

Exposee Az.: <b>844 K 11/22</b>	Zum Gutachten Nr.: <b>23-07-13 F/Z</b>
Bewertungsgegenstand	<p>Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilienhaus bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 3 Obergeschossen, zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss gemäß Planunterlagen und nicht ausgebautem Spitzboden nach Ortsbesichtigung. Insgesamt verfügt die Liegenschaft über mutmaßlich zehn Wohneinheiten.</p> <p>Ein Zutritt wurde nur zu einer Wohneinheit im 2. Obergeschoss Ost (links) erwirkt.</p>
Lage	Falkstraße 84 in 60487 Frankfurt am Main, Stadtteil Bockenheim
Grundbuchbezeichnung	Amtsgericht Frankfurt am Main, Grundbuch von Bockenheim, Blatt 5411, Gemarkung 34, Flur: 9, Flurstück: 666/231 + 667/233
Grundstücksgröße gemäß Grundbucheintragung	<p>Flurstück 666/231 108 m<sup>2</sup></p> <p>Flurstück 667/233 194 m<sup>2</sup></p>
Zulässige Nutzung	Mehrfamilienhaus mit Wohnnutzung.
Baujahr	Das Baujahr liegt vor 1945, ist im Detail jedoch nicht bekannt. Auf einer historischen Stadtkarte aus dem Jahr 1895 aus dem Hause Ravenstein sind Umrissse eines Gebäudes erkennbar.
Mietstatus	<p>Wohnung 2. Obergeschoss Ost: vermietet</p> <p>Der Mietstatus der übrigen Wohneinheiten ist nicht bekannt. Das Klingelschild ist bis auf die beiden oberen Klingeln (vermutlich die Wohneinheiten im Dachgeschoss) mit Namen beschriftet. Seitens der Eigentümer wurden keine Angaben zur Mietsituation getätigt.</p>
Kfz-Stellplatz	Im baulichen Ist-Zustand verfügt die Liegenschaft über keine eigenen Pkw-Stellplätze. Die Hofdurchfahrt zum Hinterhof weist eine geringe lichte Durchfahrtsbreite von ca. 2,28 m auf.
Mietflächen nach örtlichem Teilaufmaß (Wohnung im 2. OG Ost) und anhand von Planunterlagen	Gesamt ca. 550 m <sup>2</sup> , siehe Flächenaufstellung und Hinweise dazu unter Ziffer <b>Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.</b> des Gutachtens.
Energetischer Bautenzustand	<p>Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner nicht vor.</p> <p>Eine energetische Sanierung hat bisher nicht stattgefunden. Ein Zutritt zum Heizungsraum war nicht möglich. Das Baujahr und der Zustand des Wärmeerzeugers sind nicht bekannt. Nach Auskunft einer Bewohnerin sei die Heizung temporär nicht mehr funktionstüchtig gewesen, da Mainova das Gas abgestellt habe.</p>
Bautenzustand	Mäßiger Bautenzustand. Die Fassaden weisen zur Hinterhofseite Putzschäden und vielfältige, teils deutliche Risssschäden auf. Die Tür zum Hofdurchgang und die Hauseingangstür weisen Vandalismusschäden auf. Klingel- und Briefkastenanlage sind erneuerungsbedürftig. Im Kellergeschoss besteht baualterstypisch erhöhte Bauteilfeuchte in den Wänden und Böden. Die besichtigte

	Wohnung im 2. Obergeschoss Ost ist einfach ausgestattet und weist in der Küche einen Feuchtigkeitsfleck im Deckenbereich auf – mutmaßlich bedingt durch einen Wasserschaden in der darüber liegenden Wohnung.
Qualitäts- und Wertermittlungstichtag	06. Juni 2023
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)	> Sicherheitsabschlag für den unbekannten Bautenzustand und für überdurchschnittlichen Instandsetzungsbedarf: ./. 153.000 €
<b>MARKTWERT*</b>	<b>1.700.000 € bis 2.000.000 €</b> ausgewiesen mit 1.850.000 €

#### **\*Hinweise zur Marktwertableitung**

##### Überwiegend unbekannter Bautenzustand der Mieteinheiten

Ein Zugang zu den einzelnen Mieteinheiten konnte nur zu einer der zehn Wohneinheiten erfolgen. Der Bautenzustand und die Ausstattung der neun Mieteinheiten sind dem Unterzeichner nicht bekannt. Für den unbekannten Bautenzustand wurde ein Sicherheitsabschlag berücksichtigt, siehe hierzu Ziffer 4.2 ff im Gutachten 23-07-13 F/Z.

##### Unbekannte Mietsituation

Informationen zur Mietsituation liegen mit Ausnahme einer Wohneinheit im 2. Obergeschoss Ost nicht vor, siehe hierzu Ziffer 2.5 im Gutachten 23-07-13 F/Z.



Exposee Az.: **844 K 11/22**

Zum Gutachten Nr.: **23-07-13 F/Z**

Gesamteindruck vom  
öffentlichen Straßenraum.



Eingangstür zum Hofbereich mit  
Vandalismusschäden.



Fassade zum Hinterhof mit  
Hofdurchgang.



Kellergeschoss beispielhaft.  
Kellerflur in Teilbereichen mit  
Lagergut / Brandlasten verstellt.



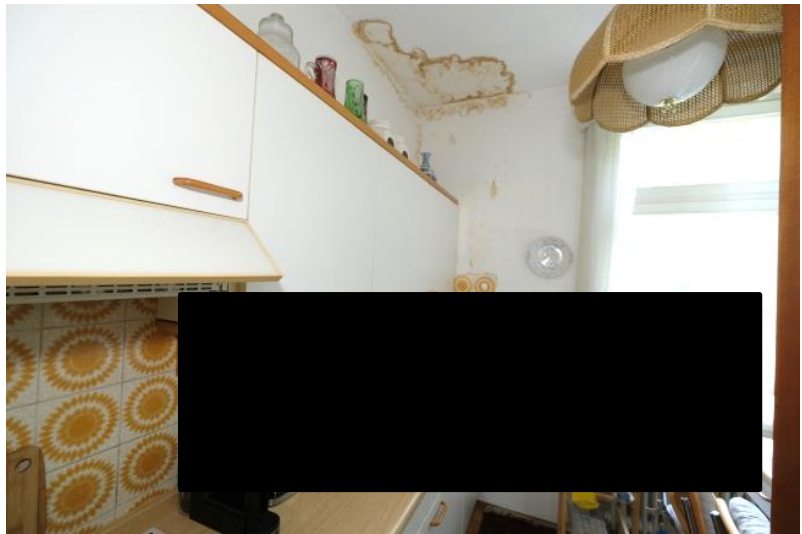
Treppenhaus beispielhaft.



Wohnung im 2. OG Ost (links).  
Badezimmer innen liegend und  
nicht zeitnah modernisiert.



Küche zur Hinterhofseite.  
Feuchtigkeitsschaden im  
Deckenbereich.



Blick zum Spitzboden – ein  
Zutritt war nicht möglich .



Hinweis

Hinsichtlich der Angaben wird keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Die zu bewertende Liegenschaft ist im Gutachten 23-07-13 F/Z 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