

Exposee Az.: 845 K 36/23	Zum Gutachten Nr.: 24-03-19 F/Z
Bewertungsgegenstand	Das zu bewertende Grundstück, ehemals eine landwirtschaftlich genutzte Hofreite, ist mit zwei Einfamilienhäusern (Alt-Erlenbach 18 und 20), einem Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten (Alt Erlenbach 18a), einem Seitenbau mit zwei Wohnungen und einem Scheunengebäude (Alt Erlenbach 20a nach Lageplan) bebaut.
Lage	Alt-Erlenbach 18, 18a, 20, 20a in 60437 Frankfurt am Main, Stadtteil Nieder-Erlenbach.
Grundbuchbezeichnung	Amtsgericht Frankfurt am Main, Grundbuch von Nieder-Erlenbach, Blatt 1313, Gemarkung: Nieder-Erlenbach, Flur: 1, Flurstück: 223/1
Grundstücksgröße gemäß Grundbucheintragung	Flurstück 223/1: 1.149 m ²
Nutzung	Wohnnutzung und Scheune.
Baujahr	Das Ursprungsbaupjahr der Hofreite ist im Detail nicht bekannt. Die Gebäude wurden vermutlich bereits um das 18. Jh. herum errichtet. Gemäß Denkmalpflege Hessen handelt es sich bei dem Gebäude Alt-Erlenbach 18 um ein „Barockes Fachwerkhaus des 18. Jh.“ Das Mehrfamilienhaus Alt-Erlenbach 18a wurde gemäß digitaler Bauakte im Jahr 1981 von einem landwirtschaftlich genutzten Gebäude in ein Wohnhaus mit zunächst drei Wohneinheiten um- und ausgebaut. Im Jahr 2001 wurde nach Bauakte im Erdgeschoss eine weitere Wohneinheit erstellt.
Mietstatus	Alt-Erlenbach 18: Das Einfamilienhaus ist vermietet. Alt-Erlenbach 18a: Zwei der vier Wohneinheiten sind vermietet (EG und DG). Die Wohnung im 1. OG und 2. OG stehen leer. Alt-Erlenbach 20: Leerstehend. Eine Wohnung im Seitenbau West zu Haus Nr. 20 ist vermietet, eine Wohnung im Seitenbau zur Ostseite steht leer. Räume im Erdgeschoss werden eigengenutzt zu Lagerzwecken. Alt-Erlenbach 20a: Scheunengebäude nach Lageplan. Unterstand für Lagergut, nicht vermietet
Kfz-Stellplatz	Drei Pkw-Außenstellplätze zur südöstlichen Grundstücksgrenze.
Mietfläche gemäß örtlichem Aufmaß	Alt-Erlenbach 18: ca. 119 m ² Alt-Erlenbach 18a: ca. 200 m ² Alt-Erlenbach 20: ca. 301 m ² Seitenbau zu Haus Nr. 20: ca. 96 m ² Siehe auch Flächenaufstellung unter Ziffer 2.16.3 des Gutachtens
Energetischer Bautenzustand	Ein Energieausweis über die Gebäude liegt nicht vor. Die Fenster sind unterschiedlichen Baujahres. Das Haus 20 mit Seitenbau wird über eine Ölzentralheizung mit Warmwasserspeicher beheizt. Die Häuser 18 und 18a werden über eine Gaszentralheizung mit Warmwasserspeicher versorgt. Die Warmwasserbereitung des Brauchwassers erfolgt teilweise dezentral und elektrisch.

Bautenzustand	<p>Siehe Ausführungen im Protokoll des Ortstermins unter Ziffer 2.13 und Fotoanlage unter Anlage III. Zeitnahe Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen haben nicht stattgefunden. Die Putzfassaden zeigen einen soliden Bautenzustand auf. Das Holzfachwerk von Haus 18 ist mittelfristig überarbeitungsbedürftig. Die Ausstattung der Wohnräume ist einfach bis mittel und teilweise stark in die Jahre gekommen.</p> <p>Am Balkon von Haus Nr. 20 bestehen Feuchtigkeitsschäden und nach Auskunft der Miteigentümerin ein Befall mit Kugelkäfern im Haus Nr. 20, siehe auch Ziffer 4.3.1 im Gutachten.</p> <p>Das Scheunengebäude weist für eine weitere wirtschaftliche Nutzung Investitions- respektive Revitalisierungsbedarf auf. Die Holzbalken weisen in Teilbereichen deutlichen Holzschädlingsbefall auf, ob dieser noch aktiv ist, kann seitens des Unterzeichners nicht geprüft werden.</p>
Raumaufteilung / Anzahl Zimmer der Häuser	Siehe Protokoll des Ortstermins unter Ziffer 2.13 im Gutachten.
Zubehör, welches im vorliegenden Gutachten <u>nicht</u> Bewertungsgegenstand ist	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Einbauküchen ➤ Das Wohnhaus Nr. 20 und Teilbereiche des Seitenbaus sind nicht bewohnt jedoch noch möbliert bzw. mit Lagergut verstellt. Die Möblierung ist nicht Bewertungsgegenstand. ➤ Treppenlift im Wohnhaus Nr. 20
Qualitäts- und Wertermittlungstichtag	29. Januar 2024
Marktwert*	<p>rund 2.000.000 € bis 2.200.000 €</p> <p>ausgewiesen mit 2.100.000 €</p>

***Hinweis zur Marktwertermittlung und zum Miteigentumsanteil**

Tierische und pflanzliche Schädlinge

Aufgrund der Bauausführung mittels Holzfachwerk bzw. Holzkonstruktion und der Baualtersklasse der Gebäude kann ein Befall durch tierische und/oder pflanzliche Schädlinge nicht ausgeschlossen werden bzw. sind auch in Teilbereichen augenscheinlich sichtbar, siehe hierzu Protokoll des Ortstermins und Ziffer 2.13 und Fotoanlage unter Anlage III des Gutachtens.

Hier können verbindliche Aussagen nur durch das Hinzuziehen entsprechender Fachleute/Fachfirmen und ggf. Bauteilöffnungen getroffen werden. Dies ist nicht Bestandteil des vorliegenden Marktwertgutachtens.

Treppenlaufbreite Seitenbau zum 1. Obergeschoss unzureichend nach HBO

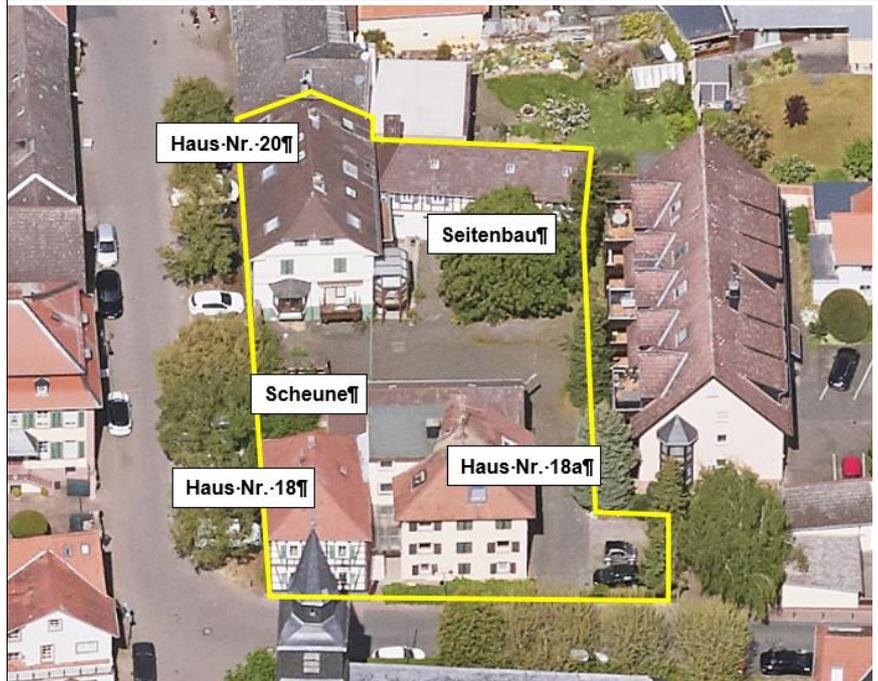
Die Treppenlaufbreite zum 1. Obergeschoss ist mit ca. 0,7m unzureichend nach hessischer Bauordnung (HBO). Zugleich liegen im Bauaktenarchiv der Stadt Frankfurt keine Bauunterlagen über das Haus Nr. 20 und den Seitenbau mehr vor. Wie lange der Seitenbau in Teilbereichen bereits zu Wohnzwecken genutzt wird und inwieweit hier ggf. Bestandsschutz greift, ist dem Unterzeichner nicht bekannt. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Dritte die Flächen bzw. Wohnung im Seitenbau monetär honorieren. Bei der Wertermittlung werden die Flächen monetär zum Ansatz gebracht. Bei einer Nichtberücksichtigung der beiden Wohnungen im Seitenbau würde der Marktwert an der unteren Grenze der Marktwertsparne liegen, siehe Ziffer 5 im Gutachten



Exposee Az.: 845 K 36/23

Zum Gutachten Nr.: 24-03-19 F/Z

Luftbild des
Gebäudeensembles mit
Kennzeichnung der
bewertungsgegenständlichen
Liegenschaften.



Wohnhaus Alt-Erlenbach 20:
Gesamteindruck mit Blick auf
die Westfassade



Seitenbau zu Haus Nr. 20.



Gesamteindruck Haus Nr. 18
(im Hintergrund) und 18a.



Hinweis

Hinsichtlich der Angaben wird keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Die zu bewertende Liegenschaft ist im Gutachten 24-03-19 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.