

# HEIKO GLATZ

Sachverständigen-gesellschaft für Immobilien-bewertungen

WERTERMITTLUNG • ANALYSE • BERATUNG



Von der IHK Frankfurt  
öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger  
für Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

## EXPOSÉ

<b>Auftrag</b>	Nr. 250922
<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Frankfurt Immobilienzwangsvollstreckung 60256 Frankfurt am Main
<b>Geschäftszeichen Amtsgericht</b>	842 K 12/22
<b>Zweck</b>	Zwangsversteigerung
<b>Objektart / Nummer</b>	Teileigentum Nr. C I 21 Gewerbeinheit (Gastronomie)
<b>Adresse</b>	Walther-von-Cronberg-Platz 9 60594 Frankfurt am Main
<b>Gebäudebezeichnung</b>	Casa Lucca
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	08.07.2022
<b>Qualitätsstichtag</b>	08.07.2022
<b>Datum der Ortsbesichtigung</b>	08.07.2022

---

<b>Markt-/Verkehrswert</b>	<b>950.000 €</b>
Market Value	
Ertragswert	950.000 €
Vergleichswert	950.000 €

---

Frankfurt am Main, 24.01.2023

**BIS**

[www.wertermittlung.de](http://www.wertermittlung.de)

Meisengasse 9  
60313 Frankfurt am Main

T +49 69 788.088.070  
F +49 69 788.088.077  
E [mail@wertermittlung.de](mailto:mail@wertermittlung.de)  
I [wertermittlung.de](http://wertermittlung.de)

Frankfurter Sparkasse  
BLZ 500 502 01  
Konto 200 485 873  
IBAN DE15 5005 0201 0200 4858 73

St.Nr. 012 821 42582  
USt-IdNr. DE220747089

### Grundstück

Amtsgericht Frankfurt, Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Frankfurt am Main Bezirk 33, Blatt 8460: **76,47/1.000 Miteigentumsanteil** an Flur 595, Flurstücke 45 und 46 mit 564 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Sondereigentum an der Gewerbeinheit Nr. C I 21 nebst Lagerraum. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an der Arkade und der Gartenfläche C I 21. **Zur Zweckbestimmung: Siehe Wertgutachten.**

### Lage

Das Grundstück liegt nahe des Mainufers im Frankfurter Stadtteil Sachsenhausen-Nord in einem gemischt genutzten Gebiet. Es ist Bestandteil des Deutschherrnviertels. Der innenstadtnahe Standort ist als zentrale, mittlere (bis gute) Wohn-/Gewerbelage mit guter Infrastruktur zu bezeichnen.

### Ensemble

Das Bewertungsgrundstück bildet mit den Nachbarliegenschaften Walther-von-Cronberg-Platz 9 bis 13 und Zum Apothekerhof 2, 4, 6 und 8 eine Einheit, die Florentinisches Viertel genannt wird. Im Blockinnenbereich befindet sich ein gemeinsam genutzter Innenhof. Hinzu kommen der Walther-von-Cronberg-Platz 15 und die Gerbermühlstraße 3 und 5.

### Bauliche Anlagen Walther-von-Cronberg-Platz 9 (Wohnungseigentümergeinschaft WEG)

Das Eckgrundstück ist in Blockrandstruktur mit einem beidseitig angebauten VII-geschossigen Mehrfamilienwohnhaus mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss bebaut. Das 6. OG ist als Mansard-/Staffelgeschoss ausgebildet, darüber erstreckt sich laut den Grundrissplänen eine Galerie. Im Erdgeschoss besteht ein III-geschossiger Anbau. Für Abstellflächen, Lagerflächen und die Haustechnik ist das Gebäude II-geschossig unterkellert. Der Zugang erfolgt über ein vorgelagertes Tor und die vertikale Erschließung auch über einen Personenaufzug.

Die Liegenschaft ist nach WEG in 18 Eigentumswohnungen sowie 2 Teileigentumseinheiten aufgeteilt.

### Teileigentum C I 21

Die Gewerbeinheit liegt straßenseitig im EG. In den Grundrissplänen ist die Nutzung als "Enoteca" angegeben mit einem Gastraum, einer WC-Anlage und einer Küche. Der Einheit ist eine Arkade vorgelagert, an der ein Sondernutzungsrecht besteht. Weiterhin ist eine rückwärtige Freifläche als Garten geschaffen, an der ebenso ein Sondernutzungsrecht begründet und hier zugeordnet wurde.

Zugehörig ist der Lagerraum C I 21 im 1. UG.

### Baulicher Zustand

Die knapp 20 Jahre alten baulichen Anlagen befinden sich in einem guten und gepflegten Zustand. Die Gestaltung des Gebäudes und der Außenanlagen ist höherwertiger und zeitlos.

### Ortsbesichtigung

Der Zugang zur Wohnung wurde nicht gewährt. Neben einer Außenbesichtigung konnte lediglich das Treppenhaus eingesehen werden.

### Eckdaten

Baujahr	2003
Mietfläche	ca. 159 m <sup>2</sup>

### Mieter / Pächter

Laut Angabe wurde das bestehende Mietverhältnis vom Zwangsverwalter gekündigt.

### Besondere Bemerkung

Das vorliegende Exposé stellt eine Zusammenfassung des Wertgutachtens ohne detaillierte Erläuterung der Bewertungsparameter dar. Die im Wertgutachten getroffenen Annahmen und Prämissen sind Grundlage dieser Ausarbeitung. Das Wertgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden. Rückfragen sind ausschließlich an das Amtsgericht zu stellen.

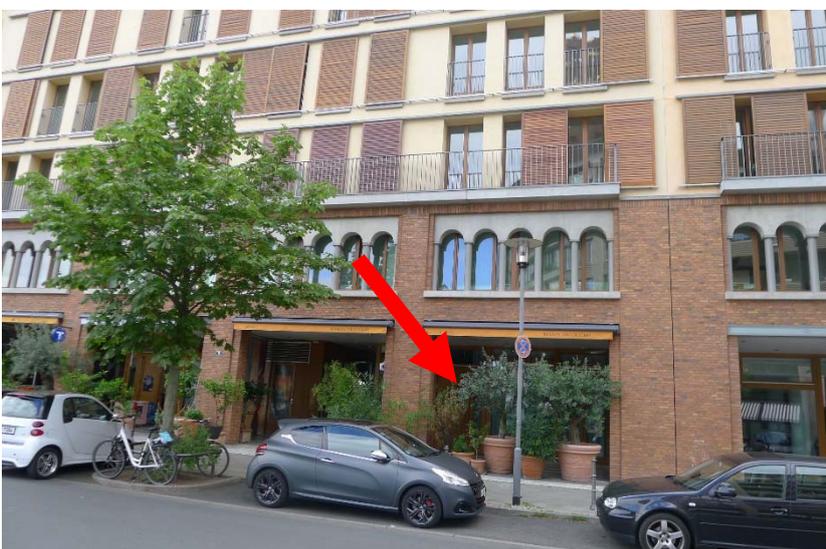
## Fotodokumentation



Walther-von-Cronberg-Platz



Walther-von-Cronberg-Platz 9



Walther-von-Cronberg-Platz 9, Gewerbeeinheit Nr. C | 21



Walther-von-Cronberg-Platz 9, Zugang Wohneinheiten



Walther-von-Cronberg-Platz 9, Zugang Gewerbeeinheit C I 21



Walther-von-Cronberg-Platz 9 Rückansicht