

Exposee Az.: 844 K 5/23	Zum Gutachten Nr.: 24-01-31 FWS
Bewertungsgegenstand	<u>Sondereigentum Nr. 15</u> Eigentumswohnung im 4. Obergeschoss bestehend aus Flur, Bad, Küche, 3 Zimmern und einem Balkon, zzgl. Sondernutzungsrecht am Kellerraum Nr.15. Die zu bewertende Eigentumswohnung liegt in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1960 mit 17 Wohneinheiten gemäß Energieausweis.
Lage	Rothschildallee 25 in 60389 Frankfurt am Main, Stadtteil Nordend-Ost.
Grundbuchbezeichnung	Amtsgericht Frankfurt am Main, Grundbuch von FFM Bezirk 32, Blatt 3326, Flur 336, Flurstück 95/2
Grundstücksgröße gemäß Grundbucheintragung	749 m ²
Miteigentumsanteil	59,038 / 1.000 gemäß Grundbucheintragung
Zulässige Nutzung	Wohnnutzung / Eigentumswohnung
Baujahr	Ca. 1960 nach Energieausweis.
Mietstatus	Eigennutzung.
Pkw-Stellplatz	Die Eigentumswohnung verfügt über keinen eigenen PKW-Stellplatz.
Wohnfläche	Ca. 65 m ² .
Energetischer Bauzustand	Eine energetische Sanierung der Fassaden hat bisher nicht stattgefunden. Der Energieausweis liegt vor, siehe Anlage VI des Gutachtens. Das Baujahr des Wärmeerzeugers ist gemäß Energieausweis 2000. Primärer Energieträger: Erdgas. Fenster der Wohnung: zum Hinterhof Kunststofffenster mit Isolierverglasung älteren Baujahres, zur Straßenseite Kunststofffenster mit Isolierverglasung vermutlich Schallschutzverglasung.

Bautenzustand	<u>Gemeinschaftseigentum</u> Die Fassaden weisen Putzschäden und Rissbildungen auf. <u>Sondereigentum</u> Erhebliche Schimmelpilz- und Sporenbelastung vorhanden. Sanierungsbedarf besteht. Siehe hierzu Ziffer 2.12, 4.2 und Anlage III des Gutachtens.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)	Sicherheitsabschlag für überdurchschnittlichen Instandsetzungsbedarf insbesondere Schimmel Sanierung: 65.000 €
Marktwert*	190.000 bis 230.000 €, ausgewiesen mit 210.000 €
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	07. November 2023 - Zeitpunkt des Ortstermins.

*HINWEISE ZUR MARKTWERTABLEITUNG

Hinsichtlich der starken Schimmelbelastung ist die Wohnung aufgrund der Gefährdung der Gesundheit nicht oder nur eingeschränkt bewohnbar. Dies wurde vom Unterzeichner des vorliegenden Gutachtens an die Bewohner am Ortstermin mündlich mitgeteilt!

Im vorliegenden Bewertungsfall besteht ein hohes Risiko an Unvorhergesehenen

In einem Gutachten des Umweltlabors wurden Luft- und Oberflächenproben entnommen. Ob der Schimmelpilz evtl. auch in Innenputz von Wänden und Decken und eventuell in die Trittschalldämmung (soweit vorhanden) unterhalb des Estrichs eingedrungen ist, ist nicht bekannt. Sollte dies der Fall der sein, sind erhebliche Sanierungsmaßnahmen notwendig. Ob der Schaden nur auf fehlerhaften Lüftungsverhalten oder auch auf baulichen Ursachen beruht, ist ebenfalls nicht bekannt. Gleichzeitig ist zu klären, ob es sich bei einem etwaigen Schaden um Bauschäden/Baumängel am Gemeinschaftseigentum und/oder Sondereigentum handelt.

Siehe auch Ziffer 4.2.1 und Fotodokumentation unter Anlage III im Gutachten.



Exposee Az.: 844 K 5/23

Zum Gutachten Nr.: 24-01-31 FWS

Nordostfassade der
Rothschildallee 25. Die Lage
der zu bewertenden Wohnung
im 4. Obergeschoss ist markiert.



Hinterhoffassade



Hinweis

Hinsichtlich der Angaben wird keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Die zu bewertende Liegenschaft ist im Gutachten 24-01-31 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