

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

Auftrag	Nr. 250822
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt Immobilienzwangsvollstreckung 60256 Frankfurt am Main
Geschäftszeichen Amtsgericht	842 K 19/22
Zweck	Zwangsversteigerung
Objektart / Nummer	Teileigentum Nr. C I 17 Gewerbe (Gastronomie und Betriebswohnung)
Adresse	Walther-von-Cronberg-Platz 7 60594 Frankfurt am Main
Gebäudebezeichnung	Casa Vinci
Wertermittlungsstichtag	08.07.2022
Qualitätsstichtag	08.07.2022
Datum der Ortsbesichtigung	08.07.2022

Markt-/Verkehrswert	1.980.000 €
Market Value	
Ertragswert	1.980.000 €
Vergleichswert	1.970.000 €

Frankfurt am Main, 24.01.2023

BIS

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 9549: **153,90/1.000 Miteigentumsanteil** an Flur 595, Flurstücke 43 und 44 mit 580 m², verbunden mit dem Sondereigentum an dem Teileigentum Nr. C I 17 (Gewerbe). Zugeordnet sind noch Sondernutzungsrechte an der Arkade und dem Innenhof "SNR 17". **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 7 (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 I-geschossiger Anbau. Die Liegenschaft ist nach WEG in 16 Eigentumswohnungen sowie eine Teileigentumseinheit aufgeteilt.

Teileigentum Nr. C I 17

EG: Die Gastronomieeinheit ist überwiegend zum Walther-von-Cronberg-Platz hin ausgerichtet. Geschaffen ist ein großzügiger Gastraum mit Bar / Tresen und Küche. Der Zugang befindet sich seitlich, dort ist eine kleine Bar eingerichtet. Anzumerken ist, dass im Gastraum ein Durchbruch zur Nachbarliegenschaft Walther-von-Cronberg-Platz 9 geschaffen ist. Die Gastronomieeinheit wird gebäudeübergreifend genutzt. An der Arkadenfläche und am gesamten Innenhof ist ein hier zugeordnetes Sondernutzungsrecht begründet.

1. UG: Zugehörig gemäß den Grundrissplänen sind mehrere Nebenräume im 1. UG. Dort sind laut den Planunterlagen eine Aufbereitungsküche, ein Lagerraum, Technikflächen, ein Personal-WC und der Müllraum untergebracht. Inwieweit die Zugänglichkeit vom Restaurant gegeben ist, konnte nicht geklärt werden. Separat ist noch ein Garderobenraum geschaffen.

1. OG: Die Wohnung ist zum Innenhof ausgerichtet und besteht laut den Grundrissplänen aus einem länglichen Zimmer mit einer angeschlossenen Kochnische sowie einem innenliegenden Bad/WC. Die Belichtung erfolgt einseitig bzw. im Bereich der Durchfahrt und dürfte reduziert sein. Entsprechend der Zuordnung zum Teileigentum wird von einer Betriebswohnung ausgegangen.

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. UG und das 1. OG konnten nicht eingesehen werden.

Eckdaten

Baujahr 2003 / Mietfläche ca. 357 m²

Mieter / Pächter

Laut Angabe wurden die bestehenden Mietverhältnisse 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 7 Ecke Zum Laurenburger Hof



Walther-von-Cronberg-Platz 7 Ecke Zum Laurenburger Hof



Walther-von-Cronberg-Platz 7, Gewerbeeinheit Nr. C I (17)



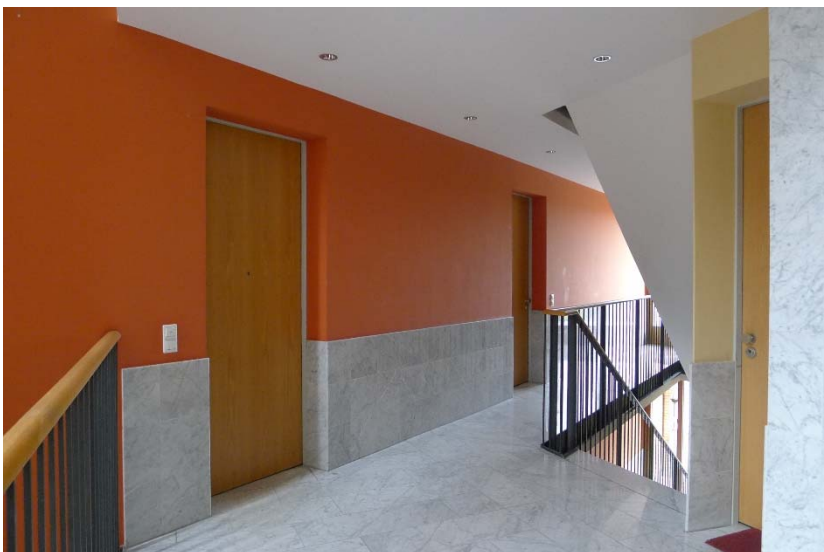
Walther-von-Cronberg-Platz 7, Ansicht Zum Laurenburger Hof



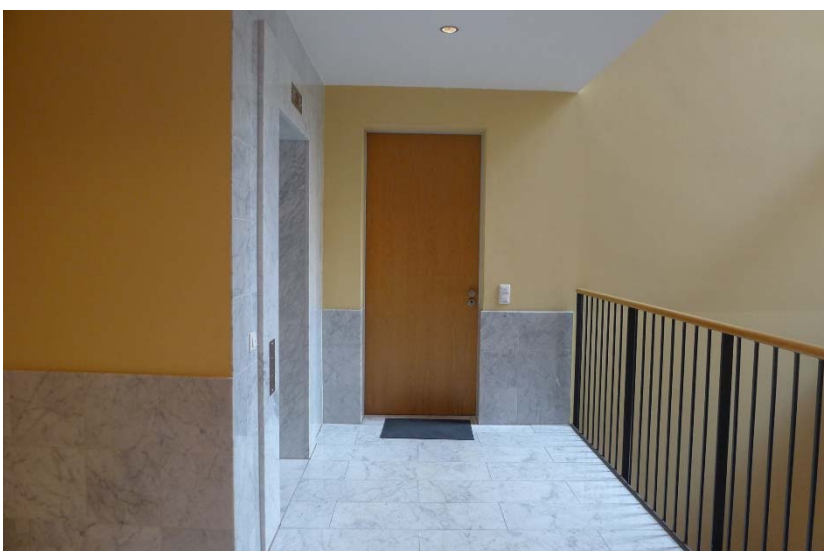
Walther-von-Cronberg-Platz 7, Zugang



Walther-von-Cronberg-Platz 7 Rückansicht



Walther-von-Cronberg-Platz 7, 1. OG Erschließung



Walther-von-Cronberg-Platz 7, 1. OG Zugang Wohnung Nr. C I (17)



Walther-von-Cronberg-Platz 7 Küchenanbau