



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

EXPOSÉ

Auftrag	Nr. 251022
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt Immobilienzwangsvollstreckung 60256 Frankfurt am Main
Geschäftszeichen Amtsgericht	842 K 13/22
Zweck	Zwangsversteigerung
Objektart / Nummer	Teileigentum Nr. C II 22 Gewerbeinheit (Gastronomie)
Adresse	Walther-von-Cronberg-Platz 9 60594 Frankfurt am Main
Gebäudebezeichnung	Casa Lucca
Wertermittlungsstichtag	08.07.2022
Qualitätsstichtag	08.07.2022
Datum der Ortsbesichtigung	08.07.2022

Markt-/Verkehrswert	1.500.000 €
Market Value	

Ertragswert	1.500.000 €
Vergleichswert	1.500.000 €

Frankfurt am Main, 24.01.2023



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
I 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 8461: **117,16/1.000 Miteigentumsanteil** an Flur 595, Flurstücke 45 und 46 mit 564 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Gewerbeeinheit Nr. C II 22 nebst Lagerraum. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an der Arkade und der Gartenfläche C II 22. **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 II 22

Die Gewerbeeinheit liegt straßenseitig im EG. Sie besteht aus zwei großen Gasträumen, einer Theke / Vorbereitungsküche sowie mehreren WC-Anlagen. Der Einheit ist eine Arkade vorgelagert, an der ein Sondernutzungsrecht besteht. Weiterhin ist eine rückwärtige Freifläche als Garten (laut den Plänen "Wintergarten" und "Garten") geschaffen, an der ebenso ein Sondernutzungsrecht begründet und hier zugeordnet wurde. Zugehörig sind die Lagerräume C II 22 im 1. UG.

In den Grundrissplänen zur Teilungserklärung ist eine Wendeltreppe zwischen dem Gastraum EG und dem Lageraum 1. UG eingezeichnet, die vor Ort nicht erkennbar war. Im EG war noch auffällig, dass hier zwei Einzel-WC's geschaffen sind, die in den Plänen nicht dargestellt sind. Wesentlich ist auch, dass im Gastraum ein Durchbruch zur Nachbarliegenschaft Walther-von-Cronberg-Platz 7 besteht. Die Gastronomieeinheit wird gebäudeübergreifend mit dem dorigen Teileigentum genutzt.

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 zum Teileigentum wurde nur in den öffentlichen Bereichen stichprobenhaft gewährt. Das 1. konnte nicht eingesehen werden.

Eckdaten

Baujahr	2003
Mietfläche	ca. 248 m ²

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 II 22



Walther-von-Cronberg-Platz 9, Zugang Wohneinheiten



Walther-von-Cronberg-Platz 9, Zugang Gewerbeinheit C II 22



Walther-von-Cronberg-Platz 9 Rückansicht