



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

WERTGUTACHTEN

[anonymisierte Ausfertigung]



www.wertermittlung.de

Auftrag	Nr. 256323
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt Immobilienzwangsvollstreckung 60256 Frankfurt am Main
Geschäftszeichen Amtsgericht	842 K 31/23
Zweck	Zwangsversteigerung
Objektart / Nummer	Teileigentum Nr. A 2 (Büronutzung)
Adresse	Deutschherrnufer 41 60594 Frankfurt am Main
Wertermittlungsstichtag	23.11.2023
Qualitätsstichtag	23.11.2023
Datum der Ortsbesichtigung	23.11.2023

Markt-/Verkehrswert	600.000 €
Market Value	
Ertragswert	600.000 €

Frankfurt am Main, 08.05.2024



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

ö.b.u.v. Sachverständiger Heiko Glatz

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines

2. Grundstück und Standort

- 2.1 Grundstück
- 2.2 Standort
- 2.3 Weitere Grundstücksangaben

3. Bauliche Anlagen

- 3.1 Gebäude
- 3.2 Konstruktion und Ausstattung
- 3.3 Baulicher Zustand
- 3.4 Nachhaltigkeit
- 3.5 Baujahr und wirtschaftliche Restnutzungsdauer
- 3.6 Mietfläche
- 3.7 SWOT-Analyse

4. Wertermittlung

- 4.1 Bodenwert
- 4.2 Ertragswert
- 4.3 Vergleichswert

5. Markt-/Verkehrswert

6. Besondere Bemerkungen

Anlage 1 Grundrisspläne

Anlage 2 Fotodokumentation

Hinweis Im Original Wertgutachten sind weitere Anlagen enthalten.

1. Allgemeines

Auftrag

Beauftragt am 01.11.2023 durch das Amtsgericht Frankfurt, Immobilienzwangsvollstreckung.

Gegenstand des Auftrags

Beauftragt ist die Ermittlung des Markt-/Verkehrswertes nach § 194 BauGB. Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens soll von einem nicht vermieteten Zustand ausgegangen werden.

Vorgehensweise

Sämtliche Beteiligten wurden vom Sachverständigen schriftlich zum Ortstermin eingeladen. Vorab wurde um Übermittlung der Objektunterlagen gebeten.

Seitens des Amtsgerichts überlassene und herangezogene Unterlagen

- Grundbuchauszug vom 22.09.2023 in beglaubigter Fassung
- Liegenschaftskarte vom 11.10.2023

Seitens des Verwalters nach WEG und herangezogene Unterlagen

- Wirtschaftsplan 2024

Seitens des Eigentümers überlassene und herangezogene Unterlagen

- Keine

Vom Sachverständigen beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte

- Liegenschaftskarte aus dem Geoportal Frankfurt
- Elektronische Bauakte der Bauaufsicht Frankfurt am Main vom 22.11.2023
- Einsicht Grundakte und Teilungserklärung (auszugsweise) beim Amtsgericht Frankfurt am Main am 11.04.2024 und am 12.04.2024
- Mündliche Auskünfte des Verwalters nach WEG
- Onlineabfrage Planungsrecht, Baulastenverzeichnis und Satzungen, Stadt Frankfurt am Main
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Onlineabfrage Denkmalschutz Landesamt für Denkmalpflege Hessen
- Onlineabfrage Bodenrichtwert
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses vom 11.04.2024
- Marktberichte örtlicher Marktteilnehmer und allgemeine Marktrecherche

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 23.11.2023 durch den Sachverständigen Heiko Glatz. Der Zugang zum Teileigentum wurde nicht gewährt. Neben einer Außenbesichtigung konnte lediglich das Treppenhaus und die Tiefgarage eingesehen werden. Schaden- und Mangelfreiheit sowie die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen werden auch für die nicht eingesehenen Bauteile als richtig unterstellt.

Voraussetzungen

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften des Bodens und der baulichen Anlagen erfolgten ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vorgelegten Unterlagen. Diese werden der Wertermittlung nur eingeschränkt geprüft zugrunde gelegt.

Hinsichtlich der Einhaltung öffentlich-rechtlicher oder privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens sowie der baulichen Anlagen erfolgten keine Recherchen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, am Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind, soweit nachfolgend nichts anderes vermerkt ist.

2. Grundstück und Standort

2.1 Grundstück

Amtsgericht Frankfurt am Main
Wohnungsgrundbuch von Frankfurt Bezirk 33
Blatt 7432

49,27/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück					
Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Lage	Größe
1	595	32	Gebäude- und Freifläche	Deutschherrnufer 41	1.090 m ²
1	595	33	Gebäude- und Freifläche	Deutschherrnufer 41	84 m ²
Grundstücksfläche					1.174 m ²
verbunden mit dem Sondereigentum an den Büroräumen in der Ebene 0 und dem Keller, Nr. A 2 des Aufteilungsplans.					

Eigentümer

[anonymisiert]

Begünstigende Rechte

Zugunsten aller Flurstücke

- Lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit als Fahr-, Wege- und Leitungsrecht an dem Grundstück Flur 595, Flurstück 35; vermerkt am 01.07.1997
- Lfd. Nr. 3: Grunddienstbarkeit als Tiefgaragentunnelrecht an dem Grundstück Flur 595, Flurstück 35; vermerkt am 01.07.1997
- Lfd. Nr. 4: Grunddienstbarkeit als Fahr-, Wege- und Leitungsrecht an dem Grundstück Flur 595, Flurstück 37, 38; vermerkt am 01.07.1997
- Lfd. Nr. 5: Grunddienstbarkeit als Fahr-, Wege- und Leitungsrecht an dem Grundstück Flur 595, Flurstück 36; vermerkt am 01.07.1997
- Lfd. Nr. 6: Grunddienstbarkeit als Tiefgaragentunnelrecht an dem Flur 595, Flurstück 34; vermerkt am 29.09.1997
- Lfd. Nr. 7: Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist auch beschränkt durch die Eintragung eines Miteigentumsanteils verbunden mit Sondereigentum in Blatt 9123; eingetragen am 24.11.2003

Belastungen / Abteilung II

Nur lastend auf Flurstück 33

- Lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für Bundesrepublik Deutschland, Bundeseisenbahnvermögen bestehend in dem Recht eine Tunnelanlage zu errichten, dort zu belassen, auszubessern, abzuändern und in ihr eine S-Bahn zu betreiben sowie in einer Baubeschränkung; gemäß Bewilligung vom 21.09./03.10.1983

Lastend auf allen Flurstücken

- Lfd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit als Abwasserkanalrecht einschließlich Betretungsrecht, Überbauungs- und Bepflanzungsbeschränkung für die Stadt Frankfurt am Main, Stadtvermessungsamt; gemäß Bewilligung vom 19.12.1994
- Lfd. Nr. 5: Grunddienstbarkeit als Fahr-, Wege- und Leitungsrecht für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 595 Flurstück 35, 36, 37 und 38 und Flur 596, Flurstück 11, 12 und 13; gemäß Bewilligungen vom 19.12.1994 und 24.07./01.08./27.08./08.09.1997
- Lfd. Nr. 9: Zwangsverwaltungsvermerk, eingetragen am 22.09.2023
- Lfd. Nr. 10: Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 22.09.2023

Anmerkungen zu Rechten und Belastungen

Die Bewilligungstexte lagen allesamt nicht vor. Das Grundstück ist Bestandteil eines Ensembles, bestehend aus insgesamt zwölf Punkthäusern. Der überwiegende Teil der Rechte und Belastungen bezieht sich auf Grundstücke des Ensembles selbst. Die Eintragungen dürften die Rechtsbeziehungen der jeweiligen Eigentümer untereinander regeln und den wirtschaftlichen Betrieb der Gebäude sicherstellen.

Die fünf westlichen Punkthäuser nutzen eine gemeinsame Tiefgarage. Die Einfahrt befindet sich in Haus Deutschherrnufer 42 (Flurstück 35), die Ausfahrt in Haus 44 (Flurstücke 37 und 38). Wegeverbindungen sind unterirdisch hergestellt. Die Tiefgarage unterbaut auch die öffentliche Straße.

Unter dem Flurstück 33 verläuft ein S-Bahntunnel, die Belastung sichert den Betrieb und die Instandhaltung, ebenso umfasst es eine Baubeschränkung in diesem Bereich.

Das eingetragene Recht unter lfd. Nr. 7 resultiert aus einer Änderung der Teilungserklärung.

Die Lasten und Beschränkungen sind bei innerstädtisch gelegenen und miteinander "verzahnten" Liegenschaften üblich. Als Prämisse wird insgesamt von keinen wertbeeinflussenden Umständen ausgegangen. Auch der Zwangsverwaltungs- und der Zwangsversteigerungsvermerk beeinflussen den Markt-/Verkehrswert nicht.

Baulasten

Gemäß Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 08.04.2024 haben sich die jeweiligen Eigentümer von Flur 595, Flurstücke 32, 33, 35, 36, 37 und 38, sowie Flur 596, Flurstück 11/1 dazu verpflichtet, ihre Grundstücke hinsichtlich baurechtlicher Anforderungen, insbesondere auch im Hinblick auf Zugang, Zufahrt, Verlegung und Unterhaltung von Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen, Kfz-Stellplätze, Abstandsflächen und Ausnutzung nur so zu nutzen, wie wenn sie ein Baugrundstück bilden würden.

Die Vereinigungsbaulast beeinflusst den Markt-/ Verkehrswert nicht.

2.2 Standort

Makrolage

Mit etwa 765.000 Einwohnern ist Frankfurt am Main die fünftgrößte Stadt der Bundesrepublik. Sie bildet den Mittelpunkt der ca. 5,8 Mio. Einwohner zählenden Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main. Durch zahlreiche niedergelassene Banken, den Sitz der Europäischen Zentralbank und angesiedelte Beratungsunternehmen hat sich die Stadt zu einem der führenden Finanz- und Dienstleistungszentren Europas entwickelt. Weitere Schwerpunkte bestehen in den Bereichen Telekommunikation, Informationstechnologie, Werbung und Medien. Darüber hinaus ist Frankfurt auch als Industriestandort sowie als internationale Messe- und Handelsstadt bekannt.

Die zentrale Lage und Europas drittgrößter Flughafen sichern die Anbindung an nationale und internationale Märkte. Der überwiegende Teil der Arbeitsplätze entfällt auf den Dienstleistungssektor. Die Arbeitslosenquote wird im November 2023 für Frankfurt mit 5,9% über dem bundesweiten Mittelwert von 5,6% ausgewiesen. Die Kaufkraft der Bevölkerung ist 2023 mit einer Kennziffer von 110,3 angegeben. Die Zahl der Einwohner steigt seit einigen Jahren kontinuierlich an, für 2040 werden fast 840.000 Einwohner prognostiziert.

Mikrolage

Das Grundstück liegt nahe des Mainufers im Frankfurter Stadtteil Sachsenhausen-Nord in einem gemischt genutzten Gebiet. Bekannt ist der Stadtteil durch das Museumsufer, die Schweizer Straße, das Kneipenviertel Alt-Sachsenhausen sowie den Süd- und den Lokalbahnhof. Auch weite Teile des Universitätsklinikums liegen im Stadtteil. Sachsenhausen-Nord zählt zu den beliebtesten Wohnlagen der Stadt.

Das Grundstück befindet sich im Deutschherrnviertel, dass sich am südlichen Mainufer zwischen der Flößerbrücke und der Deutschherrnbrücke erstreckt und Anfang der 2000er Jahre auf dem ehemaligen Schlachthofareal neu entwickelt wurde. Auf etwa 12 ha ist ein gemischt genutztes Quartier mit Wohnungen, Büros, Einzelhandel und Gastronomie entstanden. Der gestaltete Walther-von-Cronberg-Platz ist mit dem markanten 88 m hohen Turm des Main Plaza (Lindner Hotel & Residence), dem vorgelagerten Pavillon und dem Colosseo der Mittelpunkt des Quartiers. Zwölf Punkthäuser direkt am Mainufer und im östlichen Bereich das Main Triangel schließen die Bebauung ab.

Das Grundstück grenzt nördlich an das Deutschherrnufer, westlich an den Walther-von-Cronberg-Platz, südlich an die Straße Zum Laurenburger Hof und östlich an die Straße Zum Apothekerhof an. Der Standort ist verkehrsberuhigt. Die Entfernung zur Frankfurter Innenstadt (Hauptwache) beträgt ca. 3 km.

Die Infrastruktur ist mit schulischen, kirchlichen und sozialen Einrichtungen als gut zu bezeichnen. Erste Einkaufsmöglichkeiten befinden sich mit einem Verbrauchermarkt und ergänzenden Geschäften direkt gegenüber im Colosseo. Freizeitgelegenheiten bestehen insbesondere am Mainufer.

Verkehrs-anbindung

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die rund 800 m entfernt gelegene S-Bahnhaltestelle Lokalbahnhof mit direkter Verbindung in die City als gut einzustufen. Die Straßenbahnhaltestelle Heister-/Seehofstraße befindet sich etwa 500 m südlich. Zusätzlich erschließt eine Buslinie den Standort. Frankfurt ist auch in das ICE-Netz der Bahn integriert.

Das überregionale Straßennetz ist über die Anschlussstelle Offenbach-Kaiserlei der Bundesautobahn A 661 (Oberursel - Frankfurt - Egelsbach) mit Verbindung zum Offenbacher Kreuz der A 3 (Köln - Frankfurt - Nürnberg - Passau) schnell erreichbar. Der Flughafen Frankfurt am Main liegt ca. 15 km entfernt.

Immissionen

Es bestehen durchschnittliche und die für das Rhein-Main-Gebiet üblichen Belastungen.

Wertung

Zusammenfassend ist der innenstadtnahe Standort als zentrale, gute (laut Mietspiegel mittlere) Wohnlage mit guter Infrastruktur zu bezeichnen. In Bezug auf die zu beurteilende Büronutzung ist die Lage hingegen eher durchschnittlich.

2.3 Weitere Grundstücksangaben

Bebauungsplan

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des am 07.03.1995 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 691 - Stadtviertel Alter Schlachthof. Die Art der baulichen Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) als Einzelgebäude entlang des Mainufers bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit VIII Geschossen und 400 m² überbaubarer Grundstücksfläche festgelegt.

Denkmalschutz

Die Onlineabfrage vom 09.04.2024 beim Landesamt für Denkmalpflege Hessen ergab, dass die Liegenschaft nicht als Kulturdenkmal erfasst ist.

Überbau / Unterbau

Die Tiefgarage unterbaut auch die öffentliche Straße Zum Apothekerhof mit einem Tunnel. Etwaige Unterbauten sind nicht bekannt.

Erschließung

Das Grundstück ist voll erschlossen.

Altlastenkataster / Kontaminierungen

Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster lag nicht vor.

Es wird als Prämisse von einem altlastenfreien bzw. nicht kontaminierten Grundstück ausgegangen.

Zuschnitt / Gestaltung

Das Grundstück ist trapezförmig geschnitten. Die Straßenfront zum Walther-von-Cronberg-Platz und Zum Laurenburger Hof beträgt jeweils ca. 42 m, Zum Apothekerhof ca. 37 m und am Deutschherrnufer ca. 22 m. Die Geländeoberfläche ist weitgehend eben.

3. Bauliche Anlagen

3.1 Gebäude

Ensemble

Das Bewertungsgrundstück bildet mit den Nachbarliegenschaften Deutschherrnufer 42 - 52 entlang des Mainufers eine Einheit.

Bauliche Anlagen (Wohnungseigentümergeinschaft WEG)

Das Grundstück ist mit einem freistehenden VIII-geschossigen Mehrfamilienwohnhaus zuzüglich Staffelgeschoss bebaut. Die Liegenschaft ist nach WEG in etwa 25 Wohn- und 2 Teileigentumseinheiten sowie PKW-Stellplätze meist in Doppelparkern aufgeteilt.

Der Zugang erfolgt auf der Nordseite über wenige Stufen sowie eine flache Rampe in die als Souterrain ausgebildete Ebene -1. Dort befinden sich neben der Eingangshalle Abstellkeller, Technikflächen, der Hausanschlussraum, ein Fahrradraum sowie auch Büroflächen. Im darüber liegenden Hochparterre Ebene 0 sind 2 Büroeinheiten errichtet, von denen eine intern mit der darunter liegenden Ebene verbunden ist. Das Gebäude ist II-geschossig unterkellert, hier befinden sich weitere Abstellflächen und die Tiefgarage. Die vertikale Erschließung wird über ein Treppenhaus und einen Personenaufzug sichergestellt.

Teileigentum A 2

Die Büroeinheit liegt im Hochparterre, östlich Zum Apothekerhof und südlich Zum Laurenburger Hof ausgerichtet. Sie besteht laut Grundrissplan aus einem zentralen Empfangsraum, von welchem aus 3 weitere Zimmer erschlossen werden. Dazu soll die Einheit auch eine Teeküche und zwei Einzel-WCs umfassen, südlich ist ein Balkon vorge-lagert.

Zugehörig ist der Kellerraum Nr. A 2.

Anmerkung: Neben einer Außenbesichtigung konnten lediglich das Treppenhaus und die Tiefgarage eingesehen werden. Der Zugang zum Teileigentum wurde nicht gewährt.

3.2 Konstruktion und Ausstattung

Bauweise

Konstruktion	Massivbauweise
Decken	Stahlbetondecken angenommen
Dach	Flachdach
Fassade	Klinkerfassade als Vorsatzschale
Treppenhaus	Eingangsbereich mit Bodenpflaster, innen Marmorböden, Wände mit Klinker- und Marmorverkleidung sowie Spachteltechnik in Marmoroptik, Wände ansonsten verputzt und gestrichen, Treppen ebenso Marmorbeläge, Stahlgeländer mit Holzhandlauf
Fenster	LM-Fenster mit Außenjalousien

Haustechnik

Heizung	laut Bauakte Fernwärmeversorgung
Warmwasser	über Fernwärmeheizung angenommen
Elektro	entsprechend den Erfordernissen angenommen, Klingel- und Videogegensprechanlage
Aufzug	Personenaufzug Baujahr 1997 vom 2. UG bis DG, Tragkraft 1.000 kg, Kabine mit Edelstahlverkleidung

Lagerraum

Ausstattung	k.A.
-------------	------

Sonstiges

Freiflächen	Gemeinschaftsflächen begrünt und gepflastert
Keller	Fahrradkeller

3.3 Baulicher Zustand

Die etwa 26 Jahre alten baulichen Anlagen befinden sich in einem guten und gepflegten Zustand. Die Gestaltung des Gebäudes und der Außenanlagen ist höherwertig und zeitlos.

Laut telefonischer Auskunft des Verwalters nach WEG seien keine größeren Maßnahmen geplant, auch wurden keine wesentlichen Mängel und Schäden benannt. Aktuell wird ein Wasserschaden in den oberen Etagen beseitigt.

Die Teileigentumseinheit konnte nicht eingesehen werden. Der Zugang wurde nicht gewährt. Auf Basis des guten und gepflegten Allgemeinzustandes wird als Prämisse auch für die nicht eingesehenen Flächen ein guter Zustand angenommen.

Eine detaillierte qualitative und quantitative Beurteilung vorhandener Mängel und Schäden ist nicht beauftragt. Es erfolgte keine bautechnische Gebäude- oder Schadensuntersuchung. Schaden- und Mangelfreiheit sowie die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen werden auch für die nicht eingesehenen Bauteile als richtig unterstellt. Ebenso erfolgten keine Prüfungen betreffend den Anforderungen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) und möglicherweise daraus resultierenden Nachrüstungs-pflichten.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe konnten daher nicht getroffen werden. Es wird unterstellt, dass keine (schadstoffbelasteten) Baustoffe und Bauteile bzw. tierische oder pflanzliche Schädlinge vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

3.4 Nachhaltigkeit

Der Energieausweis lag nicht vor, der Energiebedarf ist nicht bekannt.

3.5 Baujahr und wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Baujahr	1998
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	54 Jahre

Entsprechend dem Gebäudealter und Gebäudezustand wird auf Basis der zugrunde gelegten wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer für die Bemessung des Kapitalisierungszeitraumes eine durchschnittliche Restnutzungsdauer angesetzt.

3.6. Mietfläche

Angaben zur Mietfläche wurden keine gemacht, auch ist in der Teilungserklärung keine Fläche benannt. Hilfsweise wird die Berechnung der Mietfläche aus der Bauakte herangezogen und diese anhand der Grundrisspläne aus der Baugenehmigung und der Abgeschlossenheitsbescheinigung grob überschlägig auf Plausibilität geprüft.

Die Büroflächen sind für das Teileigentum zusammengefasst dargestellt, lediglich WC und Teeküche sind separat berechnet. Die Flächen erscheinen plausibel, sie werden angesetzt. Hinzu kommt die Fläche des Balkons, die - abweichend zur Bauakte - zu 50% angesetzt wird. Anteilige Nebenflächen / Allgemeinflächen sind nicht enthalten.

Büro

Bürofläche	ca.	118,00 m ²
WC + Teeküche	ca.	8,80 m ²
Balkon zu 1/2	ca.	2,90 m ²
Summe	ca.	130,00 m²

Lager

Kellerraum	ca.	15,00 m ²
Summe	ca.	15,00 m²

Mietfläche (gerundet)	ca.	145,00 m²
------------------------------	------------	-----------------------------

Seitens des Auftraggebers lag kein Auftrag zur Ermittlung der Flächen vor. Die aus den Unterlagen übernommenen Eckdaten werden daher im Folgenden als richtig vorausgesetzt. Sie stehen unter der Prämisse eines örtlichen Aufmaßes. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße genommen, alle Feststellungen erfolgten anhand der ausgehändigten Unterlagen.

3.7 SWOT-Analyse

Strengths (Stärken)	Zentrale Lage im Stadtteil Sachsenhausen-Nord direkt am Main. Gepflegte Liegenschaft mit höherwertigem Erscheinungsbild.
Weaknesses (Schwächen)	Die Belichtung ist durch die Lage im EG reduziert. Es besteht kein Blick zum Main. Müllplatz vor dem Fenster Ostseite.
Opportunities (Chancen)	Die Vermietbarkeit ist gut gegeben. Die Verkäuflichkeit ist ebenso gut gegeben.
Threats (Risiken)	Zustand und Ausstattung des Teileigentums sind nicht bekannt. Sonst keine besonderen, das allgemeine Maß übersteigenden Risiken erkennbar.

4. Wertermittlung

4.1 Bodenwert

Der vom Gutachterausschuss per 01.01.2022 ermittelte Bodenrichtwert beträgt für die erschlossenen und definitionsgemäß unbebauten Grundstücke am Standort 8.500 €/m² Grundstücksfläche. Der Richtwert ist für Wohnbauflächen - Mehrfamilienhäuser bei GFZ 2,5 ausgewiesen. Zum 01.01.2024 wurde der Richtwert auf 7.200 €/m² Grundstücksfläche bei identischer Ausnutzung zurückgenommen. Dieser wird entsprechend der Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung auch zum Wertermittlungstichtag verwendet.

Die Richtwertzone umfasst den Bereich entlang des Mainufers zwischen Deutschherrnufer und Zum Laurenburger Hof mit vergleichbarer Nutzung. Der Richtwert kann herangezogen werden.

Zunächst wird der Bodenwert für die Gesamtliegenschaft ermittelt und im Anschluss anhand des Miteigentumsanteils auf das zu bewertende Teileigentum übertragen. Hierfür wurde die oberirdische BGF des Gebäudes aus der Bauakte mit etwa 3.800 m² übernommen, woraus sich eine Grundstücksausnutzung (3.800 m² BGF / 1.174 m² Grundstücksfläche) von GFZ 3,2 ergibt.

Der vom Gutachterausschuss bei GFZ 2,5 ausgewiesene Bodenrichtwert wird anhand der Umrechnungskoeffizienten auf die hier vorhandene bauliche Ausnutzung von GFZ 3,2 normiert.

$$7.200 \text{ €/m}^2 \text{ Grundstücksfläche} \times 2,131 / 1,810 = 8.477 \text{ €/m}^2 \text{ Grundstücksfläche}$$

Für das Gesamtgrundstück ergibt sich ein Bodenwert von rund 10.000.000 €. Auf den zu bewertenden 49,27 / 1.000 Miteigentumsanteil heruntergebrochen entspricht dies rund 493.000 € bzw. zurückgerechnet 3.790 €/m² Wohnfläche. Dieser versteht sich jedoch als Durchschnittswert im Gebäude, so dass aufgrund der Lage im EG, der hier gegebenen Nutzung und mit Blick auf die Ertragskraft ein Abschlag von 35% erfolgt. Der Bodenwert wird mit 2.500 €/m² Bürofläche bemessen. Dieser führt zu einem adäquaten Anteil am Ertragswert.

Bodenwertanteil	130 m ² Bürofläche	x	2.500 €/m ²	325.000 €
Zu-/Abschlag zur Rundung				<u>-2.500 €</u>
Bodenwert				322.500 €

Plausibilitätskontrolle

Der Bodenwert entspricht marktdäquat einem Anteil von rd. **53,75%** am Ertragswert (Ziffer 4.2).

Der Bodenwert steht unter der Prämisse eines altlastenfreien Grundstücks. Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich eventuell vorhandener Kontaminierungen ist nicht Bestandteil des Auftrags. Sie fällt auch nicht in das Sachgebiet des Unterzeichnenden.

Es wurden bei der Bemessung des Bodenwertes normale Gründungs- und Grundwasserverhältnisse angenommen; diesbezügliche Bodengutachten lagen nicht vor.

Angaben über noch nicht entrichtete Erschließungsbeiträge liegen nicht vor. Es wird von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstück ausgegangen.

4.2 Ertragswert

Vermietungssituation

Zur Vermietungssituation liegen keine Angaben vor.

Marktmiete

Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens ist ein nicht vermieteter Zustand anzunehmen. Die Bewertung erfolgt auf Basis der Marktmiete.

Die Mieten für Büroflächen in Frankfurt sind zwischen etwa 8 €/m² in den Randbezirken und knapp unter 50 €/m² in den Top Bürohäusern des Bankenviertels sowie in ausgewählten Liegenschaften einzustufen. So melden die Maklerhäuser zum Ende des Q4 2023 in der Spitze 46,50 €/m² (JLL), 47 €/m² (Colliers), 47,50 €/m² (NAI apollo und CBRE), 48 €/m² (Cushman & Wakefield) und 49 €/m² (BNP Paribas). Gegenüber dem Stand von vor einem Jahr sind dies etwa 2 €/m² mehr. Die Durchschnittsmiete im Bestand wird im Vorjahresvergleich meist noch stabil gesehen und zwischen 22,10 €/m² (BNP Paribas) und 24,30 €/m² (NAI apollo) errechnet.

Die Liegenschaft ist dem Teilmarkt Süd / Sachsenhausen zuzuordnen. Dieser definiert die Lagen südliche des Mains ohne Niederrad und ohne Flughafen. Die Immobilienbörse der IHK weist in ihrem Gewerbemarktbericht 2023 für den Bereich Süd die Mieten für Büroflächen in einer Bandbreite von 8 €/m² bis 21 €/m² bei einem Schwerpunkt um 13,50 €/m² aus.

Zum Jahresende 2023 hat BNP Paribas 19,60 €/m² als Durchschnittsmiete und 25 €/m² als Höchstpreis festgestellt, Cushman & Wakefield melden 13 €/m² bis 23 €/m² und JLL gibt 17 €/m² bis 22,50 €/m² an und bezieht dies nur rein auf Sachsenhausen. Gemeint sind hier meist größere zusammenhängende Flächen in (reinen) Bürogebäuden.

Dazu wurden aktuelle Angebotsmieten recherchiert. Im Deutschherrnviertel liegen diese für Büro- und Praxisflächen zwischen 13 €/m² und 23 €/m², im unmittelbaren Umfeld im Durchschnitt bei 17,30 €/m².

Mietansatz

Im Hinblick auf die Lage, die Größe, die Ausstattung und den angenommenen Zustand wird die Bürofläche im EG mit monatlich 18 €/m² bewertet, für das Lager werden 5 €/m² angesetzt. In Summe ergeben sich netto monatlich 2.340 € bzw. jährlich 28.080 €.

Bewirtschaftungskosten

Die kalkulatorischen Verwaltungskosten für die Teileigentumseinheit werden mit jährlich 2% der Miete bemessen, was mit Blick auf die Miethöhe knapp 600 € sind. Bei den Betriebskosten wird von einer Vollumlage auf den Mieter / Nutzer in Anlehnung an die Betriebskostenverordnung BetrKV ausgegangen.

Das Mietausfallwagnis für temporäre Leerstände und Ertragsminderungen durch Rechtsverfolgungen wird im Hinblick auf die Lage und die Objektart mit 4% eingeschätzt. Die kalkulatorischen Instandhaltungskosten für die Erneuerung einzelner Bauteile und die Unterhaltung infolge Abnutzung und Alterung werden entsprechend dem Gebäudealter und der Ausstattung mit 10 €/m² Bürofläche und 4 €/m² im Lagerbereich angesetzt.

Investmentmarkt / Liegenschaftszinssatz

Der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien ist eingebrochen. Während in 2022 trotz der wirtschaftlichen Unsicherheit, deutlich gestiegener Zinsen, einer abgeschwächten Konjunktur und einer galoppierenden Inflation bundesweit mit einem Umsatz um 53 Mrd. € noch ein äußerst zufriedenstellendes Ergebnis abgeliefert wurde, melden die Maklerhäuser für das Gesamtjahr 2023 je nach Zählweise einen Umsatz zwischen 21,5 Mrd. € und 24,0 Mrd. €. Es ist das niedrigste Umsatzvolumen seit 2011 und im Jahresvergleich ein Rückgang um etwa 60%. Die Marktteilnehmer haben auf breiter Front eine abwartende Haltung. Eigentümer und Projektentwickler sehen keinen Anreiz mehr zu verkaufen und Investoren halten sich aufgrund der um das 4-fach gestiegenen Finanzierungszinsen zurück.

Einhergehend kam es im Frühjahr 2022 bei der Renditeentwicklung zu einer Stagnation die im Jahresverlauf in eine Trendumkehr mündete und in 2023 noch ihr Ziel suchte. Der Markt befindet sich auch Anfang 2024 noch in einer Orientierungsphase. Klar ist, dass es keine Transaktionen mehr zum Spitzenniveau gibt, unklar ist, wie weit sich die Renditen erhöht haben, mangels geeigneter Vergleichsfälle.

Bezogen auf Frankfurt ist es ähnlich. Im Jahr 2023 wurden lediglich 600 Mio. € bei weniger als 30 Transaktionen investiert. Im Vorjahresvergleich ist das ein Rückgang um etwa 90%, auch der Zehnjahresdurchschnitt wurde um 90% unterschritten.

Einhergehend sind die Kaufpreise gefallen. So meldet beispielsweise JLL für Büroimmobilien in Frankfurt die Rendite zum Ende des Q4 2023 mit netto 4,45% nach 3,4% im Q4 2022 deutlich steigend. BNP geht zum Ende des Q4 2023 von netto 4,5% aus, was im Halbjahresvergleich 50 Basispunkte mehr sind. CBRE sieht den Markt derzeit am pessimistischsten. Zum Jahreswechsel 2023 / 2024 geht das Maklerhaus bei Büroimmobilien im CBD von netto 5,1% (+135 Basispunkte zum Vorjahr) und in den Cityrandlagen von 5,4% (+115 Basispunkte) aus. In den peripheren Lagen sind sogar 6,65% (+115 Basispunkte zum Vorjahr) analysiert - alles aus den nur äußerst wenigen Transaktionen. Lediglich Colliers rechnet brutto und meldet die Rendite zum Q4 2023 für Bürogebäude in Bestlagen mit 4,95% stark steigend. In den Sekundärlagen sind brutto 5,4% festgestellt. Auch hier beziehen sich die Angaben auf meist reine Bürogebäude.

Büroeinheiten im Teileigentum werden am Markt eher selten gehandelt, da diese kaum verfügbar sind, Investoren eher größer denken und es auch nur wenige Eigennutzer gibt.

Der Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main hat daher im aktuellen Immobilienmarktbericht 2024 (Daten aus 2023) die Abfrage auf drei Jahre ausgedehnt und meldet für diesen Zeitraum im gesamten Stadtgebiet lediglich 82 Kauffälle von Teileigentume. Einbezogen sind hier Büros, Gastronomie, Praxen, Läden und sonstige gewerbliche Nutzungen. Vage statistisch analysiert sind in den Erdgeschossen im Mittel 4.400 €/m² und in anderen Geschossen 4.060 €/m² festgestellt. Nur bezogen auf die Innenstadt liegt das Mittel bei 5.250 €/m² (EG) bzw. bei 4.250 €/m² (andere Geschosse).

Für Teileigentume sind vom Gutachterausschuss keine expliziten Liegenschaftszinssätze ausgewiesen, da die Vergleichbarkeit nicht gegeben ist. Zur Orientierung hat der Gutachterausschuss im Marktbericht 2024 für Büronutzung in Subzentren 3,7%, in City-Randlagen 1,9% und in Innenstadtlagen 1,7% genannt. Hier lagen auch nur wenige Transaktionen aus 2022 und 2023 zugrunde.

Zur weiteren Verifizierung des Marktes wurde die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses eingesehen. Die Kaufpreise sind in Ziffer 4.3 dargestellt und analysiert.

Auf Basis der genannten Marktdaten und der herangezogenen Vergleichspreise wird die Rendite hier zwischen brutto 4,5% und 5,0% eingeschätzt. Dies einerseits vor dem Hintergrund der aktuellen Marktlage für Büroimmobilien, andererseits in Kenntnis, dass es sich hier um ein kleinvolumiges Teileigentum in einem (gefragten) Wohnobjekt handelt. Unter Beachtung der weiteren Bewertungsparameter wird der Liegenschaftszinssatz mit 4,0% gewählt. Dieser führt zu einem angemessenen Kapitalwert von rund 4.500 €/m² Bürofläche.

Marktmiete

Büro	130 m ²	x	18,00 €/m ²	28.080 €
Lager	15 m ²	x	5,00 €/m ²	900 €

Jahresrohertrag **28.080 €**

In Abzug kommen die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten

Verwaltung	2,00% aus Marktmiete	562 €
Betriebskosten	0,00% aus Marktmiete	0 €
Mietausfallwagnis	4,00% aus Marktmiete	1.123 €
Instandhaltung	4,84% aus Marktmiete:	
Büro	130 m ² x 10,00 €/m ²	1.300 €
Lager	15 m ² x 4,00 €/m ²	60 €
Bewirtschaftungskosten	10,84% aus Marktmiete	3.045 €

Jahresreinertrag **25.035 €**

davon entfällt auf die Wertanteile

- des Bodens bei	4,00% Liegenschaftszinssatz	12.900 €
- des Gebäudes	Gebäudeabschreibung enthalten	12.135 €

Wertermittlung

Ertragswert der baulichen Anlagen	bei obigem Liegenschaftszinssatz 54 Jahre Restnutzungsdauer 21,99 Barwertfaktor nach ImmoWertV Gebäudewertanteil x Barwertfaktor	266.849 €
Bodenwert		322.500 €
Zu-/Abschlag zur Rundung		10.651 €
Ertragswert		600.000 €

Plausibilitätskontrolle:

Der Ertragswert entspricht auf Basis der Marktmiete

einem Ertragsfaktor vom	21,37 -fachen der Marktmiete
einer Bruttorendite von	4,68% (Marktmiete x 100 / Ertragswert)
einer Nettorendite von	4,35% (Marktmiete - Betriebskosten x 100 / Ertragswert + 7,5% Anschaffungsnebenkosten, davon 6,0% Grunderwerbsteuer Hessen)

einem Gebädefaktor von	4.138 €/m² Mietfläche gesamt
respektive	4.467 €/m² Bürofläche
bei kalkulatorisch	1.282 €/m² Lagerfläche
Der Bodenwert beträgt	53,75% Anteil am Ertragswert

4.3. Vergleichswert

Es wurde die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses eingesehen. Selektiert wurde zunächst nach Kauffällen ab 2022 bis heute, nach Lage (Sachsenhausen-Nord), Gebäudetyp (Wohn- und Geschäftshaus), Teileigentum (Büro), Lage im Gebäude (nur EG), sowie Baujahr (1990 - 2010). Dies führte zu keinem Ergebnis. Die 2. Selektion umfasste Büro- und Praxisräume in ganz Sachsenhausen und vergleichbaren Lagen ohne Eingrenzung des Baujahrs. Erhältlich waren 6 Verkaufsfälle. In der 3. Selektion wurde nach Liegenschaften mit Baujahr ab 1990 im gesamten Stadtgebiet gesucht. Die genauen Lagen der Vergleichsfälle sind bekannt und nachfolgend anonymisiert dargestellt, da keine Genehmigung zur Veröffentlichung vorliegt.

Nr.	Datum	Baujahr	Lage	Gebäude- typ	Anzahl Eigent.*	Nutz- fläche	Ausstat- tung	Teilmarkt	Ge- schoss	ver- mietet	Gebäude- faktor	Vergleichswert (gerundet)
1	Mrz 20	1948	Sachsenhs.N.	Büroräume	4	68 m ²	k.A.	Erstverkauf	1.OG	nein	2.206 €/m ²	150.000 €
2	Jan 21	1882	Sachsenhs.N.	Büroräume	2	196 m ²	k.A.	Erstverkauf	EG	nein	7.143 €/m ²	1.400.000 €
3	Feb 22	2018	Sachsenhs.N.	Gewerbliche Nutzung	1	123 m ²	k.A.	Erstverkauf	EG	nein	6.035 €/m ²	742.000 €
4	Feb 22	1900	Nordend	Gewerbliche Nutzung	1	96 m ²	k.A.	Weiterverk.	EG	nein	5.031 €/m ²	483.000 €
5	Mrz 22	1985	Nordend	Verkaufsraum, Laden	2	99 m ²	k.A.	Weiterverk.	EG	nein	4.243 €/m ²	420.000 €
6	Apr 22	1978	Sachsenhs.N.	Büroräume	61	74 m ²	k.A.	Erstverkauf	EG	nein	4.122 €/m ²	305.000 €
7	Mai 22	1998	City-West	Verkaufsraum, Laden	8	74 m ²	k.A.	Weiterverk.	EG	ja	5.402 €/m ²	400.000 €
8	Jun 22	1998	City-West	Verkaufsraum, Laden	8	58 m ²	k.A.	Weiterverk.	EG	nein	5.372 €/m ²	312.000 €
9	Feb 23	1948	Sachsenhs.N.	Büroräume	4	68 m ²	k.A.	Erstverkauf	1.OG	nein	2.206 €/m ²	150.000 €
10	Jun 23	1906	Sachsenhs.N.	Praxisräume	10	42 m ²	k.A.	Erstverkauf	EG	nein	6.976 €/m ²	293.000 €
Mittelwerte, einfach, ungewichtet						90 m²					4.874 €/m²	465.500 €
Mittelwert, gewichtet											5.184 €/m²	

* Anzahl der Eigentume im Gebäude, nicht Größe der WEG (gemäß Gutachterausschuss)

Die Vergleichspreise stimmen hinsichtlich Lage, Gebäudetyp und Teileigentum bedingt mit der zu bewertenden Einheit überein; sie können nur hilfsweise herangezogen werden. Einige Teileigentume wurden mit einem PKW-Stellplatz veräußert. Der Parkplatz ist vorstehend herausgerechnet.

Die Vergleichspreise bewegen sich in einer Bandbreite zwischen **2.206 €/m²** und **7.143 €/m² Mietfläche**; der Median beträgt **5.202 €/m² Mietfläche**. Die Daten wurden weiter analysiert.

Bezogen lediglich auf Büro-/Praxisnutzungen sind die Transaktionen 1, 2, 6, 9 und 10 mit der zu bewertenden Einheit vergleichbar. Erzielt wurden im Mittel **4.531 €/m² Mietfläche**. Selektiert man die Kauffälle nach Lage und grenzt diese auf Sachsenhausen-Nord ein, wurden im Mittel **4.781 €/m² Mietfläche** erzielt.

Ein Vergleichswert lässt sich daraus zwar nicht ableiten, doch werden die Daten bei der Wahl der Bewertungsparameter und der Prüfung des Ergebnisses beachtet.

5. Markt-/Verkehrswert

Der Markt-/Verkehrswert von Teileigentumen ist vorrangig aus dem Ertragswert abzuleiten. Entsprechend Ziffer 4.2 werden daher angesetzt:

600.000 €

Die Vergleichspreise liegen in der Größenordnung des Ertragswerts und bestätigen diesen entsprechend.

Zu-/Abschlag zur Rundung

0 €

Der Markt-/Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten Prämissen

600.000 €

(in Worten: **sechs-null-null-null-null** Euro)

Plausibilitätskontrollen:

Der Markt-/Verkehrswert entspricht
einem Ertragsfaktor vom **21,37** -fachen der Marktmiete
einem Gebädefaktor von **4.138 €/m²** Mietfläche

6. Besondere Bemerkungen

Zubehör

Nicht festgestellt.

Baugenehmigung

Die Bauakte wurde -soweit ausgehändigt- auszugsweise eingesehen. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass das Gebäude zum Wertermittlungstichtag in der angetroffenen und aufgenommenen Art in Größe, Umfang, baulicher Nutzung, Ausstattung und Ausführung von den zuständigen Behörden genehmigt wurde bzw. geduldet wird, respektive ohne weitere Kosten genehmigungsfähig ist.

Protokolle der Eigentümerversammlungen, Hausgeld und Rücklagen

Die Protokolle wurden auch auf Rückfrage beim Verwalter nach WEG nicht vorgelegt. Lediglich der Wirtschaftsplan 2024 war erhältlich; dieser gibt das Hausgeld mit monatlich 522 € inklusive 73 € Rücklagenanteil an.

Haftung

Die vertraglichen Sorgfaltspflichten des Sachverständigen werden durch den ihm erteilten Einzelauftrag bestimmt. Einschränkungen und Vorbehalte unter denen das Wertgutachten steht, z.B. vorgegebene oder nicht überprüfte Angaben, Beschränkung der Festlegungen auf ein bestimmtes Maß, Prüfungen nur nach einer von mehreren möglichen Methoden und die Voraussetzungen, unter denen es gültig ist, z.B. der tatsächliche Eintritt von Bedingungen, deren Eintritt lediglich als wahrscheinlich gilt, sind im Wertgutachten bezeichnet.

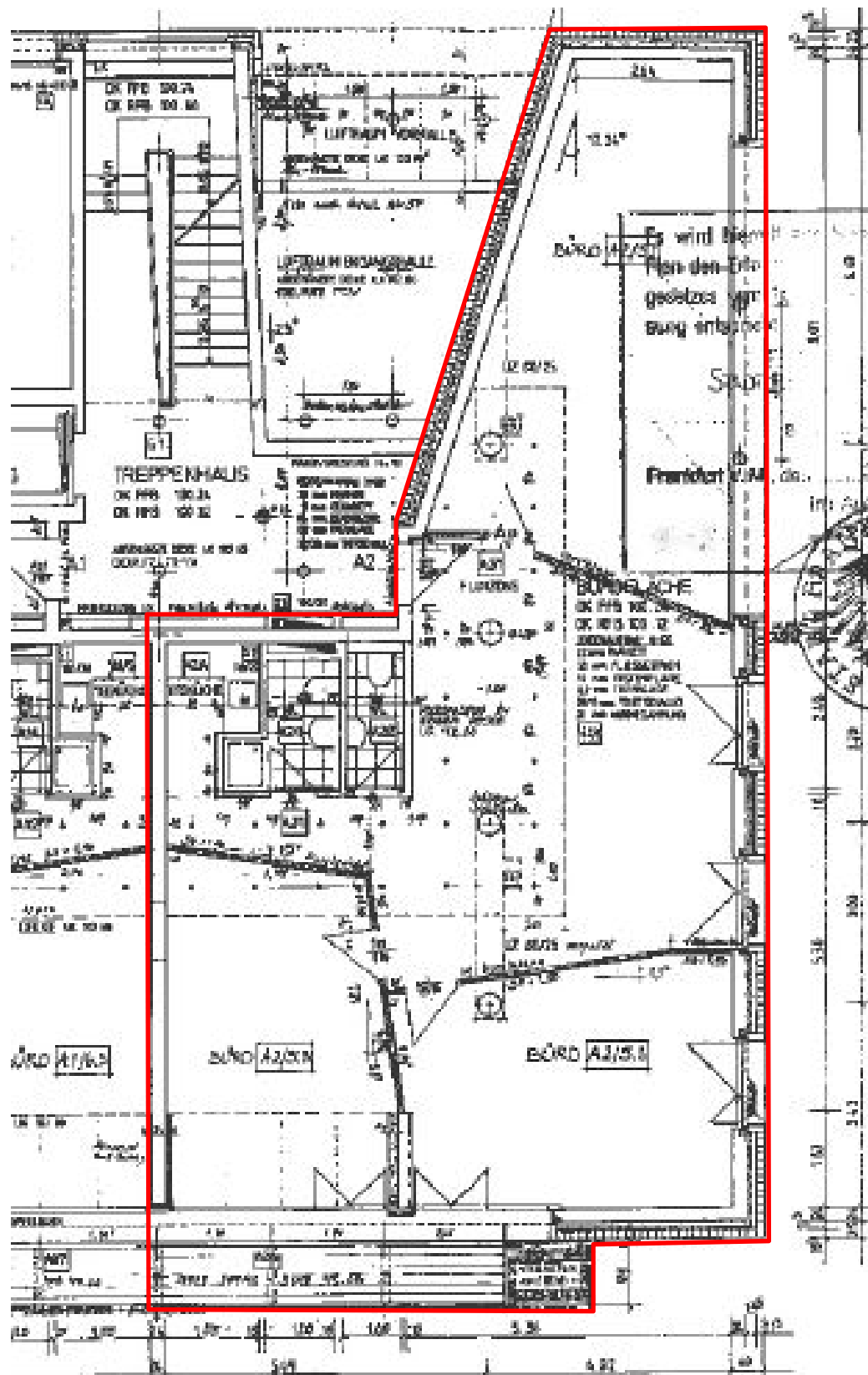
Der Sachverständige haftet insoweit nicht, als er zum Zeitpunkt der Fertigstellung sein Wertgutachten bei gewissenhafter Prüfung und nach Ausschöpfung aller Erkenntnisse der Wissenschaft und Praxis als richtig ansehen durfte. Das Wertgutachten entspricht der Marktlage zum angegebenen Wertermittlungstichtag. Es kann nicht ohne Zustimmung des Sachverständigen fortgeschrieben werden. Die Haftung des Sachverständigen für leichte Fahrlässigkeit ist ausgeschlossen, für Vermögensschäden ist diese auf 3 Jahre beschränkt.

Frankfurt am Main, 08.05.2024

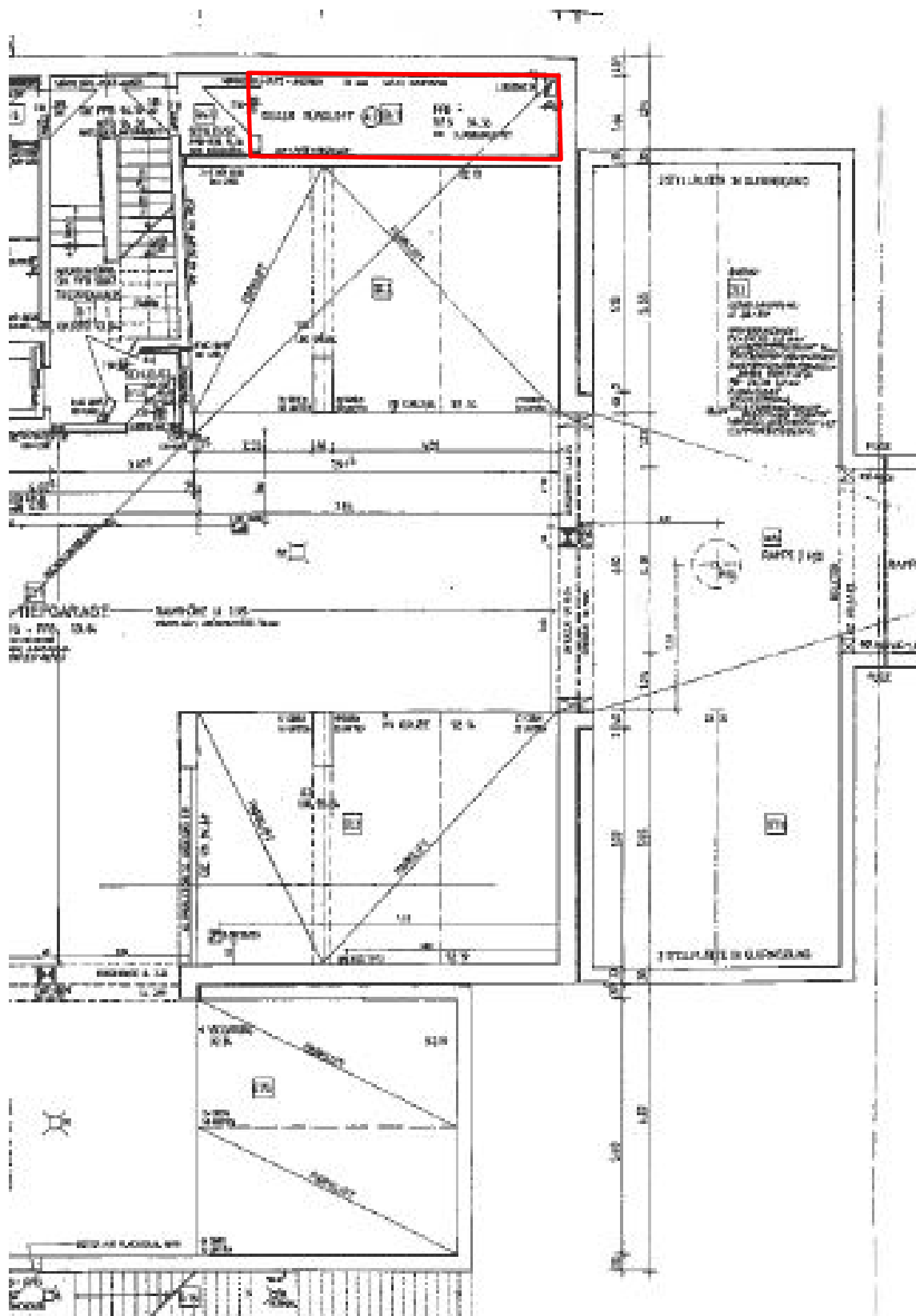


ö.b.u.v. Sachverständiger Heiko Glatz

Grundrisspläne



Ebene 0 (Plan aus der Teilungserklärung, vom Grundbuchamt so erhalten)



Ebene -2 (Plan aus der Teilungserklärung, vom Grundbuchamt so erhalten)

Fotodokumentation



Fernansicht



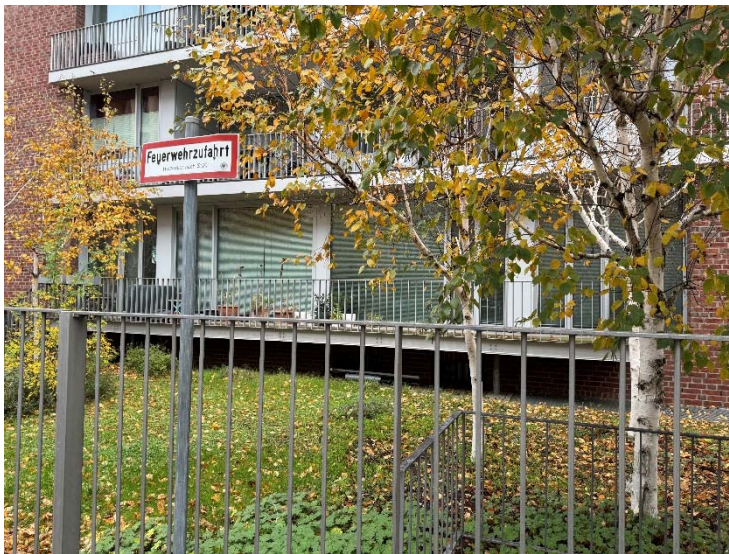
Deutschherrnufer / Walther-von-Cronberg-Platz



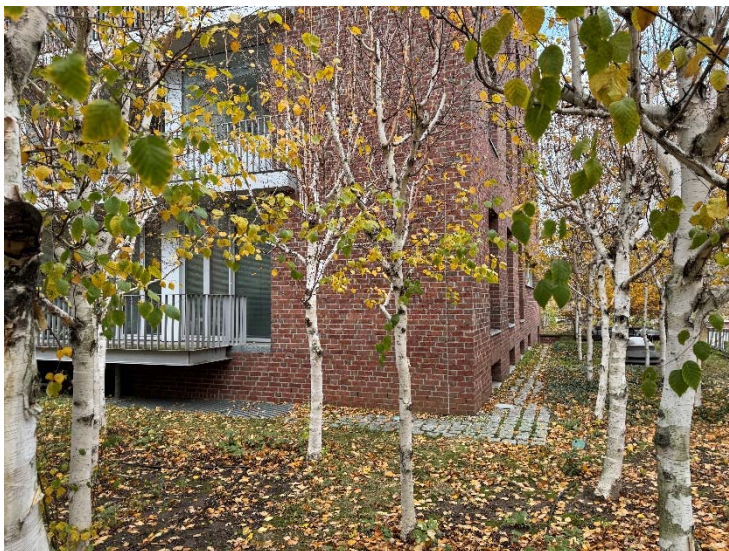
Zum Laurenburger Hof / Zum Apothekerhof



Gebäudezugang



Südseite Zum Laurenburger Hof



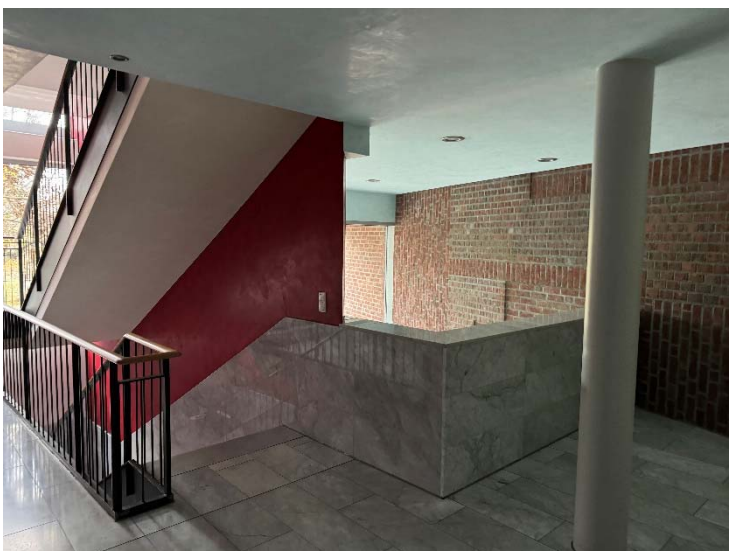
Ostseite / Zum Apothekerhof



Foyer



Erschließung



Erschließung