

Exposee Az.: 844 K 10/22	Zum Gutachten Nr.: 23-07-14 FWS	
Bewertungsgegenstand	Grundstück bebaut mit einem freistehenden Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten.	
Lage	Eschersheimer Landstraße 580, Zehnmorgenstraße 2 in 60433 Frankfurt am Main, Stadtteil Eschersheim.	
Grundbuchbezeichnung	Amtsgericht Frankfurt am Main, Grundbuch von Eschersheim, Blatt 2706, Gemarkung 45, Flur: 9, Flurstück: 180/2pp	
Grundstücksgröße gemäß Grundbucheintragung	Flurstück 180/2pp	254 m ²
Zulässige Nutzung	Mutmaßlich Wohnen.	
Baujahr	Vor 1945. Das Ursprungsbaupjahr ist im Detail nicht bekannt.	
Mietstatus	Augenscheinlich vollständig vermietet. Klingelschilder und Briefkästen sind mit vielfachen Namen versehen. Seitens der Eigentümer wurden keine Angaben zur Mietsituation getätigt.	
Kfz-Stellplatz	Ein Außenstellplatz (entlang der Südfassade kann ein Fahrzeug funktional parkiert werden).	
Mietflächen nach örtlichem Teilaufmaß	Ca. 450 m ² aufgeteilt auf acht Wohneinheiten. Siehe Flächenaufstellung und Hinweise dazu unter Ziffer 2.16.3 des Gutachtens.	
Energetischer Bautenzustand	Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner nicht vor. Eine energetische Sanierung hat bisher nicht stattgefunden.	
Bautenzustand	Ungepflegter, teilweise desolater Bautenzustand. Eine laufende Instandhaltung ist nicht erkennbar. Die Fassaden weisen teilweise umfangreiche Putz- und Risschäden und in den Sockelbereichen Feuchtigkeitsschäden auf, teilweise Graffitiverschmutzung. Die Haustüre mit integrierter Klingel- und Briefkastenanlage ist erneuerungsbedürftig. Das Treppenhaus ist sanierungsbedürftig, teilweise fehlen Fensterflügel, Absturzgefahr besteht aufgrund der fehlenden Fenster. Deutliche Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss. Warmwasser und Heizung seien nach Auskunft der Mieter seit rund einem Jahr nicht mehr vorhanden respektive nicht funktionstüchtig. Ein Leitungs-/Wasserschaden sei zudem in den oberen Stockwerken eingetreten, durch abfließendes Wasser seien mehrere Bereiche im Gebäude durchfeuchtet worden. Die o. a. Schäden sind lediglich die sichtbaren Hauptschäden.	
Qualitäts- und Wertermittlungstichtag	05. Juni 2023	

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)	Sicherheitsabschlag für den unbekannten Bautenzustand bei 3 von 8 Wohnungen und für überdurchschnittlichen Instandsetzungsbedarf: ./. 212.000 €
MARKTWERT*	1.100.000 € bis 1.300.000 € ausgewiesen mit 1.200.000 €

***Hinweise zur Marktwertableitung**

Unbekannter Bautenzustand von 3 Mieteinheiten

Ein Zugang zu 3 Mieteinheiten konnte nicht erwirkt werden. Für den unbekannten Bautenzustand wurde ein Sicherheitsabschlag berücksichtigt, siehe hierzu Ziffer 4.2 ff im Gutachten.

Unbekannte Mietsituation

Informationen zur Mietsituation liegen nicht vor, siehe hierzu Ziffer 2.5 im Gutachten.



Exposee Az.: **844 K 10/22**

Zum Gutachten Nr.: **23-07-14 FWS**

Gebäudeecke Nordwest, mit
Graffiti verschmutzt.



Nordfassade.



Gebäudeecke Südwest.



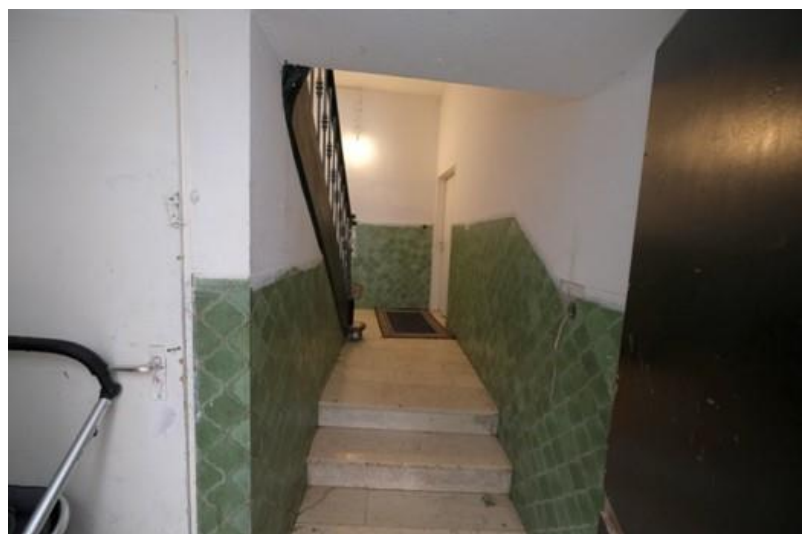
Hauseingangsbereich zur Ostseite mit improvisierter Zugangstür, Schäden am Eingangspodest, Putzfehlstellen und Graffiti. Fensterflügel fehlen im Treppenhaus mehrfach, über der Hauseingangstür besteht Absturzgefahr aus dem Treppenhaus.



Lagergut und abgemeldetes Fahrzeug an der Gebäudeecke Südost.



Ungepflegter Hauseingangsbereich.



Treppenabgang zum Kellergeschoss mit deutlichen Feuchtigkeitsschäden.



Kellergeschoss: Defekter (nach Auskunft der Bewohner), veralteter Wärmeerzeuger mit Warmwasserspeicher. Unrat im gesamten Kellergeschoss.



Hinweis

Hinsichtlich der Angaben wird keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Die zu bewertende Liegenschaft ist im Gutachten 23-07-14 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