



<b>EXPOSEE</b> <b>845 K 22/25</b>	<b>Wohnungserbbaurecht</b> <b>(Eigentumswohnung in Erbbaurechtsform)</b>
Bewertungs- Gegenstand:	<b>60/10.000 Miteigentumsanteil an dem Erbbaurecht, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Nr. 60</b>
Lage:	<b>Kohlrauschweg 11, 11a, 11b; hier: 11; 60486 Frankfurt am Main</b>
Bundesland:	Hessen
Ort:	Frankfurt am Main
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Rd. 425 km (Luftlinie) südwestlich von Berlin Rd. 400 km (Luftlinie) südlich von Hamburg Rd. 315 km (Luftlinie) östlich von Brüssel Rd. 300 km (Luftlinie) nordwestlich von München Rd. 35 km (Luftlinie) östlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden
Innerörtliche Lage:	<b>Stadtteil „Bockenheim“</b> Rd. 7,5 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 3,1 km (Luftlinie) nordwestlich vom Frankfurter Hauptbahnhof Rd. 4,0 km (Luftlinie) westlich vom Stadtzentrum Frankfurt am Main Rd. 1,0 km (Luftlinie) nordwestlich der „Messe Frankfurt“ Rd. 0,5 km (Luftlinie) östlich vom „Biegwald“ Rd. 0,0 km (Luftlinie) östlich der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Postsiedlung“ Straßenlage Kohlrauschweg und Ludwig-Landmann-Straße
Lageklassifikation:	Gehobene Wohnlage laut Geoportal Frankfurt 2024
Grundstücks- bezeichnung / Größe:	Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Bockenheim Flur 18, Flurstück 51/88; 3.733 m <sup>2</sup>
Baulasten:	Erschließungsbauast
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen vorhanden
Altflächenkataster:	Keine Eintragungen vorhanden
Grundstücks- bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Wohnhochhaus (Haus Kohlrauschweg 11) und zwei Wohnblöcken mit integrierten Garagen (Häuser Kohlrauschweg 11 A und 11 B) sowie einer Garagenanlage bebaut.
Baujahr:	<b>1963</b> (Baugenehmigung)
Erbbauzeit:	Bis <b>31.12.2068</b>
Erbbauzins:	Der <b>jährliche Erbbauzins</b> beträgt <b>für die Wohnung</b> laut Grundbuch <b>223,98 € (10,00 €/m<sup>2</sup>)</b> . Aufgrund der Wertsicherungsklausel erfolgte automatische Anpassung ab 01.01.2023 (alle 5 Jahre).
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Grundstück sind 27 Garagenstellplätze und 23 Außenstellplätze als ausschließlich privat genutzte KFZ-Stellplätze vorhanden. Parkplätze sind begrenzt im Straßenraum vorhanden.
Baubeschreibung des gemein-	<b>Haus Kohlrauschweg 11</b> Fassade: Lochfassade, Rauputz mit hellgelbem und hellrotem Anstrich, Westfassade mit gelber, roter und orangefarbener Plattenbekleidung



schaftlichen Eigentums:	Fenster-/ Fenstertüren: mehrflügelige weiße Kunststofffenster / Kunststofftüren mit Isolierverglasung Loggien/Balkone: Massive Konstruktion mit Metall- und Beton Umwehrung und hellrotem Anstrich Dach: Flachdach
Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Treppenhaus: Feuchtigkeit im offenen Treppenhaus, teilweise abplatzende Putz</li> <li>• Keller: abplatzender Fußbodenanstrich im Keller, Boden und Innenwand feucht, muffiger Geruch</li> </ul> Soweit ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, nicht bzw. nicht wesentlich modernisiertem und etwas unterdurchschnittlich gepflegtem Gesamtzustand.
Endenergieverbrauchs-Kennwert:	Kein Energieausweis vorliegend
Baubeschreibung des Wohnungs-Erbbaurechts:	<b>1-Zimmer-Wohnung</b> Die <b>Wohnung</b> befindet sich im <b>14. Obergeschoss</b> . Sie ist 1-seitig belichtet und Richtung Südwesten orientiert. Das Wohn- / Schlafzimmer und das Bad / WC werden vom zentralen Flur mit Abstellkammer erschlossen, die Loggia/ Balkon und die Küche werden Wohnraum erschlossen. Ein Speicherraum und ein Kellerraum sind der Wohnung zugeordnet.
Modernisierung des Sondereigentums:	Nicht bekannt
Zustand des Sondereigentums:	Ohne Innenbesichtigung sind möglicherweise vorhandene Baumängel / Bauschäden nicht bekannt. Eine Modernisierung des Sondereigentums ist nicht bekannt. Die Wohnung und Abstellräume konnten nicht besichtigt werden.
Hausgeld:	Nicht bekannt
Nutzungssituation des Wohnungseigentums:	Nicht bekannt
Wohnfläche:	<b>25,69 m<sup>2</sup> (WF)</b> (laut Grundakte)
<b>Werte:</b>	<b>28.10.2025</b> (Ortsbesichtigung, kein Zutritt), siehe untenstehende Tabelle

Bewertungsgegenstand	Bodenwert des fiktiv unbelasteten Miteigentumsanteils	Vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	Vergleichswert	Gebäudedefaktor	Verkehrswert
Wohnung Nr. 60	74.400,00 €	90.531,56 €	0,00 €	<b>91.000,00 €</b>	3523 €/m <sup>2</sup>	<b><u>91.000,00 €</u></b>

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

**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

