaus ist zu einer monatlichen Nettokaltmiete von 1.000 € vermietet nach mündlicher Auskunft der Mieterin. Eine Nebenkostenvorauszahlung bestehe nach Auskunft der Mieterin nicht, da sämtliche Nebenkosten selbst getragen werden. Ein Mietvertrag lag dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor.
Pkw-Stellplatz	Befestigter Hofbereich und in das Erdgeschoss des Hinterhauses integrierte Pkw-Garage.
Wohnfläche	Philipp-Schnell-Str. 31: ca. 78,5 m ² nach örtlichem Aufmaß. Dachgeschoss anteilig zu 50% aufgrund der lichten Raumhöhe unter 2m, siehe Ziffer 2.15.3 im Gutachten. Philipp-Schnell-Str. 33: Ca. 168,7 m ² gemäß Wohnflächenberechnung aus der Bauakte. Weitere Nutzflächen bestehen mit ca. 30,7 m ² in Form eines Kellerersatzraumes, (das Wohnhaus ist nicht unterkellert), und der Garage.
Energetischer Bautenzustand	Ein Energieausweis wurde durch die Gläubigerseite zur Verfügung gestellt, siehe auch Anlage XI im Gutachten. Die Fassade des Vorderhauses weist kein Wärmedämmverbundsystem auf. Fenster: ältere Kunststofffenster mit Isolierverglasung nach Rahmenstempel ca. 1985. Vereinzelt wurde mal ein Fenster erneuert – nach Rahmenstempel ca. 2006. Die Gastherme ist älteren Baujahres und versorgt nach Auskunft der Mieterin den Heizungskreislauf und stellt auch warmes Brauchwasser bereit

Bautenzustand	Das Vorderhaus weist allgemeinen Renovierungsbedarf auf. Die Dacheindeckung wurde nach Luftbildern ca. im Zeitraum 2008-2009 erneuert. Im Bereich der Fassade und auch Innen bestehen vielfältige Risssschäden, siehe Protokoll des Ortstermins und Fotoanlage unter Anlage III. Der Bautenzustand und die Ausstattung des Hinterhauses sind dem Unterzeichner nicht bekannt. Ein Zutritt wurde nicht erwirkt. Soweit vom öffentlichen Straßenraum erkennbar, ist der Allgemeinzustand gepflegt.
Zubehör, welches im vorliegenden Gutachten <u>nicht</u> Bewertungsgegenstand ist	➤ Einbauküchen und sämtliches Mobiliar. ➤ Photovoltaikanlage: Gemäß Luftbild und nach Auskunft der Mieterin des Vorderhauses sei auf der Dachfläche des Hinterhauses Philipp-Schnell-Straße 33 eine Photovoltaikanlage installiert. Nach Auswertung von Luftbildern wurde diese im Zeitraum 2011-2012 installiert. Kennzahlen zu der Anlage liegen dem Unterzeichner nicht vor. Ob diese vollumfänglich funktionstüchtig ist und ob und in welcher Höhe eine Einspeisevergütung besteht, ist nicht bekannt. Die PV-Anlage ist bei der vorliegenden Wertermittlung monetär nicht berücksichtigt.
Marktwert	rund 1.190.000 € bis 1.290.000 € ausgewiesen mit 1.240.000 €
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	23. März 2026

Exposee Az.: **843 K 22/25**

Zum Gutachten Nr.: **26-03-31 F/Z**

Gesamteindruck vom öffentlichen Straßenraum aus fotografiert. Vorderhaus rechts im Bild, Hinterhaus Bildmitte.



Blick auf das Grundstück und zum Hinterhaus Haus Nr. 33.



Nordostfassade Haus Nr. 31.
Deutlicher Risssschaden in
der Außenwand linkerhand
des Fensters sichtbar. Riss
zeichnet sich auch im
Innenbereich / Wohnraum in
der Innenwand ab.



Südwestfassade mit
angrenzendem
Nebengebäude /
Waschküche und
Heizungsraum.



Hausanschlussraum im Vorderhaus mit deutlich erhöhter baualtersbedingter Bauteilfeuchte. Punktuell wurden Wasserleitungen erneuert.



Die Stahlträger der Kellerdecke weisen deutliche Korrosionsschäden auf.



Hinweis

Hinsichtlich der Angaben wird keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Die zu bewertende Liegenschaft ist im Gutachten 26-03-31 FWS 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.