

ANLAGENBAND ZUM 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

Auftraggeber

Amtsgericht Frankfurt am Main

Aktenzeichen: **842 K 1/22**

Autor des Gutachtens

Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder

Digitale Ausfertigung für die Veröffentlichung im ZVG-Portal



von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Erich Finder, Dipl.-Ing. Architekt
Martin-May-Straße 7
D-60594 Frankfurt am Main
USt.-ID-Nr.: DE 182 462 447

Fon 49. (0) 69.60 60 77 74
Fax 49. (0) 69.60 60 77 75
info@finder-frankfurt.de
www.finder-frankfurt.de

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

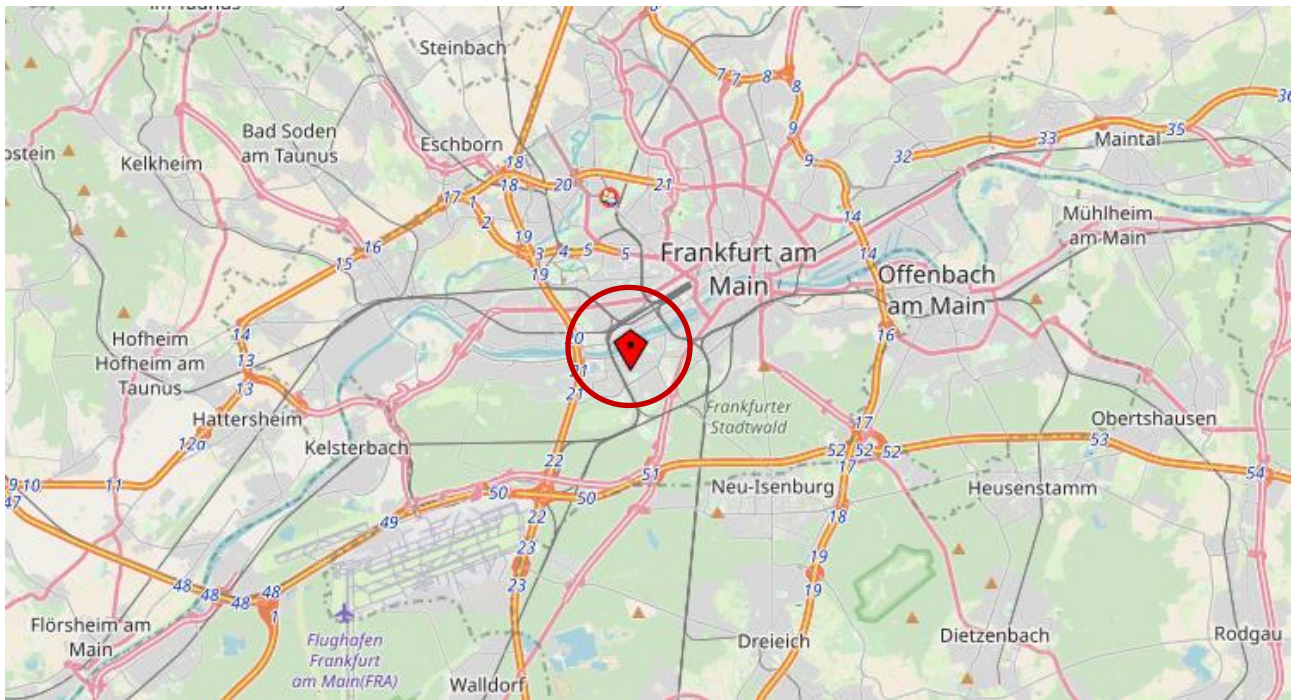
Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich VIII sind aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz in der vorliegenden Gutachtenversion gelöscht.

Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.

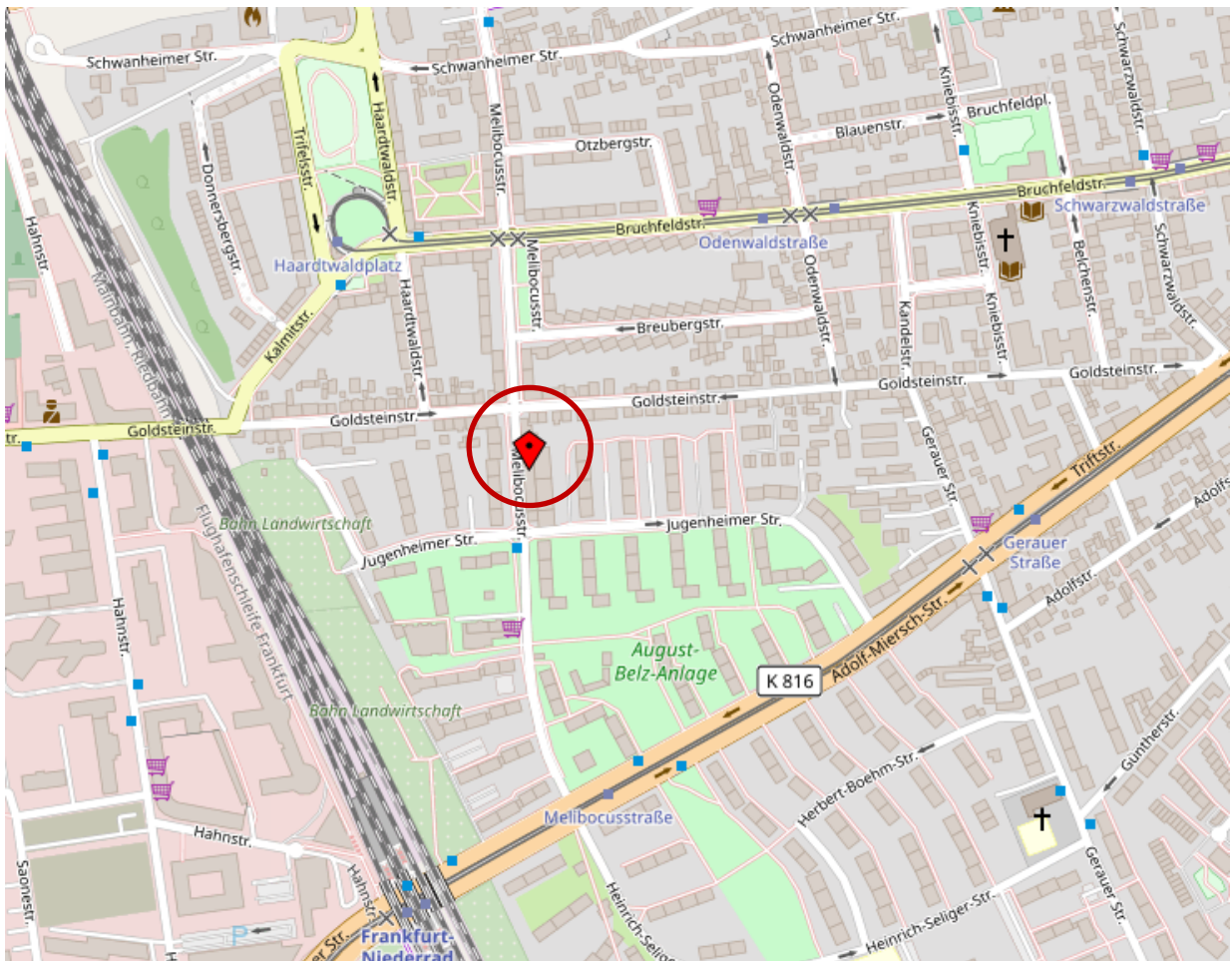
Anlage I Stadtplanauszug

Makrolage



Quelle: openstreetmap.org

Mikrolage

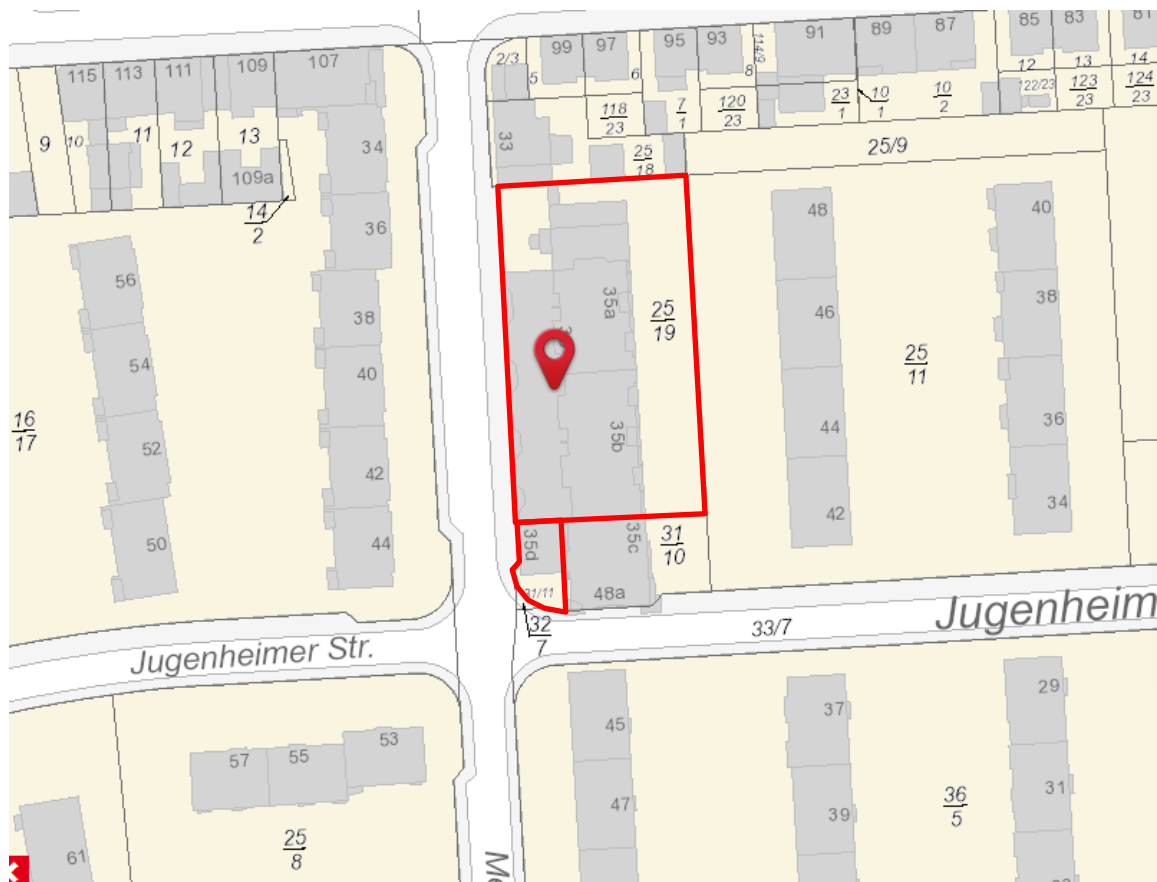


Quelle: openstreetmap.org

Anlage II Lageplan

Lageplan

Technische Festlegung der Himmelsrichtung: Melibocusstraße = Westseite



Quelle: <https://geoportal.frankfurt.de/karte/>



Quelle: <https://geoportal.frankfurt.de/karte/>

Anlage III Fotodokumentation

- 1) Westfassade, nördlicher Bereich.



- 2) Westfassade, südlicher Bereich.



- 3) Hinterhoffassade und ungepflegter Müllabstellplatz.



- 4) Tiefgaragenzufahrt.



- 5) Überwiegend leerstehende Tiefgarage, Beleuchtung ist unzureichend.



- 6) Wie vor. Teilweise werden Bereiche der Tiefgarage als Müll- und Abstellfläche genutzt.



- 7) Ladeneinheit Nr. 1. Die Einheiten sind von Nord nach Süd nummeriert. Hier: dem Baualter entsprechende Verglasung, mit Modernisierungsarbeiten wurde begonnen.



- 8) Eines von zwei WCs im rückwärtigen Bereich der Einheit Nr. 1.



- 9) Feuchtigkeitsschaden im Deckenbereich, mutmaßlich Altschaden.



- 10) Einheit Nr. 2: Bar „Traumhaft“.

[Anonymisiert]

- 11) Herren-WC der zuvor genannten Einheit.

[Anonymisiert]

- 12) Einheit Nr.3: ehemals „Wurstbraterei“.



- 13) Küche zuvor genannter Einheit.



- 14) Einheit Nr. 4: ehemalige Sportbar.



- 15) Einheit Nr. 5: ehemalige Eisdiele, mit Modernisierungsarbeiten wurde begonnen.



- 16) Einheit Nr. 6: Friseursalon „Charisma“, mieterspezifisch ausgebaut.

[Anonymisiert]

- 17) Einheit Nr. 7: „Asia Imbiss“ mit Nutzung des Gehwegs als Gaststättenterrasse.



- 18) Innenbereich vorgenannter Einheit.

[Anonymisiert]

- 19) Einheit Nr. 8: Sportbistro (Wettbüro).

[Anonymisiert]

Haus 35

- 20) Hauseingangsbereich des Hauses Nr. 35 mit außen liegender Briefkastenanlage.



- 21) Lüftungsanlage im Treppenhaus.



- 22) Einheit 1.2 im OG I, komplett sanierungsbedürftig, vormals Praxis.



- 23) Brüstungshöhe des östlichen Balkons der zuvor genannten Einheit ist zu niedrig.



- 24) Balkon zur Straßenseite mit Spaltklinkern belegt und deutlich sichtbaren Salzausblühungen.



- 25) Blick auf das begrünte Dach der Ladeneinheiten im EG. Eine Dachdecker Firma empfahl dem Zwangsverwalter eine elektromagnetische Leckortung aufgrund von Feuchtigkeits-Altschäden in den Ladeneinheiten.



- 26) Zugangstür zur gewerblich genehmigten Einheit 1.1 im OG I. Die Natursteinplatten an der Türschwelle sind gerissen.



- 27) Starker Sporenbefall im Badezimmer zuvor genannter Einheit.



- 28) Massive Feuchtigkeitsschäden und ein beispielhaft dokumentierter Nachtspeicherofen.



- 29) Feuchtigkeitsschaden angrenzend zum Badezimmer.



- 30) Wohnung 2.1, im OG II. Beispielhaft dokumentiert.



- 31) Feuchtigkeitsschäden an der darüberliegenden Balkonplatte der zuvor genannten Wohneinheit.



- 32) Aufstehendes Wasser auf der Loggia der Wohnung Loggia 35 2.3 Nord im OG II.



- 33) Massive Schimmelschäden an der Badezimmerdecke der Wohnung 3.3 im OG III.



- 34) Schimmelbefall in der Raumecke.



Haus 35a

- 35) Hauseingangsbereich Melibocusstraße 35a.



- 36) Zustand des Treppenhauses, beispielhaft dokumentiert.



- 37) Abstellräume in der Zwischentage mit großflächigen Farbabplatzungen in der Decke, mutmaßlich aufgrund erhöhter Bauteilfeuchte.



- 38) Schimmelschaden an der Süd-Ostaußenwand der Wohnung 3.1 im OG III.



- 39) Badezimmer der Wohnung 4.2 im OG IV. Toilette ist stark verschmutzt und muss ausgetauscht werden, die Druckarmatur fehlt.



- 40) Skylineblick von vorgenannter Wohnung aus.



- 41) Treppenhausgeländer ist teilweise lose.

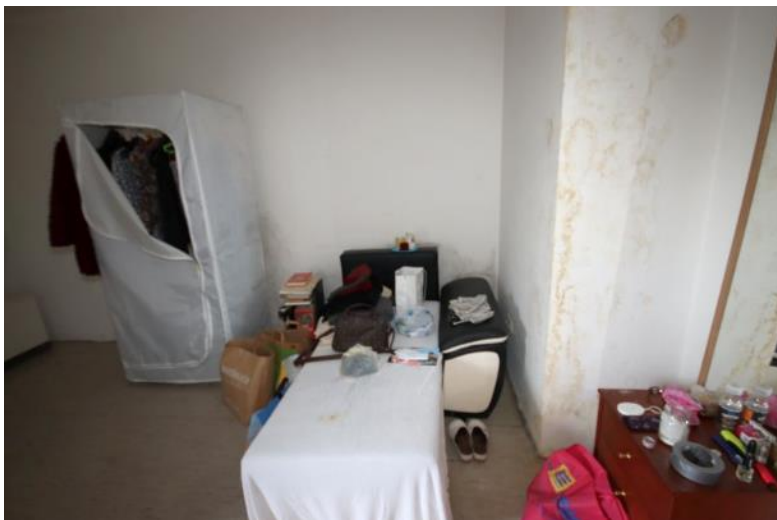


Haus 35b

- 42) Treppenhaus des Hauses 35b in deutlich besserem Zustand als zuvor dokumentierte Treppenhäuser.



- 43) Zimmer der Wohnung 2.1 im OG II, beispielhaft dokumentiert.



- 44) Beispielhaftes Zimmer der Wohnung 4.1 im OG IV. Wohnung befindet sich in gepflegtem Zustand.



- 45) Bitumenanschluss der Balkonabdichtungsebene zuvor genannter Wohnung ist mangelhaft.



- 46) Dachgeschosswohnung, allgemeiner Renovierungsbedarf der Bodenbelege und Innentüren besteht.



- 47) Skylineblick zuvor genannter Wohnung.



Haus 35c

- 48) Hauseingangsbereich des Hauses 35c.



- 49) Beispielhafte Dokumentation der Wohnungseingangstüren, von denen einige mit Symbolen vandalisiert wurden.



- 50) Verletzungs- bzw. Stolpergefahr aufgrund stark beschädigter Treppenstufe.



- 51) Wohneinheit 35c 2.1 Süd. Feuchtigkeitsschäden an der darüber liegenden Balkonplatte.



- 52) Komplett renovierungsbedürftige Dachgeschosswohnung, beispielhaft dokumentiert.



- 53) Gerissene Unterspannbahn an der Dämmebene des Daches.



Melibocusstraße 35 d, Bäckerei

- 54) Gebäudeecke Südwest.



55) Verkaufsraum mit Theken- und Verzehrereich.

[Anonymisiert]

56) Rückwertige Küche/Zubereitung.

[Anonymisiert]