



E X P O S E E 844 K 3/23	Mehrfamilienhaus
Bewertungsgegenstand:	Hof- und Gebäudefläche, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus
Lage:	Theodor-Storm-Straße 7, 60431 Frankfurt am Main
Bundesland:	Hessen
Ort:	Frankfurt am Main
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Ca. 150 km (Luftlinie) nördlich von Stuttgart Ca. 150 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Ca. 35 km (Luftlinie) nordöstlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden
Innerörtliche Lage:	Stadtteil Ginnheim Rd. 10,0 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 4,6 km (Luftlinie) nördlich vom Frankfurter Hauptbahnhof Rd. 4,4 km (Luftlinie) nordwestlich der Frankfurter Innenstadt Rd. 1,9 km (Luftlinie) südöstlich vom „Nordwestzentrum“ Rd. 1,3 km (Luftlinie) nordöstlich vom „Volkspark Nidda“ Rd. 1,2 km (Luftlinie) südöstlich der „Nidda“ Rd. 200 m (Luftlinie) nördlich der „Marie-Bittorf Anlage“ Straßenlage Theodor-Storm-Straße
Lageklassifikation:	Gehobene Wohnlage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt 2022 Gehobene Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2022
Grundstücks- bezeichnung / Größe:	Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Ginnheim, Flur 7, Flurstück 377/15, Hof- und Gebäudefläche; 407 m²
Planungsrecht:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans NW 62b Nr. 1 vom 21.06.1977 (Baunutzungsverordnung 1968). Es bestehen folgende Festsetzungen für das Bewertungsgrundstück: <ul style="list-style-type: none"> • Art der baulichen Nutzung: WR Reines Wohngebiet • Maß der baulichen Nutzung: <ul style="list-style-type: none"> Grundflächenzahl (GRZ): 0,3 (vorhanden: 0,3) Geschossflächenzahl (GFZ): 0,9 (vorhanden: 0,9) Geschossigkeit: III (vorhanden: 3-geschossig) • Bauweise: o (vorhanden: offen) • Baulinie • Keine textlichen Festsetzungen Stellplatzsatzung S002 vom 20.02.2020: Keine Beschränkung der Herstellungspflicht
Bauordnungsrecht:	<ul style="list-style-type: none"> • B-2018-685-4: „Ausbau Dachgeschoss zu einer Wohneinheit mit Errichtung einer Gaube an einem Mehrfamilienhaus, Verlängert bis zum 25.07.2023“ Der Antrag ist ausgesetzt. Es ist noch kein Baubeginn erfolgt. • B-2017-416-4: „Ausbau Dachgeschoss zu einer Wohneinheit mit Errichtung einer Gaube an einem Mehrfamilienhaus“ Der Antrag ist versagt.
Baulasten:	Eintragung vorhanden
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Altflächenkataster:	Keine Eintragungen
Grundstücks- bebauung:	1-seitig angebautes, 3-geschossiges Mehrfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie Unterkellerung, giebelseitige Grenzbebauung
Baujahr:	Ca. 1925
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Grundstück befinden sich keine Kfz-Stellplätze.
Anzahl der Wohnungen:	3 Wohnungen
Baubeschreibung:	<ul style="list-style-type: none"> • Dach: Mansarddach mit zwei Spitzgiebeln und Gauben, dunkelgraue Schieferfertigdeckung des Dachs und der Gauben

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



	<ul style="list-style-type: none"> Fassaden: Glattputz, beigefarbener Anstrich, straßenseitiger Erker im Erdgeschoss, Terrasse mit Metallgeländer im Obergeschoss, Fensterbänke massiv braun bzw. grau gestrichen, straßenseitige Klappläden braun gestrichen; Sockel verputzt und braun gestrichen Fenster: weiße Kunststofffenster, Rollläden im Erdgeschoss Türen: 1-flügelige Hauseingangstür in Holzbauweise, braun, teilweise mit verglasten Feldern, 2-flügelige Tür in Holzbauweise zum Garten, teilweise mit verglasten Feldern, grau gestrichen
Modernisierungen:	<ul style="list-style-type: none"> Zeitpunkt nicht bekannt (älteren Datums): Erneuerung der Dachdeckung ca. 1999 Einbau isolierverglaste Fenster ca. 2018 Erneuerung der Elektroinstallation im Erdgeschoss ca. 2018 Fertigparkett im Erdgeschoss ca. 2018 Fliesen in der Küche im Erdgeschoss ca. 2018 Bad im Erdgeschoss ca. 2018 Teilmodernisierung des Bads im 1. Obergeschoss ca. 2018 Gastherme im Keller für die Einheit im Erdgeschoss ca. 2018 Teil-/Erneuerung der Elektroinstallation / Zählerschrank im KG ca. 2018 Abdichtung einer Kelleraußenwand weitere Modernisierungen nicht bekannt
Zustand:	Soweit ersichtlich, befindet sich das Gebäude in baujahresadäquatem, teilweise modernisiertem, durchschnittlich gepflegtem Gesamtzustand mit Instandsetzungsbedarf in Teilbereichen sowie Modernisierungsbedarf in Teilbereichen (Heizungsinstallation) in mittlerer Zukunft.
Endenergiebedarfs-kennwert:	Kein Energieausweis vorliegend
Bruttogrundfläche:	Ca. 602,00 m ² (BGF)
Wohnfläche:	Ca. 285,00 m² (WF)
Vermietungszustand:	Wohnung EG: vermietet Wohnung 1.OG: vermietet Wohnung Mansardengeschoss: vermietet
Werte:	Wertermittlungsstichtag 17.03.2023 (Ortsbesichtigung) Siehe unten stehende Tabelle

Bewertungs-gegenstand	Bodenwert	Netto-anfangs-rendite [%]	Ertrags-faktor	Besondere objekt-spezifische Grund-stücks-merkmale	Ertragswert (maßgebliches Verfahren)	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Hof- und Gebäudefläche, bebaut	967.000,00 €	2,3	34,0	-3.650,00 €	1.180.000,00 €	20.000,00 €	1.200.000,00 €

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.
----------	--



Straßenansicht



Gartenansicht