

GUTACHTEN 22-11-11 F/WS

zur Ermittlung des Marktwertes des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks Melibocusstraße 35 und 35 a - c (Flurstück 25/19) und des mit einem Ladengeschäft/Bäckerei bebauten Grundstücks Melibocusstraße 35 d (Flurstück 31/11) in 60528 Frankfurt am Main, Stadtteil Niederrad.



Gesamteindruck. Straßenfassade zur Melibocusstraße

Hinweise:

Teilweise sind Textpassagen und Informationen, aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz, unleserlich markiert oder gelöscht. Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden.

Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen und Veröffentlichungen gleich welcher Art (auch auszugsweise) bedürfen der Genehmigung des Autors des Gutachtens.

Auftraggeber:

Amtsgericht Frankfurt am Main, Aktenzeichen: **842 K 1/22**

Autor des Gutachtens:

Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN	4
1.1 Hinweise zur Marktwertableitung.....	6
1.2 Voraussetzungen zu dieser Wertermittlung	7
1.3 Haftung	7
1.4 Salvatorische Klausel	7
1.5 Datenschutz	7
2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	8
2.1 Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung	8
2.2 Informationsquellen	9
2.3 Wertrelevante Lagefaktoren	9
2.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten.....	11
2.5 Mieten und Mietverträge.....	13
2.6 Grundbuchauszug.....	15
2.7 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen	16
2.8 Baulasten	17
2.9 Altlastenauskunft.....	18
2.10 Grundstücksgestalt und Topografie.....	18
2.11 Abgabenrechtliche Verhältnisse	18
2.12 Baugenehmigung	18
2.13 Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins.....	19
2.14 Energieausweis.....	43
2.15 Brandschutz	43
2.16 Liegenschaftskennwerte.....	43
3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	47
3.1 Art des Gegenstandes der Wertermittlung.....	47
3.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs	47
3.3 Umstände des Einzelfalls	47
3.4 Ertragswertverfahren.....	47
3.5 Plausibilitätsbetrachtung	47
4 WERTERMITTLUNG	48
4.1 Bodenwert.....	48
4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.).....	51
4.3 Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	55
4.4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	55
4.5 Ertragswertverfahren.....	56

4.6	Kauffälle aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Frankfurt am Main	75
4.7	Immobilienangebote	81
4.8	Auszüge aus dem Immobilienmarktbericht Frankfurt 2022	82
4.9	Vergleichsfaktor für die Bäckerei	83
5	PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG UND SWOT-ANALYSE FÜR DAS WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS	84
5.1	Plausibilitätsbetrachtung	84
5.2	Swot-Analyse (Gesamtbeurteilung)	84
6	MARKTWERTABLEITUNG	85
6.1	Marktwertableitung Grundbuchblatt 3694 (Wohn- und Geschäftshaus)	85
6.2	Marktwertableitung Grundbuchblatt 2141 (Ladengeschäft / Bäckerei)	86

ANLAGEN

Die nachfolgend aufgeführten Anlagen zum vorliegenden Gutachten wurden dem Amtsgericht Frankfurt in einem separaten Anlagenband übermittelt.

Anlagenverzeichnis

Anlage I	Stadtplanauszug	3
Anlage II	Lageplan	4
Anlage III	Fotodokumentation	5
Anlage IV	Planunterlagen	26
Anlage V	Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	35
Anlage VI	Erschließungsbeitragsbescheinigung	40
Anlage VII	Altlastenauskunft des Umweltamtes	42
Anlage VIII	Auszug aus dem Gutachten zum Sporenbefall	51

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

Autor des Gutachtens	Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder
Lage	<u>Grundbuchblatt 3694 (Wohn- und Geschäftshaus)</u> Melibocusstraße 35 und 35 a - c in 60528 Frankfurt am Main, Stadtteil Niederrad. <u>Grundbuchblatt 2141 (Ladengeschäft/Bäckerei)</u> Melibocusstraße 35 d in 60528 Frankfurt am Main, Stadtteil Niederrad.
Bewertungsgegenstand Siehe u. a. Luftbild und Lageplan auf Seite 20 und 21 im Gutachten.	<u>Grundbuchblatt 3694 (Wohn- und Geschäftshaus)</u> Grundstück bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit acht Ladeneinheiten im Erdgeschoss, 35 Wohneinheiten und zwei gewerblichen Einheiten Büro/Praxis im OG I von Haus 35c. Melibocusstraße 35 und 35 a – c, Flurstück 25/19, in 60528 Frankfurt am Main, Stadtteil Niederrad. <u>Grundbuchblatt 2141 (Ladengeschäft/Bäckerei)</u> Grundstück bebaut mit einem eingeschossigen Gebäude, als Bäckerei/Café genutzt, Melibocusstraße 35 d, Flurstück 31/11, in Frankfurt am Main.
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main.
Auftrag und Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Marktwertes im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache - unter den Voraussetzungen zu der vorliegenden Wertermittlung, siehe Ziffer 1.1 im Gutachten.
Eigentümer/in	<u>Grundbuchblatt 3694 (Wohn- und Geschäftshaus)</u> Lfd. Nr. 4: [anonymisiert] <u>Grundbuchblatt 2141 (Ladengeschäft/Bäckerei)</u> Lfd. Nr. 4: [anonymisiert]
Zwangsverwalter	[anonymisiert]
Mietstatus	Zum Großteil vermietet, siehe auch Ziffer 2.5 im Gutachten.
Ortstermine	26. Juli 2022, 16. September 2022 und 05. Oktober 2022 in Anwesenheit der Mieter / Bewohner und: Zwangsverwalter: [anonymisiert] Sachverständiger: Herr Finder Mitarbeiter des SV: Herr Dipl. - Ing. Schmidt
Wertermittlungsstichtag	05. Oktober 2022, Zeitpunkt des 3. Ortstermins.
Qualitätsstichtag	05. Oktober 2022, Zeitpunkt des Ortstermins. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitäts- dem Wertermittlungsstichtag.

<p>Grundstücksgröße gemäß Grundbuchauszug</p>	<p><u>Grundbuchblatt 3694 (Wohn- und Geschäftshaus)</u> Flurstück 25/19: 2.177 m² <u>Grundbuchblatt 2141 (Ladengeschäft/Bäckerei)</u> Flurstück 31/11: 129 m²</p>
<p>Baujahr</p>	<p>1988/89</p>
<p>Mietfläche</p>	<p><u>Grundbuchblatt 3694 (Wohn- und Geschäftshaus)</u> Ladengeschäfte (8 Stück im Erdgeschoss): 591 m² Gewerbliche Einheiten (2 Stück im 1. Obergeschoss): 198 m² Wohneinheiten (35 Stück in den Obergeschossen): 2.262 m² <u>Grundbuchblatt 2141 (Ladengeschäft/Bäckerei)</u> Ladengeschäft/Bäckerei: 69 m²</p>
<p>PKW-Stellplätze</p>	<p>Das Wohn- und Geschäftshaus verfügt über eine Tiefgarage mit insgesamt 60 Pkw-Stellplätzen, wovon einer lediglich mit einem Kleinstwagen parkierbar ist.</p> <p>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.</p> <p>Das Ladengeschäft / die Bäckerei verfügt über keine eigenen Pkw-Stellplätze.</p>
<p>Bautenzustand</p>	<p>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.</p> <p>An der Fassade besteht malermäßiger Renovierungsbedarf. Teilweise sind an den Untersichten der Balkone und Loggien Feuchtigkeitsschäden sichtbar.</p> <p>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.</p> <p>Die Wohneinheiten weisen zum Teil massive Feuchtigkeits- und Schimmelschäden auf. Eine Vielzahl von Wohneinheiten muss renoviert/saniert werden.</p>
<p>Energetischer Bautenzustand</p>	<p>Eine energetische Sanierung/Modernisierung hat seit dem Ursprungsbaujahr Ende der 1980er Jahre nicht stattgefunden.</p> <p>Die Wärmeversorgung erfolgt über elektrische Nachtspeicheröfen in den Wohnräumen und Elektroheizungen im Badezimmer, die Warmwasserbereitung über elektrische Durchlauferhitzer.</p>

Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)	<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 <u>Grundbuchblatt 3694</u> <u>(Wohn- und Geschäftshaus)</u>	rund 9.000.000 € bis 11.000.000 € ausgewiesen mit 10.000.000 €
Marktwert <u>Grundbuchblatt 2141</u> <u>(Ladengeschäft/Bäckerei)</u>	rund 240.000 € bis 280.000 € ausgewiesen mit 270.000 €

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Marktwertgutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerung). Eine sonstige anderweitige Verwertung durch Dritte, (z. B. zu Beleihungszwecken), auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers des Gutachtens nicht gestattet.

1.1 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 Gutachtenfertigstellung 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.

1.2 VORAUSSETZUNGEN ZU DIESER WERTERMITTLUNG

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen des Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Fachunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzungen des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch den Sachverständigen.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können nach der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in der vorliegenden Wertermittlung kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

1.3 HAFTUNG

Der Gutachter haftet nur für vorsätzlich und grob fahrlässig verursachte Schäden. Darüberhinausgehende Schadensersatzansprüche sind ausgeschlossen. Dieser Sachverständigenauftrag begründet keine Schutzpflicht zugunsten Dritter. Eine vertragliche oder vertragsähnliche Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten ist - auch im Wege der Abtretung- ausgeschlossen. Vorstehende Wertermittlung genießt Urheberrecht, sie ist nur für den/die Auftraggeber/in bestimmt und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenauftrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der/die Auftraggeber/in und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenauftrag und dieser Wertermittlung gegenseitig Rechte geltend machen.

1.4 SALVATORISCHE KLAUSEL

Sollte eine der vorgenannten Regelungen unwirksam sein bleiben die anderen wirksam.

1.5 DATENSCHUTZ

Unter Berücksichtigung der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) sind im vorliegenden Gutachten die Namen von Eigentümern, Mietern, Ansprechpartner, etc. anonymisiert. Der

Auftraggeberseite, Amtsgericht Frankfurt am Main, ist ein separates Datenblatt mit allen notwendigen Namen zur Verfügung gestellt.

2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

2.1 RECHTSGRUNDLAGEN IN DER JEWEILS AKTUELLEN FASSUNG

Je nach Immobilientypus und Bewertungsauftrag sind nicht alle Gesetze, Verordnungen oder Richtlinien anwendbar.

BauGB – Baugesetzbuch

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

BauNVO – Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung

Verordnung über die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

Hinweis zur ImmoWertV

Zum 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getreten. Es handelt sich hierbei um eine Fortschreibung und Erweiterung der ImmoWertV 2010. Die bisherigen Wertermittlungsverfahren bleiben erhalten. Die Verfahrensstrukturen sind im Wesentlichen gleichbleibend. Änderungen sind u. a. bei Begrifflichkeiten und Formulierungen eingetreten.

WertR – Wertermittlungsrichtlinien

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

BRW-RL – Bodenrichtwertlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts

EW-RL – Ertragswertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts

SW-RL – Sachwertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts

VW-RL – Vergleichswertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts

HBO – Hessische Bauordnung

WoFIV – Wohnflächenverordnung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

EnEV – Energieeinsparverordnung

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

WEG – Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

2.2 INFORMATIONSMQUELLEN

- Amtsgericht Frankfurt am Main: Auftrag vom 24.05.2022, Beschluss vom 06.01.2022, Grundbuchauszug, Lageplan.
- Ortstermin.
- Zwangsverwalter: Mietaufstellung, Übernahmebericht, mündliche Auskünfte, Schriftverkehr, Gutachten zum Schimmelbefall vom 14.09.2022.
- Gutachterausschuss Frankfurt am Main: Bodenrichtwert, Kaufpreisfälle, Immobilienmarktbericht 2022.
- Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse 2021/22.
- Frankfurter Mietpreisspiegel 2022.
- Stadt Frankfurt am Main - Bauamt: Planungsrecht (planAS: online Planungsauskunftssystem der Stadt Frankfurt), Baulastenauskunft, Bauakteneinsicht im Bauaktenarchiv.
- Stadt Frankfurt am Main: Altlastenauskunft, Erschließungsbeitragsbescheinigung.
- Angebotsresearch: ImmobilienScout.

2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN

Lage	Mittlere Wohnlage im Stadtteil Niederrad, südwestlich des Stadtkerns von Frankfurt am Main.										
Umliegende Bebauung	Relativ homogene Bebauungsstruktur. Fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser als Zeilenbebauung östlich, westlich und südlich des Bewertungsobjektes. Im Norden Viergeschossige Mehrfamilienhäuser als Doppelhaushälften.										
Verkehrslage/Entfernungen	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td>Niederrad Bahnhof (Fußläufig):</td> <td style="text-align: right;">< 500 m</td> </tr> <tr> <td>Innenstadt Hauptwache (per Rad):</td> <td style="text-align: right;">ca. 5 km</td> </tr> <tr> <td>Frankfurt Hauptbahnhof (per Rad):</td> <td style="text-align: right;">ca. 4 km</td> </tr> <tr> <td>A5, Anschlussstelle Niederrad:</td> <td style="text-align: right;">ca. 2,5 km</td> </tr> <tr> <td>Flughafen Frankfurt International:</td> <td style="text-align: right;">ca. 7 km</td> </tr> </table>	Niederrad Bahnhof (Fußläufig):	< 500 m	Innenstadt Hauptwache (per Rad):	ca. 5 km	Frankfurt Hauptbahnhof (per Rad):	ca. 4 km	A5, Anschlussstelle Niederrad:	ca. 2,5 km	Flughafen Frankfurt International:	ca. 7 km
Niederrad Bahnhof (Fußläufig):	< 500 m										
Innenstadt Hauptwache (per Rad):	ca. 5 km										
Frankfurt Hauptbahnhof (per Rad):	ca. 4 km										
A5, Anschlussstelle Niederrad:	ca. 2,5 km										
Flughafen Frankfurt International:	ca. 7 km										
Infrastruktur	Frankfurt am Main bietet die Infrastruktur eines großstädtischen Ballungsraumes. Versorgungseinrichtungen für den alltäglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar. Der weitere Bedarf kann in der Innenstadt Frankfurts gedeckt werden.										
Pkw-Stellplatz	<p>Im öffentlichen Straßenraum, ruhender Verkehr, sind Pkw-Stellplätze nur in begrenzter Anzahl vorhanden.</p> <p>Das Wohn- und Geschäftshaus verfügt über eine Tiefgarage mit insgesamt 60 Pkw-Stellplätzen, wovon einer lediglich mit einem Kleinwagen parkierbar ist.</p> <p>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.</p>										
Erschließung	Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom und Telefon sind vorhanden.										

Himmelsrichtung	Die Liegenschaft wird von der Westseite aus erschlossen, die Hauszugänge sind zur Ostseite gelegen. Die Belichtung der Wohnungen erfolgt über Ost- und West.
Benachbarte, störende Betriebe	Klassische störende Betriebe (wie beispielsweise Werkstatt, Schreinerei, Lackiererei) sind im direkten Umfeld nicht vorhanden.
Lärmimmissionen	Überdurchschnittliche Lärmimmissionen, die über das typische Maß einer Großstadt hinaus gehen, wurden während des Ortstermins nicht festgestellt.

2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung in Frankfurt am Main

Einwohner in Frankfurt: ca. 753.626 (Stand 31.12.2021)
 Stadtteil Niederrad: ca. 27.994 (Stand 31.12.2021)

Nach den demographischen Statistiken der Bertelsmann Stiftung wird für die Stadt Frankfurt am Main in der Zeit von 2012 – 2030 eine relative Bevölkerungsentwicklung von plus 14,2 % prognostiziert (zum Vergleich: Hessen: + 1,8 %; Offenbach am Main + 7,7 %, Main-Taunus-Kreis + 5,1 %, Landkreis Offenbach + 4,9 %, Wiesbaden + 5,4 %, Bad Homburg vor der Höhe + 7,3 %).

Quellen: <http://www.frankfurt.de> <http://www.wegweiser-kommune> www.wikipedia.org

Bevölkerungsvorausberechnung für FFM bis 2040

Bevölkerungs- gruppe	Bevölkerung am 31.12.2014	Vorausberechnete Bevölkerung zum 31.12.				
		2017	2020	2025	2030	2040
Einwohner/innen mit Hauptwohnung insgesamt	708 543	742 859	764 091	793 644	810 085	829 773
17 Niederrad	23 773	26 248	25 802	25 740	26 059	26 545

Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen / Frankfurt am Main

Auszug aus dem Gewerbemarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse / IHK FFM 2021

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

2.4 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Tatsächliche Nutzung

Grundbuchblatt 3694 (Wohn- und Geschäftshaus)

Art der baulichen Nutzung: Wohn- und Geschäftshaus, mit neun Ladeneinheiten, 37 Wohnungseinheiten und einer Praxiseinheit.

Anzahl der Geschosse: Untergeschoss (Tiefgarage), Erdgeschoss, einem Zwischengeschoss im Bereich Wohnhauses, vier Obergeschosse (OG IV mit Dachschrägen), zu Wohnzwecken ausbebautes Dachgeschoss.

Grundbuchblatt 2141 (Ladengeschäft/Bäckerei)

Art der baulichen Nutzung: Gewerblich (Laden/Bäckerei)

Anzahl der Geschosse: Erdgeschoss, Flachdach

Zulässige Nutzung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Fluchtlinienplans. Fluchtlinienpläne sind historische Werkzeuge der Bauleitplanung – Vorläufer der Bebauungspläne. Maßgebend ist § 34 BauGB:

Fluchtlinienplan Nr.:	F1772
Titel:	Ohne Titel
Förmlich festgestellt:	26.01.1959
[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]	
[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]	
Quelle: Planauskunftssystem der Stadt Frankfurt am Main, https://planas.frankfurt.de/	

2.4.1 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Quelle: Planungsauskunftssystem der Stadt Frankfurt.

2.4.2 Denkmalschutz

Gemäß Datenbank des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen steht die zu bewertende Liegenschaft nicht unter Denkmalschutz.

2.4.3 Bodenordnungsverfahren

Im vorliegenden Grundbuchauszug sind keine Eintragungen bezüglich Bodenordnungsverfahren vorhanden. Weitere Nachforschungen bzgl. Bodenordnungsverfahren wurden nicht durchgeführt.

2.5 MIETEN UND MIETVERTRÄGE

Die Mietverträge liegen dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor. Folgende Mietaufstellung, Stand 10-2022, wurde seitens des Zwangsverwalters zur Verfügung gestellt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die Namen und Telefonnummern in der u. a. Aufstellung geschwärzt.

Zwangsverwaltung		Melibocusstr. 35 bis 35c									
Druckdatum		Ar. 812 L 8/22									
		28.10.2022									
Leer		Mietliste									
Nr.	Name	Vorname	Wohnung	qm	Nettomiete Euro	Umlagen Euro	Ust	Bruttomiete Euro	TEL-Nr.	Anmerkung	
1			35 G01	1. Laden im	77,27	2.100,00		399,00			
2			35a G01	2. Laden vo	71,95	1.400,00	250,00	313,50			
3			35a G02	3. Laden vo	88,74	1.217,00	200,00	226,24			
4			35b G01	4. Laden vo	95	1.900,00	250,00	343,28			Wurstverkauf
5			35b G02	5. Laden von links		2.050,00		389,50			
6				6. Laden von links				203,57			
7			35c G02	7. Laden vo	48,42			290,70			
8				8. Laden vo	68,93			518,70			
9			35d G01	9. Laden vo	81,79			409,45			
10			35 1.1					0,00			
11			35 1.2					0,00			
12			35 2.1	58,64	690,00	150,00		940,00			ab 15.8.2022
13			35 2.2		890,00			890,00			
14			35 2.3	79,25				0,00			erschluß genommen
15			35 3.1		950,00			950,00			
16			35 3.2	50,18	850,00			850,00			
17			35 3.3	79,25	1.200,00			1.200,00			
18			35 4.1		670,00	150,00		820,00			
19			35 4.2		800,00	195,00		995,00			
20			35a 1.1.	69	497,00		497,00				
21			35a 1.2.	46	850,00			850,00			
22			35a 2.1.	68	1.000,00			1.000,00			
23			35a 2.2	47	690,00	150,00		840,00			selbst vermietet
24			35a 3.1.	68	690,00	210,00	ab1/11/22	900,00			großer Kühlschrank
25			35a 3.2	46	213,86	139,65		353,51			mit MVV zugesichert
26			35a 4.1	65,69	650,00	150,00		800,00			
27			35a 4.2.	67,69				0,00			Dachschrägen
28			35a 5.1	77,09	1.900,00	270,00		2.170,00			
29								0,00			
30			35b 1.1.		213,86	126,14		340,00			gleich geschlossen
31			35b 1.2.	71,17	1.000,00			1.000,00			786
32			35b 2.1	50,2				0,00			Tür war emporen
33			35b 2.2.					0,00			gefunden
34			35b 3.1	50,2	920,00			920,00			
35			35b 3.2		1.100,00			1.100,00			
36			35b 4.1	51,15	550,00	150,00		700,00			ab 1.10.2022
37			35b 4.2		750,00	150,00		900,00			
38			35b 5.1					0,00			
39								0,00			
40			35c 1.1		1.200,00			1.200,00			
41			35c 1.2.		454,41			454,41			
42			35c 2.1	91,41	NK incl.	Klage zurückgenommen		1.300,00			
43			35c 2.2.			Urteil vorhanden		0,00			igt zum 31.12.2022
44			35c 3.1.		336,00			336,00			
45			35c 3.2.					0,00			
46			35c 4.1.	Amn für We	379,13	213,19		592,32			0178/6824428
47			35c 4.2.					0,00			
48			35c 5.1								
49											
Summe					28.111,26	2.753,98		42.176,09			

Erläuterungen hierzu, siehe hierzu Ziffer 4.5.1.1 im Gutachten.

Ob Mietkautionen entrichtet wurden, ist dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt.

Auszüge aus dem Übernahmebericht des Zwangsverwalters (Seite 4 und Seite 5)

VII. Die beiliegende Mieterliste ist nur bruchstückhaft, da der Schuldner keine Unterlagen herausgibt.

Die Ladengeschäfte sind mit über 20,00 €/m² vermietet, soweit sie nicht leer stehen. Es stellt sich hier die Frage, inwieweit dies für diese Lage nachhaltig ist, wenn man einen gesunden Branchenmix anstrebt, der die Ladenzeile attraktiv macht. Vor diesem Hintergrund wurde in einem mir vorliegenden gerichtlichen Mietwertgutachten in einem Rechtsstreit mit einer ehemaligen Mieterin die Marktmiete mit 15,00 €/m² ermittelt.

Bei den Wohnungen differiert die Miete sehr stark, je nachdem ob die Mietverträge noch aus alten Zeiten stammen, in denen für das Haus noch eine Sozialbindung galt oder ob sie von der Schuldnerin neu abgeschlossen wurden. In den Vorjahren wurden keine Nebenkostenabrechnungen erstellt.

Die Tiefgaragenplätze sind unvermietet. Das Rollgitter funktioniert nicht. Vor einer Vermietung muß die Zufahrts- und Zugangsregelung mit dem Nachbarn abgestimmt werden.

5. Nachdem ich die Schließzylinder der vier leeren Ladeneinheiten austauschen lies, meldete sich ein Herr [REDACTED] von der [REDACTED], [REDACTED] und legte mir Mietverträge mit einer [REDACTED] [REDACTED] vor, nach denen die [REDACTED] die vier Läden von der [REDACTED] gemietet hat. (d.o.o ist die Abkürzung für eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung in den Staaten des ehemaligen Jugoslawiens)

Er habe die vereinbarten Kautionen an [REDACTED] geleistet und mit Ausbauarbeiten begonnen. Nach seinen Auskünften ist er nicht weiter mit [REDACTED] bekannt und wurde von der Maklerin [REDACTED] vermittelt. Ich strebe mit ihm eine Einigung an, nach der er zwei der vier Läden zu dem vereinbarten Mietzins mietet. Dieses Ergebnis ist meines Erachtens gut, weil die Miethöhe bis ca. 17,00 €/m² liegt, aber ein Klumpenrisiko vermieden und der Branchenmix sichergestellt wird. Für die zwei weiteren Läden gibt es auch Mietinteressenten.

Neuer Sachstand nach Mail des Zwangsverwalters vom 27.10.2022

Ursprünglich waren vier Läden an [REDACTED] vermietet. Der Zwangsverwalter hat sich eine Bonitätsauskunft der GmbH eingeholt. Angesichts der mäßigen Bonität wurde mittels einer

schriftlichen Vereinbarung die Mietsache auf zwei Einheiten (anstatt vormals vier) reduziert, um das Klumpenrisiko zu mindern.

2.6 GRUNDBUCHAUSZUG

2.6.1 Bestandsverzeichnis

Grundbuchblatt 3694 (Wohn- und Geschäftshaus)

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Grundbuchblatt 2141 (Ladengeschäft/Bäckerei)

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

2.6.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)

Bis auf die Anordnung der Zwangsversteigerung sind keine Eintragungen, bzw. nur gelöschte Eintragungen in Abteilung II beider Grundbücher vorhanden.

2.6.3 Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden (Abteilung III)

Etwaige Eintragungen in Abteilung III bleiben bei der vorliegenden Wertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache unberücksichtigt.

2.7 NICHT EINGETRAGENE RECHTE UND BELASTUNGEN

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt und es wurden diesbezüglich keine Untersuchungen und Nachforschungen angestellt.

2.8 BAULASTEN

Für das zu bewertende Grundstück bestehen Eintragungen im Baulastenverzeichnis, siehe auch Anlage V im Gutachten.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Wertung

Siehe hierzu Ziffer 4.2.2 im Gutachten.

Vereinigungsbaulast

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Wertung

Vereinigungsbaulasten sind im innerstädtischen Bereich nicht ungewöhnlich.

Im baulichen Ist-Zustand wird die Vereinigungsbaulast als nicht signifikant wertrelevant bewertet.

2.9 ALTLASTENAUSKUNFT

Das zu bewertende Flurstück ist nach Altlastenauskunft des Umweltamtes vom 14.06.2022 nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst, jedoch befand sich auf dem Grundstück laut der Altstandort-Datenbank zwischen 1959 und 1988 eine Tankstelle, siehe auch Anlage VII des Gutachtens.

Erkenntnisse oder Hinweise, die den Verdacht auf Bodenkontamination begründen, liegen aufgrund der Vornutzung vor. Ein Ausschluss des Vorhandenseins von Altablagerungen ist aber nur auf der Grundlage von flächendeckenden Untersuchungen respektive Beprobung des Bodens und Erstellung eines Bodengutachtens möglich. Ein Bodengutachten liegt dem Unterzeichner des vorliegenden Gutachtens nicht vor.

Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird Altlastenfreiheit unterstellt.

2.10 GRUNDSTÜCKSGESTALT UND TOPOGRAFIE

Grundbuchblatt 3694 (Wohn- und Geschäftshaus)

Das Grundstück weist eine viereckige Gestalt mit einer Straßenfrontbreite von ca. 62 m einer Grundstückstiefe von ca. 35 m auf. Topographisch gesehen ist das Grundstück annähernd eben.

Grundbuchblatt 2141 (Ladengeschäft/Bäckerei)

Das Grundstück weist eine annähernd viereckige Gestalt mit einer abgerundeten Ecke zur Südwestseite auf, mit einer Straßenfrontbreite von ca. 16 m einer mittleren Grundstückstiefe von ca. 9 m auf. Topographisch gesehen ist das Grundstück annähernd eben.

2.11 ABGABENRECHTLICHE VERHÄLTNISSE

Nach schriftlicher Auskunft des Amtes für Straßenbau und Erschließung vom 20.06.2022 sind für die Erschließungsanlage Melibocusstraße keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten. Zukünftige Abgaben sind nicht auszuschließen, siehe auch Anlage VI im Gutachten.

2.12 BAUGENEHMIGUNG

Grundbuchblatt 3694 (Wohn- und Geschäftshaus)

Seitens des Bauaktenarchivs der Stadt Frankfurt am Main wurden folgende Bauakten digital zur Verfügung gestellt:

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Die Einheiten im Erdgeschoss sind als Verkaufsflächen gem. Baubeschreibung der Bauakte genehmigt. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird unterstellt, dass das bewertungsgegenständliche Wohn- und Geschäftshaus in der am Ortstermin angetroffenen Art, Umfang und Ausführung von den zuständigen Behörden genehmigt ist.

Grundbuchblatt 2141 (Ladengeschäft/Bäckerei)

Für das Flurstück 31/11 (Melibocusstraße 35 d) liegen im Bauaktenarchiv der Stadt Frankfurt keine Bauakten vor.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird unterstellt, dass das bewertungsgegenständliche Mehrfamilienhaus in der am Ortstermin angetroffenen Art, Umfang und Ausführung von den zuständigen Behörden genehmigt ist.

2.13 BAUBESCHREIBUNG UND PROTOKOLL DES ORTSTERMINS

Hinweis

Die nachstehende Gebäudebeschreibung enthält Angaben und beschreibt Merkmale nur insoweit, wie es für die Wertermittlung von relevantem Einfluss ist.

Über eventuell verdeckt liegende Schäden und Baumängel kann keine Aussage getroffen werden. Eine eingehende Untersuchung auf Baumängel und Bauschäden ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Hierzu sind gegebenenfalls entsprechende Fachgutachten einzuholen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung / Installation (Heizung, Elektroinstallationen, Wasserversorgung, Dichtigkeit der Leitungssysteme, usw.) wurde vom Unterzeichner des Gutachtens nicht geprüft. Im Rahmen der Wertermittlung wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Datum des Ortstermins:

26. Juli 2022

Technische Festlegung der Himmelsrichtung:

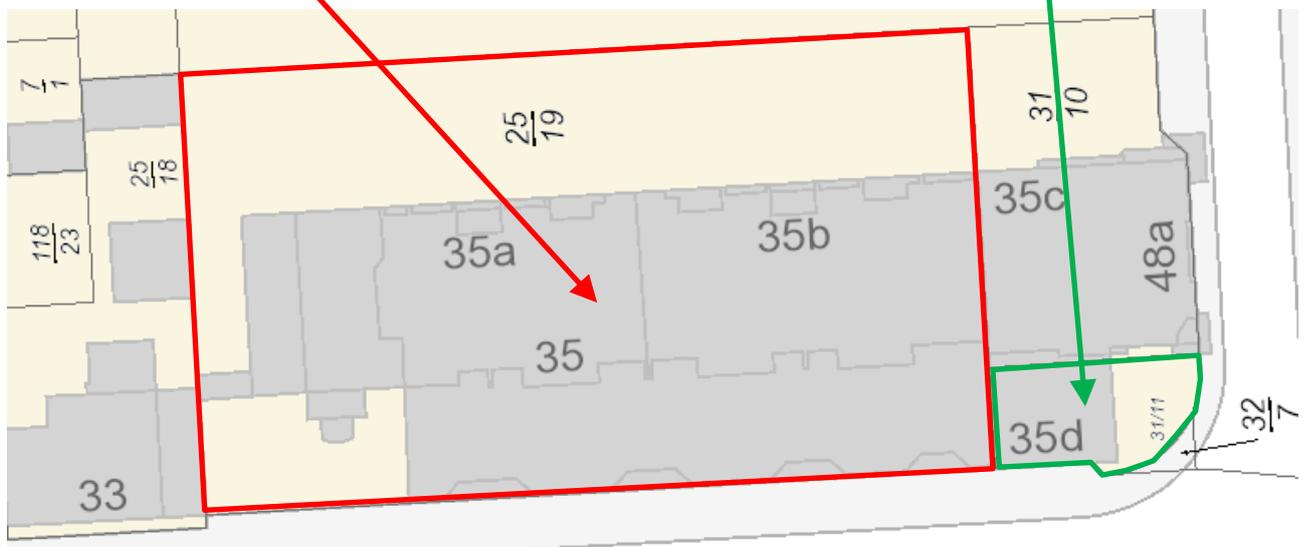
Melibocusstraße = Westseite

Erläuterung des Bewertungsgegenstands



Wohn- und Geschäftshaus (Grundbuchblatt 3694)

Bäckerei (2141)



Hausnummernbezeichnung

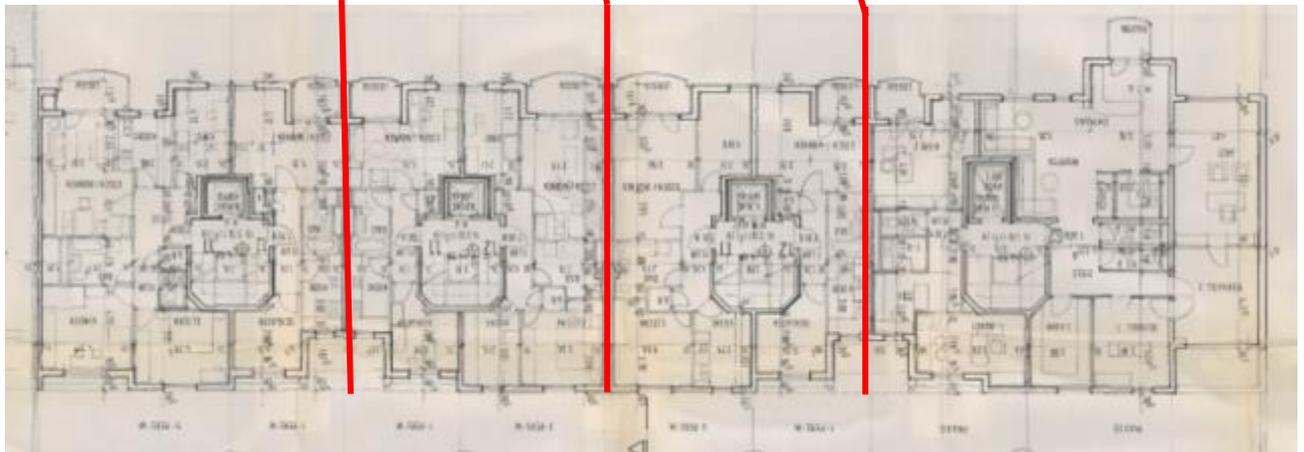


35 C

35 B

35 A

35



GRUNDBUCHBLATT 3694 (WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS)

Grundstück bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus bestehend aus vier aneinandergereihten Mehrfamilienhäusern und einem vorgelagerten eingeschossigen Gewerbetrakt zzgl. Tiefgarage. Im Erdgeschoss des Mehrfamilienhausbereichs sind dienende Räume (Abstellräume, Strom, Kinderwagen, Trockenraum etc.) untergebracht. Darüber ist ein Zwischengeschoss untergebracht, in welchem sich die Mieterabstellräume befinden. Jedes der vier Mehrfamilienhäuser verfügt über einen eigenen Zugang, ein eigenes Treppenhaus inkl. Aufzug. Die Gebäude sind als Zwei- respektive Dreispänner ausgeführt.

Das Objekt verfügt über acht Ladeneinheiten im Erdgeschoss, zwei gewerblichen Einheiten im Obergeschoss und 35 Wohneinheiten, wovon 32 Wohneinheiten ohne Überwindung von Stufen zu erreichen sind.

AUSSENBEGEHUNG

Fassade

Putzfassade, leicht ungepflegter Zustand, Verschmutzung sichtbar, malermäßiger Renovierungsbedarf an den Fassaden ist vorhanden. Fenster der Wohneinheiten: Alu eloxiert, thermisch getrennt mit Isolierverglasung nach Bauakte.
Briefkasten- und Klingelanlage mit Gegensprechfunktion für alle vier Hauseingänge vorhanden.

Straßenfassade zur Westseite

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM
AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

An den Balkonuntersichten sind teilweise Feuchtigkeitsflecken sichtbar.

Hinterhoffassade zur Ostseite



Dach

Dachdeckung: Ziegeldeckung. Attika und Gauben sind mit einer Metalleindeckung versehen. Die Anschlüsse der Metalleindeckung müssen nach Auskunft des Zwangsverwalters von einem Dachdecker / Spengler überprüft und überarbeitet werden. Teilweise sind die Gauben auch mit Faserzementplatten verkleidet, mutmaßlich asbesthaltig aufgrund der Baualtersklasse. Die Verarbeitung asbesthaltiger Produkte ist erst seit 1993 in Deutschland verboten.

Diverse Dacheindeckungen unterschiedlicher Materialien



Begrüntes Flachdach über dem eingeschossigen, gewerblichen Bereich. . Eine Dachdecker Firma empfahl dem Zwangsverwalter eine elektromagnetische Leckortung aufgrund von Feuchtigkeitsschäden in den Ladeneinheiten.



Flachdach

Dornengestrüpp auf der Überdachung der Tiefgarageneinfahrt



Außenanlagen

Das Grundstück ist nahezu komplett mit der Tiefgarage unterbaut. Bodenbelag: Betonverbundsteinpflaster.

Blick auf den rückwärtigen Hofbereich



Der im Vordergrund liegende Mülltonnenabstellplatz muss nach Auskunft des Zwangsverwalters stetig seitens des Hausmeisters aufgeräumt werden, da die Mülltrennung und Abfallbeseitigung der Hausbewohner nicht ordnungsgemäß erfolgt.

INNENBEGEHUNG

Tiefgarage	<p>Die Beleuchtung der Tiefgarage ist unzureichend, lediglich die Notbeleuchtung ist funktionstüchtig. Für die Instandsetzung/Erneuerung der Tiefgaragenbeleuchtung (in „vandalismussicherer“ Ausführung) liegt dem Zwangsverwalter ein Angebot über rd. 15.000 € vor.</p> <p>Mechanische Be- und Entlüftung vorhanden, jedoch konnte sie zum OT nicht auf Funktionalität geprüft werden, da die Schlüssel zur Lüftungszentrale noch nicht vorlagen.</p> <p>Punktuell Feuchtigkeitsschäden sichtbar, vermeintlich Leitungsschäden, ob sie aktiv sind, ist nicht bekannt.</p> <p>Laut Baulastenverzeichnis sind neun Stellplätze zugunsten der Grundstücke Gemarkung Niederrad, Flur 18, Flurstücke 31/9 und 32/16 zur Verfügung zu stellen.</p>
Aufzüge	<p>Jeder, der vier Gebäudeabschnitte verfügt über einen eigenen Aufzug von der Tiefgarage bis ins OG IV. Die drei Wohneinheiten im Spitzboden sind nicht ohne die Überwindung von Stufen erreichbar. Die Ausstattung der Aufzüge ist dem Herstellerdatum Ende der 1980er Jahre entsprechend. Die Aufzüge waren zum ersten Ortstermin teilweise nicht funktionstüchtig und wurden während der Gutachtenerstellung seitens des Zwangsverwalters instand gesetzt.</p>
Wärmeerzeugung und Warmwasser	<p>Die Beheizung der Wohn- und Gewerbeeinheiten erfolgt ausschließlich über Nachtspeicheröfen und über Elektroheizungen in den Badezimmern. Wie viele Nachtspeicheröfen funktionsfähig sind, ist nicht bekannt. Einige Mieter berichteten von Defekten und Funktionsstörungen. Der Zwangsverwalter hat einen Elektriker beauftragt sich der Sache anzunehmen.</p> <p>Die Warmwassererzeugung erfolgt dezentral über elektrische Durchlauferhitzer unterschiedlicher Baujahre.</p>

Gewerbliche Flächen im Erdgeschoss

Allgemein	<p>Vor der Mehrfamilienhauszeile zur Melibocusstraße ist ein eingeschossiger Gebäudetrakt vorgelagert. Dieser beinhaltet acht gewerbliche Einheiten. Die Nummerierung erfolgt von Nord nach Süd. Teilweise nutzen die Mieter den öffentlichen Gehweg als „Terrassenfläche/Gastronomie“, ob hierfür Konzessionen vorliegen oder die Flächen nur aufgrund städtischer Kulanz im Rahmen des Pandemiegeschehens geduldet werden, ist nicht bekannt.</p>
-----------	---

Laden-Nr. 1

Zum Ortstermin leerstehend. Bodenbelag Elastisch, Decke ist abgehängt mit nicht fertiggestellten Downlights. Rückwärtig befinden sich Abstellräume und zwei WCs, die jeweils neben einer Waschbeckennische angeordnet sind, sowie ein Zugang ins Treppenhaus.

Ein alter Feuchtigkeitsschaden ist im Bereich der abgehängten Decke vorhanden. Es besteht ein allgemeiner Fertigstellungsbedarf im Innenausbau der Einheit.



Laden-Nr. 2

Bar „Traumhaft“

Einfache Ausstattung. Bodenbelag Filzteppich, abgenutzt. Decke ist eine abgehängte Kassettendecke. Herren- und Damen WC sind vorhanden. Die gesamte Einheit wird nur von einem Heizstrahler in der Nähe des Eingangs beheizt.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM
AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Laden-Nr. 3

Zum Ortstermin leerstehend. Ehemalige Wurstbraterei. Bodenbelag Fliesen. Die Elektrounterverteilung ist dem Baualter entsprechend. Die Lüftungsanlage ist nicht funktionstüchtig. Fertigstellungsmaßnahmen sind notwendig.



Laden-Nr. 4

Zum Ortstermin leerstehend. Ehemalige Sportbar. Kompletter Sanierungsbedarf.



Laden-Nr. 5

Zum Ortstermin leerstehend. Ehemalige Eisdiele. Bodenbelag Fliesen. Ein abgeklemmter Nachtspeicherofen ist im Vorraum zum Herren WC vorhanden, vermutlich wurde die Einheit nur über diesen beheizt. Fertigstellungsmaßnahmen sind für eine Neuvermietung notwendig.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM
AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Laden-Nr. 6

Friseursalon

Einheit ist mieterspezifisch ausgebaut. Bodenbelag Fliesen. Decke ist abgehängt mit Downlights. Nachtspeicheröfen sind am Schaufenster vorhanden, davon einer defekt. Toilette mit separater Wasseruhr vorhanden.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM
AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Laden-Nr. 7

„Asia Imbiss“

Bodenbelag Fliesen. Bordstein wird hier als Restaurantterrasse genutzt, Zulässigkeit ist fragwürdig. Die rückseitige Tür ins Treppenhaus steht in der Regel offen, um den Mitarbeitern ein angenehmeres Klima zu ermöglichen, im Gegenzug riecht das gesamte Treppenhaus nach der Küche des China Imbisses.

Die Einheiten 7 und 8 waren ursprünglich eine Einheit und wurden geteilt.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM
AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Laden-Nr. 8

Wettbüro, Sportbistro

Bodenbelag Laminat. Abgehängte Kassettendecke im renovierten Zustand. Eine Fotodokumentation wurde von den Mietern nicht zugestimmt.

Haus Melibocusstraße 35

Treppenhaus

Hauseingangsbereich: komplett ungepflegt. Bodenbelag im Treppenhaus: Naturstein Jura, davon sind vielzählige Platten gerissen. Treppenhauswände: verschmutzt. Das Treppenhaus verfügt über eine Belüftung, die im Brandfall Luft in das Gebäude blasen soll. Zwischen OG III und OG IV lösen sich großformatig die Natursteinplatten, Handlungsbedarf besteht. Auf Höhe des OG V sind teilweise Travertinplatten lose. Das Treppenhausgeländer ist teilweise lose und nicht verschweißt. Handlungsbedarf besteht!

Gewerbliche Einheit G2
Nord, OG I

Allgemein

Ehemalige Arztpraxis, zum Ortstermin leerstehend. Fünf Räume, Flur, Teeküche, zwei separate WCs, Terrasse zur Ostseite und Balkon zur Westseite. Zugangstür: einfache Wohnungseingangstür. Bodenbelag elastisch.

Balkon zur Ostseite

Die Brüstungshöhe des Balkons zur Ostseite ist zu niedrig. Bodenbelag: Spaltklinker, Salzausblühungen sichtbar.

Wasserschaden

Großer Wasserschaden vorhanden. Noch ist nicht klar, ob das Wasser z.B. mit Kolibakterien belastet ist, oder andere Eigenschaften aufweist. Auch ist nicht klar, ob der Estrich vollständig getrocknet ist. Kompletter sanierungsbedürftig.



Hinweise

Gemäß Übernahmebericht des Zwangsverwalters ist der Wasserschaden zwischen dem Schuldner und der Versicherung strittig.

Gewerbliche Einheit G1
Süd, OG I

Allgemein

Als Büro genehmigte Einheit mit zwei Räumen, innen liegendem Bad, Flur und Balkon/Loggia zur Westseite.

Bodenbelag Holzparkettboden, erneuerungsbedürftig. An den Wänden sind deutliche Feuchtigkeitsschäden sichtbar, angrenzend zum WC. Die gesamte Einheit riecht nach Fäkalien. Feuchtigkeitsschäden und Schimmelschäden vorhanden. Vermutlich ist ein Wasserschaden über das Badezimmer eingetreten. Die gesamte Einheit ist kernsanierungsbedürftig.



Wohnung 35 2.1 Süd,
OG II

Allgemein

Zwei-Zimmer-Wohnung mit Küche, Flur, Abstellraum, innen liegendem Badezimmer und Balkon/Loggia zur Westseite.

Bodenbelag elastisch. Wände/Decke Raufaser. Innenliegendes Badezimmer mit Einbauwanne, Waschtisch und wandhängendem WC. Eine einzeilige Einbauküche ohne Restwert vorhanden. An der Balkonplatte des darüberliegenden Geschosses sind Feuchtigkeitsschäden sichtbar.



Wohnung 35 2.3 Nord,
OG II

Allgemein

Drei-Zimmer-Wohnung mit Küche, Flur, Abstellraum, innen liegendem Badezimmer und Loggia zur Westseite.

Aluminiumfenster. Bodenbeläge: elastisch oder Laminat mit klaffenden Fugen. Malermäßiger Renovierungsbedarf besteht. Einfache Ausstattung.

Küche

Welliger, elastischer Bodenbelag. Schimmelsporen an der Wandseite, wo die Küchenzeile installiert war.



Wohnung 35 3.3, Nord
OG III

Innenliegendes Badezimmer

Wände: raumhoch gefliest. Sanitäre Ausstattung: wandhängendes WC, Einbauwanne und Waschtisch. Warmwasserbereitung mittels elektrischem Durchlauferhitzer. Elektroheizkörper. Der Lüfter im Bad gibt Geräusche von sich, funktioniert aber nicht einwandfrei.

Loggia

Aufstehendes Wasser, Abfluss verstopft. Salzausblühungen an den Spaltklinkern sichtbar. An der darüber liegenden Loggiaplatte Feuchtigkeitsschäden angrenzend zur Fassade sichtbar.

Allgemein

Drei-Zimmer-Wohnung mit Küche, Flur, Abstellraum, innen liegendem Badezimmer und Loggia zur Westseite.

Massive Schimmelschäden in Badezimmer und den meisten anderen Räumen. Fehlerhaftes Lüftungsverhalten der Mieter könnte dafür ein maßgeblicher Faktor gewesen sein.



Haus Melibocusstraße 35a

Treppenhaus

Die Treppenhauswände weisen starke Verschmutzungen auf.



Zwischengeschoss

Im Deckenbereich des Zwischengeschosses befinden sich massive Farbabplatzungen, höchstwahrscheinlich aufgrund von erhöhter Bauteilfeuchte.



Wohnung 35a 2.2 Nord,
OG II

Allgemein

Zwei-Zimmer-Wohnung mit Küche, Flur, Abstellraum, innen liegendem Badezimmer und Balkon/Loggia zur Westseite.

Die Mieter haben nach Auskunft des Zwangsverwalters ebenfalls Schimmel angemeldet. Die Wohnung wurde seitens des Unterzeichners nicht besichtigt.

Wohnung 35a 3.1 Süd,
OG III

Allgemein

Drei-Zimmer-Wohnung mit Küche, Flur, Abstellraum, innen liegendem Badezimmer und Balkon/Loggia zur Westseite.

Zum Ortstermin im Juli 2022 Starke Schimmelschäden deutlich sichtbar, zum zweiten Ortstermin im Oktober war die Wohnung renoviert. Die Wohnung ist komplett renoviert. Bodenbelag: Laminat, teilweise klaffende Fugen. Wände/Decke: Raufaser. Fenster: Aluminiumfenster mit Isolierverglasung (Fabrikat Schüco, Baujahr 1988 gem. Rahmenstempel). Innentüren: einfache Holzblattdüren, furniert, in Stahlzarge. Elektrounterverteilung dem Baujahr 1989 entsprechend. FI-Schalter vorhanden.

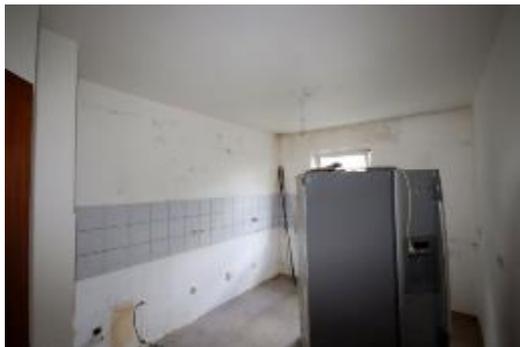


Balkon zur Straßenseite

Bodenbelag: Spaltklinker, mehrfach gerissen. Salzausblühungen und Moosbildung sichtbar. Die darüberliegende Balkonplatte weist leichte Feuchtigkeitsschäden auf.

Küche

Bodenbelag elastisch, Abnutzungsspuren vorhanden. Alter Fliesenspiegel an einer Wandseite vorhanden.



Vorher



Nachher

Wohnung 35a 4.2 Nord,
OG IV

Innenliegendes Badezimmer

Sanitäre Ausstattung: Einbauwanne, Waschtisch, wandhängendes WC. Dezentrale Warmwasserbereitung mittels elektrischem Durchlauferhitzer. Elektroheizkörper.

Allgemein

Zwei-Zimmer-Wohnung mit Küche, Flur, Abstellraum, innen liegendem Badezimmer und Balkon/Loggia zur Westseite.

Im Badezimmer fehlt die Druckarmatur der Toilette, diese ist extrem verschmutzt – Austauschbedarf besteht.



Balkon

Balkon weist an den Spaltklinkern auch teilweise leichte Salzausblühungen auf. Fallrohrübergang vom Flachdach ist nicht fachgerecht angeschlossen.

Am Balkon 4. OG ist zur Südseite ein WDVS vorhanden, zur Nordseite nicht.

Wohnung 35a 5.1,
Spitzboden

Allgemein

Drei/Vier-Zimmer-Wohnung mit Küche, Flur, Abstellraum, innen liegendem Badezimmer und Dachterrasse zur Nordseite mit Weitblick. Die Wohnung ist komplett renovierungsbedürftig. Die Dachterrasse ist notdürftig mit Absturzabsicherungen versehen. Eine zulässige Nutzung der Dachterrasse ist fragwürdig und gemäß Grundrisspläne zur Baugenehmigung so nicht genehmigt. Siehe Planunterlagen im Anlagenband zum Gutachten. Zugleich ist die Absturzsicherung vermutlich unzureichend.



Haus Melibocusstraße 35b

Treppenhaus

Ausstattung wie vor. Deutlich besserer optischer Zustand als zuvor genannte Treppenhäuser. Fahrstuhl ist funktionstüchtig. Die technische Funktionalität der Lüftungsanlage ist hier fragwürdig.



Sogenannte Luftspülanlagen im Treppenhaus



Wohnung 35b 2.1 Süd,
OG II

Allgemein

Zwei-Zimmer-Wohnung mit Küche, Flur, Abstellraum, innen liegendem Badezimmer und Balkon/Loggia zur Westseite. Zugangstür wurde gewaltsam geöffnet. Badezimmer war zum OT nicht einsehbar. Wohnung konnte nur in Teilbereichen eingesehen werden.

Wohnung 35b 4.1 Süd,
OG IV

Allgemein

Zwei-Zimmer-Wohnung mit Küche, Flur, Abstellraum, innen liegendem Badezimmer und Balkon/Loggia zur Westseite. Fensterflügel verschimmelt. Wohnung weist relativ renovierten Zustand auf.

Bodenbelag elastisch älteren Baujahres, jedoch gepflegter Eindruck.

Wände/Decke Raufaser, weiß gestrichen. Bitumenanschluss der Balkonabdichtungsebene zur Balkontür ist schadhaft bzw. mangelhaft.

Wohnung ist gepflegt und könnte vermietet werden.



Sicherungskasten mit FI-Schalter



Wohnung
Spitzboden

35b

5.1,

Allgemein

Zwei-Zimmer-Wohnung mit Küche, Flur, Abstellraum und innen liegendem Badezimmer.

Bodenbelag Laminat, beschädigt. Im Laminatboden sind teilweise klaffende Fugen. Teilweise sind die Elektrodozen heraus rausgerissen. Innentüren sind einfache Holzblatttüren, teilweise beschädigt und erneuerungsbedürftig, teilweise fehlen die Türen ganz. Allgemeiner Renovierungsbedarf der Böden und Innentüren. Wurde mal schlecht renoviert. Nach dem Anstrich wurden Fehlstellen überspachtelt. Fußleisten fehlen in Teilbereichen.

Innenliegendes Badezimmer

Einbauwanne, WC, Waschtisch. Revisionsklappe zur Badewanne fehlt.



Haus Melibocusstraße 35c

Treppenhaus

Ausstattung wie vor. Deutlicher Geruch durch den Asia- Imbiss vorhanden, da die Tür zum Restaurant / Küche offensteht. Neben den verschmutzten Wänden wurden die Wohnungseingangstüren zum Teil durch Verbrennungen mit Symbolen versehen. Die Zugangstür zum Zwischengeschoss ist austauschbedürftig.



Die zum Teil defekte Beleuchtung des Treppenhauses stellt ein deutliches Stolperrisiko dar. Die Treppenhausbelüftung ist hier nicht funktionstüchtig. Horizontale Risschäden an der Geschossplatte zum 5. OG sichtbar. Vertikaler Fugenabriss in der Bauteilfügung zur Dachschräge. Dachflächenfenster bzw. Rauchabzugsanlage elektrisch gesteuert.



Wohnung 35c 2.1 Süd,
OG II

Allgemein

Vier-Zimmer-Wohnung mit Küche, Flur, Abstellraum, innen liegendem Badezimmer, Gäste-WC und Balkon/Loggia zur Westseite.

Gepflegter, renovierter Zustand. Wände/Decke: Raufasertapete. Im Badezimmer im Deckenbereich leichte Schimmelbildung sichtbar. Die Schachtlüftung ist vermutlich unzureichend.

Balkon: Der Bodeneinlauf der darüberliegenden Balkonplatte ist offensichtlich mangelhaft. Feuchtigkeitsschäden sichtbar. Vorgenannte Balkonplatte sanierungsbedürftig.

Wohnung 35c 3.2 Nord,
OG III

Allgemein

Zwei-Zimmer-Wohnung mit Küche, Flur, Abstellraum, innen liegendem Badezimmer und Balkon/Loggia zur Westseite.

Abgängige Dekortapeten.



Bodenbelag: elastisch, könnte nach Grundreinigung wiedergenutzt werden. Innentüren: beschädigt/zerkratzt. Badezimmer innenliegen. Revisionsklappe zur Einbauwanne fehlt. WC stark verschmutzt. Gegensprechanlage nicht mehr vorhanden. Fenster: stark verschmutzt. Schimmelbefall an manchen Wandstellen. In einer Innenwand ist ein Loch, Glasfaserdämmung ist sichtbar. Sporenbefall im Abstellraum.

Wohnung 35c 4.2 Nord,
OG IV

Allgemein

Zwei-Zimmer-Wohnung mit Küche, Flur, Abstellraum, innen liegendem Badezimmer und Balkon/Loggia zur Westseite.

Wohnung ist leicht verwüstet und mit Sperrgut versehen. Komplett renovierungsbedürftig. Teilweise ist die Tapete beschädigt, teilweise der Bodenbelag. Im Badezimmer ist in der abgehängten Decke ein Loch.



Im Loggiabereich ist an der Fassade Bauteilfugung ein Risssschaden vorhanden.

Wohnung 35c 5.1,
Spitzboden

Allgemein

Zwei-Zimmer-Wohnung mit Küche, Flur, Abstellraum und innen liegendem Badezimmer.

Bodenbelag elastisch. Wohnungseingangstür weist eingebrannte Symbole auf, unter anderem Hakenkreuze. Wohnung ist noch teilmöbliert und komplett renovierungsbedürftig.



Der Raum „Aufzugsüberfahrt“ ist zugänglich, wird aber nicht der Wohnfläche zugeordnet.

Zusammenfassung Sanierungs-/Instandsetzungsbedarf

- Renovierung/Sanierung der Treppenhäuser inkl. Beleuchtung, teilweise ist der Bodenbelag zu sanieren
- Überprüfung der Lüftungsanlagen und RWA-Anlagen in den Treppenhäusern (in Bearbeitung seitens des Zwangsverwalters)
- Überprüfung / Sanierung der Balkon/Loggiauntersichten aufgrund von Feuchtigkeitsschäden, mutmaßlich ist die Entwässerung verstopft und die wasserführenden Schichten undicht
- Schimmel- und Sporenbefall in den Wohnungen aufgrund multikausaler Ursachen (Überbelegung, Nutzerverhalten, defekte Lüftungsschächte in den Bädern, Kältebrücken) hierzu wurde auch ein Gutachten seitens des Zwangsverwalters in Auftrag gegeben, siehe hierzu Anlage VIII des Gutachtens.
- Tiefgaragenbeleuchtung
- Dachanschlüsse sind zu überprüfen.
- Flachdachabdichtung über den Ladengeschäften ist punktuell mangelhaft.

Bezüglich Sanierungs- und Instandsetzungsbedarf siehe auch Ziffer 4.2.1 im Gutachten.

GRUNDBUCHBLATT 2141 (LADENGESCHÄFT/BÄCKEREI)

Außenbegehung

Fassade: Putzfassade, wie vor.

Außenbereich: Terrasse zur Westseite auf dem öffentlichen Gehweg und zur Südseite auf dem zu bewertenden Grundstück.

Bodenbelag: Betonverbundsteinpflaster. Ob Konzessionen hierfür vorliegen, ist nicht bekannt.



Innenbegehung

Gepflegte kleine Verkaufsbäckerei mit Theken- und Verzehrereich. Rückwärtig kleiner Zubereitungsbereich/Küche).

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Weitergehend ist die Liegenschaft in den Anlagen des Gutachtens beschrieben.

2.14 ENERGIEAUSWEIS

Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor.

Eine energetische Sanierung hat bisher nicht stattgefunden. Der bauliche Ist-Zustand entspricht augenscheinlich der Baugenehmigung aus den 1980er Jahren mit den damaligen Wärmeschutzvorschriften.

Das Dach ist nach Ortsbegehung gedämmt. Die Beheizung erfolgt mittels elektrischer Nachtspeicheröfen. Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral über Elektroboiler oder elektrische Durchlauferhitzer.

2.15 BRANDSCHUTZ

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Marktwertgutachten und nicht um ein Brandschutz- oder Bausubstanzgutachten. Im Rahmen der Marktwertermittlung wurden keine brandschutztechnischen Überprüfungen seitens des Sachverständigen durchgeführt.

Der Zwangsverwalter hat veranlasst, dass in jedem Geschossflur ein Feuerlöscher montiert wurde. Rauchmelder waren ursprünglich nicht vorhanden, sind im Rahmen der Gutachtenerstellung sukzessive durch Beauftragung des Zwangsverwalters installiert worden. Des Weiteren ist ein Brandschutzelektroniker beauftragt, die RWA-Anlagen und Luftspülanlagen in den Treppenhäusern instand zu setzen.

2.16 LIEGENSCHAFTSKENNWERTE

2.16.1 Flurstückfläche

Grundbuch Grundbuchblatt 3694 (Wohn- und Geschäftshaus)

Flurstück 25/19 2.177 m²

Grundbuch Grundbuchblatt 2141 (Ladengeschäft/Bäckerei)

Flurstück 31/11 129 m²

2.16.2 Maß der baulichen Nutzung / WGFZ-Ermittlung im baulichen Ist-Zustand

Auszug Immobilienmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss Frankfurt berücksichtigt nach § 16 Absatz 4 ImmoWertV für die Ermittlung der WGFZ Dachgeschosse mit 75 % ihrer Fläche sowie Staffelgeschosse in vollem Umfang.

Der Sachverständige hat bei unterirdischen Geschossen (z.B. Tiefgarage) zu prüfen, ob die Erträge des Untergeschosses im Vergleich zu den Erträgen der Vollgeschosse so relevant sind, dass die wertmäßige Auswirkung dieser unterirdischen Flächen in den BOG anzusetzen sind. Gleiches gilt, sofern sich im Untergeschoss Wohnräume oder Büro/Handelsflächen befinden. Eine Anrechnung auf die WGFZ erfolgt aufgrund der neuen ImmoWertV nicht mehr.

Grundbuchblatt 3694 (Wohn- und Geschäftshaus)

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) ist für die Ermittlung des Bodenwertes notwendig. Die Geschossfläche wurde anhand der vorliegenden Planunterlagen und anhand von digitalen Lageplänen überschlägig ermittelt.

Geschoss	Anmerkungen	Geschossfläche ca.
Erdgeschoss	ohne Tiefgaragenzu- und Abfahrt und ohne Hofdurchfahrt sowie ohne Zwischengeschoss mit Abstellräumen.	1.100 m ²
Obergeschoss I		860 m ²
Obergeschoss II		860 m ²
Obergeschoss III		860 m ²
Obergeschoss IV		744 m ²
Dachgeschoss		441 m ²
Gesamt, ca.		4.865 m ²
Grundstücksgröße		2.177 m ²
W-GFZ, gerundet		2,2

In der Bauakte ist die GFZ mit 2,1 ausgewiesen und plausibilisiert die o. a. WGFZ Ermittlung.

Grundbuchblatt 2141 (Ladengeschäft/Bäckerei)

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) ist für die Ermittlung des Bodenwertes notwendig. Die Geschossfläche wurde und anhand von digitalen Lageplänen überschlägig ermittelt.

	Geschossfläche ca.
Erdgeschoss	77 m ²
Gesamt, ca.	77 m ²
Grundstücksgröße	129 m ²
W-GFZ, gerundet	0,6

2.16.3 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. Gründe hierfür waren unter anderem die Anrechnung der Flurflächen in den Treppenhäusern bei den gewerblichen Einheiten im Erdgeschoss und die anderweitige Ausführung von Balkonen/Loggien. Teilweise, insbesondere bei den Einheiten im Erdgeschoss war aufgrund von Möblierung und des individuellen Ausbaus das örtliche Aufmaß der Mietflächen nur eingeschränkt möglich. Es ist nicht auszuschließen, dass bei einem vollständigen Aufmaß Flächendifferenzen im Vergleich zur Bauakte resultieren.

Gewerbliche Mietfläche

Die acht gewerblichen Einheiten im Erdgeschoss wurden in Anlehnung an die MFG (Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum) der gif (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.) überschlägig mittels eines Laserdistanzmessgerätes (Fabrikat Leica) aufgemessen. Die Breiten der Mieteinheiten in Nord-Süd-Richtung weichen im baulichen Ist-Zustand deutlich von den Grundrissplänen ab. In den Flächenansätzen aus der Bauakte sind Flure aus den Treppenhäusern enthalten. Ortsungebundene Wände sind nicht berücksichtigt. Die Flächen der beiden Büro/Praxiseinheiten im 1. Obergeschoss von Haus 35 sind der Bauakte entnommen. Die Balkone jeweils zu 50 % zum Ansatz gebracht.

Grundbuchblatt 3694 (Wohn- und Geschäftshaus)

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Örtliches Aufmaß	Fläche nach Bauakte	Anmerkung	Ansatz im Gutachten
Einzelhandel / Gastro					
1	Laden 1	73,26 m ²	95,12 m ²	örtliches Aufmaß	73,26 m ²
2	Laden 2 "Traumhaft"	78,01 m ²	80,94 m ²	örtliches Aufmaß	78,01 m ²
3	Laden 3 "Wurstbude"	88,96 m ²	100,42 m ²	örtliches Aufmaß	88,96 m ²
4	Laden 4 "Sportsbar"	94,00 m ²	111,53 m ²	örtliches Aufmaß	94,00 m ²
5	Laden 5 "Eissalon"	69,29 m ²	85,36 m ²	örtliches Aufmaß	69,29 m ²
6	Laden 6 "Friseur"	70,39 m ²	80,94 m ²	örtliches Aufmaß	70,39 m ²
7	Laden 7 "Asia-Imbiss"	56,13 m ²	126,10 m ²	örtliches Aufmaß	56,13 m ²
8	Laden 8 "Sportwetten"	60,80 m ²		örtliches Aufmaß	60,80 m ²
Gesamt rd.					591 m²
Büro / Praxis*					
10	Haus Nr. 35 G1 Süd		60,42 m ²	nach Bauakte	60,42 m ²
11	Haus Nr. 35 G2 Nord		137,31 m ²	nach Bauakte	137,31 m ²
Gesamt rd.					198 m²

*In der Bauakte ist bei den Wohneinheiten ein Putzabschlag von 3% in Abzug gebracht, bei den beiden gewerblichen Einheiten im Obergeschoss hingegen nicht. Seitens des Sachverständigen wurde bei Einheit 35 G1 Süd ein Putzabzug von 3 % berücksichtigt (62,29 m² x 0,97 = 60,42 m²), ebenso bei der Einheit 35 G2 (135,97 m² x 0,97 = 131,89 m² zzgl. Balkon zur Westseite zu 50 % und Terrasse zur Ostseite zu 50 % = 131,89 m² + 2,31 m² + 3,11 m² = 137,31 m²)

Grundbuchblatt 2141 (Ladengeschäft/Bäckerei)

Das Ladengeschäft / die Bäckerei wurde überschlägig mit **rund 69 m²** ohne Außenfläche aufgemessen.

Tiefgaragenstellplätze

Seitens des Sachverständigen wurden während des Ortstermins 58 Stellplätze gezählt, wovon einer lediglich mit einem Kleinwagen parkierbar ist. Des Weiteren weisen 2 Stellplätze unterhalb der Zu- und Abfahrtsrampen Höhenbeeinträchtigungen auf (lichte Höhe von 1,95 m auf 1,57 m absteigend, gleichzeitig sind die Stellplätze mit jeweils 3,97 m überdurchschnittlich breit. In der Tiefgarage ist an der Wand der beiden Stellplätze „BEH“ aufgeführt, evtl. für Behindertenparkplatz). 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.

Wohnfläche, Wohn- und Geschäftshaus Grundbuch Grundbuchblatt 3694

Das Gebäude, bestehend aus 35 Wohneinheiten, weist insgesamt 16 verschiedene Wohnungstypen auf. Seitens des Sachverständigen wurden 11 von 35 Wohneinheiten in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung überschlägig mittels eines Laserdistanzmessgerätes (Fabrikat Leica) aufgemessen, wodurch insgesamt 28 Wohneinheiten abgedeckt wurden. Die Flächen der übriggebliebenen sieben Wohneinheiten werden im Rahmen der Gutachtenerstellung anhand der Bauakte, Flächenberechnungen nach DIN 277, zum Ansatz gebracht. Es ist nicht auszuschließen, dass bei einem vollständigen Aufmaß Flächendifferenzen im Vergleich zur Bauakte resultieren. Für eine systemkonforme Anwendung der Liegenschaftszinssätze nach Immobilienmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses sind die Balkone und Loggien zu 50% berücksichtigt.

Auszug Immobilienmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses

Terrassen/Balkone

Seit 01.01.2019 werden Balkone, Loggien und Terrassen wie folgt berücksichtigt: Die übliche Grundfläche beträgt max. 20 % der Wohnfläche der Wohnung/des Hauses. Von der tatsächlichen oder der fiktiven Fläche sind 50 % in die Wohnfläche zu rechnen. Bei übergroßen Terrassen wird die übliche Fläche mit 50 %, die Restfläche mit 25 % angehalten.

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ge- schoss- lage	Anzahl Zimmer	Örtliches Aufmaß	Fläche nach Bauakte	Anmerkung	Ansatz im Gutachten
Melibocusstraße 35							
1	35 2.1 Süd	OG II	2		59,78 m ²	nach Bauakte	59,78 m ²
2	35 2.2 West	OG II	2	51,38 m ²	47,98 m ²	örtliches Aufmaß	51,38 m ²
3	35 2.3 Nord	OG II	3	80,57 m ²	79,16 m ²	örtliches Aufmaß	80,57 m ²
4	35 3.1 Süd	OG III	2		59,78 m ²	nach Bauakte	59,78 m ²
5	35 3.2 West	OG III	2		47,98 m ²	analog zu Aufmaß 35 2.2	51,38 m ²
6	35 3.3 Nord	OG III	3		79,16 m ²	analog zu Aufmaß 35 2.3	80,57 m ²
7	35 4.1 Süd	OG IV	2		57,95 m ²	nach Bauakte	57,95 m ²
8	35 4.2 Nord	OG IV	2		60,35 m ²	nach Bauakte	60,35 m ²
Melibocusstraße 35 a							
9	35 a 1.1 Süd	OG I	3		71,10 m ²	analog zu Aufmaß 35a 3.1	73,72 m ²
10	35 a 1.2 Nord	OG I	2		47,91 m ²	analog zu Aufmaß 35b 3.1	50,72 m ²
11	35 a 2.1 Süd	OG II	3		71,10 m ²	analog zu Aufmaß 35a 3.1	73,72 m ²
12	35 a 2.2 Nord	OG II	2		47,91 m ²	analog zu Aufmaß 35b 3.1	50,72 m ²
13	35 a 3.1 Süd	OG III	3	73,72 m ²	71,10 m ²	örtliches Aufmaß	73,72 m ²
14	35 a 3.2 Nord	OG III	2		47,91 m ²	analog zu Aufmaß 35b 3.1	50,72 m ²
15	35 a 4.1 Süd	OG IV	3		66,79 m ²	nach Bauakte	66,79 m ²
16	35 a 4.2 Nord	OG IV	2		48,11 m ²	analog zu Aufmaß 35b 4.1	53,56 m ²
17	35 a 5.1	DG	3	87,37 m ²	77,03 m ²	örtliches Aufmaß	87,37 m ²
Melibocusstraße 35 b							
18	35 b 1.1 Süd	OG I	2		47,91 m ²	analog zu Aufmaß 35b 3.1	50,72 m ²
19	35 b 1.2 Nord	OG I	3		71,10 m ²	analog zu Aufmaß 35a 3.1	73,72 m ²
20	35 b 2.1 Süd	OG II	2		47,91 m ²	analog zu Aufmaß 35b 3.1	50,72 m ²
21	35 b 2.2 Nord	OG II	3		71,10 m ²	analog zu Aufmaß 35a 3.1	73,72 m ²
22	35 b 3.1 Süd	OG III	2	50,72 m ²	47,91 m ²	örtliches Aufmaß	50,72 m ²
23	35 b 3.2 Nord	OG III	3		71,10 m ²	analog zu Aufmaß 35a 3.1	73,72 m ²
24	35 b 4.1 Süd	OG IV	2	53,56 m ²	48,11 m ²	örtliches Aufmaß	53,56 m ²
25	35 b 4.2 Nord	OG IV	3		66,79 m ²	nach Bauakte	66,79 m ²
26	35 b 5.1	DG	2	58,67 m ²	58,19 m ²	örtliches Aufmaß	58,67 m ²
Melibocusstraße 35 c							
27	35 c 1.1 Süd	OG I	4		89,51 m ²	analog zu Aufmaß 35c 2.1	95,84 m ²
28	35 c 1.2 Nord	OG I	2		47,91 m ²	analog zu Aufmaß 35c 3.2	48,07 m ²
29	35 c 2.1 Süd	OG II	4	95,84 m ²	89,51 m ²	örtliches Aufmaß	95,84 m ²
30	35 c 2.2 Nord	OG II	2		47,91 m ²	analog zu Aufmaß 35c 3.2	48,07 m ²
31	35 c 3.1 Süd	OG III	4		89,51 m ²	analog zu Aufmaß 35c 2.1	95,84 m ²
32	35 c 3.2 Nord	OG III	2	48,07 m ²	47,91 m ²	örtliches Aufmaß	48,07 m ²
33	35 c 4.1 Süd	OG IV	4		83,72 m ²	nach Bauakte	83,72 m ²
34	35 c 4.2 Nord	OG IV	2	51,74 m ²	48,11 m ²	örtliches Aufmaß	51,74 m ²
35	35 c 5.1	DG	2	59,98 m ²	57,51 m ²	örtliches Aufmaß	59,98 m ²
Gesamt							rd. 2.262 m²

Anmerkungen

In der Bauakte sind die Balkone/Loggien zu 25 % aufgeführt, zwecks Vergleichbarkeit mit dem Aufmaß wurden die Balkon-/Loggiaflächen aus der Bauakte zu 50 % in der o.a. Tabelle ausgewiesen.

Die Dachterrasse der Wohneinheit 35a 5.1 ist mangels Baugenehmigung und mangels ausreichender Absturzsicherung nicht berücksichtigt. Die Dachterrasse der Wohnung 35 4.2 Nord ist deutlich größer ausgeführt als in der Bauakte angegeben, ein Zugang war nicht gegeben. Die Räumlichkeiten, im Grundriss mit „Aufzug/Überfahrt“ bezeichnet, sind beim örtlichen Aufmaß nicht berücksichtigt.

3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Nach den Vorschriften der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) ist zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert) das Vergleichswertverfahren, einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 ImmoWertV). Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

3.1 ART DES GEGENSTANDES DER WERTERMITTLUNG

Der Gegenstand der Wertermittlung sowie seine wertrelevanten Merkmale wurden in den vorherigen Abschnitten beschrieben. Das zu bewertende Grundstück Melibocusstraße 35, 35 a-c (Grundbuchblatt 3694) ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus inkl. Tiefgarage bebaut. Das Grundstück Melibocusstraße 35d (Grundbuchblatt 2141) mit einem eingeschossigen Ladengeschäft / Bäckerei.

3.2 GEPFLOGENHEITEN DES GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSVERKEHRS

Das Vergleichswertverfahren ist bei der Bewertung von bebauten Grundstücken das aussagekräftigste Wertermittlungsverfahren. Voraussetzung ist, dass eine hinreichende Vergleichbarkeit zu den jeweiligen Vergleichsobjekten hergestellt werden kann. Es liegen bedingt vergleichbare Kauffälle von Wohn- und Geschäftshäusern vor. Eine hinreichende Anzahl an direkt vergleichbaren Kauffällen für eine Bewertung ausschließlich im Vergleichswert ist nicht gegeben. Das zu bewertende Objekt ist als Renditeobjekt anzusehen. Renditeobjekte werden i. d. R. auf Grundlage des Jahresrohertrags über das Ertragswertverfahren bewertet. Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Marktwert durch Anwendung des Ertragswertverfahrens unter Heranziehung marktspezifischer Veröffentlichungen aus dem aktuellen Immobilienmarktbericht Frankfurt ermittelt.

Die vorliegenden Kaufpreisfälle dienen der Plausibilitätsbetrachtung bei der Marktwertableitung.

3.3 UMSTÄNDE DES EINZELFALLS

Besondere Umstände des Einzelfalls, die ein Abweichen von den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs rechtfertigen würden, sind für das Bewertungsobjekt nicht erkennbar.

3.4 ERTRAGSWERTVERFAHREN

Im Ertragswertverfahren, wie es in der ImmoWertV normiert ist, hängt der resultierende Ertragswert im Allgemeinen von folgenden Eingangsgrößen ab:

Rohertrag (Nettokaltmiete), (nicht umlegbare) Bewirtschaftungskosten, Wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlage, Liegenschaftszinssatz, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Bodenwert.

3.5 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

Anhand von Veröffentlichungen im Immobilienmarktbericht und anhand von Kauffällen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Frankfurt am Main.

4 WERTERMITTLUNG

4.1 BODENWERT

ImmoWertV 2021, § Allgemeines zur Bodenwertermittlung

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;

2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;

3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

4.1.1 Bodenrichtwert

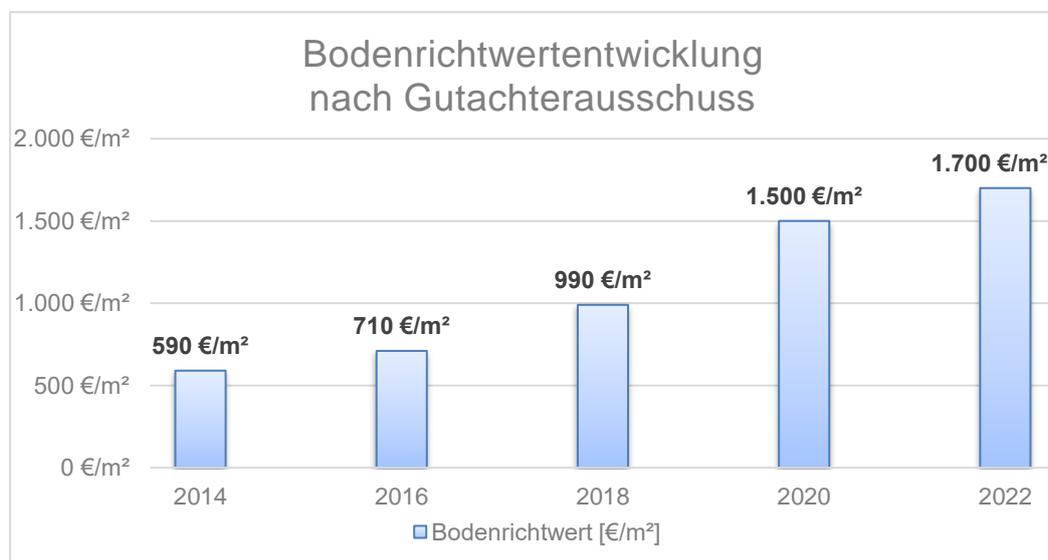
Der Gutachterausschuss Frankfurt am Main weist zum 01. Januar 2022 für den Bereich des Bewertungsobjektes folgenden Bodenrichtwert für Mehrfamilienhäuser aus:

- 1.700 €/m² für Wohnbauflächen, Mehrfamilienhäuser in mittlerer Lage, W-GFZ* = 1,0, erschließungsbeitragsfrei

*W-GFZ = Wertrelevante Geschossflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

4.1.2 Bodenrichtwertentwicklung



Jährliche Preissteigerung des Bodenrichtwertes Zeitraum 01/2020 bis 01/2022: $\emptyset = +6,5\%$ p.a.

Jährliche Preissteigerung des Bodenrichtwertes Zeitraum 01/2014 bis 01/2022: $\emptyset = +14,1\%$ p.a.

4.1.3 Bodenwertermittlung

Für den zu bewertenden Bereich liegen für eine Bodenwertableitung nicht ausreichend Kauffälle von vergleichbaren, unbebauten Grundstücken vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt unter Heranziehung des Bodenrichtwerts.

Lage

Innerhalb der maßgebende Bodenrichtwertzone weist das bewertungsgegenständliche Grundstück keine Lagevor- oder Lagenachteile auf, die einen Zu- oder Abschlag rechtfertigen würden.

Konjunkturelle Anpassung

Der Bodenrichtwert ist zum Stichtag 01.01.2022 ausgewiesen. Die Liegenschaftszinssätze für das Ertragswertverfahren sind auch auf Basis der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt. Im Rahmen einer modellkonformen Wertermittlung erfolgt keine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes.

Maß der baulichen Nutzung (W-GFZ)

Die herangezogene Bodenrichtwertzone ist für Mehrfamilienhäuser bei einer mittleren W-GFZ von 1,0 abgestellt.

Grundbuchblatt 3694 (Wohn- und Geschäftshaus)

Aufgrund der baulichen Ausnutzung mit einer vorhandenen W-GFZ des Bewertungsobjekts mit ca. 2,2 (siehe Ziffer 2.16.2) ist eine Anpassung an ein abweichendes Maß der baulichen Nutzung notwendig.

Grundbuchblatt 2141 (Ladengeschäft/Bäckerei)

Aufgrund der baulichen Ausnutzung mit einer vorhandenen W-GFZ des Bewertungsobjekts mit ca. 0,6 (siehe Ziffer 2.16.2) ist eine Anpassung an ein abweichendes Maß der baulichen Nutzung notwendig.

Eine Anpassung an das abweichende Maß der baulichen Nutzung erfolgt mit Umrechnungskoeffizienten aus dem Immobilienmarktbericht Frankfurt 2022.

Bodenwertableitung

Grundbuchblatt 3694 (Wohn- und Geschäftshaus)

Umrechnungskoeffizient für:	WGfZ	ca. 2,20	=	1,658	Baulicher Ist-Zustand		
	WGfZ	1,00	=	1,000	Nach Bodenrichtwert		
<u>Angepasster Bodenwert</u>							
Bodenrichtwert bei WGfZ	1,0	x	Umrechnungskoeff.	x	Wertfaktoren	=	angepasster Bodenwert
	1.700 €/m ²	x	1,658 / 1,000	x	1,00	=	rund 2.819 €
<u>Bodenwert des Grundstücks</u>							
Grundstücksgröße		x	Bodenwert		=	Bodenwert des Grundstücks	
	2.177 m ²	x	2.819 €/m ²		=	rund 6.136.000 €	

Hinweis: Die o.a. Berechnung erfolgt computergestützt, sodass beim manuellen nachrechnen Rundungsdifferenzen auftreten können.

Grundbuchblatt 2141 (Ladengeschäft/Bäckerei)

Das Ladengeschäft liegt in einer Bodenrichtwertzone für Mehrfamilienhäuser. Im Umfeld liegen keine Bodenrichtwertzonen für Einzelhandel vor.

Umrechnungskoeffizient für:	WGfZ ca. 0,60 = 0,782	Baulicher Ist-Zustand
	WGfZ 1,00 = 1,000	Nach Bodenrichtwert
<u>Angepasster Bodenwert</u>		
Bodenrichtwert bei WGfZ 1,0	x Umrechnungskoeff. x Wertfaktoren =	angepasster Bodenwert
1.700 €/m ²	x 0,782 / 1,000 x 1,00 =	rund 1.329 €
<u>Bodenwert des Grundstücks</u>		
Grundstücksgröße	x Bodenwert =	Bodenwert des Grundstücks
129 m ²	x 1.329 €/m ² =	rund 171.000 €

Hinweis: Die o.a. Berechnung erfolgt computergestützt, sodass beim manuellen nachrechnen Rundungsdifferenzen auftreten können.

4.2 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE (B.O.G.)

ImmoWertV2021: § 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.

(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- 1. besonderen Ertragsverhältnissen,*
- 2. Baumängeln und Bauschäden,*
- 3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,*
- 4. Bodenverunreinigungen,*
- 5. Bodenschätzen sowie*
- 6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.*

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

4.2.1 Bauschäden und überdurchschnittlicher Instandsetzungsbedarf

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Gebrauchtimmoblie und nicht um einen Neubau. Die vorliegenden Kauffälle zwecks Plausibilitätsprüfung und die seitens des Gutachterausschusses herangezogenen Immobilien zur Ableitung von Marktindikatoren (wie beispielsweise Liegenschaftszinssatz) sind ebenfalls Gebrauchtimmoblien, welche kleinere Instandsetzungs- oder Modernisierungsdefizite aufweisen.

Die zu bewertende Liegenschaft weist einen mäßigen Bautenzustand auf. Eine laufende Instandhaltung ist nicht erkennbar. Überdurchschnittlicher Instandsetzungsbedarf besteht.

Überdurchschnittlicher Sanierungs-/Instandsetzungsbedarf:

Maßnahmen, welche seitens Zwangsverwalters veranlasst wurden und werden

Seitens des Zwangsverwalters werden die wichtigsten Missstände nach und nach behoben. Wie bereits unter Ziffer 1.1 aufgeführt, obliegt die zu bewertende Liegenschaft einer ständigen Entwicklung.

- Brandschutz
 - Rauchmelder sind und werden installiert
 - Feuerlöscher wurden in den Treppenhäusern installiert
 - RWA-Anlagen und Treppenhauslüftungsanlagen sollen seitens eines Brandschutzelektronikers geprüft und ggf. instand gesetzt werden
- Die Aufzüge wurden im Auftrag des Zwangsverwalters instand gesetzt
- Die Ertüchtigung der Treppenhausbeleuchtung ist geplant
- Die Erneuerung der Tiefgaragenbeleuchtung („Vandalismus Sicher“) ist geplant – ein Angebot über rund 15.000 € liegt dem Zwangsverwalter vor.
- Die Instandsetzung der Tiefgaragentore ist geplant.

Maßnahmen, welche unter Anderem kurz- bis mittelfristig für eine wirtschaftliche Nutzung der Immobilie notwendig sind:

- **A** Sanierung der Treppenhäuser inkl. Überprüfung der Geländer
- **B** Schimmel- und Sporenbefall besteht in vielen Wohnungen aufgrund multikausaler Ursachen (Überbelegung, Nutzerverhalten, defekte Lüftungsschächte in den Bädern, ggf. auch Leitungsschäden, Kältebrücken) - hierzu wurde auch ein Gutachten seitens des Zwangsverwalters in Auftrag gegeben, siehe hierzu Anlage VIII des Gutachtens.
- **C** Sanierung der beiden gewerblichen Einheiten (Büro und Praxis) im OG I von Haus 35 aufgrund massiven Sporenbefalls und Feuchtigkeitsschäden
- **D** Überprüfung / Sanierung der Balkon/Loggiauntersichten aufgrund von Feuchtigkeitsschäden, mutmaßlich ist die Entwässerung verstopft und die wasserführenden Schichten undicht. Zugleich weisen die Fugen der Bodenbeläge mit Spaltklinker deutliche Salzausblühungen auf und sind kurz bis mittelfristig erneuerungsbedürftig und somit auch die darunterliegende Abdichtungsebene.
- **E** Überprüfung und ggf. Instandsetzung des begrünten Flachdachs der Ladengeschäfte im Erdgeschoss, (teilweise berichten Mieter über Feuchtigkeitsprobleme, bei den Ortsbesichtigungen wurden soweit einsehbar keine akuten Feuchtigkeitschäden festgestellt). Altschäden waren vorhanden.¹
- **F** Überprüfung der Dach- und Attikaanschlüsse der vier Mehrfamilienhäuser
- **G** Unvorhergesehenes

Wertung

Seitens des Unterzeichners wurden 13 der 35 Wohneinheiten und 10 von 10 gewerblichen Einheiten besichtigt. Ein aktueller umfassender Bautenzustandsbericht oder Ähnliches liegt nicht vor. Für eine genaue Kostenschätzung zur Behebung der o.a. Schäden und Missstände ist eine umfangreiche

¹ E-Mail-Auskunft des ZV vom 31.10.2022

Letzte Woche war ich mit den Dachdeckern vor Ort. Sie fanden auf dem begrünten Flachdach Wurzeln von abgesägten Pflanzen, die ursächlich für einen Schaden sein könnten. Ferner war auch ein Fallrohr nicht im Anschluß, so daß dies auch Schäden begründen könnte. Schließlich empfahl man mir eine elektromagnetische Leckortung durch Polygonvatro oder einem anderen Spezialisten. Auf dem Dach der Bäckerei ohne Begrünung war die Schadstelle schnell gefunden und behoben.

Bestandsaufnahme des Bauwerks notwendig. Gleichzeitig sind für eine Kostenschätzung die Ursachen der Schäden zu ergründen und Angebote bei Fachfirmen einzuholen.

Die anfallenden Kosten für die o. a. Punkte A bis G sind mit dem derzeitigen Kenntnisstand nicht fassbar. Im Rahmen der Wertermittlung werden für einen Sicherheitsabschlag folgende Kosten zum Ansatz gebracht.

Treppenhaussanierung

20.000 € bis 40.000 €, Mittelwert 30.000 € x 4 Treppenhäuser: 120.000 €

Sanierung der Wohneinheiten

Wie viele der Wohneinheiten letztendlich und in welchem Umfang saniert werden müssen, ist ohne eine umfangreiche Bestandsaufnahme spekulativ. Im Rahmen der Wertermittlung wird ein Sicherheitsabschlag für die Hälfte der Wohnfläche berücksichtigt.

2.262 m² / 2 x 700 €/m² (Mittelwert aus 600 - 800 €/m²) rd. 792.000 €

Sanierung der beiden Gewerbeeinheiten in OGI von Haus 35²

198 m² x 700 €/m² (Mittelwert aus 600 - 800 €/m²) rd. 139.000 €

Gesamt: rd. **1.050.000 €**

Die Ziffern D bis G sind in dem o. a. Sicherheitsabschlag nicht berücksichtigt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die tatsächlichen Kosten deutlich höher, ggf. sogar um ein Vielfaches höher ausfallen können.

Hinweis zu den gewerblichen Einheiten im Erdgeschoss

Vier der acht Einheiten im Erdgeschoss sind zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung in Betrieb. Teilweise sind Einheiten in Erneuerung und Modernisierung. Ein Kostenansatz für Fertigstellung wird hier nicht berücksichtigt, da mieterspezifische Einbauten auch seitens der Mieter/Pächter ausgeführt werden können.

Grundbuchblatt 2141 (Ladengeschäft/Bäckerei)

Die Bäckerei ist augenscheinlich in einem gepflegten Zustand. Überdurchschnittliche Instandsetzungsmaßnahmen, welche einen monetären Sicherheitsabschlag rechtfertigen würden, waren während des Ortstermins nicht erkennbar.

² Gemäß Übernahmebericht des Zwangsverwalters ist in der Einheit 35 1.2 Nord der Wasserschaden zwischen dem Schuldner und der Versicherung strittig. Wer letztendlich den Schaden bezahlt ist eine Rechtsfrage. Im Rahmen der Gutachtenerstellung wird ein Kostenansatz berücksichtigt.

4.2.2 Baulast

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Gemäß o. a. Baulast sind der südlich angrenzenden Liegenschaft Jugenheimer Straße 48a (heutiges Flurstück 31/10) neun Tiefgaragenstellplätze inkl. Zu- und Abfahrt zur Verfügung zu stellen.

Wer die Kosten für die Unterhaltung der neun Stellplätze und der Fahrflächen trägt, geht aus der Baulast nicht hervor. Eine Wegerente oder eine sonstige Ausgleichszahlung ist nicht bekannt.

Im Rahmen des Ertragswertverfahrens werden für neun Stellplätze keine Erträge berücksichtigt. Im baulichen Ist-Zustand dienen die Zu- und Abfahrtsflächen beiden Liegenschaften. Für das Bewertungsobjekt bestehen durch die Zu- und Abfahrtsflächen keine funktionalen Beeinträchtigungen. Bei einer etwaigen Neubebauung wäre die Baulast zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Baulast (mit Ausnahme der Nicht-Berücksichtigung der 9 Stellplätze) keine signifikante Wertrelevanz aufweist. Ein etwaiger monetärer Ansatz würde innerhalb der ausgewiesenen Marktwertspanne liegen.

4.3 WIRTSCHAFTLICHE GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

4.4 ALTER, GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

4.4.1 Alter

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Ursprungsbaujahr:	1988/1989
Bewertungsstichtag:	Juli 2022
Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag nach Ursprungsbaujahr:	rund 34 Jahre

4.4.2 Gesamtnutzungsdauer

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Für eine systemkonforme Ertragswertberechnung mit den Liegenschaftszinssätzen aus dem Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses wird eine Gesamtnutzungsdauer über 70 Jahren herangezogen - abweichend der ImmoWertV 2021 mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

4.4.3 Restnutzungsdauer

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Abweichend von der ImmoWertV 2021 wird die Ableitung der Restnutzungsdauer zwecks Systemkonformität nicht mit dem neuen Modellansatz ermittelt, sondern nach Vorgaben im Immobilienmarktbericht der Stadt Frankfurt am Main.

Durchgeführte Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen	max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände / Fassadenrenovierung	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Bodenbeläge	2	0
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestalt	2	0
Summe	20	0

ÜBERSICHT MODERNISIERUNGSGRAD

0 - 1 Punkt	= nicht modernisiert
4 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	= überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	= umfassend modernisiert

	Modernisierungsgrad (GND 70 Jahre)				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
Gebäudealter	angepasste Restnutzungsdauer				
≥ 70 Jahre	11	19	28	38	49
65 Jahre	12	19	29	39	49
60 Jahre	14	21	30	40	50
55 Jahre	16	23	31	41	50
50 Jahre	20	25	33	42	51
45 Jahre	25	28	35	43	52
40 Jahre	30	32	37	45	53
35 Jahre	35	36	40	47	54
30 Jahre	40	40	43	49	55
25 Jahre	45	45	47	51	57
20 Jahre	50	50	51	54	58
15 Jahre	55	55	55	57	60
10 Jahre	60	60	60	60	62
5 Jahre	65	65	65	65	65
0 Jahre	70	70	70	70	70

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts mit rund **36 Jahren** zum Ansatz gebracht.

Hinweis zur Bäckerei / Ladengeschäft

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt. Aufgrund ähnlicher Ausstattung und ähnlicher Bauausführung wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ebenfalls mit rund **36 Jahren** zum Ansatz gebracht.

4.5 ERTRAGSWERTVERFAHREN

ImmoWertV 2021, § 28 Allgemeines Ertragswertverfahren:

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

- 1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und*
- 2. dem Bodenwert.*

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

4.5.1 Rohertrag

ImmoWertV 2021, § 31 Reinertrag; Rohertrag:

(1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

4.5.1.1 Mietaufstellung des Zwangsverwalters

Die nachfolgenden Mieten basieren auf der Mieterliste des Zwangsverwalters mit Stand 10/2022 (siehe hierzu auch Ziffer 2.5 im Gutachten). Seitens des Zwangsverwalters sind Anmerkungen aufgeführt, so dass in Einzelfällen Abweichungen zwischen Mieterliste und den Anmerkungen bestehen können. Die Anmerkungen sind teilweise noch nicht in der Mieterliste berücksichtigt. Nebenkostenabrechnungen der letzten Jahre liegen nicht vor.

Gewerbliche Mieten

Die nachfolgend aufgeführten Mieten sind netto ausgewiesen.

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Mietfläche	Miete (netto)	entspricht in €/m ²	Anmerkung
Einzelhandel / Gastro					
1	Laden 1	73,26 m ²	2.100,00 €	28,67 €/m ²	inkl. NK
2	Laden 2 "Traumhaft"	78,01 m ²	1.400,00 €	17,95 €/m ²	zzgl. 250 € NK
3	Laden 3 "Wurstbude"	88,96 m ²	1.217,00 €	13,68 €/m ²	zzgl. 200 € NK
4	Laden 4 "ehem. Sportsbar"	94,00 m ²	1.900,00 €	20,21 €/m ²	zzgl. 250 € NK
5	Laden 5 "Eissalon"	69,29 m ²	2.500,00 €	36,08 €/m ²	inkl. NK
6	Laden 6 "Friseur"	70,39 m ²	1.071,43 €	15,22 €/m ²	keine Angabe zu NK
7	Laden 7 "Asia-Imbiss"	56,13 m ²	1.530,00 €	27,26 €/m ²	keine Angabe zu NK
8	Laden 8 "Sportwetten"	60,80 m ²	2.730,00 €	44,90 €/m ²	keine Angabe zu NK
Büro / Praxis					
9	35 G1 Süd	60,42 m ²	Leerstand		
10	35 G2 Nord	137,31 m ²	Leerstand		

NK = Nebenkosten

Anmerkungen des Zwangsverwalters per E-Mail vom 27.10.2022

- Für den Laden 1 zahlt [REDACTED] 2.100 € zuzüglich USt = 2.499,00 €
- Für den Laden 5 zahlt sie 2.500 € zuzüglich USt = 2.975,- €
Die Miete fließt seit September pünktlich. Angesichts der beiliegenden Bonitätsauskunft ist offen, wie lange dies gehen wird. Nebenkosten weist der Mietvertrag nicht aus. Diese sind inklusiv. Ursprünglich waren vier Läden an [REDACTED] vermietet. Dies habe ich mit beiliegender Vereinbarung auf zwei reduziert, um das Klumpenrisiko zu mindern.
- Mit [REDACTED] (Anmerkung des Sachverständigen: Laden 3) habe ich eine Miete von 1.217,00 + 200 Umlagen VZ + 269,23 € USt = 1.686,23 € vereinbart.
- [REDACTED] (Anmerkung des Sachverständigen: Laden 4) ist zwar so vereinbart, bisher fehlt den Betreibern aber die Finanzierung des Ladens. Hier besteht ein Risiko.

Miete Bäckerei

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Mietfläche	Nettomiete	entspricht in €/m ²	Anmerkung
1	Bäckerei	69,00 m ²	2.155,00 €	31,23 €/m ²	

Tiefgaragenstellplätze

Nach derzeitigem Kenntnisstand des Zwangsverwalters sind die Tiefgaragenstellplätze nicht vermietet und sollen zukünftig für 85 €/Stellplatz vermietet werden.

Wohnungsmieten

Lfd. Nr.	Nr. nach ZV	Bezeichnung	Ge- schoss- lage	Woh- fläche	Miete	entspricht in €/m ²	Anmerkung
Melibocusstraße 35							
1	12	35 2.1 Süd	OG II	59,78 m ²	690,00 €	11,54 €/m ²	zzgl. 150 € NK
2	13	35 2.2 West	OG II	51,38 m ²	890,00 €	17,32 €/m ²	inkl. NK
3	14	35 2.3 Nord	OG II	80,57 m ²	Leerstand		
4	15	35 3.1 Süd	OG III	59,78 m ²	950,00 €	15,89 €/m ²	inkl. NK
5	16	35 3.2 West	OG III	51,38 m ²	Leerstand		vormals 850 €
6	17	35 3.3 Nord	OG III	80,57 m ²	1.200,00 €	14,89 €/m ²	keine Angabe zu NK
7	18	35 4.1 Süd	OG IV	57,95 m ²	670,00 €	11,56 €/m ²	zzgl. 150 € NK
8	19	35 4.2 Nord	OG IV	60,35 m ²	800,00 €	13,26 €/m ²	zzgl. 195 € NK
Melibocusstraße 35 a							
9	20	35 a 1.1 Süd	OG I	73,72 m ²	497,00 €	6,74 €/m ²	keine Angabe zu NK
10	21	35 a 1.2 Nord	OG I	50,72 m ²	850,00 €	16,76 €/m ²	inkl. NK, Mietminderung 200 €
11	22	35 a 2.1 Süd	OG II	73,72 m ²	1.000,00 €	13,56 €/m ²	Klage beabsichtigt
12	23	35 a 2.2 Nord	OG II	50,72 m ²	690,00 €	13,60 €/m ²	zzgl. 150 € NK
13	24	35 a 3.1 Süd	OG III	73,72 m ²	690,00 €	9,36 €/m ²	vermietet ab 1.11., zzgl. 210 € NK
14	25	35 a 3.2 Nord	OG III	50,72 m ²	213,86 €	4,22 €/m ²	zzgl. 139,65 € NK, Mieterhöhung steht an
15	26	35 a 4.1 Süd	OG IV	66,79 m ²	650,00 €	9,73 €/m ²	zzgl. 150 € NK
16	27	35 a 4.2 Nord	OG IV	53,56 m ²	Leerstand		
17	28	35 a 5.1	DG	87,37 m ²	1.900,00 €	21,75 €/m ²	zzgl. 270 € NK
Melibocusstraße 35 b							
18	30	35 b 1.1 Süd	OG I	50,72 m ²	213,86 €	4,22 €/m ²	Gerichtlicher Vergleich
19	31	35 b 1.2 Nord	OG I	73,72 m ²	1.000,00 €	13,56 €/m ²	inkl. NK
20	32	35 b 2.1 Süd	OG II	50,72 m ²	Leerstand		Unter Verschluss genommen
21	33	35 b 2.2 Nord	OG II	73,72 m ²	Leerstand		
22	34	35 b 3.1 Süd	OG III	50,72 m ²	920,00 €	18,14 €/m ²	inkl. NK
23	35	35 b 3.2 Nord	OG III	73,72 m ²	1.100,00 €	14,92 €/m ²	inkl. NK, gezahlt werden 975,20 €
24	36	35 b 4.1 Süd	OG IV	53,56 m ²	550,00 €	10,27 €/m ²	zzgl. 150 € NK
25	37	35 b 4.2 Nord	OG IV	66,79 m ²	750,00 €	11,23 €/m ²	zzgl. 150 € NK
26	38	35 b 5.1	DG	58,67 m ²	Leerstand		
Melibocusstraße 35 c							
27	40	35 c 1.1 Süd	OG I	95,84 m ²	1.200,00 €	12,52 €/m ²	inkl. NK
28	41	35 c 1.2 Nord	OG I	48,07 m ²	454,41 €	9,45 €/m ²	keine Angabe zu NK
29	42	35 c 2.1 Süd	OG II	95,84 m ²	1.300,00 €	13,56 €/m ²	inkl. NK, gezahlt werden 300 €
30	43	35 c 2.2 Nord	OG II	48,07 m ²			zahlt keine Miete, Kündigung zum Jahresende
31	44	35 c 3.1 Süd	OG III	95,84 m ²	336,00 €	3,51 €/m ²	keine Angabe zu NK
32	45	35 c 3.2 Nord	OG III	48,07 m ²	Leerstand		
33	46	35 c 4.1 Süd	OG IV	83,72 m ²	379,13 €	4,53 €/m ²	zzgl. 213,19 € NK, gezahlt werden 100 €
34	47	35 c 4.2 Nord	OG IV	51,74 m ²	Leerstand		
35	48	35 c 5.1	DG	59,98 m ²	Leerstand		
Gesamt			rd.	2.262 m²			

Anmerkungen des Zwangsverwalters per E-Mail vom 28.10.2022

Die Ziffern beziehen sich auf die Nummerierung der Mieterliste (siehe Ziffer 2.5 im Gutachten)

zu 13 [REDACTED] (35 2.2 West)

Der Mietvertrag lautet auf die [REDACTED] Der Vertrag lautet über 890,00 € incl. Nebenkosten, die auch gezahlt werden. Der Mieter meldete Schimmel, dies regt ihn scheinbar nicht auf.

Zu Nr. 15 [REDACTED] (35 3.1 Süd)

Der Mietvertrag lautet auf die [REDACTED]
Der Vertrag lautet über 950,00 € incl. Nebenkosten, die auch gezahlt werden.

Zu Nr. 16 [REDACTED] (35 3.2 West)

Ein Mietvertrag liegt nicht vor.
Von Mai bis Juli wurden monatlich 850,00 € bezahlt. Für August, September und Oktober erfolgte keine Zahlung. Der Mieter ist ausgezogen.

Zu Nr. 17, [REDACTED] (35 3.3 Nord)

Ein Mietvertrag liegt mir nicht vor.
Seit Juni kommen monatlich 1.200,00 €

Zu Nr. 20, [REDACTED] (35a 1.1 Süd)

Monatlich werden 497 € gezahlt.
Der Mietvertrag liegt mir nicht vor.

Zu Nr. 21, [REDACTED] (35a 1.2 Nord)

Der Mietvertrag lautet auf die [REDACTED]
Der Vertrag lautet über 850,00 € incl. Nebenkosten, 650 € werden regelmäßig gezahlt.
Die Wohnung hat ubiquitären Schimmelbefall. Ich habe einer Minderung von 200,00 € zugestimmt.

Zu Nr. 22 [REDACTED] (35a 2.1 Süd)

Der Mietvertrag lautet auf die [REDACTED]
Der Vertrag lautet über 1000,00 € incl. Nebenkosten. Die Miete wird nicht bezahlt mit dem Hinweis, daß er bei Granic zahle.
Nach Auskunft des Insolvenzverwalters sind auf dem österreichischen Konto, das hierfür im Raume stand, keine Zahlungen eingegangen.
Entweder hat er bar bezahlt oder gar nicht bezahlt, was ich auch für möglich halte. Ich beabsichtige Klage einzureichen.

Zu Nr. 24 (35a 3.1 Süd)

Die Wohnung habe ich renoviert und für 690,00 + 210,00 = 900,00 € an die Familie Duygun ab 1.11.2022 vermietet.

Zu Nr. 25 [REDACTED] (35a 3.2 Nord)

Ein Altmietvertrag über 213,86 + 139,65 = 353,51 € liegt mir vor. Dies wird auch bezahlt. Eine Mieterhöhung steht an.

Nr. 28 Cirpaci (35a 5.1)

Bezüglich des Mietverhältnisses [REDACTED] Wohnung 35a 5.1 habe ich Post vom Amt für Wohnungswesen erhalten. Man ist gegen [REDACTED] wegen Mietpreisüberhöhung vorgegangen und fordert eine Mietreduzierung auf 888,72 € kalt.

Nr. 31 [REDACTED] (35b 1.2 Nord)

Der Mietvertrag lautet auf die [REDACTED]
Der Vertrag lautet über 1000,00 € incl. Nebenkosten, sie seit Juli auch regelmäßig bezahlt werden.

Nr. 34, [REDACTED] (35b 3.1 Süd)

Der Mietvertrag lautet auf die [REDACTED]
Der Vertrag lautet über 920,00 € incl. Nebenkosten, sie seit Juni auch regelmäßig bezahlt werden.

Nr. 35 [REDACTED] (35b 3.2 Nord)

Der Mietvertrag lautet auf die [REDACTED] doo. (Eine GmbH nach jugo. Recht) mit Adresse [REDACTED], 60598 Frankfurt.
Der Vertrag lautet über 1.100,00 € incl. Nebenkosten. Für August und September wurden 920,20 € gezahlt. Jetzt, nach Reparatur der Balkontür und des Aufzuges, zahlen die Mieter 975,20 €-.

Nr. 36 [REDACTED] (35b 4.1 Süd)

Die Wohnung habe ich ab 1.10.2022 an [REDACTED] für 550,00 € zuzüglich 150,00 € = 700,00 € vermietet.

Nr. 37 [REDACTED] (35b 4.2 Nord)

Die Wohnung wurde noch nach Anordnung der Zwangsverwaltung von der [REDACTED] (Ohne Gesellschaftszusatz) für 1.100 € vermietet.
Ich habe mit den Mietern einen neuen Mietvertrag über 750,00 € + 150,00 € = 900,00 € abgeschlossen.
Die Miete wird bezahlt.

Nr. 40, [REDACTED] (35c 1.1 Süd)

Der Mietvertrag lautet auf die [REDACTED]
Der Vertrag lautet über 1200,00 € incl. Nebenkosten, die auch regelmäßig bezahlt werden.
Die Oktobermiete wurde überwiesen. Das Mietverhältnis geht wohl weiter.

Nr. 41, [REDACTED] (35c 1.2 Nord)

Monatlich werden 454,41 € bezahlt. Ein Mietvertrag liegt mir nicht vor.
Es ist wohl ein Altmietvertrag.

Nr. 42 [REDACTED] (35c 2.1 Süd)

Der Mietvertrag lautet auf die [REDACTED]
Der Vertrag lautet über 1.300,00 € incl. Nebenkosten. Gezahlt werden derzeit 300,00 €

Nr. 43 [REDACTED] (35c 2.2 Nord)

Hat bisher keine Miete gezahlt und das Mietverhältnis zum Jahresende gekündigt.

Nr. 44 [REDACTED] (35c 3.1 Süd)

Monatlich werden 336,00 € bezahlt. Ein Mietvertrag liegt mir nicht vor.

Nr. 46, [REDACTED] (35c 4.1 Süd)

Nach dem Mietvertrag aus dem Jahre 1999 beträgt die Miete 379,13 € zuzüglich 213,19 € ,
zusammen 592,32 €
Monatlich gezahlt werden 100,00 €
Zwischenzeitliche Mieterhöhungen sind mir nicht bekannt.

4.5.1.2 Markberichte der IHK / Frankfurter Immobilienbörse

Wohnungsmarktbericht 2021/2022

Preise in Euro	von	bis	Schwerpunkt
Niederrad, Lyoner Quartier, Schwanheim			
Eigentumswohnungen (m ²)	2.800	6.500	4.500
Reihenhäuser Doppelhaushälften	230.000	700.000	450.000
Einfamilienhäuser Größere Doppelhaushälften	285.000	1.000.000	600.000
Wohnungsmieten (m ²)	8,75	15,00	11,00
Jahresmietfaktor	20	31	26

Gewerbemarktbericht 2022

Büroflächen Mietpreise in Euro m ²	von	bis	Schwerpunkt
Central Business District (CBD) ¹	20,00	46,00	32,50
City	12,50	38,00	24,00
West	7,00	19,00	12,50
Nord	6,50	17,00	10,50
Ost	6,50	20,00	13,50
Süd	8,00	21,00	13,50
Niederrad Lyoner Quartier	7,00	17,50	13,00
Flughafen Gateway Gardens	14,00	29,00	18,50

¹ Das Bankenviertel bildet den Kern des Central Business District (CBD) und umfasst die Straßenzüge rund um die Taunusanlage. Das Bankenviertel wird im Wesentlichen im Norden durch die Staufstraße und im Osten durch den Goetheplatz begrenzt. Der Untermainkai bildet die südliche Abgrenzung und im Westen umfasst das Bankenviertel das Gebiet bis hin zur Weserstraße sowie entlang der Mainzer Landstraße bis zur Friedrich-Ebert-Anlage. Die weitere Einteilung der Stadtteile richtet sich nach der Einteilung in die Büromarktzonen Frankfurt am Main (vgl. Karte).

Einzelhandelsflächen Mietpreise in Euro m ²	1-a-Lage			1-b- und Nebenlage		
	von	bis	Schwerpunkt	von	bis	Schwerpunkt
Innenstadt Hotspot Zeil	k. A.	k. A.	280,00	25,00	115,00	k. A.
Innenstadt Hotspot Goethestraße Fressgass'	k. A.	k. A.	270,00	25,00	90,00	k. A.
Innenstadt Hotspot Roßmarkt Kaiserstraße	k. A.	k. A.	150,00	25,00	50,00	k. A.
Sachsenhausen Hotspot Schweizer Straße	k. A.	k. A.	70,00	17,00	32,00	k. A.
Bockenheim Hotspot Leipziger Straße	k. A.	k. A.	35,00	10,00	20,00	k. A.
Bornheim Hotspot Berger Straße	k. A.	k. A.	40,00	10,00	21,00	k. A.
Nordend Hotspot Grüneburgweg	k. A.	k. A.	30,00	15,00	20,00	k. A.

Mieten für Einzelhandelsflächen für Niederrad werden seit 2021 nicht mehr im Gewerbemarktbericht ausgewiesen.

Auszug aus dem Gewerbemarktbericht 2020

Miete in Euro/m ²	1a-Lage	1b-Lage und Nebenlage
Höchst Hotspot Königsteiner Straße	20,00	8,00
Niederrad Hotspot Bruchfeldstraße	16,00	9,00
Schwanheim Hotspot Alt-Schwanheim	12,00	7,00
Bergen-Enkheim Hotspot Marktstraße	11,00	7,00
Fechenheim Hotspot Alt-Fechenheim	10,00	7,00

4.5.1.3 Mietwertgutachten gewerblich genutzte Räume im EG

Dem Zwangsverwalter liegt ein Mietwertgutachten für Laden Nr. 3 im Erdgeschoss vor. Hierin wurde seitens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Mieten und Pachten die marktübliche Miete für den Zeitraum vom 01.10.2017 bis 30.11.2019 mit 15,04 €/m² ermittelt.

4.5.1.4 Mietpreisangebote

Wohnen

Quelle: immobilenscout24.de

Selektionskriterien: Lage: Melibocusstraße Umkreis 1 km; Wohnfläche: 30 - 100 m²; Baujahr: 1980 - 1995; nicht möbliert, keine WGs, kein Co-Living, keine Zwischenmiete, Stand: 10/2022:

Lfd. Nr.	Lage	Baujahr	Wohnfläche	Mietangebot	entspricht in €/m ²	Sonstiges
1	Niederrad	1985	75 m ²	960 €	12,80 €/m ²	3-Zimmer-Whg, renoviert, Gasheizung aus 2019, OG I
2	Jugenheimer Straße 48a	1989	35 m ²	780 €	22,29 €/m ²	1,5-Zimmer-Wohnung, neue EBK, Infrartheizung, DG
3	Melibocusstraße 52	1988	53 m ²	690 €	13,02 €/m ²	1-Zimmer-Wohnung, renoviert, EBK, Aufzug, DG
4	Melibocusstraße 52	1988	70 m ²	889 €	12,70 €/m ²	2-Zimmer-Wohnung, renoviert, EBK, Aufzug, OG I
5	Niederrad	1994	77 m ²	1.000 €	12,99 €/m ²	3-Zimmer-Wohnung, Gasetage, EBK, renoviert, inkl. TG-Stellplatz

Angebotspreise für Pkw-Stellplätze in der Umgebung des Bewertungsobjekts

- Außenstellplatz Niederrad: 75 €
- TG-Stellplatz in Jugenheimer Straße 48a: 80 €
- TG-Stellplatz in Paul-Gerhard-Straße: 70 €

Gewerbliche Angebote

Quelle: immobilenscout24.de

Selektionskriterien: Lage: Melibocusstraße Umkreis 1 km

Einzelhandel /Gastro

- Schwarzwaldstraße 27, 60528 FFM, 175 m² vielseitig nutzbare Gewerbefläche, davon 100 m² Verkaufsfläche, Miete: 2.300 €, entspricht 13,14 €/m²
- Adolf-Miersch-Straße 8, 60528 FFM, 68 m², zzgl.50 m² Abstandszahlung, Miete: 870 €, entspricht 12,79 €/m² (bei 68 m²)
- PLZ 60528, Laden keine Gastronomie, ab 76 m², 16 €/m², Baujahr 2013

Büro- und Praxisflächen sind nur aus der Bürostadt angeboten.

4.5.1.5 Mietpreisresearch von Gewerbemieten mittels geoport

IS24 Miet- und Kaufpreise für Gewerbeimmobilien

60528 Frankfurt am Main, Melibocusstr. 35



Gewerbemieten: Umkreis 250 Meter				
Typ und Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Miete/m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Büro/ Praxis	-	-	-	1.537
<=200 m ²	-	-	-	1.386 (18,1%)
>200 - 500 m ²	-	-	-	897 (11,7%)
>500 - 1.000 m ²	-	-	-	847 (11%)
>1.000 m ²	-	-	-	836 (10,9%)
Einzelhandel	-	-	-	1.671
<=100 m ²	-	-	-	1.473 (19,2%)
>100 - 200 m ²	-	-	-	1.415 (18,4%)
>200 - 500 m ²	-	-	-	1.407 (18,3%)
>500 m ²	-	-	-	1.382 (18%)
Hallen/ Produktion	-	-	-	1.563
Sonstige	-	-	-	532

Streuungsintervall und Perzentile: Umkreis 250 Meter					
Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Büro/ Praxis	-	-	-	-	-
<=200 m ²	-	-	-	-	-
>200 - 500 m ²	-	-	-	-	-
>500 - 1.000 m ²	-	-	-	-	-
>1.000 m ²	-	-	-	-	-
Einzelhandel	-	-	-	-	-
<=100 m ²	-	-	-	-	-
>100 - 200 m ²	-	-	-	-	-
>200 - 500 m ²	-	-	-	-	-
>500 m ²	-	-	-	-	-
Hallen/ Produktion	-	-	-	-	-
Sonstige	-	-	-	-	-

IS24 Miet- und Kaufpreise für Gewerbeimmobilien

60528 Frankfurt am Main, Melibocusstr. 35



geoport

Gewerbemieten: Umkreis 1500 Meter

Typ und Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Miete/m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Büro/ Praxis	11	17,37 €	3,65 € - 38,87 €	1.816
<=200 m ²	7 (31,8%)	21,31 €	11,20 € - 38,87 €	1.630 (19%)
>200 - 500 m ²	3 (13,6%)	12,74 €	8,68 € - 16,00 €	1.050 (12,3%)
>500 - 1.000 m ²	-	-	-	992 (11,6%)
>1.000 m ²	1 (4,5%)	3,65 €	-	981 (11,5%)
Einzelhandel	5	15,68 €	9,54 € - 25,19 €	1.847
<=100 m ²	2 (9,1%)	20,61 €	16,03 € - 25,19 €	1.633 (19,1%)
>100 - 200 m ²	2 (9,1%)	13,83 €	13,66 € - 14,00 €	1.560 (18,2%)
>200 - 500 m ²	-	-	-	1.551 (18,1%)
>500 m ²	1 (4,5%)	9,54 €	-	1.527 (17,8%)
Hallen/ Produktion	2	6,56 €	5,95 € - 7,17 €	1.712
Sonstige	-	-	-	585

Streuungsintervall und Perzentile: Umkreis 1500 Meter

Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Büro/ Praxis	3,65 €	12,17 €	15,69 €	19,66 €	38,87 €
<=200 m ²	11,20 €	14,41 €	16,32 €	26,97 €	38,87 €
>200 - 500 m ²	8,68 €	11,11 €	13,54 €	14,77 €	16,00 €
>500 - 1.000 m ²	-	-	-	-	-
>1.000 m ²	3,65 €	3,65 €	3,65 €	3,65 €	3,65 €
Einzelhandel	9,54 €	13,66 €	14,00 €	16,03 €	25,19 €
<=100 m ²	16,03 €	18,32 €	20,61 €	22,90 €	25,19 €
>100 - 200 m ²	13,66 €	13,75 €	13,83 €	13,91 €	14,00 €
>200 - 500 m ²	-	-	-	-	-
>500 m ²	9,54 €	9,54 €	9,54 €	9,54 €	9,54 €
Hallen/ Produktion	5,95 €	6,26 €	6,56 €	6,86 €	7,17 €
Sonstige	-	-	-	-	-

4.5.1.6 Frankfurter Mietspiegel

Auszug Immobilienmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses

Zur Ermittlung der marktüblich erzielbaren Miete von Wohnungen wurde die tatsächliche Miete des jeweiligen Objektes herangezogen. Diese Ist-Mieten wurden je nach Vertragsdatum auf Basis des jeweils gültigen Frankfurter Mietspiegels auf Marktüblichkeit überprüft. Bei nur geringer Abweichung zwischen tatsächlicher Miete und Miete gemäß Mietspiegel wurde die Ist-Miete angehalten. Bei niedrigen Ist-Mieten wurden die rechtlich zulässigen Mieten in Ansatz gebracht und unter Anwendung der Mietsteigerungsmöglichkeiten ein entsprechender Underrent ermittelt. Lag die Miete um mehr als 20 % oberhalb des Frankfurter Mietspiegels, so wurde die Miete häufig auf Mietspiegelhöhe plus 20 % reduziert. Falls eine überhöhte Miete allerdings als marktüblich angesehen wird (beste Lage Stilaltbau oder Ähnliches), so wurde auch diese Miete zugrunde gelegt. Bei der Verkehrswertermittlung empfiehlt der Gutachterausschuss in solchen Fällen eine Overrent-Berechnung oder eine sachgerechte Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes. Bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser und Wohnungseigentum (3.8.3.6, S. 52 und 3.8.3.7, S. 53 f.) wurden alle Mieten auf Basis des Mietspiegels 2020 ermittelt. Die durch die HMietBzV eingeführten Regelungen (Mietpreisbremse) fanden keine Beachtung.

Bei Veröffentlichung des Immobilienmarktberichts 2022 (Redaktionsschluss 30.04.2022) war der Mietspiegel 2022 noch nicht veröffentlicht und nicht gültig (Gültig ab 01.06.2022). Die Liegenschaftszinssätze des Gutachterausschusses basieren auf dem Mietspiegel 2020. Nachfolgend sind der Mietspiegel 2020 und 2022 aufgeführt.

Erläuterung zur Anwendung des Mietspiegels 2020

- Basis-Netto-Miete mit Baujahr 1978-1994
- 0,30 €/m² Abschlag (veraltete Haustechnik) für alle Wohneinheiten
- 0,52 €/m² Zuschlag (modernes Bad) für alle Wohneinheiten
- 0,45 €/m² Zuschlag (Aufzug) für alle Wohneinheiten, außer 3 WE im Spitzboden
- 0,33 €/m² Zuschlag (barrierefreier Zugang) für alle Wohneinheiten, außer 3 WE im Spitzboden
- 0,18 €/m² oder 0,39 €/m² Zuschlag (Balkon, Loggia, Dachterrasse je nach Mindesttiefe 1 m oder 2 m) für alle Wohneinheiten, außer bei den drei Einheiten im Spitzboden

Keine Zuschläge wurden für etwaige Einbauküchen gewährt.

Erläuterung zur Anwendung des Mietspiegels 2022

- Basis-Netto-Miete mit Baujahr 1978-1994
- 1,42 €/m² Abschlag (einfacher Heizungsstandard) für alle Wohneinheiten
- 0,29 €/m² Zuschlag (kleiner Freisitz) für alle Wohneinheiten, außer drei WE im Spitzboden

Nicht angewendet wurde der Zuschlag für 2-Scheiben-Wärmeschutzverkleidung:

2-Scheiben-Wärmeschutz-Verglasung:	+ 0,17
Über 50 % der Fenster der Wohnung sind Fenster mit 2-Scheiben-Wärmeschutz-Verglasung. ⁴	
🔴 Nur anwendbar bis einschließlich Baujahr 2001.	

⁴ Als Fenster mit 2-Scheiben-Wärmeschutz-Verglasung gelten 2-Scheiben-verglaste Fenster, die ab 1995 oder später eingebaut wurden, ODER solche, die einen mittleren U-Wert von 1,8 bis einschließlich 0,9 W/(m²K) aufweisen.

Nicht angewendet wurde der Abschlag für fehlenden oder abschlagsfähigen Fußboden:

Fehlender oder abschlagsfähiger Fußboden:	- 1,09
In mindestens einem Raum (Küche, Bad oder Wohn-/Schlafraum) kein Fußbodenbelag von den Vermietenden gestellt ODER PVC-/Vinyl-Belag oder Lino-leum in über 50 % der Wohn-/Schlafräume verlegt. Mehrschicht-Vinyl-Boden, auch Klick-Vinyl- oder Design-Vinyl-Boden genannt, als Paneel/Diele mit Nut und Feder verlegt, fällt nicht darunter.	

Des Weiteren wurden keine Zuschläge für etwaige Einbauküchen gewährt.

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Geschoss-lage	Anzahl Zimmer	Flächen-ansatz im Gutachten	Mietzins Mietspiegel 2020	Mietzins Mietspiegel 2022	Miete nach Mietspiegel 2020	Miete nach Mietspiegel 2022
Melibocusstraße 35					jeweils in €/m ²			
1	35 2.1 Süd	OG II	2	59,78 m ²	9,93 €	8,73 €	594 €	522 €
2	35 2.2 West	OG II	2	51,38 m ²	10,58 €	9,22 €	544 €	474 €
3	35 2.3 Nord	OG II	3	80,57 m ²	9,47 €	7,96 €	763 €	641 €
4	35 3.1 Süd	OG III	2	59,78 m ²	9,93 €	8,73 €	594 €	522 €
5	35 3.2 West	OG III	2	51,38 m ²	10,58 €	9,22 €	544 €	474 €
6	35 3.3 Nord	OG III	3	80,57 m ²	9,47 €	7,96 €	763 €	641 €
7	35 4.1 Süd	OG IV	2	57,95 m ²	10,23 €	8,83 €	593 €	512 €
8	35 4.2 Nord	OG IV	2	60,35 m ²	10,12 €	8,70 €	611 €	525 €
Melibocusstraße 35 a								
9	35 a 1.1 Süd	OG I	3	73,72 m ²	9,44 €	8,16 €	696 €	602 €
10	35 a 1.2 Nord	OG I	2	50,72 m ²	10,41 €	9,26 €	528 €	470 €
11	35 a 2.1 Süd	OG II	3	73,72 m ²	9,44 €	8,16 €	696 €	602 €
12	35 a 2.2 Nord	OG II	2	50,72 m ²	10,41 €	9,26 €	528 €	470 €
13	35 a 3.1 Süd	OG III	3	73,72 m ²	9,44 €	8,16 €	696 €	602 €
14	35 a 3.2 Nord	OG III	2	50,72 m ²	10,41 €	9,26 €	528 €	470 €
15	35 a 4.1 Süd	OG IV	3	66,79 m ²	9,87 €	8,42 €	659 €	562 €
16	35 a 4.2 Nord	OG IV	2	53,56 m ²	10,45 €	9,08 €	560 €	486 €
17	35 a 5.1	DG	3	87,37 m ²	8,14 €	7,50 €	711 €	655 €
Melibocusstraße 35 b								
18	35 b 1.1 Süd	OG I	2	50,72 m ²	10,41 €	9,26 €	528 €	470 €
19	35 b 1.2 Nord	OG I	3	73,72 m ²	9,44 €	8,16 €	696 €	602 €
20	35 b 2.1 Süd	OG II	2	50,72 m ²	10,41 €	9,26 €	528 €	470 €
21	35 b 2.2 Nord	OG II	3	73,72 m ²	9,44 €	8,16 €	696 €	602 €
22	35 b 3.1 Süd	OG III	2	50,72 m ²	10,41 €	9,26 €	528 €	470 €
23	35 b 3.2 Nord	OG III	3	73,72 m ²	9,44 €	8,16 €	696 €	602 €
24	35 b 4.1 Süd	OG IV	2	53,56 m ²	10,45 €	9,08 €	560 €	486 €
25	35 b 4.2 Nord	OG IV	3	66,79 m ²	9,87 €	8,42 €	659 €	562 €
26	35 b 5.1	DG	2	58,67 m ²	9,02 €	8,50 €	529 €	499 €
Melibocusstraße 35 c								
27	35 c 1.1 Süd	OG I	4	95,84 m ²	8,94 €	7,60 €	857 €	728 €
28	35 c 1.2 Nord	OG I	2	48,07 m ²	10,58 €	9,46 €	509 €	455 €
29	35 c 2.1 Süd	OG II	4	95,84 m ²	8,94 €	7,60 €	857 €	728 €
30	35 c 2.2 Nord	OG II	2	48,07 m ²	10,58 €	9,46 €	509 €	455 €
31	35 c 3.1 Süd	OG III	4	95,84 m ²	8,94 €	7,60 €	857 €	728 €
32	35 c 3.2 Nord	OG III	2	48,07 m ²	10,58 €	9,46 €	509 €	455 €
33	35 c 4.1 Süd	OG IV	4	83,72 m ²	9,39 €	7,87 €	786 €	659 €
34	35 c 4.2 Nord	OG IV	2	51,74 m ²	10,56 €	9,20 €	546 €	476 €
35	35 c 5.1	DG	2	59,98 m ²	8,96 €	8,43 €	537 €	506 €
Gesamt			rd.	2.262 m²	Ø 9,72 €	Ø 8,48 €	21.992 €	19.179 €

4.5.1.7 Jahresrohertrag

Vermietungssituation

Die aktuelle Vermietungssituation ist nicht eindeutig feststellbar. Der Zwangsverwalter arbeitet die Mietsituation sukzessive auf. Teilweise bestehen Rechtsstreitigkeiten, Mietminderungen aufgrund von Schimmel, teilweise ist unbekannt ob die Betriebskosten inkludiert sind oder nicht.

Leerstand (Stand 10/2022)

Tiefgaragenstellplätze:	49 von 49 leerstehend
Gewerbliche Einheiten im OG:	2 von 2 leerstehend
Gewerbliche Einheiten im EG:	0 von 8 leerstehend
Wohnungen:	9 von 35 leerstehend

Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird von einer Vollvermietung ausgegangen.

Wohnen

Im Wohnungsmarkberichts der Frankfurter Immobilienbörse 2021/22 sind Wohnungsmieten in einer Spanne von 8,75 -15,00 €/m² mit Schwerpunkt 11 €/m² für die Stadtteile Niederrad, Lyoner Quartier und Schwanheim aufgeführt.

Recherchierte Angebotsmieten von renovierten Wohnungen im direkten Umfeld liegen in einer Spanne von 12,70 bis 13,02 €/m² (4 Fälle). Ein Angebotspreis über 22,29 €/m² aus dem Nachbargebäude liegt außerhalb des Vertrauensbereichs.

Die vertraglich vereinbarten Mieten liegen in einer Spanne von 3,51 bis 21,75 €/m². Teilweise sind die Wohnungen inkl. Nebenkosten und teilweise ohne Nebenkosten vermietet. Die Höhe der Nebenkosten ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht genau fassbar, da nach Kenntnisstand des Zwangsverwalters seit geraumer Zeit keine Nebenkostenabrechnungen erstellt wurden.

Vereinzelt sind die vertraglich vereinbarten Mieten mit 3,51 €/m² deutlich unter marktüblichen Mieten gelegen - mit 21,75 €/m² partiell, aber auch sehr deutlich über marktüblicher Miete.

Im Schnitt ist festzuhalten, dass die Mieten über Mietspiegelniveau 2020 und 2022 liegen, was für die Mietsituation innerhalb Frankfurts jedoch nichts Ungewöhnliches darstellt. Die Schwierigkeit bei den Bestandsmieten ist die Unbekannte der Nebenkosten. Es ist nicht auszuschließen, dass auch Wohnungen inkl. Stromkosten vermietet wurden. Zwischen Stromanbieter und Eigentümerseite bestanden nach Auskunft des Zwangsverwalters erhebliche Dissonanzen.

Eine Ertragswertermittlung auf Basis der Bestandsmieten ist aufgrund der im Gutachten aufgeführten Erläuterungen nicht zielführend. Frankfurt am Main weist einen qualifizierten Mietspiegel auf, der für die Wertermittlung herangezogen wird.

Im Rahmen der Wertermittlung werden zwei Ertragswerte aufgeführt:

Erste Ertragswertermittlung

- Wohnungsmiete nach Mietspiegel 2020 mit Vollvermietung
- Gewerbliche Miete und Pkw-Stellplätze, siehe nachfolgende Punkte

Zweite Ertragswertermittlung

- Wohnungsmiete nach Mietspiegel 2022 mit Vollvermietung
- Gewerbliche Miete und Pkw-Stellplätze, siehe nachfolgende Punkte

Erläuterung der Vorgehensweise

Die seitens des Gutachterausschusses veröffentlichten Liegenschaftszinssätze im Immobilienmarktbericht 2022 basieren auf dem Mietspiegel 2020 (Redaktionsschluss des Marktberichts 2022 am 30.04.2022, Außerkrafttreten des Mietspiegels 2020 am 31.05.2022). Infolgedessen ist der Mietspiegel 2020 anzuwenden.

Gleichzeitig wird ein Ertragswertverfahren mit dem neuen Mietspiegel 2022 durchgeführt. Interessanterweise fallen demnach die Mieten für das Objekt, trotz steigender Mieten innerhalb Frankfurts. Dies ist allerdings überwiegend auf den hohen Abschlag für den einfachen Heizungsstandard mit minus 1,42 €/m² zurückzuführen

Gewerbe

Büro/Praxis

Im Gewerbemarktbericht 2022 der Frankfurter Immobilienbörse ist für Büroflächen eine Spanne von 7,00 bis 17,50 €/m² mit Schwerpunkt 13,00 € ausgewiesen.

Gemäß des Research Unternehmens Geoport sind im Umkreis von 250 m rund um das Objekt keine Angebotsmieten für Büro/Praxis im Zeitraum von Juli 2021 bis September 2022 vorhanden.

Im Umkreis von 1.500 m waren 7 Fälle mit Flächen unter 200 m² in einer Spanne von 11,20 bis 38,87 €/m² zu verzeichnen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Lage in der Melibocusstraße nicht mit dem Lyoner Quartier zu vergleichen ist.

Die beiden Büro-/Praxiseinheiten stehen im baulichen Ist-Zustand leer und sind aufgrund von Wasser- und Schimmelschäden aktuell nicht vermietungsfähig. Unter Berücksichtigung der angesetzten Sanierungskosten wird die marktübliche Miete mit einer Spanne von 13 bis 15 €/m² bewertet und mit dem Mittelwert über 14 €/m² zum Ansatz gebracht.

Einzelhandel / Läden / Gastronomie

Im Gewerbemarktbericht 2022 der Frankfurter Immobilienbörse sind keine Mieten für den Bereich Niederrad veröffentlicht. Zuletzt wurden Mieten für Einzelhandel in Niederrad „Hotspot Bruchfeldstraße“ im Gewerbemarktbericht 2020 mit 16 €/m² in 1a Lage und 9,00 €/m² in 1b-Lage und Nebenlage ausgewiesen.

In einem vorliegendem Mietwertgutachten für ein Ladengeschäft innerhalb des Wohn- und Geschäftshauses wurde die marktüblich zu erzielende Miete mit 15,04 €/m² ermittelt.

Gemäß des Research Unternehmens Geoport sind im Umkreis von 250 m rund um das Objekt keine Angebotsmieten für Einzelhandel im Zeitraum von Juli 2021 bis September 2022 vorhanden.

Im Umkreis von 1.500 m waren 5 Fälle mit Flächen unter 100 m² in einer Spanne von 9,54 bis 25,19 €/m² zu verzeichnen.

Drei Angebotsmieten für Einzelhandel/Gastronomie konnten recherchiert werden. Die Angebotsmieten liegen in einer Spanne von 12,79 bis 16 €/m².

Die vertraglich vereinbarten Mieten der acht Ladengeschäfte liegen in einer Spanne von 13,68 bis 44,90 €/m². Analog zu den Wohnungsmieten liegt auch hier die Problematik mit den Nebenkosten vor. Bei drei Einheiten ist die Netto-Miete ohne Nebenkosten bekannt, hier liegt die Mietspanne zwischen bei 13,68, 17,95 bzw. 20,21 €/m², bei zwei Einheiten sind die NK inklusive, 28,67 und 36,08 €/m² und bei drei Wohneinheiten ist nicht bekannt, ob die Nebenkosten inklusive sind: 15,22, 27,26 und 44,90 €/m².

Die Heranziehung der vertraglich vereinbarten Mieten ist aufgrund der Nebenkostenproblematik nicht zielführend.

Im Rahmen der Wertermittlung wird die marktüblich zu erzielende Miete mit 14 bis 16 €/m² bewertet und mit dem Mittelwert über 15 €/m² ausgewiesen.

Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind nach Auskunft des Zwangsverwalters keine Pkw-Stellplätze in Vermietung. Seinerseits ist eine Vermietung in Höhe von 85 € geplant.

Drei Angebotspreise aus der Umgebung liegen in einer Spanne von 70 bis 80 €/Stellplatz.

Ob eine Vollvermietung in der zu bewertenden Lage und dem Mietklientel direkt möglich sein wird, ist fragwürdig. Im Rahmen der Wertermittlung wird die marktüblich zu erzielende Miete mit einer Spanne von 70 bis 90 €/TG-Stellplatz bewertet. Aufgrund des hohen Angebots, 51 TG-Stellplätze, stehen zur Verfügung wird die Miete mit Ø 70 €/TG-Stellplatz bei einer Vollvermietung zum Ansatz gebracht.

Hinweis

Auf Over- oder Underrent Betrachtungen wird aufgrund der Nebenkostenproblematik verzichtet.

Mietableitung für die Bäckerei

In der vertraglich vereinbarten Miete mit 31,23 €/m² sind mutmaßlich die Nebenkosten inkludiert. Aufgrund der vorgelagerten Terrasse zur Südseite wird die marktübliche Miete leicht oberhalb der übrigen Einheiten mit 16 bis 18 €/m² bewertet und mit dem Mittelwert über 17 €/m² zum Ansatz gebracht.

Jahresrohertrag für die erste Ertragswertberechnung mit Miete nach Mietspiegel 2020

	Fläche / Anzahl	Mietzins Ø	Monatliche Netto-Kalt-Miete	Prozentuale Aufteilung	
				nach Ertrag	nach Fläche
Wohnen	2.262 m ²	9,72 €/m ²	21.992 €	59,12%	74,14%
Gewerbe (Einzelhandel, Gastro im EG)	591 m ²	15,00 €/m ²	8.865 €	23,83%	19,37%
Gewerbe (Büro, Praxis im OG)	198 m ²	14,00 €/m ²	2.772 €	7,45%	6,49%
TG-Stellplätze	51 Stück	70 €/Stück	3.570 €	9,60%	
Gesamt	3.051 m ²		37.199 €	100,00%	100,00%
			446.388 €	Jahresrohertrag	

Jahresrohertrag für die zweite Ertragswertberechnung mit Miete nach Mietspiegel 2022

	Fläche / Anzahl	Mietzins Ø	Monatliche Netto-Kalt-Miete	Prozentuale Aufteilung	
				nach Ertrag	nach Fläche
Wohnen	2.262 m ²	8,48 €/m ²	19.179 €	55,78%	74,14%
Gewerbe (Einzelhandel, Gastro im EG)	591 m ²	15,00 €/m ²	8.865 €	25,78%	19,37%
Gewerbe (Büro, Praxis im OG)	198 m ²	14,00 €/m ²	2.772 €	8,06%	6,49%
TG-Stellplätze	51 Stück	70 €/Stück	3.570 €	10,38%	
Gesamt	3.051 m ²		34.386 €	100,00%	100,00%
			412.632 €	Jahresrohertrag	

4.5.2 Liegenschaftszinssatz

ImmoWertV 2021, § 21 (2): Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienwohnhäuser mit gemischter Nutzung:

3.8.3.3 Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung								
(bebaute Grundstücke, MFH (gem. genutzt), geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Daten: 2020 und 2021)								
Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittlere Wohn-/Nutzfläche [m ²]
sehr gut	13	2,0	0,7	3,2	2,0	0,7	33	764
gehoben	25	2,2	1,1	3,1	2,1	0,4	31	737
mittel	46	1,8	-0,2	3,7	1,7	1,0	33	1.009
einfach/ sehr einfach	29	2,0	0,1	4,7	2,0	1,3	31	716

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Basis der Bodenrichtwerte 2022 gerechnet!

(Quelle: Immobilienmarktbericht für den Bereich Frankfurt am Main 2022; Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen)

Wertung objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

ImmoWertV 2021, § 33: objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2³ ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1⁴ zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3⁵ an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

³ § 21 (2) Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

⁴ §9 (1) Kaufpreise sowie weitere Daten wie insbesondere Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts nach Maßgabe der Sätze 2 und 3 berücksichtigt werden können. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind, um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

⁵ §9 (2) Zur Wertermittlung sind solche Kaufpreise und andere Daten wie beispielsweise Mieten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann angenommen werden, wenn die Kaufpreise und anderen Daten erheblich von den Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen.

(3) Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist ihre Eignung nach Absatz 1 Satz 1. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

Der Gutachterausschuss weist 2022 für Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung in mittlerer Wohnlage einen Liegenschaftszinssatz im Mittel von 1,8% aus, bei einer Standardabweichung von 1,0, was einer Spanne von 0,8% bis 2,8% entspricht. Der Median ist mit 1,7% ausgewiesen. Die Auswertung des Gutachterausschusses für mittlere Lagen basiert auf 46 Kauffällen mit einer mittleren Restnutzungsdauer von 33 Jahren und einer mittleren Mietfläche von 1.009 m².

Ableitung des Liegenschaftszinssatz für das Wohn- und Geschäftshaus

Unter Berücksichtigung

- insbesondere der vorliegenden Kauffälle siehe Ziffer 4.6 im Gutachten
- des Mietansatzes und des Mieterklientel
- des gewerblichen Anteils mit über 30% bezogen auf den Jahresrohertrag
- des Instandhaltungsanstaus mit Unvorhergesehenem
- der Verunsicherung im Marktgeschehen (aufgrund von abklingender Covid19-Pandemie, Ukraine-Krieg, steigender Inflation und steigender Hypothekenzinsen, Wirtschafts- und Energiekrise)

wird der objektspezifische Liegenschaftszinssatz oberhalb des o.a. Mittelwertes mit 2,25 bis 2,75 % bewertet und mit dem Mittelwert von **2,5%** im Bereich der Standardabweichung zum Ansatz gebracht.

Ableitung des Liegenschaftszinssatz für die Bäckerei / Ladengeschäft

Liegenschaftszinssätze für Läden respektive Einzelhandel mit sehr geringer Mietfläche wie das Bewertungsobjekt sind im Immobilienmarktbericht 2022 der Stadt FFM nicht veröffentlicht.

Unter Berücksichtigung

- des Mietansatzes
- der rein gewerblichen Nutzung
- der vorliegenden Kauffälle siehe Ziffer 4.6.3 im Gutachten
- der Verunsicherung im Marktgeschehen (aufgrund von abklingender Covid19-Pandemie, Ukraine-Krieg, steigender Inflation und steigender Hypothekenzinsen, Wirtschafts- und Energiekrise)

wird der objektspezifische Liegenschaftszinssatz oberhalb des o.a. Mittelwertes mit 3,75 bis 4,25 % bewertet und mit dem Mittelwert von **4,0%** zum Ansatz gebracht.

4.5.3 Ertragswertberechnungen

4.5.3.1 1. Ertragswertberechnung für das Wohn- und Geschäftshaus mit Mietspiegel 2020

Bodenwert:	6.136.000 €		
Jahresrohertrag:	446.388 €		
Marktüblich erzielbare Nettomiete	€/Monat absolut	Ø €/m ² -MiFl.	MiFl.
Wohnen mit Mietspiegel 2020	21.992 €	9,72 €/m ²	2.262 m ²
Gewerbe (Einzelhandel, Gastro)	8.865 €	15,00 €/m ²	591 m ²
Gewerbe (Büro, Praxis)	2.772 €	14,00 €/m ²	198 m ²
Tiefgaragenstellplätze	3.570 €	70 €/Stück	51 Stück
	Σ 37.199 €		3.051 m ²

Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten*: 15,3% des Jahresrohertrages

Liegenschaftszinssatz: 2,50%

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 36 Jahre

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.):

> Sicherheitsabschlag -1.050.000 €

Nettomiete/Monat		37.199 €	/Monat
Jahresnetto Mieteinnahmen = Monatsmiete x	12	446.388 €	/Jahr
Bewirtschaftungskosten, nicht umlegbar	15,3%	-68.444 €	/Jahr
Grundstücksreinertrag		377.944 €	/Jahr
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag			
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz	2,50%	-153.400 €	
Anteil des Gebäudes am Reinertrag		224.544 €	/Jahr
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (in Jahren)	36		
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	23,56		
Gebäudeertragswert		5.289.410 €	
Bodenwert		6.136.000 €	
Vorläufiger Ertragswert		11.425.410 €	
△ €/m ² -Mietfläche rund		3.745 €	
n-facher-Jahresrohertrag		25,6	
Nettoanfangsrendite (Reinertrag/Ertragswert zzgl. 10% Erwerbsnebenkosten)		3,0%	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)		-1.050.000 €	
Ertragswert inkl. b.o.G.		10.375.410 €	
	Rundung	10.380.000 €	
△ €/m ² -Mietfläche rund		3.402 €	

*Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten nach Ertragswertrichtlinie (EW-RL): Mietausfallwagnis: Wohnen/Stellplätze 2 %, Gewerbe 4 % des Jahresrohertrages; Instandhaltungskosten: 12 €/m²-Mietfläche pro Jahr, 88 €/Tiefgaragenstellplatz; Verwaltungskosten: 3% des Jahresrohertrages nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten) 0,5% des Jahresrohertrages.

4.5.3.2 2. Ertragswertberechnung für das Wohn- und Geschäftshaus mit Mietspiegel 2022

Bodenwert:	6.136.000 €		
Jahresrohertrag:	412.632 €		
Marktüblich erzielbare Nettomiete	€/Monat absolut	Ø €/m ² -MiFl.	MiFl.
Wohnen mit Mietspiegel 2022	19.179 €	8,48 €/m ²	2.262 m ²
Gewerbe (Einzelhandel, Gastro)	8.865 €	15,00 €/m ²	591 m ²
Gewerbe (Büro, Praxis)	2.772 €	14,00 €/m ²	198 m ²
Tiefgaragenstellplätze	3.570 €	70 €/Stück	51 Stück
	Σ	34.386 €	3.051 m ²

Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten*: 16,1% des Jahresrohertrages

Liegenschaftszinssatz: 2,50%

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 36 Jahre

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.):

> Sicherheitsabschlag -1.050.000 €

Nettomiete/Monat		34.386 € /Monat
Jahresnetto Mieteinnahmen = Monatsmiete x	12	412.632 € /Jahr
Bewirtschaftungskosten, nicht umlegbar	16,1%	-66.588 € /Jahr
Grundstücksreinertrag		346.044 € /Jahr
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag		
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz	2,50%	-153.400 €
Anteil des Gebäudes am Reinertrag		192.644 € /Jahr
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (in Jahren)	36	
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	23,56	
Gebäudeertragswert		4.537.979 €
Bodenwert		6.136.000 €
Vorläufiger Ertragswert		10.673.979 €
△ €/m ² -Mietfläche rund		3.499 €
n-facher-Jahresrohertrag		25,9
Nettoanfangsrendite (Reinertrag/Ertragswert zzgl. 10% Erwerbsnebenkosten)		2,9%
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)		-1.050.000 €
Ertragswert inkl. b.o.G.		9.623.979 €
	Rundung	9.620.000 €
△ €/m ² -Mietfläche rund		3.153 €

*Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten nach Ertragswertrichtlinie (EW-RL): Mietausfallwagnis: Wohnen/Stellplätze 2 %, Gewerbe 4 % des Jahresrohertrages; Instandhaltungskosten: 12 €/m²-Mietfläche pro Jahr, 88 €/Tiefgaragenstellplatz; Verwaltungskosten: 3% des Jahresrohertrages nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten) 0,5% des Jahresrohertrages.

Hinweis

Für eine systemkonforme Wertermittlung mit Marktdaten nach Immobilienmarktbericht sind die nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten nach Vorgabe der EW-RL zum Ansatz gebracht. Die realen Kosten können deutlich abweichen.

4.5.3.3 Ertragswertberechnung für das Ladengeschäft auf Flurstück 31/11

Bodenwert:	171.000 €		
Jahresrohertrag:	14.076 €		
Marktüblich erzielbare Nettomiete	€/Monat absolut	Ø €/m ² -MiFl.	MiFl.
Ladengeschäft mit Terrasse	1.173 €	17,00 €/m ²	69 m ²
	Σ 1.173 €		69 m ²
Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten*:	13,4% des Jahresrohertrages		
Liegenschaftszinssatz:	4,00%		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	36 Jahre		
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.):</u>			
> Sind nicht vorhanden	0 €		

Nettomiete/Monat		1.173 €	/Monat
Jahresnetto Mieteinnahmen = Monatsmiete x	12	14.076 €	/Jahr
Bewirtschaftungskosten, nicht umlegbar	13,4%	-1.884 €	/Jahr
Grundstücksreinertrag		12.192 €	/Jahr
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag			
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz	4,00%	-6.840 €	
Anteil des Gebäudes am Reinertrag		5.352 €	/Jahr
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (in Jahren)	36		
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	18,91		
Gebäudeertragswert		101.203 €	
Bodenwert		171.000 €	
Vorläufiger Ertragswert		272.203 €	
△ €/m ² -Mietfläche rund		3.945 €	
n-facher-Jahresrohertrag		19,3	
Nettoanfangsrendite (Reinertrag/Ertragswert zzgl. 10% Erwerbsnebenkosten)		4,1%	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)		0 €	
Ertragswert inkl. b.o.G.		272.203 €	
	Rundung	272.000 €	
△ €/m ² -Mietfläche rund		3.942 €	

*Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten nach Ertragswertrichtlinie (EW-RL): Mietausfallwagnis: Gewerbe 4 % des Jahresrohertrages; Instandhaltungskosten: 12 €/m²-Mietfläche pro Jahr; Verwaltungskosten: 3% des Jahresrohertrages nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten) 0,5% des Jahresrohertrages.

Hinweis

Für eine systemkonforme Wertermittlung mit Marktdaten nach Immobilienmarktbericht sind die nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten nach Vorgabe der EW-RL zum Ansatz gebracht. Die realen Kosten können deutlich abweichen.

4.6 KAUFFÄLLE AUS DER KAUFPREISSAMMLUNG DES GUTACHTERAUSSCHUSSES FRANKFURT AM MAIN

4.6.1 Kauffälle ausschließlich aus der Gemarkung Niederrad

Selektionskriterien:

Teilmarkt/Objektart bebaute Grundstücke/Normalfall; **Reg.-Nr. (Jahr):** 2019:2022; **Zur Auswertung / Bewertung geeignet:** ja; **Grundbuchbezirk:** 37; **Typ:** Geschosswohnungsbau (ETW)|Geschosswohnungsbau (Mietwohnungen)|Mehrfamilienhaus (Eigentumswohnungen)|Mehrfamilienhaus (Mietwohnungen)|gemischte Nutzung (überw. Wohnen); **Lagequalität** |sehr gut; **Baujahr:** >1950; **WF/NF[m²]** >300

Unter Berücksichtigung der o. a. Selektionskriterien wurden 7 Kauffälle seitens des Gutachterausschusses übersendet.

Lfd. Nr.	Lage	Kaufdatum	Grundstücksgröße	Mietfläche	Wohnungsgröße in m ²	Baujahr	Typ	BRW 2022	Kaufpreis absolut	entspricht in €/m ² Mietfläche	Mieten in €/m ²	Kaufpreis marktanangepasst*	entspricht in €/m ² Mietfläche	
1	Goldsteinstraße	5/ 2019	365 m ²	439 m ²	25 - 68	1966	MFH	2.300 € MFH m 1,6	1.450.000 €	3.303 €/m ²	8,72 - 16,00	1.450.000 €	3.303 €/m ²	
2	Blauenstraße	4/ 2020	410 m ²	432 m ²	88 - 122	1954	MFH	1.800 € MFH m 1,0	1.470.000 €	3.403 €/m ²	10,66 - 12,07	1.470.000 €	3.403 €/m ²	
3	Breubergstraße	4/ 2020	190 m ²	350 m ²	50 - 75	1963	MFH	1.700 € MFH m 1,0	1.100.000 €	3.143 €/m ²	8,67 - 11,00	1.100.000 €	3.143 €/m ²	
4	Triftstraße	11/ 2020	315 m ²	618 m ²	47 - 116	1991	MFH	1.700 € MFH m 1,0	2.700.000 €	4.369 €/m ²	8,54 - 12,04	2.700.000 €	4.369 €/m ²	
5	Blauenstraße	12/ 2020	410 m ²	432 m ²	88 - 122	1954	MFH	1.800 € MFH m 1,0	1.700.000 €	3.935 €/m ²	10,66 - 12,07	1.700.000 €	3.935 €/m ²	
6	Schwarzwaldstraße	7/ 2021	763 m ²	965 m ²	64 - 132	1994	WuG	2.300 € MFH m 1,6	3.377.470 €	3.500 €/m ²	7,50 - 12,07	3.377.470 €	3.500 €/m ²	
7	Güntherstraße	3/ 2022	739 m ²	647 m ²	62 - 103	1967	MFH	1.700 € MFH m 0,8	2.200.000 €	3.400 €/m ²	7,50 - 12,44	2.200.000 €	3.400 €/m ²	
	Mittelwert		456 m ²	555 m ²		1970			1.999.639 €	3.605 €/m ²		1.999.639 €	3.605 €/m ²	
	Bewertungsobjekt	10/ 2022	2.177 m ²	3.051 m ²		1988	WuG	1.700 € MFH m 1,0						
Plausibilitätswert, basierend auf bereinigten Kauffällen														
	Vorläufiger Plausibilitätswert			3.051 m ²						3.605 €/m ²	10.998.270 €			
	Marktangepasster Plausibilitätswert			3.051 m ²						3.605 €/m ²	10.998.270 €			
***Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale														
> Überdurchschnittlicher Instandsetzungsbedarf, siehe Ziffer 4.2 im Gutachten												-1.050.000 €		
Plausibilitätswert											rund	9.948.000 €		
entspricht in €/Mietfläche												3.261 €/m ²		

Die Hausnummern, Flurstücke und Grundstücksflächen der Kauffälle sind dem Unterzeichner des Gutachtens bekannt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind diese in der Tabelle nicht aufgeführt bzw. anonymisiert.

Gebäudetypus: MFH = Mehrfamilienhaus, WuG = Wohn- und Geschäftshaus

*Ableitung der Marktanpassung siehe nachfolgende Ziffer 4.6.4.

Wertung

Bei der ersten Recherche in der Kaufpreissammlung wurde eingangs Augenmerk auf die Lage gelegt. Zunächst wurden ausschließlich Kauffälle aus der Gemarkung Niederrad recherchiert.

Die marktangepassten Kaufpreise weisen in €/m²-MiFl. eine Bandbreite von 3.143 bis 4.369 €/m²-MiFl. auf, im Mittel 3.605 €/m². Vorgenannte Auswertung beruht auf 7 Kaufpreissfällen.

Die Kauffälle wurden seitens des Sachverständigen anhand von Lageplänen, Luftbildern und Streetview näher untersucht. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Kauffälle überwiegend eine bessere Instandhaltung aufweisen. Bezogen auf die Lage sind die Kauffälle verhältnismäßig gut mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar. Bezüglich Baualtersklasse, Mietfläche und Grundstücksgröße ist die Vergleichbarkeit mit der zu bewertenden Liegenschaft nur bedingt gegeben.

Auf Grundlage der bereinigten Kauffälle lässt sich ein Plausibilitätswert bezogen auf €/m²-MiFl. nach Marktanpassung auf den Wertermittlungsstichtag und unter Berücksichtigung der b.o.G. von rund 9.948.000 € ableiten.

4.6.2 Kauffälle von Wohn- und Geschäftshäusern in FFM ohne gute und sehr gute Lagen

Selektionskriterien:

Teilmarkt/Objektart bebaute Grundstücke/Normalfall; **Reg.-Nr. (Jahr):** 2019:2022; **Zur Auswertung / Bewertung geeignet:** ja; **Straße:** \Zeil; **Typ:** gemischte Nutzung (überw. Wohnen); **Lagequalität** sehr einfach|mittel|einfach; **Baujahr:** 1950:2010; **WF/NF[m²]** >800

Unter Berücksichtigung der o. a. Selektionskriterien wurden 20 Kauffälle seitens des Gutachterausschusses übersendet. Die Kauffälle wurden mittels Luftbildern und Lageplänen ausgewertet.

Lfd. Nr.	Lage	Kaufdatum	Grundstücksgröße	Mietfläche	Wohnungsgröße in m ²	Baujahr	Pkw	BRW 2022	Kaufpreis absolut	entspricht in €/m ² Mietfläche	Mieten in €/m ²	Kaufpreis marktanangepasst*	entspricht in €/m ² Mietfläche
1	Hanauer Landstraße	3/ 2019	1.064 m ²	3.117 m ²	18 - 85	1967	15	4.600 € MFH m 2,0	12.700.000 €	4.074 €/m ²	7,56 - 21,03	12.700.000 €	4.074 €/m ²
2	Hessestraße	3/ 2019	2.503 m ²	3.952 m ²	28 - 410	1967	37	940 € EFH m	16.800.000 €	4.251 €/m ²	5,84 - 18,39	16.800.000 €	4.251 €/m ²
3	Berger Str.	5/ 2019	1.503 m ²	4.856 m ²	31 - 70	1964	31	2.800 € WGH 2,5	21.500.000 €	4.428 €/m ²	7,11 - 120	21.500.000 €	4.428 €/m ²
4	Rödelheimer Bahnweg	5/ 2019	1.816 m ²	2.428 m ²	k. A.	1991	-	270 € BH 1,0	7.000.000 €	2.883 €/m ²	6,41 - 16,45	7.000.000 €	2.883 €/m ²
5	Lahnstraße	6/ 2019	495 m ²	1.936 m ²	28 - 56	1969	-	2.200 € MFH m 1,6	5.050.000 €	2.609 €/m ²	6,39 - 13,78	5.050.000 €	2.609 €/m ²
6	Schwalbacher Straße	6/ 2019	663 m ²	1.029 m ²	18 - 37	1968	10	2.700 € MFH m 1,6	3.700.000 €	3.594 €/m ²	9,08 - 16,43	3.700.000 €	3.594 €/m ²
7	Königsteiner Straße	8/ 2019	1.142 m ²	1.268 m ²	58 - 120	1969	10	990 € MFH e 1,0	2.446.000 €	1.929 €/m ²	5,36 - 65	2.446.000 €	1.929 €/m ²
8	Königsteiner Straße	11/ 2019	422 m ²	1.177 m ²	43 - 68	1971	18	900 € WGH 1,5	3.650.000 €	3.101 €/m ²	8,00 - 11,08	3.650.000 €	3.101 €/m ²
9	Elbinger Straße	2/ 2020	876 m ²	836 m ²	60 - 67	1959	-	270 € BH 1,0	1.370.000 €	1.639 €/m ²	4,33 - 14,08	1.370.000 €	1.639 €/m ²
10	Raimundstraße	6/ 2020	1.338 m ²	1.053 m ²	35 - 90	1963	17	2.000 € MFH m 1,0	5.000.000 €	4.750 €/m ²	7,48 - 65	5.000.000 €	4.750 €/m ²
11	Finkenhofstraße	9/ 2020	864 m ²	2.067 m ²	33 - 73	1958	4	3.800 € WGH 2,5	11.000.000 €	5.322 €/m ²	8,67 - 26,63	11.000.000 €	5.322 €/m ²
12	Ludwigstraße	11/ 2020	418 m ²	893 m ²	40 - 231	1970	7	4.000 € MFH m 2,5	4.550.000 €	5.095 €/m ²	14,75 - 375	4.550.000 €	5.095 €/m ²
13	Siemensstraße	2/ 2021	312 m ²	1.011 m ²	26 - 80	1962	-	1.700 € MFH e 2,0	4.700.000 €	4.649 €/m ²	9,29 - 20,66	4.700.000 €	4.649 €/m ²
14	Mannheimer Straße	2/ 2021	355 m ²	1.279 m ²	59 - 98	1966	-	4.600 € MFH m 2,5	3.750.000 €	2.932 €/m ²	7,50 - 8,98	3.750.000 €	2.932 €/m ²
15	Sieringstraße	1/ 2021	561 m ²	870 m ²	70 - 80	1963	2	1.000 € MFH e 1,0	1.700.000 €	1.954 €/m ²	5,04 - 12,28	1.700.000 €	1.954 €/m ²
16	Schwarzwaldstraße	7/ 2021	763 m ²	965 m ²	64 - 83	1994	-	2.300 € MFH m 1,6	3.377.470 €	3.500 €/m ²	7,50 - 12,07	3.377.470 €	3.500 €/m ²
17	Königsteiner Straße	9/ 2021	422 m ²	1.177 m ²	45 - 68	1971	10	900 € WGH 1,5	3.898.042 €	3.312 €/m ²	8,00 - 11,31	3.898.042 €	3.312 €/m ²
18	Solmsstraße	9/ 2021	1.624 m ²	1.328 m ²	35 86	1956	-	2.700 € MFH m 2,0	6.639.150 €	4.998 €/m ²	2,49 - 11,88	6.639.150 €	4.998 €/m ²
19	Leipziger Straße	12/ 2021	1.075 m ²	1.509 m ²	29-151	1955	8	3.300 € WGH 2,5	8.000.000 €	5.303 €/m ²	6,85 - 27,5	8.000.000 €	5.303 €/m ²
20	Heidelberger Straße	2/ 2022	234 m ²	897 m ²	40 - 78	1957	-	4.600 € MFH m 2,5	4.800.000 €	5.351 €/m ²	11,11 - 16,00	4.800.000 €	5.351 €/m ²
	Mittelwert		923 m ²	1.682 m ²		1967			6.581.533 €	3.912 €/m ²		6.581.533 €	3.912 €/m ²
	Bereinigt, nur Kauffälle aus BRW-Zonen zwischen 900 und 2.500 €/m ²		946 m ²	1.826 m ²		1969		1.573 €	6.812.151 €	3.730 €/m ²		6.812.151 €	3.730 €/m ²
	Bewertungsobjekt	7/ 2022	2.177 m ²	3.051 m ²		1988	51	1.700 € MFH m 1,0					
	Plausibilitätswert, basierend auf bereinigten Kauffällen												
	Vorläufiger Plausibilitätswert		3.051 m ²						3.730 €/m ²		11.379.707 €		
	Marktangepasster Plausibilitätswert		3.051 m ²						3.730 €/m ²		11.379.707 €		
	***Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale												
	> Überdurchschnittlicher Instandsetzungsbedarf, siehe Ziffer 4.2 im Gutachten												
	Plausibilitätswert								rund 10.330.000 €				
	entspricht in €/Mietfläche								3.386 €/m ²				

Die Hausnummern, Flurstücke und Grundstücksflächen der Kauffälle sind dem Unterzeichner des Gutachtens bekannt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind diese in der Tabelle nicht aufgeführt bzw. anonymisiert.

Gebäudetypus: MFH = Mehrfamilienhaus, WuG = Wohn- und Geschäftshaus

*Ableitung der Marktanpassung siehe nachfolgende Ziffer 4.6.4.

Wertung

Bei der zweiten Recherche in der Kaufpreissammlung wurde Augenmerk auf die Objektgröße und die Lage in ganz Frankfurt am Main ohne gute und sehr gute Lagen gelegt. Zugleich wurden die Kauffälle, um Käufe aus Bodenrichtwertzonen bereinigt, die mit einem Bodenrichtwert < 900 €/m² und > 2.500 €/m² ausgewiesen sind.

Die bereinigten und marktangepassten Kaufpreise weisen in €/m²-MiFl. eine Bandbreite von 1.929 bis 4.750 €/m²-MiFl. auf, im Mittel 3.730 €/m². Vorgenannte Auswertung beruht auf 10 Kaufpreisfällen.

Die Kauffälle wurden seitens des Sachverständigen anhand von Lageplänen, Luftbildern und Streetview näher untersucht. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Kauffälle überwiegend eine bessere Instandhaltung aufweisen.

Im Vergleich zu den bereinigten und marktangepassten Kauffällen weist das Bewertungsobjekt folgende Eigenschaften auf:

	Bewertungsobjekt	angepasste Kaufpreisfälle
Tiefgaragenstellplätze	51	< 18
Baujahr	1988/1989	Ø 1969
Mietfläche	3.061 m ²	Ø 1.826 m ²
Grundstücksgröße	2.177 m ²	Ø 946 m ²

Bezüglich Baualtersklasse, Mietfläche und Grundstücksgröße ist die Vergleichbarkeit mit der zu bewertenden Liegenschaft nur bedingt gegeben.

Auf Grundlage der bereinigten Kauffälle lässt sich ein Plausibilitätswert bezogen auf €/m²-MiFl. nach Marktanpassung auf den Wertermittlungstichtag und unter Berücksichtigung der b.o.G. von rund 10.330.000 € ableiten.

4.6.3 Kauffälle für das Ladengeschäft / Bäckerei

Selektionskriterien für Volleigentum in gesamt Frankfurt am Main mit den u. a. Selektionskriterien:

Teilmarkt/Objektart bebaute Grundstücke/Normalfall; **Reg.-Nr. (Jahr):** 2019:2022; **Zur Auswertung / Bewertung geeignet:** ja; **Gesamt(teil)fläche[m²]** <800; **Typ:** \Garage\Kirche; **Lagequalität** \gehoben; **insgesamt:[m² WF]** (LEERER EINTRAG)\0; **insgesamt:[m² NF]** <500; keine Nebengebäude

Für den Stadtteil Niederrad liegen keine Kauffälle unter Berücksichtigung der o. a. Selektionskriterien vor. Unter Berücksichtigung der o. a. Selektionskriterien wurden 5 Kauffälle seitens des Gutachterausschusses übersendet.

Lfd. Nr.	Lage	Kaufdatum	Grundstücksgröße	Mietfläche	Baujahr	Typ	BRW 2022	Kaufpreis absolut	entspricht in €/m ² Mietfläche	Mieten in €/m ²	Kaufpreis marktanangepasst*	entspricht in €/m ² Mietfläche
1	Konrad-Glatt-Str.	11/ 2019	398 m ²	326 m ²	1996	GH	300 € Gewerbe	991.650 €	3.042 €/m ²	9,24 - 15,49	991.650 €	3.042 €/m ²
2	Klappergasse	3/ 2020	108 m ²	150 m ²	1786	WUG	2.000 € WGH 2,5	450.000 €	3.000 €/m ²	11,00 €/m ²	450.000 €	3.000 €/m ²
3	Gebeschusstr.	6/ 2021	285 m ²	77 m ²	1950	Büro	890 € MFH e 1,0	120.000 €	1.558 €/m ²	9,22 €/m ²	120.000 €	1.558 €/m ²
4	Leunastraße	10/ 2021	250 m ²	460 m ²	1905	H, G, V	1.300 € MFH e 1,8	740.000 €	1.609 €/m ²	4,46 €/m ²	740.000 €	1.609 €/m ²
5	Schweizer Str.	3/ 2022	466 m ²	422 m ²	1963	GH	4.300 € WGH 2,5	1.300.000 €	3.081 €/m ²	7,81 - 16,41	1.300.000 €	3.081 €/m ²
	Mittelwert		301 m ²	287 m ²	1920			720.330 €	2.510 €/m ²		720.330 €	2.510 €/m ²
	Bewertungsobjekt	10/ 2022	129 m ²	69 m ²	1988/89	Laden Café	1.700 € MFH m 1,0					

Die Hausnummern, Flurstücke und Grundstücksflächen der Kauffälle sind dem Unterzeichner des Gutachtens bekannt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind diese in der Tabelle nicht aufgeführt bzw. anonymisiert.

Gebäudetypus: GH = Geschäftshaus, WuG = Wohn- und Geschäftshaus, HGV = Hotel, Gaststätte, Vergnügungsstätte

*Ableitung der Marktanpassung siehe nachfolgende Ziffer 4.6.4.

Selektionskriterien für Teileigentum in Niederrad:

Mangels Kauffällen von Volleigentum aus Niederrad wurde zusätzlich nach Teileigentum im Stadtteil recherchiert.

Teilmarkt/Objektart Wohnungs- und Teileigentum/Teileigentum; **Reg.-Nr. (Jahr):** 2019:2022; **Zur Auswertung / Bewertung geeignet:** ja; **Grundbuchbezirk:** 37; **Wohnfläche** >20; **Sondereigentum** \Tiefgaragenplatz\TG-Platz - Triplexparker

Unter Berücksichtigung der o. a. Selektionskriterien wurden 7 Kauffälle seitens des Gutachterausschusses übersendet.

Lfd. Nr.	Lage	Kaufdatum	Mietfläche	Baujahr	Typ	BRW 2022	Kaufpreis absolut	entspricht in €/m ² Mietfläche	Mieten in €/m ²	Kaufpreis marktanangepasst*	entspricht in €/m ² Mietfläche
1	Schwarzwaldstr.	6/ 2019	66 m ²	1978	Büro	2.300 € MFH m 1,6	311.478 €	4.719 €/m ²	keine Angabe	311.478 €	4.719 €/m ²
2	Frauenhofstr.	1/ 2020	176 m ²	1914	Gastro	2.300 € MFH m 1,6	340.000 €	1.932 €/m ²	keine Angabe	340.000 €	1.932 €/m ²
3	Schwarzwaldstr.	6/ 2020	78 m ²	1957	GEW	2.300 € MFH m 1,6	200.000 €	2.564 €/m ²	keine Angabe	200.000 €	2.564 €/m ²
4	Güntherstr.	2/ 2021	90 m ²	1964	Büro	1.700 € MFH m 0,8	250.000 €	2.778 €/m ²	keine Angabe	250.000 €	2.778 €/m ²
5	Triftstraße	8/ 2021	111 m ²	1974	Laden	1.700 € MFH m 1,0	200.000 €	1.802 €/m ²	keine Angabe	200.000 €	1.802 €/m ²
6	Im Mainfeld	1/ 2022	95 m ²	1972	Büro	2.000 € MFH m 1,0	277.000 €	2.916 €/m ²	keine Angabe	277.000 €	2.916 €/m ²
7	Triftstraße	3/ 2022	111 m ²	1974	Laden	1.700 € MFH m 1,0	431.000 €	3.883 €/m ²	keine Angabe	431.000 €	3.883 €/m ²
	Mittelwert		104 m ²	1962			287.068 €	2.764 €/m ²		287.068 €	2.764 €/m ²
	Bewertungsobjekt	10/ 2022	69 m ²	1988/89	Laden Café	1.700 € MFH m 1,0					

Die Hausnummern, Flurstücke und Grundstücksflächen der Kauffälle sind dem Unterzeichner des Gutachtens bekannt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind diese in der Tabelle nicht aufgeführt bzw. anonymisiert.

Gebäudetypus: GEW = gewerbliche Nutzung

*Ableitung der Marktanpassung siehe nachfolgende Ziffer 4.6.4.

Wertung

Vergleichbare Kauffälle für Volleigentum aus der Gemarkung Niederrad liegen nicht vor. Für Objekte aus anderen Stadtteilen waren Marktteilnehmer bereit zwischen 1.558 bis 3.081 €/m² Mietfläche zu entrichten. Eine direkte Vergleichbarkeit ist aufgrund der Lage und des Mietniveaus mit dem Bewertungsobjekt nicht gegeben.

Für Teileigentum innerhalb der Gemarkung Niederrad wurden Preise zwischen 1.802 bis 4.719 €/m² entrichtet.

4.6.4 Marktanpassung der Kauffälle

Indizes für Mehrfamilienhäuser nach Immobilienmarktbericht Frankfurt 2022

Für Mehrfamilienhäuser, explizit mit gemischter Nutzung, sind nicht veröffentlicht.

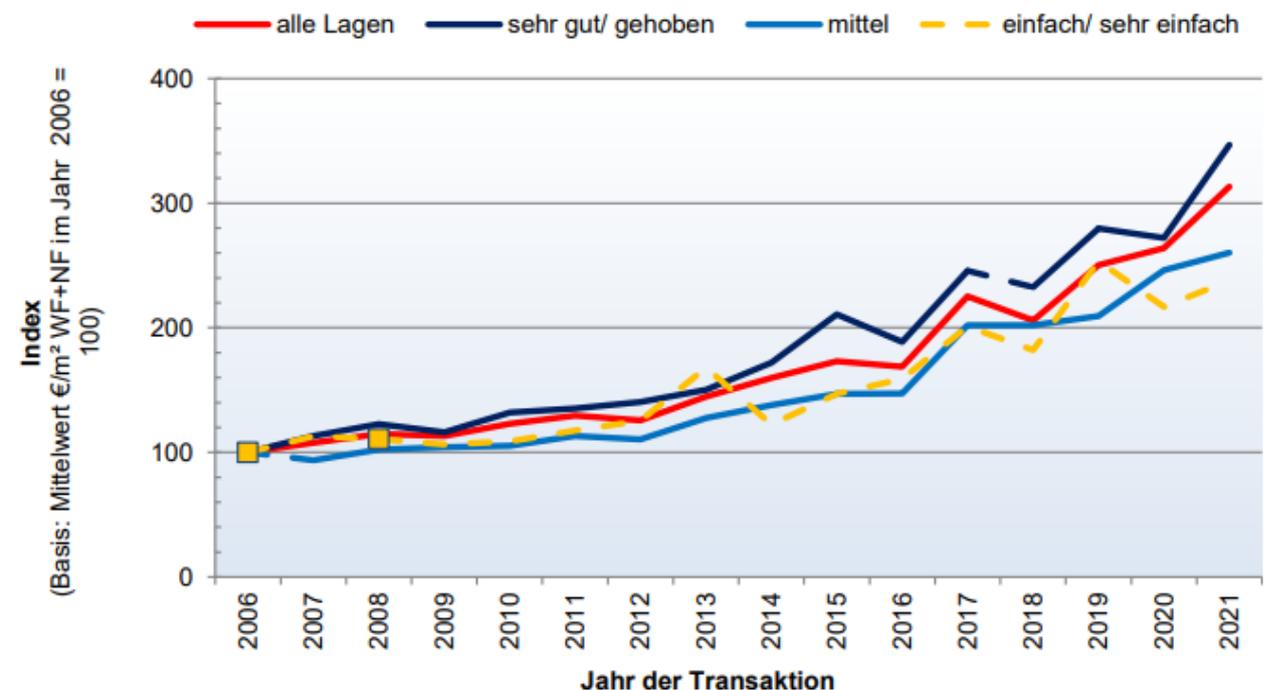
3.8.1.3.2 Mehrfamilienhäuser ab Baujahr 1950 ohne Neubau

	Lage			
	alle	sehr gut/ gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
2006	100	100	100*	100**
2007	108	113	94	113*
2008	115	123	102	111**
2009	113	116	104	106*
2010	123	132	105	109*
2011	129	135	113	118*
2012	126	140	110	125*
2013	145	150	128	168*
2014	160	172	138	122*
2015	173	211	147	147*
2016	169	189	147	159*
2017	225	246	202	201*
2018	206	233*	202	182*
2019	250	280	209	253*
2020	264	272	246	217*
2021	313	347	260	238*

Der hohe Index in 2019 für die sehr gute/gehobene Lage wird durch eine hochpreisige Liegenschaft neueren Baujahres beeinflusst.

* Für Mehrfamilienhäuser mit Baujahr ab 1950 in einfacher/sehr einfacher Lage liegen mehrheitlich weniger als 10 Kaufverträge pro Jahr vor (gestrichelte Linie). Für die sehr gute/gehobene Lage liegen im Jahr 2018 ebenfalls weniger als 10 Kaufverträge vor. Dies trifft ebenfalls für die mittlere Lage im Jahr 2006 zu.

**In den Jahren 2006 und 2008 (quadratisch dargestellte Datenpunkte) liegen für Mehrfamilienhäuser mit Baujahr ab 1950 mehr als 10 Fälle vor.



Preissteigerung für mittlere Lagen im Zeitraum 2019 bis 2021: = ca. + 11,5% p.a.

Bodenrichtwertentwicklung

Jährliche Preissteigerung des Bodenrichtwertes Zeitraum 01/2020 bis 01/2022: Ø = rd. +6,4% p.a.

Gutachterausschuss FFM, Auszug: Immobilienmarkt Frankfurt am Main 2022, 1. Halbjahr

Wohin entwickelt sich der Immobilienmarkt?

Bei der Analyse des Immobilienmarktes sind im ersten Halbjahr 2022 die Einflüsse des Ukrainekriegs, der hohen Inflation und der stark gestiegenen Kreditzinsen zu beachten. Baugrundstücke für Eigenheime wurden kaum noch vermarktet. Gründe hierfür könnten neben der zurückhaltenden Verkaufsbereitschaft auch in der Unsicherheit der wirtschaftlichen Entwicklung liegen. Hinzu kommen die in den vergangenen Monaten die stark gestiegenen Baukosten und die nicht vorhersehbaren Baukostenentwicklungen. Die Preise im Wohnungsbau steigen zwar weiterhin, die Preissteigerung beträgt bei neuen Eigentumswohnungen aber nur noch 3 %. Die Nachfrage ist weiterhin wesentlich höher als das Angebot, dennoch akzeptierte der Markt nicht mehr auf alle Kaufpreis- und Mietangebote: bei hohen Kaufpreisangeboten kommt es ggf. nicht zu einem Abschluss, während niedrigpreisigere Wohnungen eher noch verkauft werden. Die Vermarktungszeiten erhöhen sich und das Risiko in der Projektentwicklung steigt.

Besonders im Bürosektor sind die Verkaufszahlen, aber auch die Umsätze erheblich gestiegen. Da zumeist zurückgehende Umsatzzahlen auf eine Trendwende auf dem Immobilienmarkt schließen lassen, kann auch der gewerbliche Markt als noch stabil angesehen werden.

Der Einzelhandel entwickelt sich uneinheitlich. Während die Lebensmittelbranche zu den Gewinnern zählt, haben die Bereiche Textil und Elektronik zugunsten des Online-Handels Umsatzeinbußen zu verzeichnen. Bei der Bewertung von Immobilien müssen die Auswirkungen der sich schnell verändernden Zinshöhen und die stark steigende Inflation sachverständig berücksichtigt werden.

Wertung

Die o.a. Marktentwicklungen beruhen auf Daten der letzten Jahre, die von einem starken Preisanstieg für Wohn- und Geschäftshäuser aufgrund der Niedrigzinspolitik der EZB, mit einem hohen Nachfrageüberhang nach Sachwerten, geprägt waren. Durch die seit Jahresbeginn vergleichsweise stark gestiegenen Hypothekenzinsen und das Kriegsgeschehen in der Ukraine mit weitreichenden Folgen, insbesondere für die europäische Wirtschaft, kann von einer allgemeinen Verunsicherung der Marktteilnehmer gesprochen werden.

Die zu bewertende Liegenschaft ist als Renditeobjekt für Kapitalanleger von Interesse. Nach wie vor befindet sich viel Kapital am Markt und Sachwerte verlieren aufgrund der hohen Inflation auch derzeit nicht an Bedeutung. Zugleich kann die Marktentwicklung der letzten Jahre nicht linear fortgeschrieben werden.

Aufgrund der Verunsicherung am Markt und der aktuell steigenden Hypothekenzinsen wird von stagnierenden Preisen im Rahmen der Marktwertermittlung ausgegangen. Die Marktanpassung wird mit +/- 0 %, Faktor 1,0, berücksichtigt.

4.7 IMMOBILIENANGEBOTE

4.7.1 Angebote im Umkreis von 1 km rund um das Bewertungsobjekt

Quelle: immobilienscout24.de

Selektionskriterien: Wohn- und Geschäftshäuser; Anlageobjekte; Lage: Melibocusstraße im Umkreis von 1 km; Stand 10/2022

Unter Berücksichtigung der o.a. Selektionskriterien liegen keine Angebotspreise vor.

4.7.2 Angebote im Umkreis von 20 km rund um das Bewertungsobjekt mit mehr als 1.500 m² Mietfläche

Quelle: immobilienscout24.de

Selektionskriterien: Haus, Lage: Melibocusstraße im Umkreis von 20 km; ab > 1.500 m² Mietfläche, Stand 11/2022, ohne Neubau/geplantes Gebäude, insgesamt 3 Angebote

Lfd. Nr.	Lage	Baujahr	Mietfläche	Grundstückgröße	Kaufangebot	entspricht in €/m ²	Sonstiges
1	Offenbach am Main, Frankfurter Straße 57	1968	1.910 m ²	927 m ²	6.000.000 €	3.141 €	Wohn- und Geschäftshaus , 13 Außenstellplätze, Erweiterungsmöglichkeit
2	Mühlheim	k. A.	1.808 m ²	1.270 m ²	8.500.000 €	4.701 €	MFH, 2 Gebäude a 8 Wohneinheiten, 16 TG-Stellplätze
3	Bad Homburg vor der Höhe	1992	1.632 m ²	1.730 m ²	6.750.000 €	4.136 €	WuG mit 26 Einheiten (19 Gewerbe- und 7 Wohneinheiten) Massivbauweise

4.8 AUSZÜGE AUS DEM IMMOBILIENMARKTBERICHT FRANKFURT 2022

Quelle: Immobilienmarktbericht für den Bereich Frankfurt am Main 2022; Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen.

Ertragsfaktoren

3.8.5.1 Restnutzungsdauer 25 Jahre und länger

Fälle	Mittelwert	Minimum	Maximum	Median	Standardabweichung	Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	Ø Wohn-/ Nutzfläche [m²]
Mehrfamilienhäuser (Wohnen)							
91	32,9	18,3	47,7	33,1	7,1	33	589
Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)							
57	31,0	17,4	43,9	31,2	6,6	33	725
Büro- und Verwaltungsgebäude							
16	26,2	20,1	30,6	26,3	3,6	38	12.523

Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]

Lage	Mehrfamilienhäuser (Wohnen)	Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)	Büro- und Verwaltungsgebäude
Sehr gut	5,5	12,3	37,5
Gehoben	38,5	21,1	12,5
Mittel	36,3	42,1	18,8
Einfach	18,7	14,0	18,8
Sehr einfach	1,1	10,5	12,5

© Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Liz.-Nr. 623-1716

Nettoanfangsrenditen

3.8.8.1.4 Mehrfamilienhäuser – gemischte Nutzung
(90%-Stichprobe, bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, Mehrfamilienhaus gemischt genutzt, Daten: 2021)

Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Durchschnittl. bereinigter Kaufpreis pro m² WF/NF [€/m²]
sehr gut	8	1,7	0,0	3,1	2,0	1,2	8.449
gehoben	10	1,9	0,9	2,2	1,9	0,4	4.925
mittel	23	2,0	0,8	3,0	2,3	0,7	4.111
einfach	11	2,3	1,1	3,6	2,1	0,9	3.701
sehr einfach	5	2,5	2,4	2,7	2,5	0,1	3.337

© Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Liz.-Nr. 623-1716

4.9 VERGLEICHSAKTOR FÜR DIE BÄCKEREI

Auszug aus den Faktoren für die Bewertung gemäß § 183 ff BewG für den Bereich Frankfurt am Main 2022

1.2.3 Vergleichsfaktoren Teileigentum

1.2.3.1 Teileigentum mit der Nutzung als Büro, Praxis, Laden oder sonstiger Verkaufsraum

Es werden Vergleichsfaktoren nur in den Fällen angegeben, in denen sich mit der marktüblichen Miete ein positiver Gebäudeertragswert ergibt.

Liegt für eine marktübliche Miete in der Verbindung mit der Richtwertzone kein Faktor vor, so ist der Faktor aus der nächsten rechtsangrenzenden Spalte zu verwenden, in der für die gleiche Miete ein Faktor ausgewiesen ist.

Allgemeines:

Nebenflächen in Untergeschossen sowie in Dachgeschossen mit Schrägen sind mit einem 1/4 ihrer Gesamtfläche anzusetzen.

Der Vergleichsfaktor ist der Zeile mit der marktüblichen Miete für die Hauptfläche im EG oder OG zu entnehmen.

Marktübliche Miete im EG bzw. OG	Diese Faktoren finden Verwendung, wenn die Liegenschaft in einer Richtwertzone (Geoportal Frankfurt) liegt, die mit den folgenden Ziffern beginnt:				
	431x	432x	411x, 412x oder 492x	413x, 433x oder 493x	414x, 415x, 434x, 435x, 494x oder 495x
≤ 6 €/m ²			1.490 €/m ²	1.380 €/m ²	1.280 €/m ²
7 €/m ²			1.700 €/m ²	1.580 €/m ²	1.470 €/m ²
8 €/m ²		2.390 €/m ²	1.900 €/m ²	1.780 €/m ²	1.660 €/m ²
9 €/m ²		2.590 €/m ²	2.110 €/m ²	1.970 €/m ²	1.860 €/m ²
10 €/m ²		2.800 €/m ²	2.320 €/m ²	2.170 €/m ²	2.050 €/m ²
11 €/m ²		3.010 €/m ²	2.520 €/m ²	2.370 €/m ²	2.250 €/m ²
12 €/m ²	3.870 €/m ²	3.210 €/m ²	2.730 €/m ²	2.570 €/m ²	2.440 €/m ²
13 €/m ²	4.080 €/m ²	3.420 €/m ²	2.940 €/m ²	2.770 €/m ²	2.640 €/m ²
14 €/m ²	4.300 €/m ²	3.630 €/m ²	3.140 €/m ²	2.970 €/m ²	2.830 €/m ²
15 €/m ²	4.510 €/m ²	3.830 €/m ²	3.350 €/m ²	3.170 €/m ²	3.030 €/m ²
16 €/m ²	4.730 €/m ²	4.040 €/m ²	3.560 €/m ²	3.370 €/m ²	3.220 €/m ²
18 €/m ²	5.150 €/m ²	4.450 €/m ²	3.970 €/m ²	3.770 €/m ²	3.610 €/m ²
20 €/m ²	5.580 €/m ²	4.870 €/m ²	4.380 €/m ²	4.170 €/m ²	4.000 €/m ²
22 €/m ²	6.010 €/m ²	5.280 €/m ²	4.790 €/m ²	4.560 €/m ²	4.390 €/m ²
24 €/m ²	6.440 €/m ²	5.690 €/m ²	5.210 €/m ²	4.960 €/m ²	4.780 €/m ²

Fläche der Bäckerei
69 m² x 3.570 €/m² (Mittelwert) = rd. 246.000 €

Hinweis

Der Vergleichsfaktor ist nicht direkt auf das Bewertungsobjekt anwendbar, da es sich bei der Bäckerei nicht um Teileigentum, sondern um Volleigentum handelt.

5 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG UND SWOT-ANALYSE FÜR DAS WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS

5.1 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

Nachfolgend werden die ermittelten Ergebnisse aus dem Ertragswert mit den Veröffentlichungen im Immobilienmarktbericht und den Kauffällen gegenübergestellt:

	Immobilienmarktbericht FFM 2022			Ertragswert* ohne b. o. G. mit Miet- spiegel 2020	Ertragswert* ohne b. o. G. mit Miet- spiegel 2022
	Minimum	Mittelwert	Maximum		
Ertragsfaktoren Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt), RND 25 Jahre und länger	17,4	31,0	43,9	25,6	25,9
Nettoanfangsrendite Mehrfamilienhäuser (gemischte Nutzung) in mittlerer Lage	0,80%	2,00%	3,00%	3,00%	2,90%
Kaufpreisfälle bereinigt					
Kaufpreisfälle in €/m ² Mietfläche aus Niederrad	3.143 €/m ²	3.605 €/m²	4.369 €/m ²	3.745 €/m ²	3.499 €/m ²
unter Berücksichtigung (nach Abzug der b. o. G.)				3.402 €/m ²	3.153 €/m ²
Bereinigte Kaufpreisfälle in €/m ² Mietfläche auf FFM	1.929 €/m ²	3.730 €/m²	4.750 €/m ²	3.745 €/m ²	3.499 €/m ²
unter Berücksichtigung (nach Abzug der b. o. G.)				3.402 €/m ²	3.153 €/m ²

*Das Ertragswertergebnis ist zur Plausibilitätsbetrachtung anhand von Veröffentlichungen aus dem Immobilienmarktbericht ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abgebildet.

5.2 SWOT-ANALYSE (GESAMTBEURTEILUNG)

SWOT: Strengths = Stärken, weakness = Schwächen, opportunities = Chancen, threats = Risiken
Die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken werden nachfolgend stichpunktartig aufgeführt.

Stärken

- Relativ großer Nachfragedruck nach Wohnraum in Frankfurt und der Metropolregion.

Schwächen

- Eine laufende Instandhaltung ist mit Ausnahme einiger, weniger gewerblicher Einheiten nicht erkennbar.
- Elektrische Nachspeicheröfen
- Mieterklientel

Chancen

- Mietsteigerungspotential
- Bis zum Versteigerungstermin können eventuell viele Reparaturen und Unklarheiten seitens des Zwangsverwalters geregelt sein.

Risiken

- Unvorhergesehenes aufgrund des mäßigen Bautenzustandes mit Instandhaltungsanstau.
- Politische Risiken wie Mietpreisbremse oder Mietendeckelung.
- Unsicherheit der Marktteilnehmer aufgrund stark gestiegener Finanzierungskosten.

6 MARKTWERTABLEITUNG

Definition Verkehrswert/Marktwert gemäß §194 BauGB:

Der Marktwert/Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

6.1 MARKTWERTABLEITUNG GRUNDBUCHBLATT 3694 (WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)

Sicherheitsabschlag für Treppenhaussanierung, Sanierung von Wohneinheiten und Sanierung von zwei Gewerbeeinheiten im Obergeschoss ./. 1.050.000 €

Erster Ertragswert mit Mietspiegel 2020 unter Berücksichtigung der b.o.G. rund 10.380.000 €
≙ 3.402 €/m²-MiFl.

Zweiter Ertragswert mit Mietspiegel 2022 unter Berücksichtigung der b.o.G. rund 9.620.000 €
≙ 3.034 €/m²-MiFl.

Plausibilitätswert auf Grundlage von Kauffällen aus Niederrad aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses unter Berücksichtigung der b. o. G. rund 9.948.000 €
≙ 3.261 €/m² MiFl.

Plausibilitätswert auf Grundlage von bereinigten Kauffällen aus FMM aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses unter Berücksichtigung der b. o. G. rd. 10.330.000 €
≙ 3.386 €/m² MiFl.

Auf Grundlage der o. a. Wertermittlungsergebnisse und dem Risiko an Unvorhergesehenes - siehe Ziffer 1.1 Hinweise zur Marktwertableitung und Ziffer 4.5 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Gutachten - wird der Marktwert mit **rund 9.000.000 € bis 11.000.000 €** bewertet und über den Mittelwert mit rund 10.000.000 € ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für die Liegenschaft Melibocusstraße 35, 35 a-c in 60528 Frankfurt am Main, Stadtteil Niederrad, der

Marktwert

im Oktober 2022 mit **- 10.000.000 € -** in Worten: zehn Millionen Euro.

6.2 MARKTWERTABLEITUNG GRUNDBUCHBLATT 2141 (LADENGESCHÄFT / BÄCKEREI)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)

Überprüfung der Flachdachabdichtung -

Ertragswert unter Berücksichtigung der b.o.G.

rund 272.000 €
≙ 3.942 €/m²-MiFl.

Plausibilitätswert auf Grundlage von Vergleichsfaktoren unter Berücksichtigung der b. o. G.

rd. 246.000 €
≙ 3.570 €/m² MiFl.

Kauffälle von Teileigentum in der Gemarkung Niederrad

1.802 bis 4.719 €/m²

Die Vergleichsfaktoren im Immobilienmarktbericht der Stadt Frankfurt sind für Teileigentum ausgewiesen. Bewertungsgegenstand ist Volleigentum am Flurstück 31/11 bebaut mit einem eingeschossigen Ladengeschäft mit Terrasse. Maßgebend ist das Ertragswertergebnis, direkt vergleichbare Kauffälle liegen nicht vor. Der Marktwert wird mit **rund 240.000 € bis 280.000 €** bewertet und wird im oberen Drittel mit 270.000 € ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für die Liegenschaft Melibocusstraße 35 d, Flurstück 31/11 in 60528 Frankfurt am Main, Stadtteil Niederrad, der

Marktwert

im Oktober 2022 mit **- 270.000 €** - in Worten: zweihundertsiebzigttausend Euro.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Marktwertgutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung, auch auszugsweise, durch Dritte (z. B. zu Beleihungszwecken) ist ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers des Gutachtens nicht gestattet.

Das Gutachten beinhaltet 87 Seiten zzgl. eines separaten Anlagenbandes mit VIII Anlagen und wurde in zweifacher, gedruckter Ausfertigung und digitaler Ausfertigung im PDF-Format ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 11.11.2022

.....

Erich Finder