

Exposee Az.: 842 K 1/22	Zum Gutachten Nr.: 22-11-11 FWS
Bewertungsgegenstand und Lage	<u>Grundbuchblatt 3694 (Wohn- und Geschäftshaus)</u> Melibocusstraße 35 und 35 a - c in 60528 Frankfurt am Main (Flurstück 25/19). Grundstück bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit acht Ladeneinheiten im Erdgeschoss, 35 Wohneinheiten und zwei gewerblichen Einheiten Büro/Praxis im ersten Obergeschoss <u>Grundbuchblatt 2141 (Ladengeschäft/Bäckerei)</u> Melibocusstraße 35 d in 60528 Frankfurt am Main, (Flurstück 31/11). Grundstück bebaut mit einem eingeschossigen Gebäude, als Bäckerei/Café genutzt, Melibocusstraße 35 d, Flurstück 31/11, in Frankfurt am Main.
Stadtteillage	Niederrad.
Grundbuchbezeichnung	<u>Wohn- und Geschäftshaus Melibocusstraße 35 und 35 a - c</u> Amtsgericht Frankfurt am Main, Grundbuch von Niederrad, Blatt 3694, Gemarkung: 37, Flur: 18, Flurstück: 25/19 <u>Ladengeschäft/Bäckerei Melibocusstraße 35 d</u> Amtsgericht Frankfurt am Main, Grundbuch von Niederrad, Blatt 2141, Gemarkung: 37, Flur: 18, Flurstück: 31/11
Grundstücksgröße gemäß Grundbucheintragung	<u>Wohn- und Geschäftshaus Melibocusstraße 35 und 35 a - c</u> Flurstück 25/19: 2.177 m² <u>Ladengeschäft/Bäckerei Melibocusstraße 35 d</u> Flurstück 31/11 129 m²
Zulässige Nutzung	<u>Wohn- und Geschäftshaus Melibocusstraße 35 und 35 a - c</u> Wohn- und Geschäftshaus <u>Ladengeschäft/Bäckerei Melibocusstraße 35 d</u> Gewerblich (Laden/Bäckerei)
Baujahr	1988/89.
Mietstatus	Zum Großteil vermietet, siehe auch Ziffer 2.5 im Gutachten.
Kfz-Stellplatz	Das Wohn- und Geschäftshaus verfügt über eine Tiefgarage mit insgesamt 60 Pkw-Stellplätzen, wovon einer lediglich mit einem Kleinstwagen parkierbar ist. Laut Baulastenblatt (Band 37, Blatt 50, Seite 1) sind neun Stellplätze zugunsten der Grundstücke Gemarkung Niederrad, Flur 18, Flurstücke 31/9 und 32/16 zur Verfügung zu stellen. Das Ladengeschäft / die Bäckerei verfügt über keine eigenen Pkw-Stellplätze.
Mietflächen, siehe Definitionen zur Mietfläche unter Ziffer 2.16.3 im Gutachten	<u>Wohn- und Geschäftshaus Melibocusstraße 35 und 35 a - c</u> Ladengeschäfte (8 Stück im Erdgeschoss): ca. 591 m² Gewerbliche Einheiten (2 Stück im 1. Obergeschoss): ca. 198 m² Wohneinheiten (35 Stück in den Obergeschossen): ca. 2.262 m²

	<u>Ladengeschäft/Bäckerei Melibocusstraße 35 d</u> Ladengeschäft/Bäckerei: ca. 69 m²
Energetischer Bautenzustand	Eine energetische Sanierung/Modernisierung hat seit dem Ursprungsbaupjahr Ende der 1980er Jahre nicht stattgefunden. Die Wärmeversorgung erfolgt über elektrische Nachtspeicheröfen in den Wohnräumen und Elektroheizungen im Badezimmer, die Warmwasserbereitung über elektrische Durchlauferhitzer.
Bautenzustand	Mäßiger Bautenzustand. Eine laufende Instandhaltung ist weitestgehend nicht erkennbar. Der Bautenzustand entspricht überwiegend dem Baujahr 1989. Die gewerblichen Einheiten im Erdgeschoss sind teilweise modernisiert respektive aktuell in Modernisierung. An der Fassade besteht malermäßiger Renovierungsbedarf. Teilweise sind an den Untersichten der Balkone und Loggien Feuchtigkeitsschäden sichtbar. Die Treppenhäuser befinden sich allgemein in einem schlechten Zustand. Renovierungsbedarf besteht. Sie weisen häufig Verschmutzungen an den Wänden auf, die Bodenbeläge sind vielfältig gerissen und die Beleuchtung ist zum Teil unzureichend. Die Wohneinheiten weisen zum Teil massive Feuchtigkeits- und Schimmelschäden auf. Eine Vielzahl von Wohneinheiten muss renoviert/saniert werden.
Qualitäts- und Wertermittlungstichtag	05. Oktober 2022. Tag des 3. Ortstermins.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.), siehe Ziffer 4.2.1 im Gutachten	<u>Sicherheitsabschlag für Sanierungskosten</u> ./ 1.050.000 € Siehe Ziffer 4.2.1 im Gutachten. Im vorliegenden Bewertungsfall liegt ein hohes Risiko an Unvorhergesehenen vor.
Marktwert Grundbuchblatt 3694 (Wohn- und Geschäftshaus)	rund 9.000.000 € bis 11.000.000 € ausgewiesen mit 10.000.000 €
Marktwert Grundbuchblatt 2141 (Ladengeschäft/Bäckerei)	rund 240.000 € bis 280.000 € ausgewiesen mit 270.000 €

HINWEISE ZUR MARKTWERTABLEITUNG

Zwischen Beauftragung (Ende Mai 2022) und Fertigstellung des Gutachtens (Anfang November 2022) sind mehrere Monate vergangen. Zu anfangs war die zur Verfügung stehende Datenlage sehr spärlich. Der Übernahmebericht des Zwangsverwalters ist am 20. Juni 2022 fertiggestellt worden. Die Informationslage zur Liegenschaft hat sich in Folge stetig entwickelt. Von weiteren, neuen Erkenntnissen bis zum etwaigen Versteigerungstermin ist auszugehen.

Gleichzeitig hat sich der Zwangsverwalter der Liegenschaft angenommen, um dringende Mängel zu beheben (u. a. Funktionstüchtigkeit von Aufzügen wiederherstellen, Tiefgaragenbeleuchtung instand setzen, Rauchmelder installieren, Lüfter in Treppenhäusern und Bädern überprüfen und wieder in Funktion nehmen etc.). Des Weiteren konnte der Zwangsverwalter auch eine Mieterliste aufstellen, welche stetig neue Informationen hervorbrachte, gespeist durch Gespräche mit den Bewohnern, aufgefundene Dokumente und Neuvermietungen. Auch hier ist von Veränderungen bis zum etwaigen Versteigerungstermin auszugehen.

Es bleibt festzustellen, dass im vorliegenden Bewertungsfall einige Informationen fehlen oder unvollständig sind, respektive bei Gutachtenfertigung noch nicht vorlagen. Dazu zählen insbesondere: eine vollständige Mieterliste (mit Mietkonditionen und Klärung, ob die Mietverhältnisse überhaupt rechtsbindend sind, siehe hierzu Ziffer 2.5 im Gutachten), Informationen zur Funktionstüchtigkeit der Nachtspeicheröfen und eine Dokumentation zur Schimmelproblematik in allen Einheiten, Überprüfung und gegebenenfalls Sanierung der begrünten Flachdachabdichtung über den Ladengeschäften, um nur einige Punkte zu nennen.

Mietflächen

In der seitens des Bauaktenarchivs zur Verfügung gestellten Bauakte des Bewertungsobjekts ist eine Flächenberechnung nach DIN 277 enthalten. In dieser ist für die Wohnflächen ein Putzabschlag von 3 % in Abzug gebracht, bei den gewerblichen Einheiten hingegen nicht. Die Flächenaufstellung und die vorliegenden Grundrisspläne wurden seitens des Sachverständigen mit dem baulichen Ist-Zustand überprüft. Beim Abgleich zwischen Flächenaufstellung nach Bauakte und den ersten örtlichen Aufmaßen wurden teils deutliche Flächenabweichungen festgestellt. Ein Großteil der Einheiten wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung überschlägig aufgemessen, für die restlichen Einheiten wurde die Mietfläche nach Bauakte herangezogen, siehe hierzu Ziffer 2.16.3 im Gutachten. Es ist nicht auszuschließen, dass bei einem vollständigen Aufmaß Flächendifferenzen im Vergleich zur Bauakte bestehen und daraus resultierend die vorliegenden Wertermittlungen zu ergänzen sind.



Exposee Az.: **842 K 1/22**

Zum Gutachten Nr.: **22-11-11 FWS**

Westfassade mit Blick Richtung
Südosten.



Westfassade mit Blick Richtung
Nordosten. Rechts unten ist das
Ladengeschäft/Bäckerei.



Blick über das begrünte
Flachdach der Ladengeschäfte
zur Straßenseite.



Hinterhoffassade zur Ostseite



Hinweis

Hinsichtlich der Angaben wird keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Die zu bewertende Liegenschaft ist im Gutachten 22-11-11 F/WS und dem separaten Anlagenband zum Gutachten 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