



<b>EXPOSEE</b> <b>845 K 49/24</b>	<b>Mehrfamilienhaus</b>
Bewertungsgegenstand:	Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus (Vorderhaus), einem Wohngebäude (Seitenbau) und einem Lagergebäude (Hinterhaus)
Lage:	<b>Braumannstraße 4, 60435 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 Preungesheim</b> Rd. 13 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 4,5 km (Luftlinie) nördlich von der Frankfurter Innenstadt Rd. 2,3 km (Luftlinie) südlich vom Niddatal Rd. 1,7 km (Luftlinie) nordwestlich vom Huth-Park Seckbach Rd. 50 m (Luftlinie) westlich von der Homburger Landstraße Straßenlage „Braumannstraße“
Lageklassifikation:	Mittlere Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2024 Mittlere Wohnlage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt a. M. 2024
Grundstücksbezeichnung / Größe:	Frankfurt am Main Gemarkung Preungesheim, Flur 8, Flurstück 435/2; <b>656 m²</b>
Planungsrecht:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt am Main ist das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Bebauungsplan (Rahmenkartenplan) NO 81c Nr 2“ gelegen: Titel: Preungesheim Süd Status: rechtsverbindlich Ortsbezirk: 10 Stadtteil: Preungesheim, Eckenheim Genehmigung: 13.11.1972 Inkrafttreten: 21.06.1977 BauNVO: BauNVO 1968 Für das Grundstück bestehen die folgenden Festsetzungen: Art der baulichen Nutzung: <b>MI</b> (Mischgebiet) Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ): <b>0,4</b> Vorhandene Grundstücksausnutzung: 0,5 Geschossflächenzahl (GFZ): <b>0,7</b> Vorhandene Grundstücksausnutzung: 1,5 Zahl der Vollgeschosse: <b>II</b> Vorhandene Vollgeschosse: 2 - 3 Bauweise: <b>offen</b> Vorhandene Bauweise: (teil-) offen Textliche Festsetzungen Erhaltungssatzung E28 zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart (gemäß §172 (1) Nr. 1 BauGB) FR001 Gestaltungssatzung Freiraum und Klima VG002 Vorgartensatzung Stellplatzsatzung 2020
Baulasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen



Altflächenkataster:	Eintragungen vorhanden (Altstandort, ehemalige Gewerbebetriebe)
Grundstücksbebauung:	Vorderhaus: Freistehendes, 3-geschossiges <b>Dreifamilienhaus</b> inklusive eines ausgebauten Mansardengeschosses und zuzüglich eines nicht ausgebauten Dachspitzes sowie eines Kellergeschosses Seitenbau: Mehrseitig angebautes, 2-geschossiges <b>Zweifamilienhaus</b> mit einem ausgebauten Dachgeschoss Hinterhaus: 1-seitig angebautes, 1-geschossiges <b>Lagergebäude</b> zuzüglich eines nicht ausgebauten Dachgeschosses und einer Teilunterkellerung
Baujahr:	1909 (laut Institut für Stadtgeschichte)
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück sind laut Bauakte <b>vier PKW-Stellplätze</b> genehmigt (hiervon einer im Hinterhaus).
Baubeschreibung / Zustand:	<p><b>Vorderhaus</b> Dach: Mansarden-Walmdach mit dunkelgrauer Schieferdeckung im Bereich der Mansarde (straßenseitig) sowie brauner Dachsteindeckung im Bereich des Walmdachs Fassade: massive Wände, Strukturputz, braungelb gestrichen Sockel: massive Wände, Glattputz, hellbraun gestrichen Fensterbänke und Stürze: Naturstein, hellbraun gestrichen Fenster: einflügelige, isolierverglaste, weiße Kunststoffenster mit Oberlicht Eingang: 1-flügelige Hauseingangstür als Holzkassettenür mit Verglasung Eingangsüberdachung in Holzkonstruktion; Eingangsstufe <b>Zustand</b> <b>Keller:</b> großflächig fehlender Wandputz in Teilbereichen <b>Hofkeller:</b> Decke des Heizungsraums mit korrodierten Stahlträgern; großflächige Farb- und Putzabplatzungen im Wand- und Deckenbereich; nach Angaben des Antragstellers ist die Hofdecke sanierungsbedürftig <b>Treppenhaus:</b> sich lösende Tapeten im oberen Abschluss des Treppenhauses (Wand/Dachfläche) Soweit ersichtlich, befindet sich das Gebäude in baujahresadäquatem, teilweise modernisiertem Zustand.</p> <p><b>Seitenbau</b> Dach: Satteldach mit brauner Dachsteindeckung, Giebelgaube mit brauner Dachsteindeckung Fenstereinfassungen: Glattputz, dunkelbraun gestrichen Fassade: massive Wände, Strukturputz, weiß gestrichen Fenster: ein- bzw. mehrflügelige, isolierverglaste, dunkelbraune Kunststoffenster Balkon: teilüberdachter Balkon Metallgeländer und Holzstabfüllung Eingang Wohnung/Büro EG: Vordach in Holzkonstruktion, Satteldach mit Dachsteindeckung Eingang Wohnung OG/DG: massives Vordach, Glasbausteinwand und Metalltür mit Strukturverglasung; Eingangsstufe <b>Zustand</b> <b>Dach:</b> Dachdeckung mit punktuellen Ausblühungen und Bemoosung <b>Fassade:</b> teilweise großflächige Putz-Abplatzungen im Außenwandbereich (Giebelseite) <b>Innenräume OG/DG:</b> interne Treppe unüblich schmal und steil <b>Sonstiges:</b> DG bauordnungsrechtlich nicht genehmigt</p> <p><b>Hinterhaus</b> Dach: Satteldach mit brauner Dachsteindeckung Fassade: massive Wände, Glattputz, beigefarben gestrichen Fenster: Glasbausteinfenster, einflügelige/s isolierverglaste/s Kunststoffenster, Metalldachluken Eingang: Zugänge zum Erdgeschoss über den Hof; Zugang des Dachgeschosses über eine Außen-Spindeltrappe, Eingangspodest mit leichtem Vordach <b>Zustand</b> <b>Unterkellerung:</b> Stahlträger der Decke korrodiert; Decke und Wände mit ausgewaschenen Fugen <b>Dach:</b> Dachdeckung mit punktuellen Ausblühungen und Bemoosung</p>

**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



	<b>Fassade:</b> Rissbildung im Putz der grenzseitigen Außenwand <b>Innenräume:</b> Bodenbelag teilweise mit Rissbildung; Farbabplatzungen im Wandbereich Soweit ersichtlich, befindet sich das Gebäude in baujahresadäquatem, teilweise modernisiertem Zustand.
Modernisierungsgrad:	Mittlerer Modernisierungsgrad
Endenergiebedarfs-Kennwert:	Kein gültiger Energieausweis vorliegend
Vermietungssituation:	Vermietet
<b>Bruttogrundfläche</b>	Ca. 1.098 m <sup>2</sup> (BGF)
<b>Mietfläche</b>	Wohnen ca. 339,00 m <sup>2</sup> (WF) Gewerblich ca. 135,00 m <sup>2</sup> (NF) Gesamt <b>ca. 474,00 m<sup>2</sup> (MF)</b>
<b>Werte:</b>	Zum Wertermittlungstichtag <b>18.02.2025</b> (Ortsbesichtigung) Siehe nachfolgende Tabelle

Grundbuch von Preunges-heim Blatt	Lfd. Nr.	Größe [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert	Markt-angepasster vorläufiger Ertragswert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücks-merkmale	Ertragswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
2842	1	656	945.000 €	1.252.966 €	500 €	<b>1.253.000 €</b>	47.000 €	<b><u>1.300.000 €</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.
----------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Straßenansicht, Blick von der Straße Richtung Nordosten



Südfassade Lagergebäude, Westfassade Seitenbau, Blick vom Flurstück 437/4 Richtung Nordosten