

Dipl.-Ing. FH Architektin AKH
Dipl. Städtelschule Architektur

Aktenzeichen	845 K 6/25
Adresse	Julius-Brecht-Straße 3, 60433 Frankfurt am Main
Verkehrswert	124.000 €
Bewertungstichtag	03.06.2025
Besichtigungs- umfang	Außenbesichtigung
Lage	Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich im Stadtteil Frankfurter Berg rd. 7 km nördlich der Frankfurter Innenstadt. Das Bewertungsgrundstück liegt in der bogenförmig verlaufenden Julius-Brecht-Straße. Die Umgebung des Bewertungsobjektes ist durch mehrere Wohnhochhäuser aus den 1950er bis 1970er Baujahren geprägt. Im weiteren Verlauf um die Hochhaussiedlung befindet sich heterogene Wohnbebauung. Die Lagequalität des Bewertungsgrundstücks ist als einfache Wohnlage zu beurteilen.
Grundbuchbezeichnung	Grundbuchauszug des Amtsgerichts Frankfurt am Main, Grundbuch von Bonames, Blatt 3393, Wohnungsgrundbuch, geändert am 25.03.2025, Abdruck vom 25.03.2025
Grundstücksgröße gemäß Grundbucheintragung	Flurstück: $22/36 = 5.852 \text{ m}^2$ Wohnung Nr. 136: $30,81/10.000$ Miteigentumsanteil an Grundstück = 18 m^2
Bewertungsgegenstand	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um die im Aufteilungsplan mit Nr. 136 gekennzeichneten Wohnung nebst separat zugänglichem Abstellraum im 14. Obergeschoss in Westausrichtung. Gemäß vorliegenden Planunterlagen handelt es sich um rd. $42,72 \text{ m}^2$ Wohn- und Nutzfläche, aufgeteilt in Flur, Bad, Küche, Wohnraum, Schlafzimmer, Loggia und Abstellraum. Der Zustand kann aufgrund nicht erfolgter Besichtigung nicht beurteilt werden. Das Bewertungsgrundstück ist mit einem 26-geschossigen Wohnblock mit Kellergeschoss bebaut, welcher in der Rechtsform einer WEG (Wohnungseigentumsgesetz) geteilt ist. Je Geschoss (EG bis 24. OG) sind 10 Wohnungen angeordnet.
Nutzung zum Stichtag	Die Nutzung erfolgt zu Wohnzwecken.
Vermietungsstand	unbekannt
Garage / Einstellplätze	Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich ein Parkplatz mit 92 Stellplätzen. Zum Sondereigentum gehört kein Stellplatz.
Baujahr	ca. 1968
Wohn- Nutzfläche	$42,72 \text{ m}^2$ Wohn- und Nutzfläche
Raumaufteilung	Flur, Bad, Küche, Wohnraum, Schlafzimmer, Loggia und Abstellraum
Zustand Gebäude	<u>Gemeinschaftseigentum</u> Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem dem Baualter

Dipl.-Ing. FH Architektin AKH
Dipl. Städtelschule Architektur

	entsprechenden Zustand. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsrückstand festgestellt. <u>Sondereigentum</u> Keine Aussage aufgrund fehlender Innenbesichtigung möglich.
Energetischer Zustand	Ein Energieausweis lag zum Stichtag nicht vor.
Es handelt sich hierbei um einen Auszug aus den Grundstücksdaten, die im Gutachten vollständig beschrieben werden. Insofern kann keine Gewährleistung auf Vollständigkeit übernommen werden.	