



# **Sachverständigenbüro für Immobilien**

**beraten bewerten optimieren**

Christian W. Petri  
Dipl. Ing. Architekt  
Dipl. Sachverständiger (DIA)  
International Appraiser (DIA)  
öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern  
Sachverständiger für Mieten und Pachten

Petri@mehrwert.info

**AG Langen Zwangsversteigerungsgericht  
43 K 14/22  
Exposé zur Liegenschaft  
Wohn- und Geschäftshaus  
Frankfurter Straße 23 A  
65479 Raunheim**

**Wertermittlungsstichtag:** 30.01.2024  
**Verkehrswert:** 895.000 €



# MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA), International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken; Sachverständiger für Mieten und Pachten

MEHRWERT

## 1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Bewertungsobjekt:	Wohn- und Geschäftshaus, Frankfurter Straße 23 A, 65479 Raunheim.																								
Auftraggeber:	Amtsgericht Rüsselsheim, Versteigerungsgericht, Johann-Sebastian-Bach-Str. 45, 65428 Rüsselsheim.																								
Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus.																								
Auftrag:	Erstellung eines Exposés zum im Grundbuch von Raunheim Blatt 7207 eingetragenen Grundstück und der mitzuversteigernden beweglichen Gegenstände (Zubehör, Bestandteile u.a.) im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens (gem. § 74 a ZVG).																								
Grundstücksdaten:	Amtsgericht Rüsselsheim, Grundbuch von Raunheim, Gemarkung Raunheim, Flur 1, Flurstück(e) 136/22, Gebäude- und Freifläche, 277 m <sup>2</sup> .																								
Lagebeurteilung:	Vorteilhafter Makrostandort Rhein-Main-Gebiet und Mikrolage nördlich in Raunheim, gewachsenes und gepflegtes Umfeld. Nahversorgungs-, Kultur-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen eingeschränkt fußläufig, in kurzer Fahrtfernung erreichbar. Nachteil Tankstelle nebenan. Insgesamt mittlere Lagequalität.																								
Grundstücks-/ Gebäudebeurteilung:	Polygonal, eben. Voll unterkellertes, zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit vollausgebautem Dachgeschoss. Zeitgemäße Grundrisse, nahezu neuwertig. 6 x Stellplatz. Guter Nutz-, mittlerer Wohnwert. Leichte Übervermietung. Erhöhtes Mietausfallwagnis.																								
Baujahr:	Ca. 2018.																								
Restnutzungsdauer RND:	64 Jahre, bei Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren.																								
Bruttogeschossfläche BGF:	446 m <sup>2</sup>																								
Flächen/Erträge:	<table><thead><tr><th></th><th>Fläche</th><th>€/m<sup>2</sup>-St.</th></tr></thead><tbody><tr><td>Gewerbefläche KG</td><td>37,9 m<sup>2</sup></td><td>5,00 €</td></tr><tr><td>Gewerbefläche EG</td><td>73,7 m<sup>2</sup></td><td>12,00 €</td></tr><tr><td>Wohnung 1.OG</td><td>78,8 m<sup>2</sup></td><td>11,50 €</td></tr><tr><td>Wohnung DG</td><td>68,7 m<sup>2</sup></td><td>11,50 €</td></tr><tr><td>Flächen gesamt</td><td>259,1 m<sup>2</sup></td><td></td></tr><tr><td>Carport</td><td>0</td><td>30,00 €</td></tr><tr><td>Stellplatz</td><td>6</td><td>45,00 €</td></tr></tbody></table> jeweils marktüblich netto kalt.		Fläche	€/m <sup>2</sup> -St.	Gewerbefläche KG	37,9 m <sup>2</sup>	5,00 €	Gewerbefläche EG	73,7 m <sup>2</sup>	12,00 €	Wohnung 1.OG	78,8 m <sup>2</sup>	11,50 €	Wohnung DG	68,7 m <sup>2</sup>	11,50 €	Flächen gesamt	259,1 m <sup>2</sup>		Carport	0	30,00 €	Stellplatz	6	45,00 €
	Fläche	€/m <sup>2</sup> -St.																							
Gewerbefläche KG	37,9 m <sup>2</sup>	5,00 €																							
Gewerbefläche EG	73,7 m <sup>2</sup>	12,00 €																							
Wohnung 1.OG	78,8 m <sup>2</sup>	11,50 €																							
Wohnung DG	68,7 m <sup>2</sup>	11,50 €																							
Flächen gesamt	259,1 m <sup>2</sup>																								
Carport	0	30,00 €																							
Stellplatz	6	45,00 €																							
Bodenwert (unbelastet):	160.000 €																								
Ertragswert:	895.000 €																								
Zubehör und Bestandteile:	0 €.																								
Verkehrswert:	<b>895.000 €</b>																								
Wohn-/Nutzflächenfaktor:	<b>3.454 €/m<sup>2</sup>, Markt 2.390 €/m<sup>2</sup></b>																								
Rohertragsvervielfältiger:	<b>24,5-fach, Markt 21,3-fach</b>																								
Nettoanfangsrendite NAR:	<b>2,98 %, Markt 3,8 %</b>																								

# MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA), International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken; Sachverständiger für Mieten und Pachten

MEHRWERT

## Planunterlagen Bauakte Lageplan, ohne Maßstab

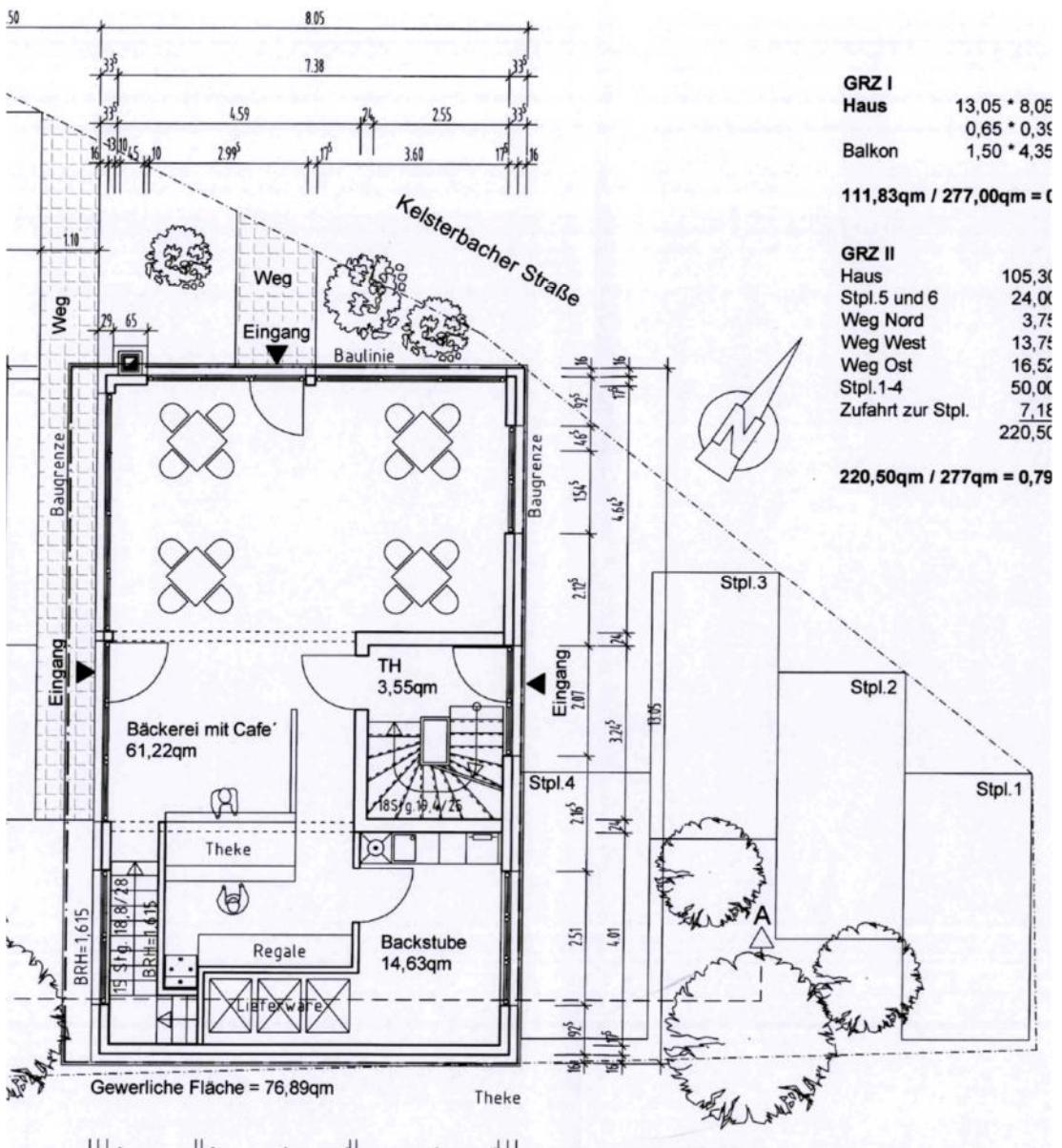


# MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA), International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

MEHRWERT

## Grundriss EG, ohne Maßstab (Kellerpläne nicht in der Bauakte)

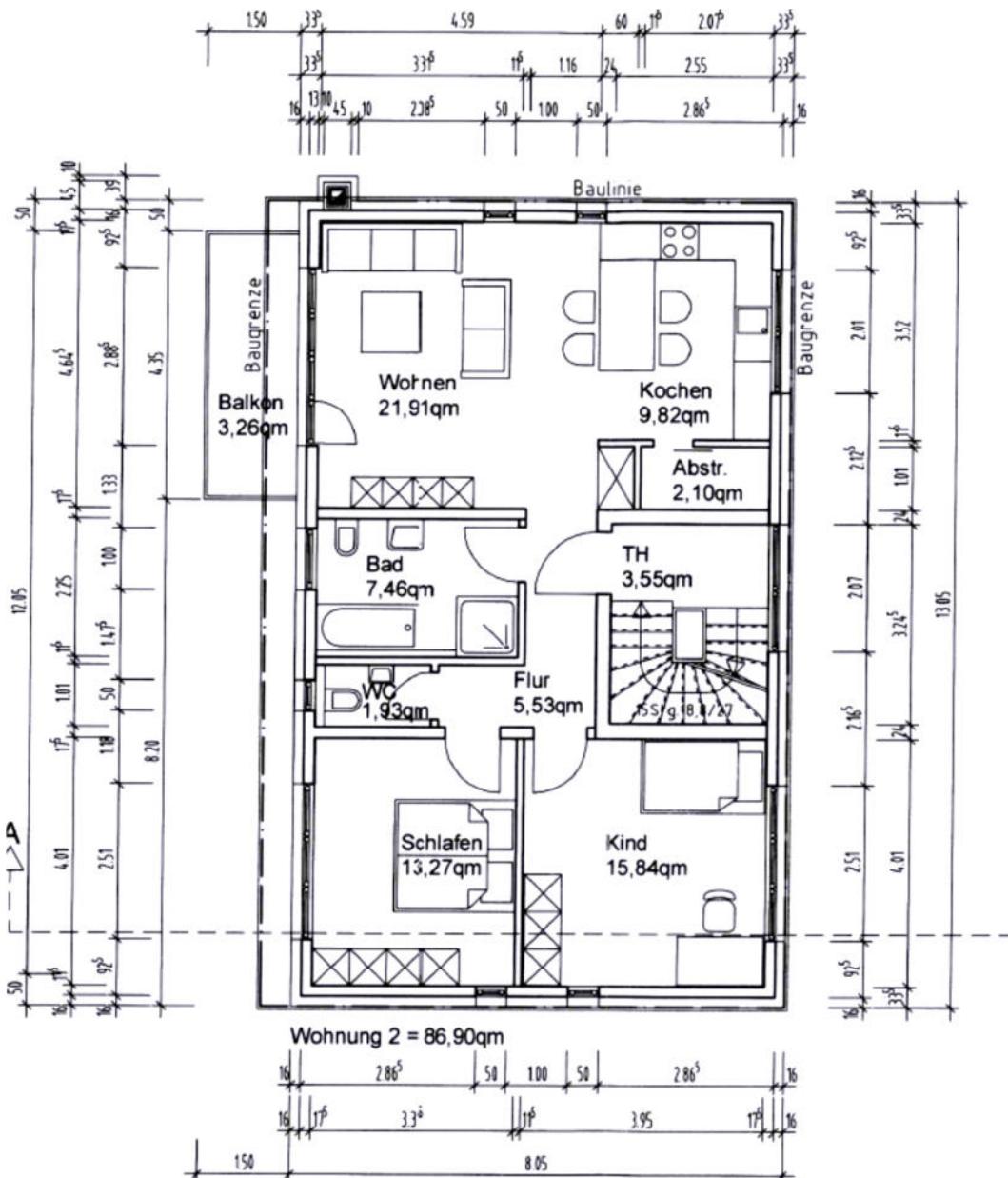


# MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA), International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken; Sachverständiger für Mieten und Pachten



## Grundriss OG, ohne Maßstab



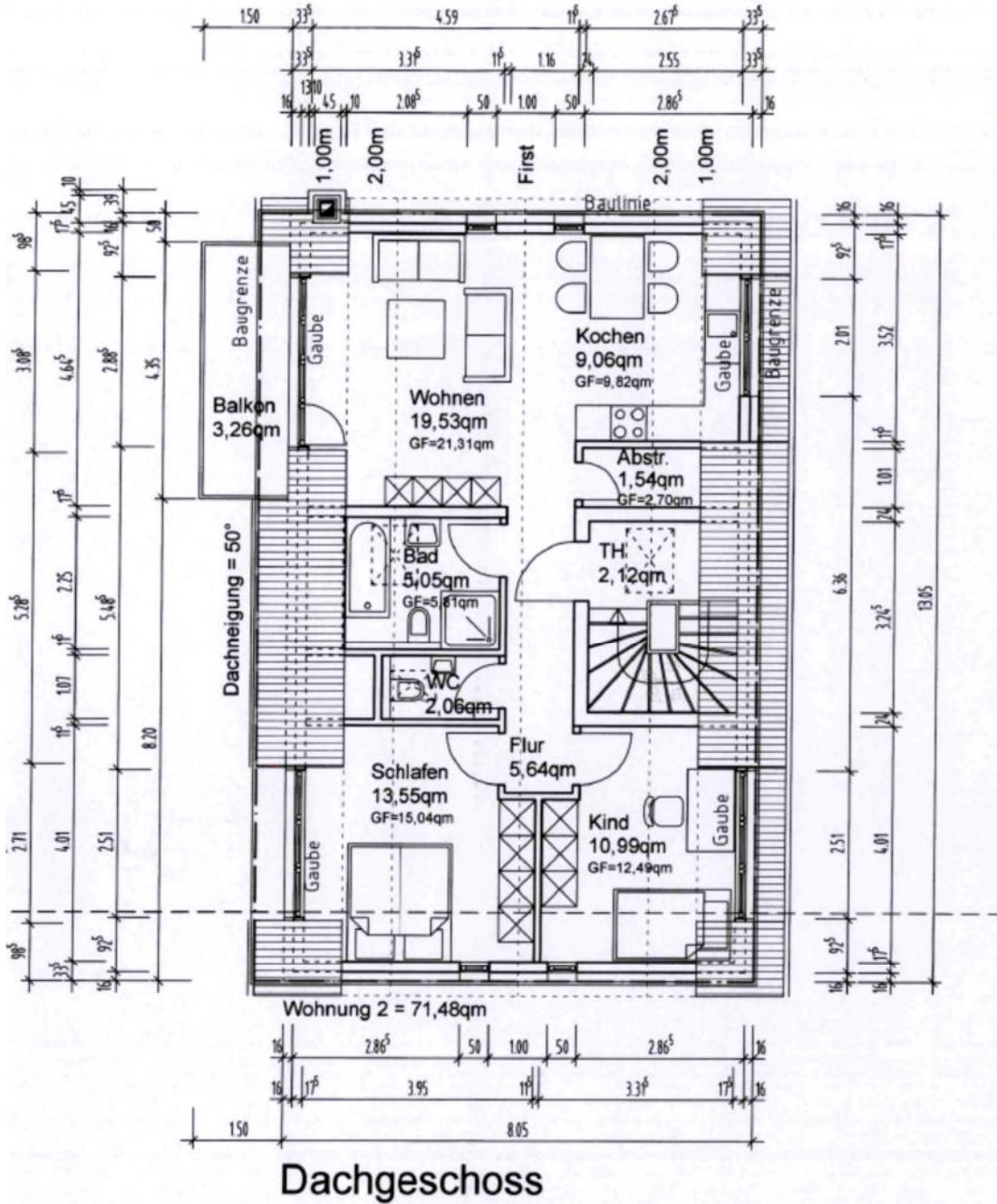
## Obergeschoss

# MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA), International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken; Sachverständiger für Mieten und Pachten

MEHRWERT

## Grundriss DG, ohne Maßstab (konnte nicht besichtigt werden)

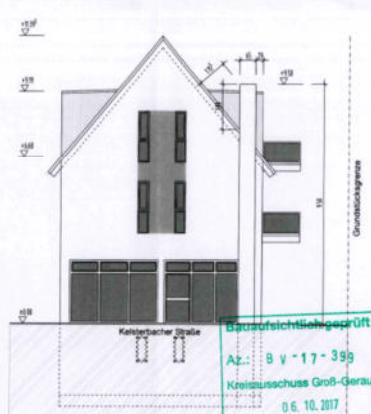
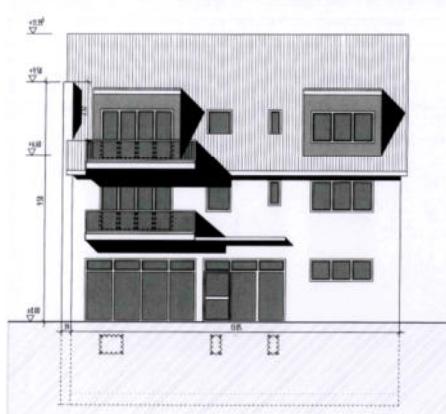
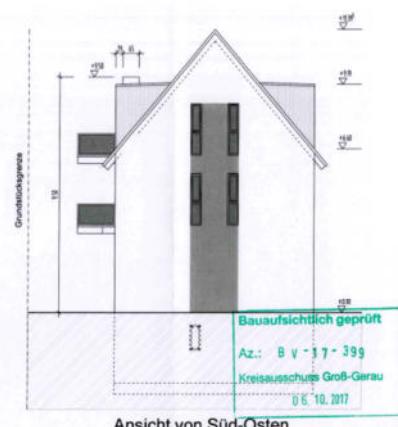
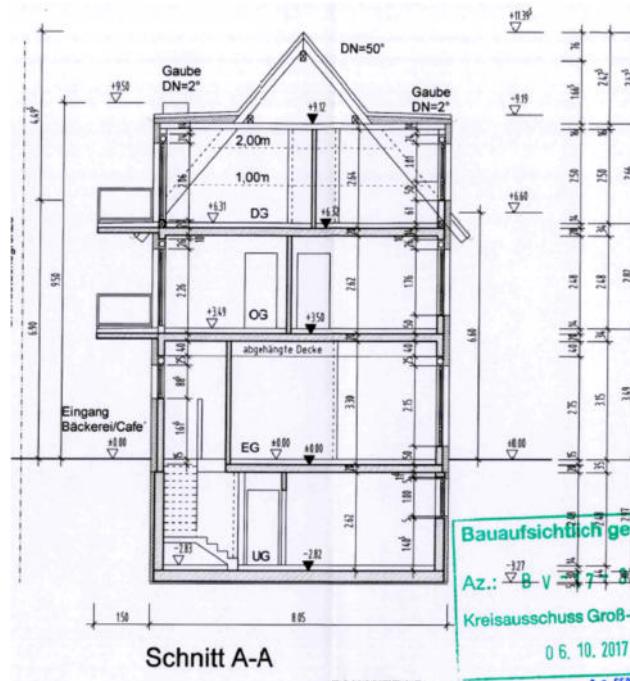


# MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA), International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

MEHRWERT

## Schnitte, Ansichten, ohne Maßstab



# MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA), International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken; Sachverständiger für Mieten und Pachten



## Objektfotos (der Abbildung von Innenaufnahmen wurde widersprochen)



Seitenansicht



Straßenansicht