

# FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



ROST\_WOLF PartG mbB

Gluckstraße 27 H, 60318 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 130 238 71, Telefax: +49 69 506 967 87, E-Mail: [info@rost-wolf.de](mailto:info@rost-wolf.de); [rost-wolf.de](http://rost-wolf.de)

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch



Zweck	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache	
Objektart	Gewerblich genutztes Grundstück	
Adresse	In der Schildwacht 9 65933 Frankfurt am Main	
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main, 842 K 48/22	
Projektnummer / Stichtag	23005_IND09	02.03.2023
Verkehrswert (fiktiv unbelastet)	<u>640.000,-- EUR</u>	

Ausfertigung Nr.: **Onlineversion**

Dieses Gutachten besteht aus 60 Seiten inkl. 36 Anlagen mit insgesamt 16  
Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für  
meine Unterlagen.



**Zusammenfassung der Ergebnisse**

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Frankfurt am Main		
<b>Zweck der Bewertung</b>	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache		
<b>Stichtag der Wertermittlung</b>	02.03.2023 (Ortsbesichtigung)		
<b>Liegenschaft</b>	In der Schildwacht 9, 65933 Frankfurt am Main		
<b>Bewertungsgegenstand</b>	3 x Gebäude- und Freifläche, unbebaut		
<b>Objektart</b>	Gewerblich genutztes Grundstück		
<b>Katasterangaben / Grundstücksgröße</b>	Gemeinde Frankfurt am Main Gemarkung Griesheim, Flur 17 Flurstück 174/1, Gebäude- und Freifläche: 954 m <sup>2</sup> Flurstück 174/2, Gebäude- und Freifläche: 1.254 m <sup>2</sup> Flurstück 174/3, Gebäude- und Freifläche: 1.251 m <sup>2</sup> Grundstücksgröße gesamt: <b>3.459 m<sup>2</sup></b>		
<b>Baulasten</b>	Eintragungen vorhanden		
<b>Denkmalschutz</b>	Keine Eintragungen		
<b>Altflächenkataster</b>	Altstandort mit dem Flächenstatus „Sanierung/Sicherung abgeschlossen“		
<b>Baujahr</b>	Unbebaut		
<b>Nutzfläche</b>	---		
<b>Nutzungssituation</b>	Fläche vermietet als PKW-Stellplatzfläche (KFZ-Handel)		
<b>Werte</b>	Siehe nachfolgende Tabelle		

Grundbuch von Griesheim, Blatt 2922, lfd. Nr.	Bewertungsgegenstand	Größe [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert	Besondere objekt-spezifische Grundstücks-merkmale	Ertragswert (maßgebliches Verfahren)	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert (fiktiv unbelastet)
1	Gebäude- und Freifläche	954	88.808 €	-55.160 €	176.789 €	211 €	177.000 €
2	Gebäude- und Freifläche	1.254	116.735 €	-72.507 €	232.383 €	-383 €	232.000 €
3	Gebäude- und Freifläche	1.251	116.456 €	-72.333 €	231.827 €	-827 €	231.000 €
Summe		3.459	322.000 €	-200.000 €	641.000 €	-999 €	<u>640.000 €</u>



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>6</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	6
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	7
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	9
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	9
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>10</b>
2.1	Lage.....	10
2.1.1	Großräumige Lage .....	10
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	10
2.2	Gestalt und Form .....	11
2.2.1	Flurstück 174/1 .....	11
2.2.2	Flurstück 174/2 .....	11
2.2.3	Flurstück 174/3 .....	12
2.3	Erschließung .....	12
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten .....	12
2.5	Zivilrechtliche Situation.....	14
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen .....	14
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	15
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	15
2.6.2	Bauplanungsrecht .....	15
2.6.3	Bauordnungsrecht .....	17
2.6.4	Sonstiges .....	17
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	18
2.8	Vermietungssituation / Mieteinnahmen .....	18
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>19</b>
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	19
3.2	Grundstücksbebauung.....	19
3.3	Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung .....	20
3.4	Außenanlagen .....	21
3.4.1	Flurstück 174/1 .....	21
3.4.2	Flurstück 174/2 .....	21
3.4.3	Flurstück 174/3 .....	22
3.5	Zubehör .....	22
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage .....	22
<b>4</b>	<b>Marktsituation .....</b>	<b>23</b>
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>25</b>
5.1	Grundstücksdaten.....	25
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	25
5.3	Bodenwertermittlung .....	27
5.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks .....	27
5.3.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	27
5.3.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks.....	28
5.3.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	28
5.4	Ertragswertermittlung .....	29
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	29
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	30
5.4.3	Ertragswertberechnung.....	33
5.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	34
5.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	36
5.4.6	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Vergleichsfaktor.....	39



5.5	Verkehrswert.....	40
5.6	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungszweck .....	42
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>43</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	43
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	44
<b>7</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>45</b>
7.1	Bauzeichnungen .....	45
7.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....	45
7.2	Übersichtsplan der freizuhaltenden Flächen .....	46
7.2.1	Anlage Flächenversiegelung.....	46
7.3	Altlastenauskunft.....	47
7.3.1	Anlage Flächenversiegelung.....	47
7.3.2	Altlastenauskunft Anlage 1 (Seite 1 von 6) .....	48
7.3.3	Altlastenauskunft Anlage 1 (Seite 2 von 6) .....	49
7.3.4	Altlastenauskunft Anlage 1 (Seite 3 von 6) .....	50
7.3.5	Altlastenauskunft Anlage 1 (Seite 4 von 6) .....	51
7.3.6	Altlastenauskunft Anlage 1 (Seite 5 von 6) .....	52
7.3.7	Altlastenauskunft Anlage 1 (Seite 6 von 6) .....	53
7.3.8	Altlastenauskunft Anlage 2 (Seite 1 von 3) .....	54
7.3.9	Altlastenauskunft Anlage 2 (Seite 2 von 3) .....	55
7.3.10	Altlastenauskunft Anlage 2 (Seite 3 von 3) .....	56
7.4	Fotos.....	57
7.4.1	Blick von der Kreuzung Ecke Lärchenstraße Richtung Norden .....	57
7.4.2	Blick von der Straße Richtung Nordosten .....	57
7.4.3	Westliche Grundstücksgrenzen, Blick von der Ernst-Wiss-Straße Richtung Nordosten .....	57
7.4.4	Westliche Grundstücksgrenzen, Blick von der Ernst-Wiss-Straße Richtung Südosten.....	57
7.4.5	Östliche Grundstücksgrenzen, Blick von der Kreuzung Ecke Lärchenstraße Richtung Nordwesten .....	57
7.4.6	Östliche Grundstücksgrenzen, Einfahrt, Blick von der Straße Richtung Westen .....	57
7.4.7	Östliche Grundstücksgrenzen, Einfahrt, Blick von der Straße Richtung Südwesten .....	58
7.4.8	Nördliche Grundstücksgrenze Flurstück 174/1, Blick von der östlichen Grundstücksgrenze Westen.....	58
7.4.9	Südliche Grundstücksgrenze Flurstück 174/3, Blick von der östlichen Grundstücksgrenze Richtung Westen .....	58
7.4.10	Nördliche Grundstücksgrenze Flurstück 174/1, Südliche Grundstücksgrenze Flurstück 174/3 Blick vom Grundstück Richtung Osten .....	58
7.4.11	Westliche Grundstücksgrenzen Flurstücke 174/1, 174/2 und 174/3, Blick vom südwestlichen Grundstücksbereich Richtung Norden.....	58
7.4.12	Südliche Grundstücksgrenze Flurstück 174/3, Blick vom südwestlichen Grundstücksbereich Richtung Osten .....	58
7.4.13	Westliche Grundstücksgrenze Flurstücke 174/1, 174/2 und 174/3, Blick vom nordwestlichen Grundstücksbereich Richtung Südosten.....	59
7.4.14	Nördliche Grundstücksgrenze Flurstück 174/1, Blick von der nordwestlichen Grundstücksgrenze Richtung Osten .....	59
7.4.15	Fundamente und verbliebenes WC des zurückgebauten Imbiss, Lagercontainer, Blick Richtung Nordosten .....	59
7.4.16	Verkaufscontainer auf dem Flurstück 174/1 im westlichen Grundstücksbereich, Blick Richtung Nordosten .....	59
7.4.17	KFZ.Stellplätze und Verkaufscontainer auf dem Flurstück 174/1, Einfahrt von der Ernst-Wiss-Straße Blick Richtung Westen .....	59
7.4.18	Hochbordmarkierungen der freizuhaltenden Flächen, Blick vom Grundstück Richtung Osten .....	59
7.4.19	Hochbordmarkierungen der freizuhaltenden Flächen und Fahrweg, Blick vom Grundstück Richtung Osten .....	60



---

7.4.20	Hochbordmarkierungen der freizuhaltenden Flächen und Fahrweg, Blick vom Grundstück Richtung Nordwesten.....	60
7.4.21	Nordöstliche Grundstücksflächen, Blick vom Flurstück 174/3 Richtung Osten.....	60
7.4.22	Süddöstliche Grundstücksfläche, Blick vom Flurstück 174/2 Richtung Südosten.....	60
7.4.23	Südliche Grundstücksfläche, Blick vom Flurstück 174/3 Richtung Westen.....	60
7.4.24	Hochbordmarkierungen der freizuhaltenden Flächen, Blick von der nördlichen Grundstücksgrenze Richtung Südwesten.....	60



# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: 3 x Gebäude- und Freifläche, unbebaut

Objektadresse: In der Schildwacht 9, 65933 Frankfurt am Main

Grundbuchangaben: Grundbuch von Griesheim Blatt 2922  
Bestandsverzeichnis  
Lfd. Nr. 1:  
Gemarkung Griesheim, Flur 17,  
Flurstück 174/1, Gebäude- und Freifläche, In der Schildwacht 9, 954 m<sup>2</sup>  
Lfd. Nr. 2:  
Gemarkung Griesheim, Flur 17,  
Flurstück 174/2, Gebäude- und Freifläche, daselbst, 1.254 m<sup>2</sup>  
Lfd. Nr. 3:  
Gemarkung Griesheim, Flur 17,  
Flurstück 174/3, Gebäude- und Freifläche, daselbst, 1.251 m<sup>2</sup>

### Abteilung I:

#### Eigentümer:

- Hier anonymisiert -

### Abteilung II:

#### Lasten und Beschränkungen:

##### Lfd. Nr. 1 zu 3:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für die Stadt Frankfurt am Main - Stadtwerke Frankfurt am Main-. Gemäß Bewilligung vom 27.12.1977 eingetragen am 06.01.1978.

- Hier nicht bewertet. -

##### Lfd. Nr. 3 zu 1,2,3:

Auflassungsvormerkung für die Firma(...); gemäß Bewilligung vom 25.11.1994; eingetragen am 04.01.1995.

- Hier nicht bewertet. -

##### Lfd. Nr. 6 zu 1,2,3:

Öffentliche Last. Auf dem Grundstück ruhen Kosten für Maßnahmen, die vom Träger der Altlastensanierung durchgeführt werden, gemäß § 13 Abs. 3 HAItBodSchG als öffentliche Last; gemäß Ersuchen vom 04.06.2014 eingetragen am 12.06.2014.

- Hier nicht bewertet. -

##### Lfd. Nr. 7 zu 1,2,3:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (...); eingetragen am 22.12.2022.

Hier nicht bewertet. -

### Abteilung III:

#### Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

- Eintragungen nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend. -



## 1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
Auftraggeber:	Amtsgericht Frankfurt am Main 60256 Frankfurt am Main
Aktenzeichen:	<b>842 K 48/22</b>
Grundlage:	Auftrag vom 27.01.2023, Beschluss vom 15.12.2022
Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag:	02.03.2023
Ortsbesichtigung:	02.03.2023
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuch von Griesheim, Blatt 2922 vom 22.12.2022 Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 14.02.2023 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Bauaufsichtsamt Frankfurt am Main vom 03.02.2023 Bodenrichtwertkarte der Stadt Frankfurt am Main ( <a href="http://www.geoportal.frankfurt.de">www.geoportal.frankfurt.de</a> ) Stand 01.01.2022 Akteneinsicht bei der Bauaufsicht Frankfurt am Main vom 03.02.2023 Auskunft der Landesdenkmalbehörde über Denkmalschutz ( <a href="http://www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de">www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de</a> ) vom 03.02.2023 Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des Stadtplanungsamts Frankfurt ( <a href="http://www.PlanAs-frankfurt.de">www.PlanAs-frankfurt.de</a> ) vom 03.02.2023 Telefonische und schriftliche Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt am Main vom 14.03.2023 in Abstimmung mit der Bauaufsicht über die bauordnungsrechtliche Genehmigungssituation und über eine Bebaubarkeit des Grundstücks Schriftliche Auskunft der HIM GmbH, Bereich Altlastensanierung, vom 16.03.2023 / Information zur baulichen Nutzung Bescheinigung des Amts für Straßenbau und Erschließung Frankfurt am Main über Erschließungsbeiträge vom 06.02.2023 Schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts der Stadt Frankfurt am Main vom 07.02.2023 Schriftliche Altlasten-Auskunft des RPDA Hessen vom 14.02.2023 Angebotsmieten von Immobilienportalen ( <a href="http://www.immobilienscout24.de">www.immobilienscout24.de</a> )



Stellplatzmieten: Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2022, Angebotsmieten von Immobilienportalen ([www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de))

Demografische Kennziffern: Demografiebericht der Bertelsmann-Stiftung der Kommune Frankfurt am Main ([www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)), Gewerbemarktbericht 2022 IHK Frankfurt am Main

HLNUG Lärmviewer Hessen ([www.laerm-hessen.de](http://www.laerm-hessen.de))

Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2022 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Frankfurt a. M.

Vergleichskaufpreise : Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 10.03.2023 (Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Frankfurt am Main)

Faktoren nach dem Bewertungsgesetz, Gutachterausschuss Frankfurt am Main 2022

Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt am Main

- Gewerbeflächenentwicklungsprogramm des „PARLamentsInformationsSystem Stadt Frankfurt am Main“ Rechenzentrenkonzept der Stadt Frankfurt am Main / Standorttypik

([https://www.stvv.frankfurt.de/parlisobj/M\\_44\\_2022\\_AN1\\_Standorttypik.pdf](https://www.stvv.frankfurt.de/parlisobj/M_44_2022_AN1_Standorttypik.pdf))

- Seveso-III Richtlinie Frankfurt am Main vom 19.03.2018 ([www.stadtplanungsamt-frankfurt.de](http://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de))

- Auskünfte der Teilnehmenden am Ortstermin

Eigene Erhebungen

Von der Gläubigerseite übergebene Unterlagen:	E-Mail vom 14.02.2023 / Sachstandsbeschreibung Hier anonymisiert - Jahresbericht 2021 Bestandsplan Sanierungsphase 2 ALTIS-Auszug vom 14.02.2023 Gewerblicher Mietvertrag Kraftfahrzeughandel vom 09.12.2019 (Beginn : 01.01.2020) Gewerblicher Mietvertrag Kioskbetrieb vom 05.02.2020 (Beginn : 01.01.2020) Detailkarte « Freizuhaltende Flächen » vom 31.10.2019 Foto Markierung Stellflächen Telefonische Auskunft und E-Mail vom 24.04.2023 zur Kostenübernahme der Sanierungsmaßnahme
Von der Schuldnerseite übergebene Unterlagen:	Gewerblicher Mietvertrag Kraftfahrzeughandel (Beginn : 01.01.2020) Baulastenblatt Fotos 2016 Presse 2012, 1989 Drucksache 1989 Schriftverkehr Gutachterliche Stellungnahme Hier anonymisiert - 2019 Festsetzungsbescheid RPDA 2018



---

### 1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Beteiligte: Hier anonymisiert

### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Anonymisierung: Auftragsgemäß werden Angaben über Personen und Beteiligte in der Internet-Fassung des Gutachtens anonymisiert. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die personenbezogenen Daten dem Gericht in einem gesonderten Begleitschreiben übermittelt worden.

Zutritt: Der Zutritt zu den Grundstücken wurde ermöglicht. Die angefragten Unterlagen (Mietvertrag etc.) wurden übergeben.

Zubehör: Zubehör ist nicht vorhanden.

Fiktiv unbelasteter Verkehrswert: Die im Grundbuch eingetragenen Belastungen sind in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht bewertet worden und nicht im Wert enthalten.



## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Ort:	Frankfurt am Main
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Einwohnerzahl:	Frankfurt: rd. 764.400 (Stand: 2022, <a href="http://www.frankfurt.de">www.frankfurt.de</a> )
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Ca. 150 km (Luftlinie) nördlich von Stuttgart Ca. 150 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Ca. 35 km (Luftlinie) nordöstlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden
Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets:	Laut Demografiebericht „Demografietyt 7: Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 12,9 % (2020) Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre: 4,3 % (2020) Durchschnittsalter: 40,9 Jahre (2020) Arbeitslosenquote: 5,8 % (03/2023, <a href="http://statistik.arbeitsagentur.de">statistik.arbeitsagentur.de</a> ) Kaufkraftindex: 110,5 (2021) Einzelhandelszentralität: 105,7 (2021) Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2022)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	<b>Stadtteil Griesheim</b> Rd. 6,5 km (Luftlinie) westlich vom Stadtzentrum Rd. 5,5 km (Luftlinie) westlich vom Frankfurter Hauptbahnhof Rd. 5,0 km (Luftlinie) nördlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 1,2 km (Luftlinie) südwestlich der Bundesautobahn BAB 5 Rd. 1,0 km (Luftlinie) südlich vom Niedwald Rd. 800 m (Luftlinie) nördlich vom Main Nördlich des Industrieparks Griesheim Straßenlage „In der Schildwacht“ und „Ernst-Wiss-Straße“
Lageklassifikation:	Sehr gute Gewerbelage (Bodenrichtwertkarte 2022)
Infrastruktur:	Umkreis von ca. 1.000 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Apotheken, Kindertagesstätten, Grundschule, Kirchen, Moschee, Kino, Bildungs- und Sozialeinrichtungen
Verkehrsanbindung:	<b>KFZ:</b> Rd. 700 m (Luftlinie) zur B40 Anschlussstelle (Frankfurt-Griesheim), von hier ca. 6,5 km (Luftlinie) zur A3 (Köln-München) Anschlussstelle (Kelsterbach) <b>ÖPNV:</b> Rd. 422 m (7 Minuten) Fußweg zur Haltestelle „Frankfurt (Main) Jägerallee“, von hier rd. 17 Minuten Fahrzeit zum Hauptbahnhof, im 5-10 Minuten-Takt zu den



## Hauptverkehrszeiten

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Offene und geschlossene, 1- bis 2- und 3- bis 5-geschossige Bebauung der Entstehungszeit Mitte und Ende des 20. Jahrhunderts Vorwiegend gewerbliche Nutzungen, teilweise Wohnnutzung
Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen)	In der Schildwacht, gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2017 LDEN: 65-69 [dB(A)] Ernst-Wiss-Straße, gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2017 LDEN: 60-64 [dB(A)]
Topografie:	Annähernd eben

## 2.2 Gestalt und Form

### 2.2.1 Flurstück 174/1

Grundstücks- zuschnitt:	Parallelogrammförmig
Oberfläche:	Annähernd eben
Mittlere Grundstücksbreite:	Laut Liegenschaftskarte ca. 7,1 m
Mittlere Grundstücktiefe:	Laut Liegenschaftskarte ca. 134,5 m
Straßenfront: Ernst-Wiss-Straße und In der Schildwacht	Laut Liegenschaftskarte je. ca. 7,3 m
Grundstücksfläche:	Laut Grundbucheintrag <b>954 m<sup>2</sup></b>

### 2.2.2 Flurstück 174/2

Grundstücks- zuschnitt:	Parallelogrammförmig
Oberfläche:	Annähernd eben
Mittlere Grundstücksbreite:	Laut Liegenschaftskarte ca. 9,3 m
Mittlere Grundstücktiefe:	Laut Liegenschaftskarte ca. 134,5 m
Straßenfront: Ernst-Wiss-Straße und In der Schildwacht	Laut Liegenschaftskarte je. ca. 9,6 m



---

Grundstücksfläche: Laut Grundbucheintrag **1.254 m<sup>2</sup>**

### 2.2.3 Flurstück 174/3

Grundstücks-  
zuschnitt: Parallelogrammförmig

Oberfläche: Annähernd eben

Mittlere  
Grundstücksbreite: Laut Liegenschaftskarte ca. 9,3 m

Mittlere  
Grundstücktiefe: Laut Liegenschaftskarte ca. 134,5 m

Straßenfront:  
Ernst-Wiss-Straße  
und In der  
Schildwacht Laut Liegenschaftskarte je. ca. 9,6 m

Grundstücksfläche: Laut Grundbucheintrag **1.251 m<sup>2</sup>**

## 2.3 Erschließung

Öffentliche  
Erschließung: Öffentliche Erschließung von der Ernst-Wiss-Straße und von der Straße „In der  
Schildacht“.

Straßenart: Nebenstraßen

Straßenausbau:  
In der Schildwacht Ausgebaut als Straße, asphaltiert, 2-seitig gepflasterter Gehweg, Parkplätze 2-seitig

Straßenausbau:  
Ernst-Wiss-Straße Ausgebaut als Straße, asphaltiert, 2-seitig gepflasterter Gehweg, Parkplätze 1-seitig,  
Baumbepflanzung 1-seitig

Anschlüsse an  
Versorgungsleitungen  
und  
Abwasserbeseitigung: Angeschlossen an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen,  
Telekommunikationsleitungen

## 2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten

Bodenverhältnisse: Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.  
Es wird von normal tragfähigem Boden ausgegangen.

**Altlasten:** Die schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts hat folgenden Inhalt:  
„die von Ihnen angefragte Liegenschaft mit den Flurstücken 174/1, 174/2 und 174/3  
wird im Altflächeninformationssystem des Landes Hessen (ALTIS) mit dem  
Flächenstatus „Sanierung/Sicherung abgeschlossen“ geführt. Der aktuelle ALTIS-  
Auszug ist als Anlage 1 beigefügt.“



Bei dem Grundstück (derzeitige Nutzung: Gebrauchtwagenhandel; früher mit Autowrackplatz) handelt sich um das ehemalige Betriebsgelände der Firma (...). Diese betrieb dort von 1969 bis zum Jahr 1987 eine Destillationsanlage für das Quecksilberrecycling (siehe Auszug unserer Altstandort-Datenbank in Anlage 2). In der Vergangenheit durchgeführte umfangreiche umwelttechnische Untersuchungen ergaben erhebliche Boden- und Grundwasserverunreinigungen mit Quecksilber. Belastungen des Bodens und des Grundwassers wurden auch auf den Umgebungsflächen nachgewiesen.

Die Sanierung des Quecksilberschadens liegt in der Zuständigkeit der Altlasten- und Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen erfolgte gesamtflächig ein oberflächennaher Bodenaushub. Der Schadensherd (tieferliegende Boden- und Grundwasserverunreinigung) wurde durch eine das ehemalige Betriebsgrundstück vollständig umlaufende Dichtwand gesichert.

Nähere Informationen zu den erfolgten Untersuchungen, den Sanierungs-/Sicherungsmaßnahmen sowie zu neueren Ergebnissen zur Entwicklung der Schadstoffbelastung im Grundwasser können beim Regierungspräsidium Darmstadt, (...) erfragt werden. (...).

ALTIS-Datenbankauszug siehe Anlage Ziff. 7.3

**Auszug aus dem  
Festsetzungsbescheid  
des  
Regierungspräsidiums  
Darmstadt vom  
07.12.2018:**

„(...)

Von 1969 bis ca. 1987 wurden auf dem Gelände ‚In der Schildwacht 9‘ in Frankfurt-Griesheim quecksilberhaltige Rückstände und Industrieabfälle, wie Batterien, Schlämme, quecksilberhaltige Leuchtrohren, quecksilberhaltige Reste aus elektrischen Anlagen, quecksilberhaltige Salze, Laugen, Säuren, Putzmittel und dergleichen aufbereitet.

In 1987 wurde die Liquidation der Firma – Hier anonymisiert - eingeleitet. 1989 erfolgte der Abriss der Produktionsgebäude. Die geräumte Betriebsfläche wurde mit einer Schwarzdecke oberflächenversiegelt. (...) 1989 wurde die ca. 2.200 m<sup>2</sup> große Betriebsfläche an die Firma – Hier anonymisiert – verkauft, die bekannterweise dort zeitweise einen Autohandel betrieb und das angekaufte Gelände zum Abstellen von Kraftfahrzeugen nutzte.

Erste umwelttechnische Untersuchungen erfolgten bereits 1987. Im Zuge diverser umwelttechnischer Untersuchungskampagnen wurde festgestellt, dass im Boden die Quecksilber Schadstoffgehalte zwischen ca. 1 mg/kg und ca. 50.0000 mg/kg schwanken und die Kontaminationen punktuell bis ca. 22 m Tiefe bezogen auf GOK reichen.

(...)

Die bislang erfolgten Sanierungsmaßnahmen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

In Sanierungsphase 1 wurde eine Einphasendichtwand (mit einer Gesamtlänge von rund 100 m), die die hoch kontaminierten Schadensherde (ca. 700 m<sup>2</sup> Fläche) vollständig umschließt, gebaut. Der Grundwasserspiegel innerhalb des Dichtwandtopfs wird über einen Absenkbrunnen ca. 0,5 m unterhalb des Grundwasserspiegels außerhalb des Dichtwandtops gehalten. Nach dem Bau der Dichtwand wurde die Oberfläche mit einer Asphaltdecke versiegelt.

Die Sanierungsphase 2 wurde im September 2012 begonnen. Nach Bäumung des



vollständig versiegelten Baufeldes von Containern und den abgestellten Gebrauchtwagen wurden zunächst die tief liegenden Schadensherde außerhalb des Dichtwandtopfes mittels Großlochbohrungen bis 7,5 m Tiefe auf knapp 50 m<sup>2</sup> Fläche ausgebohrt und mit sauberem Boden verfüllt (380 m<sup>3</sup>). Im Anschluss erfolgte die Sicherung eines unmittelbar angrenzenden gewerblich genutzten Grundstücks mit einer überschnittenen Bohrpfahlwand bis 7 m Tiefe. Die Maßnahmen wurden in 2014 abgeschlossen. Seit diesem Zeitpunkt wird ein Grundwassermonitoring und eine Dichtwandtopfbewirtschaftung durch die HIM ASG betrieben. (...)

**Sachstands-  
beschreibung des  
Regierungspräsidiums  
Darmstadt vom  
14.02.2023:**

„Sachstand:  
Die Liegenschaft besteht aus den von Ihnen aufgeführten 3 Flurstücken mit insgesamt überschlägig ca. 3.450 qm, 135 m Länge und 25 m Breite.

Aufgrund einer ca. 18 Jahre dauernden Nutzung des Grundstückes für einen Betrieb zur Quecksilberrückgewinnung aus Batterien und Lampen wurden erhebliche Mengen Quecksilber in den Boden und das Grundwasser eingetragen. Der Betriebszeitraum von – *Hier anonymisiert.* – war laut Akten zwischen 1969 und 1987. Nach langjährigen Untersuchungen durch verschiedene Gutachter und nach der Insolvenz der Verantwortlichen wurde durch die HIM ASG, die gesetzlich als Träger der Altlastensanierung im Auftrage des Landes eingesetzt ist, die Sanierung geplant. Diese Sanierung wurde seitens HIM ASG später in zwei Phasen umgesetzt.

- 1) Herstellung eines einphasigen Dichtwandkastens zur Einkapselung des Kernschadensbereiches (siehe Lageplan), der ca. 1m unter GOK bis tief in den Ton (bis in ca. 32m Tiefe) einbindet. Die Ausmaße des Dichtwandkastens betragen 37 x 18 m, er liegt im Mittelbereich des Langgestreckten Grundstückes. Der Dichtwandkasten wurde ca. 2002 fertiggestellt. Im Dichtwandkasten wird durch Brunnen eine Wasserbewirtschaftung ermöglicht, die bisher jedoch nicht erforderlich war. Der Grundwasserspiegel soll innen niedriger sein als außen.
- 2) Im Außenbereich des Dichtwandkastens wurden Bodenbelastungen bis in größerer Tiefe bis 22m entfernt, u.a. durch Großbohrverfahren. Die gesamte Fläche wurde anschließend durch eine Asphaltsschicht in Straßenbauweise versiegelt. Abschluss der Sanierung im Jahre 2014.

Es besteht des Weiteren ein Netz von Grundwassermessstellen auf und neben dem Grundstück. Hierzu habe ich einen Bericht des beauftragten Gutachters beigelegt.

Ich weise darauf hin, dass bodenschutzrechtlich unter Sanierung nicht nur Dekontamination, sondern auch Sicherung zu verstehen ist, in diesem Fall wurde eine Mischform umgesetzt.

Es besteht ein Baulasteneintrag für die Versiegelung, den ich beigelegt habe.“

## 2.5 Zivilrechtliche Situation

### 2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Grundbuchlich  
gesicherte  
Belastungen:                      Siehe 1.1



Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Nicht bekannt

Überbau:

Soweit ersichtlich, besteht kein Überbau.

## 2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten:

Laut der Internet-Auskunft der Bauaufsichtsbehörde bestehen für die Bewertungsgrundstücke **Baulasteintragungen**.

1) Baulastenblatt, Baulastenverzeichnis, Band 54, Blatt 355

2) Belastete/s Grundstück/e

Ortsteil: Frankfurt am Main, Griesheim Bezirk 54 (494)

Gemarkung	Flur	Flurstück	Straße
Griesheim Bezirk 54 (494)	17	174/1	In der Schildwacht 9
Griesheim Bezirk 54 (494)	17	174/2	In der Schildwacht 9
Griesheim Bezirk 54 (494)	17	174/3	In der Schildwacht 9

3) Begünstigte/s Grundstück/e

4) Inhalt der Eintragung

Der/die jeweilige/n Eigentümersberechtigten der belasteten Grundstücke verpflichtet/n sich, die Sicherung, bestehend aus einer Dichtwand und einer Oberflächenabdichtung nicht zu verändern. Dynamische Lasten wie z. B. Schwerlastverkehr sind bis maximal 10 Tonnen zulässig.

Jeder Eingriff in den Untergrund und jede untergrundrelevante Änderung der Nutzung ist mit der zuständigen Altlasten- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Bemerkungen

eingetragen auf Grund Verfügung vom: 30.05.14  
am: 30.05.14

Denkmalschutz:

Laut der Internet-Auskunft der Denkmalbehörde steht das Bewertungsgrundstück **nicht unter Denkmalschutz**.

### 2.6.2 Bauplanungsrecht

Gewerbeflächenentwicklungsprogramm: („PARLamentsInformations System“ Stadt Frankfurt am Main)

Das **Gewerbeflächenentwicklungsprogramm** (GEP) der Stadt Frankfurt am Main konkretisiert die Stadtentwicklungsziele für die Sicherung, Weiterentwicklung und Nutzung von gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet.

Gemäß der Internet-Auskunft über die Aktualisierung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms ist das Grundstück als „**Gewerbegebiet emittierend**“ dargestellt. Hiernach ist es als „**Entwicklungsraum**“ gekennzeichnet, für den „dialogorientiert städtebauliche Konzepte erarbeitet werden“ mit dem Ziel der „Aktivierung von gewerblichen Flächenpotenzialen“.

In der Legende des Gewerbeflächenentwicklungsprogramm, Anlage 2, Steuerung von Rechenzentren, ist das **Grundstück innerhalb des „Ausschlussgebiets für unternehmensunabhängige Rechenzentren<sup>1</sup>“** dargestellt.

<sup>1</sup> Eignungsgebiete für unternehmensunabhängige Rechenzentren sind Gewerbegebiete, in denen sich unternehmensunabhängige Rechenzentren z.B. sog. Colocation-Rechenzentren, Hyperscaler-Rechenzentren, Interconnection-Rechenzentren, Telekom-Rechenzentren oder



<p>Qualifizierter Bebauungsplan: (planas-frankfurt.de)</p>	<p>Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des qualifizierten <b>Bebauungsplans (Rahmenkartenplan) rechtsverbindlich SW 24a Nr 1</b> vom 21.06.1977.</p>
<p>Festsetzungen: (Stadtplanungsamt Frankfurt)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Art der baulichen Nutzung: Gewerbenutzung</li> <li>• Maß der baulichen Nutzung:</li> </ul> <p>Grundflächenzahl (GRZ): <b>0,8</b>          Geschossflächenzahl (GFZ): <b>1,2</b>          Geschossigkeit: k. A.          • Bauweise: <b>o</b> (offen)</p> <p>Zum Bebauungsplan SW 24a Nr 1 gehören keine textlichen Festsetzungen. Ebenso ist das Baufenster einzuhalten und der Vorgarten<sup>2</sup> zu begrünen und von einer Nutzung freizuhalten. Das Stadtplanungsamt / die Bauaufsicht stimmen lediglich einer Zufahrt pro Seite zu.</p>
<p>Qualifizierter Bebauungsplan: (Stadtplanungsamt Frankfurt)</p>	<p>Gemäß der schriftlichen Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Gebiet um das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des qualifizierten <b>Bebauungsplans 579, rechtsverbindlich seit 24.12.2002</b>. Die bewertungsgegenständlichen Grundstücksflächen wurden im Bebauungsplan 579 ausgespart, hier gilt der alte Bebauungsplan SW 24a Nr. 1, rechtsverbindlich seit dem 12.06.1977, weiter.</p> <p>Im Textteil zum Bebauungsplan 579 wird unter Punkt 10. Altlasten, Ziff. 2.1. namentlich auf das bewertungsgegenständliche Grundstück Bezug genommen:</p> <p>„ 2. Flächen mit nachgewiesener Kontamination von Boden, Bodenluft oder Grundwasser          2.1 In der Schildwacht 9          Flur 17, Flurstücke 174/1-3          Aufgrund der nachgewiesenen Kontamination durch Quecksilber handelt es sich bei den o. g. Flurstücken um eine festgesetzte Altlast i. S. des Bundes-Bodenschutzgesetzes. Eine Bebauung dieser Flurstücke ist dem gemäß ohne Bodensanierung nicht möglich.          Sie sind nach der Realisierung von Sofortmaßnahmen in den Jahren 1989/1990 versiegelt worden, sodass von ihnen derzeit keine Gefahr für Menschen ausgeht. Die hessische Altlastensanierungsgesellschaft (ASG) bearbeitet z. Zt. im Auftrag des Regierungspräsidiums die Sanierung. Außerdem wurden im westlichen Teil der o.g. Flächen im Grundwasser und in der Bodenluft CKW Kontaminationen festgestellt.</p> <p>Diese als Altlast festgesetzten Flurstücke sind aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen, da nach dem derzeitigen Stand des Sanierungsverfahrens die zukünftig hier mögliche Nutzung noch nicht abgeschätzt werden kann.“</p>
<p>Erhaltungssatzung: (planas-frankfurt.de)</p>	<p>Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts ist das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung gelegen.</p>

Carrier(neutrale)-Rechenzentren ansiedeln können. Alle Gewerbegebiete bzw. Gewerbeflächen, die sich außerhalb der Eignungsgebiete befinden, werden als Ausschlussgebiete für unternehmensunabhängige Rechenzentren definiert und sollen planungsrechtlich dementsprechend abgesichert werden.

<sup>2</sup> Festsetzung der Vorgartenbereiche als „nicht überbaubare Grundstücksfläche“



Stellplatzsatzung:  
(planas-frankfurt.de) Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung S002 vom 20.02.2020:  
• Stellplatzeinschränkung: Zone I, Herstellungspflicht wird beschränkt auf 70%

### 2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand: Nach Angaben der Bauaufsicht Frankfurt am Main liegen dort für das bewertungsgegenständliche Grundstück folgende Baugenehmigungen vor:  
• B-2000-2440-6: „Aufstellung eines Imbiss -Verkaufs- Containers mit überdachtem Verzehrdeck sowie Kühl-Container“

Stellplätze: Auf dem Bewertungsgrundstücken befinden sich nach Angaben des Mieters ca. 100 KFZ- Stellplätze<sup>3</sup>.

Anmerkung: Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag nicht genehmigt sind. Es wird davon ausgegangen, dass die Aufbauten und Nutzungen nicht genehmigungskonform errichtet wurden.

Der genehmigte Imbiss-Verkaufs- Container mit überdachtem Verzehrdeck sowie ein Kühl-Container sind bis auf einen Teilbereich (Toilette, sonstige Fundamentierungen) abgebrochen bzw. zurückgebaut. Hierfür liegt keine Abbruchgenehmigung vor.

Für derzeit aufgestellte Büro- und Lagercontainer und der Nutzung als KFZ-Handel mit Stellplätzen für Kraftfahrzeuge liegt nach Angaben des Stadtplanungsamts / der Bauaufsicht **keine Baugenehmigung** vor.

Hiernach ist für die Nutzung eine bauordnungsrechtliche Genehmigung einzuholen. Die auf dem Grundstück verbliebenen baulichen Restteile des ehemaligen Kiosks sind abzubrechen. Vor der Genehmigung werden von Seiten des Stadtplanungsamts / der Bauaufsicht das Umweltamt und das Regierungspräsidium Darmstadt einbezogen.

Aufgrund der Altlastenproblematik im Untergrund stimmt die Behörde keinen Gebäuden auf der Liegenschaft zu, außer eine Altlastensanierung im Untergrund wird durch das Regierungspräsidium Darmstadt bestätigt und dieses sieht eine Bebauung für unbedenklich an.

### 2.6.4 Sonstiges

Sicherheitsabstand  
eines Störfallbetriebs:  
(stadtplanungsamt-  
frankfurt.de) Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts befindet sich das Bewertungsgrundstück **innerhalb eines anlagenbezogen ermittelten angemessenen Sicherheitsabstandes** nach der **Seveso-III Richtlinie** Frankfurt am Main vom 19.03.2018. Es ist dargestellt als „Planungszone 500 m Abstand“ (Plan Stand 21.11.2017).

Aus „Seveso-III-Richtlinie in Frankfurt am Main“:

„Das Ziel der Seveso-III-Richtlinie der Europäischen Union ist es, schwere Unfälle mit gefährlichen Stoffen zu vermeiden und die Folgen eines Unfalls für die menschliche Gesundheit und die Umwelt zu begrenzen. Dazu sollen sowohl die Betriebe, in denen mit gefährlichen Stoffen gearbeitet wird (sog. Betriebsbereiche), als auch die für die Flächenausweisung oder

<sup>3</sup> Laut einem Vermerk in der Bauakte befinden sich dort ca. 120 KFZ-Stellplätze (nicht genehmigt).



Flächennutzung zuständigen Organe eines Mitgliedsstaates entsprechende  
Vorsorgemaßnahmen treffen.“

## 2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand      Baureifes Land  
(Grundstücksqualität):

Beitragsrechtliche      Beitragsfrei  
Situation:

## 2.8 Vermietungssituation / Mieteinnahmen

**Nutzungs-/ Vermietungssituation:** Das **bewertungsgegenständliche Grundstück** ist zum Wertermittlungstichtag gemäß Angaben des Nachtragsliquidators<sup>4</sup> als **Gesamtheit der drei Flurstücke<sup>5</sup> als Fläche für einen Kraftfahrzeughandel** vermietet. Der Mietgegenstand ist die befestigte Fläche (im Lageplan rot umrandet).

Der Mietvertrag enthält zahlreiche **Nutzungseinschränkungen** der gemieteten Fläche im Zusammenhang mit dem Schutz und der regelmäßigen Inspektion des mit einer sanierten Altlast behafteten Grundstücks. Eine großflächige, markierte **Sperrfläche** ist dauerhaft freizuhalten. Ein Überfahren und Einparken außerhalb der gesperrten Flächen mit leichten PKW ist gestattet.

Die Mietzeit beginnt vertragsgemäß am 01.01.2020 und **endet am 31.12.2029**. Der Mieter hat hiernach das **Optionsrecht**, die Mietzeit um 2 mal 5 Jahre zu verlängern. Gemäß dem Gewerbemietvertrag beträgt die **monatliche Nettomiete 3.750,00 EUR** (zzgl. der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer, derzeit 19%).

Zusätzlich zum Mietzins hat der Mieter Mietnebenkosten<sup>6</sup> zu entrichten:

- a) Kosten der Stadt Frankfurt für Abfallgebühren und Straßenreinigung
- b) Kosten für die Einhaltung der Erfordernisse der Verkehrssicherungspflicht, insbesondere Schneeräumspflicht und Streupflicht bei Glätte
- c) Kosten für die Pflege der Mietsache und die Entfernung des Baumbewuchses
- d) Kosten für die erforderlichen Versicherungen des Grundstücks
- e) Instandhaltung und Schönheitsreparaturen an der Mietsache bis zu einem Betrag von 1.000 € je Einzelfall, insgesamt jedoch nur bis zu 2.000 € pro Kalenderjahr.

Es besteht die Möglichkeit der Erweiterung des Mietgegenstandes für den Grundstücksteilbereich „Imbiss“.

<sup>4</sup> Gläubigerseits wurden zwei Mietverträge überreicht. Der Mietvertrag für den Kiosk-Betrieb hat nach Angaben des Nachtragsliquidators keinen Bestand mehr, da der Kiosk abgebrochen ist.

<sup>5</sup> Nicht zu diesem Mietgegenstand gehört eine definierte Fläche des (ehemaligen) Imbiss-Gebäudes.

<sup>6</sup> Höhe nicht definiert



### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

**Vorbemerkungen:** Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

**Es wird explizit auf vorhandene Bodenkontamination hingewiesen, die auf der Grundlage der Aktenlage beurteilt wird.**

**Der Zutritt zu den Grundstücken (bis auf die Lager- und Bürocontainer) wurde zum Ortstermin ermöglicht. Die Bewertung erfolgt nach der Inaugenscheinnahme der Fläche sowie auf der Grundlage der Aktenlage (Bauakte, Bodengutachten, etc.).**

#### 3.2 Grundstücksbebauung

**Flurstück 174/1:** Das Flurstück ist überwiegend **unbebaut**. In einem untergeordneten Teilbereich ist es mit einem WC eines ansonsten abgebrochenen Imbiss-Gebäudes sowie einem Lagercontainer (ca. 2,20 x 6,00 m Grundfläche) und einem Lager-/Bürocontainer (ca. 3,00 x 6,00 m Grundfläche) bebaut. Das Flurstück ist in einem Teilbereich mit dem Teil eines „Dichtwandkastens“ (Betonbehälter mit den Abmessungen insgesamt ca. 37m x 18 m bis ca. 32 m Tiefe zur Sicherung einer Altlast) **unterbaut**. Die Oberfläche des Grundstücks ist großflächig mit einer „Sperrfläche“ zur Erreichbarkeit der Brunnenstube bzw. der Grundwassermessstellen versehen, welche vollständig freizuhalten ist.

**Flurstück 174/2:** Das Flurstück ist überwiegend **unbebaut**. In einem untergeordneten Teilbereich ist durch eine Teilfläche eines Lager-/Bürocontainers überbaut. Das Flurstück ist in einem Teilbereich mit dem Teil eines „Dichtwandkastens“ (Betonbehälter mit den Abmessungen insgesamt ca. 37m x 18 m bis ca. 32 m Tiefe zur Sicherung einer Altlast) **unterbaut**. Die Oberfläche des Grundstücks ist großflächig mit einer „Sperrfläche“ zur Erreichbarkeit der Brunnenstube bzw. der Grundwassermessstellen versehen, welche



vollständig freizuhalten ist.

**Flurstück 174/3:**

Das Flurstück ist überwiegend **unbebaut**. In einem untergeordneten Teilbereich ist es mit einem Lagercontainer (ca. 2,20 x 6,00 m Grundfläche) und einem Trafo-Haus bebaut.

Das Flurstück ist in einem Teilbereich mit dem Teil eines „Dichtwandkastens“ (Betonbehälter mit den Abmessungen insgesamt ca. 37m x 18 m bis ca. 32 m Tiefe zur Sicherung einer Altlast) **unterbaut**.

Die Oberfläche des Grundstücks ist punktuell mit freizuhaltenden Flächen zur Erreichbarkeit der Brunnenstube bzw. der Grundwassermessstellen versehen.

### 3.3 Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung

**Bruttogrundfläche:** Die Bruttogrundfläche<sup>7</sup> der aufstehenden Containerbauten und sonstigen Nebenanlagen wurde nicht erhoben.

**Maß der baulichen Nutzung:** Das zulässige Maß der baulichen Nutzung und GFZ-Umrechnungskoeffizient wurden für die Wertermittlung gemäß den planungsrechtlichen Vorgaben in Zusammenhang mit den Vorgaben zum Schutz der unterirdischen Sicherungsmaßnahme ermittelt.

**Maß der baulichen Nutzung (BauNVO 1990)**

**GFZ- und GRZ I-relevante Anlagen**

Art	Anzahl	Breite [m]	Länge [m]	Fläche [m <sup>2</sup> ]
Grundstücksfläche				3.459
Abzüglich Asphaltfläche (inkl. Sperrfläche)	1	83,50	26,00	-2.171
Abzüglich Abstand (West) zum Dichtwandtopf	1	6,50	26,00	-169
Abzüglich Vorgarten West	1	9,20	26,00	-239
Abzüglich Vorgarten Ost	1	6,90	26,00	-179
Abzüglich Durchfahrt West inkl. Abstandsfläche	2	9,20	3,00	-55
Abzüglich Durchfahrt Ost inkl. Abstandsfläche	2	6,90	3,00	-41
Angenommene bebaubare Grundstücksfläche				<b>604</b>

**GRZ II-relevante Anlagen**

Art	Anzahl	Breite [m]	Länge [m]	Fläche [m <sup>2</sup> ]
Stellplätze	100	2,50	5,00	1.250
Zufahrten zu Stellplätzen	2	6,50	1,34	17

Summe 1.267

Grundstücksfläche 3.459

**Ausnutzungskennziffer**

	Möglich auf Grundstück	Zulässig laut B-Plan	Koeffizient (linear)
GRZ I	0,175	0,8	
GRZ II	0,366	k. A.	
GFZ	0,175	1,2	<b>0,15</b>

<sup>7</sup> Die baulichen Anlagen (Stellplätze, Container) sind nicht genehmigt.



## 3.4 Außenanlagen

### 3.4.1 Flurstück 174/1

Einfriedungen:	Straßenseitiger Bereich „In der Schildwacht“: Metallstabzaun Straßenseitiger Bereich „Ernst-Wiss-Straße“: Maschendrahtzaun Südliche Grundstücksgrenze: Keine Einfriedung (gemeinsame Nutzung mit südlich angrenzendem Grundstück) Nördliche Grundstücksgrenze: Maschendrahtzaun, teilweise auf Betonsockel
Befestigte Grundstücksbereiche:	Betondecke Asphaltdecke
Unbefestigte Grundstücksbereiche:	Keine
Sonstiges:	Aufgesetzte, lose Hochbordsteine (Beton-Aufkantungen) zur Zonierung der freizuhaltenen Fläche („Hochbord“) Grundwasser-Messstellen Kabelzugschächte Revisions- und Kontrollschächte
Baumängel und Bauschäden:	Stellenweise Rissbildung im Betonboden Nicht vollständig abgebrochene Bauteile des ehemaligen Imbiss-Gebäudes (Fundamente, Toilette) Betonsteinplattenbelag (ehem. Imbiss) teilweise defekt
Zustand:	Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand mit Baufertigstellungsbedarf in einem Teilbereich.

### 3.4.2 Flurstück 174/2

Einfriedungen:	Straßenseitiger Bereich „In der Schildwacht“: Metallstabzaun, Metallschiebetor (Zufahrt) Straßenseitiger Bereich „Ernst-Wiss-Straße“: Maschendrahtzaun, Metallschiebetor (Zufahrt) Südliche Grundstücksgrenze: Keine Einfriedung (gemeinsame Nutzung mit südlich angrenzendem Grundstück) Nördliche Grundstücksgrenze: Keine Einfriedung (gemeinsame Nutzung mit nördlich angrenzendem Grundstück)
Befestigte Grundstücksbereiche:	Betondecke Asphaltdecke
Unbefestigte Grundstücksbereiche:	Keine
Sonstiges:	Aufgesetzte, lose Hochbordsteine (Beton-Aufkantungen) zur Zonierung der freizuhaltenen Fläche („Hochbord“) Grundwasser-Messstellen Absenk-Brunnen



Baumängel und Bauschäden:	Stellenweise Rissbildung im Betonboden
Zustand:	Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in durchschnittlich gepflegtem Zustand.

### 3.4.3 Flurstück 174/3

Einfriedungen:	<p>Straßenseitiger Bereich „In der Schildwacht“: Metallstabzaun, gekröpft und mit Stacheldrahtaufsatz</p> <p>Straßenseitiger Bereich „Ernst-Wiss-Straße“: Maschendrahtzaun, punktuell Baum/Gebüsch</p> <p>Südliche Grundstücksgrenze: Metallblechwand (ca. 2,50 m Höhe) auf Betonsockel, teilweise Grenzbebauung, punktuell Baum/Gebüsch</p> <p>Nördliche Grundstücksgrenze: Keine Einfriedung (gemeinsame Nutzung mit nördlich angrenzendem Grundstück)</p>
Befestigte Grundstücksbereiche:	<p>Betondecke</p> <p>Asphaltdecke</p> <p>Mit Betonsteinpflaster befestigte Teilflächen</p> <p>Grundwasser-Messstellen</p> <p>Kabelzugschächte</p> <p>Revisions- und Kontrollschächte</p> <p>Schaltschrank</p> <p>Trafo</p>
Unbefestigte Grundstücksbereiche:	Keine
Sonstiges:	<p>Außenleuchten</p> <p>Fahnenmasten</p>
Baumängel und Bauschäden:	Rissbildung im Betonboden
Zustand:	Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in durchschnittlich gepflegtem Zustand.

### 3.5 Zubehör

Zubehör:	Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebseinrichtungen zum Betrieb eines KFZ-Handels, welche sich ggf. innerhalb der Container befinden, sowie auf dem Grundstück abgestellte Fahrzeuge und lagernde Gegenstände wie Autoreifen etc. sich im Mietereigentum befinden. Diese werden nicht als Zubehör bewertet.
----------	---

*Wertanteile für Zubehör sind im Verkehrswert nicht enthalten.*

### 3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Gesamtanlage:	Soweit ersichtlich, besitzt das im Wesentlichen unbebaute Grundstück ein einfaches und durchschnittlich gepflegtes Erscheinungsbild.
---------------	--



## 4 Marktsituation

Stärken / Chancen: Folgende Umstände bezüglich des Grundstücks können als **Stärken bzw. Chancen** identifiziert werden:

Lage des Grundstücks in dem prosperierenden Wirtschaftszentrum Frankfurt am Main (+)

Nachgefragte Gewerbelage, bezogen auf den Frankfurter Durchschnitt (Ø +)

Demografische Entwicklung des Gebiets: nach Rückgang seit 2020 seit 2022 wieder moderat steigend (+)

Kaufkraft: Überdurchschnittlich hohe Kaufkraft je Einwohner (+)

Überdurchschnittliche Einzelhandelszentralität (Ø +)

Verfügbares Einkommen: Überdurchschnittlich hohes Einkommen je Einwohner (Ø +)

Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung: Unterdurchschnittliche Arbeitslosenquote (+)

Angebot: stark begrenztes Kaufangebot von gewerblichen Grundstücken in Frankfurt a. M. (+)

Infrastrukturelle Erschließung: Gute Erreichbarkeit und Erschließung durch öffentlichen Personennahverkehr, motorisierten Individualverkehr, Flugverkehr, Schiffsverkehr (ICE-Bahnhof Frankfurt, Regionalbahn, S-Bahn, Autobahn, Flughafen, Hafen) (++)

Konnektivität: Nähe des Grundstücks zu Internet-Knotenpunkt Frankfurt am Main (+)

Infrastrukturangebot in der näheren Umgebung (Ø +)

Im Zusammenhang der Flurstücke: funktionaler, regelmäßiger Grundstückszuschnitt (Ø +)

Vermietungssituation (Ø)

Schwächen / Risiken: Folgende Umstände können als **Schwächen bzw. Risiken** identifiziert werden:

Aktuelle geopolitische Situation in Europa und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)

Gestiegene Inflation, Kaufkraftschwund, steigende Hypothekenzinsen, steigende Baukosten und damit verbundene zurückhaltende Nachfrage nach gewerblichen Immobilien (--)

Überdurchschnittlicher Gewerbesteuerhebesatz, bezogen auf den Bundesdurchschnitt (-)

Nachfrage: begrenzte Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken mit der eingeschränkten Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstück (--)

Ausschlussgebiet (kein Eignungsgebiet) für unternehmensunabhängige Rechenzentren (Ø -)

Grundstückslage innerhalb des 500m-Radius eines Störfallbetriebs (Ø -)

Eingeschränkter Kreis an Marktteilnehmern (Ø -)

Flurstücke einzeln jeweils wenig funktionaler Grundstückszuschnitt (Ø -)

Altstandort und damit verbundene, aktuell erhebliche Nutzungseinschränkungen (--)

Durchgeführte Sanierung und dauerhafte Sicherungserfordernis einer Quecksilber-Kontamination auf dem Grundstück (--)

Unwägbarkeiten im Falle einer beabsichtigten baulichen Grundstücksnutzung und damit u. a. verbundener tiefgreifende Bodensanierungserfordernis mit in diesem Gutachten nicht bezifferbarem finanziellem Aufwand (--)

Planungsrechtliche Situation (Ø -)

Bauordnungsrechtliche Genehmigungssituation (Ø -)

Belastende Baulast (-)

Grundbuchliche Belastung mit einer öffentlichen Last (-)

Bisherige und aktuelle Nutzung: Grundstücksnutzung zum Abstellen von Kraftfahrzeugen seit 1989 (Ø -)



---

Unter den aktuellen Bedingungen erheblich eingeschränkte  
Drittverwendungsmöglichkeiten (-)  
Einschränkungen einer Grundstücks-Bebaubarkeit (-)  
Erhöhte Bewirtschaftungskosten (-)  
Sonstige Risiken im Zusammenhang mit dem unterirdischen Dichtwandtopf (-)

Legende:

(++)	= stark überdurchschnittlich Stärken/Chancen
(+)	= überdurchschnittliche Stärken/Chancen
(Ø+)	= etwas überdurchschnittliche Stärken/Chancen
(Ø)	= durchschnittliche Stärken/Chancen bzw. Schwächen/Risiken
(Ø-)	= etwas überdurchschnittliche Schwächen/Risiken
(-)	= überdurchschnittliche Schwächen/Risiken
(--)	= stark überdurchschnittliche Schwächen/Risiken



## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Bewertungs- Gegenstand: Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Parkplatz bebaute Grundstück in 65933 Frankfurt, In der Schildwacht 9 zum Wertermittlungsstichtag 02.03.2023 im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als mit einem Parkplatz bebautes Grundstück ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Griesheim	2922	1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Griesheim	17	174/1	954 m <sup>2</sup>

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Griesheim	2922	2

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Griesheim	17	174/2	1.254 m <sup>2</sup>

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Griesheim	2922	3

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Griesheim	17	174/3	1.251 m <sup>2</sup>

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Verfahrens: Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen



---

selbständig verwertbar sind.

Der Ertragswert wird mit der Nettoanfangsrendite, der Ertragsfaktor und dem Vergleichsfaktor plausibilisiert.

**Der Wert wird für das als wirtschaftliche Einheit genutzte Grundstück als Gesamtheit ermittelt. Auftragsgemäß wird der Verkehrswert für jedes im Anordnungsbeschluss aufgeführte Grundstück getrennt angegeben. Auf das Risiko, dass sich bei einer Einzelveräußerung der Grundstücke für diese Wertminderungen ergeben können, wird ausdrücklich hingewiesen.**



### 5.3 Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung: Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Die Bodenwertermittlung erfolgt hier i. S. d. § 43 ImmoWertV als „nutzungsabhängiger Bodenwert bei Liquidationsobjekten“. Für das Bewertungsgrundstück als Liquidationsobjekt (hier: versiegelte und weiterhin zu versiegelnde Fläche mit unterirdischem Dichtwandtopf) steht keine alsbaldige Freilegung an. Zum einen besteht die mietrechtliche Bindung, zum anderen wird zum Wertermittlungstichtag aufgrund der unterirdischen Maßnahme zukünftig von einer wesentlich eingeschränkten Bebaubarkeit des Grund und Bodens ausgegangen. Durch die aufgeschobene Freilegung bzw. den dauerhaften Ausschluss der Freilegung kommt es zu einer Beeinflussung des Bodenwerts.

#### 5.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Zone 471) **620,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGfZ)	=	k. A.
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

#### 5.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	02.03.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Planungsrechtlich zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,2
Eingeschränkte Geschossflächenzahl (GFZ) gem. Ziff. 3.3	=	0,175
Grundstücksfläche (f)	=	3.459 m <sup>2</sup>



### 5.3.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.03.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 620,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	02.03.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Zone 471	Zone 471	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	G (gewerbliche Baufläche)	G (gewerbliche Baufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 620,00 €/m <sup>2</sup>	
GFZ	k. A.	Zulässig: 1,2 Eingeschränkt: 0,175	× 0,15	E1
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	3.459	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 93,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 93,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 3.459 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 321.687,00 € rd. 322.000,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.03.2023 insgesamt **322.000,00 €**.

### 5.3.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Der Bodenwert wird auf der Grundlage einer Gegenüberstellung der planungsrechtlich zulässigen, einschränkungsreichen Nutzbarkeit des Grundstücks in der Bodenrichtwertzone und der im Zusammenhang mit der Sicherung des unterirdischen Dichtwandtops eingeschränkten baulichen Ausnutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks mit dem Faktor  $(0,175 / 1,2 =) 0,15$  gemindert. Siehe hierzu auch Ziff. 5.3.



## 5.4 Ertragswertermittlung

### 5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Modell: Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.



## 5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

### 5.4.2.1 Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

**Rohertrag:** Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

### 5.4.2.2 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

**Bewirtschaftungskosten:** Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht.

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

### 5.4.2.3 Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

**Ertragswert:** Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).



#### 5.4.2.4 Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

**Liegenschaftszinssatz:** Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

#### 5.4.2.5 Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

**Restnutzungsdauer:** Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

#### 5.4.2.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG):** Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

##### 5.4.2.6.1 Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

**Baumängel / Bauschäden:** Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der (überwiegend von außen erfolgten) in



---

Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

#### **5.4.2.7 Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Marktübliche Zu-/  
Abschläge:

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.



### 5.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
KFZ-Stellplätze	1	Kfz.-Stellplätze		1,00	3.750,00	3.750,00	45.000,00
Summe			-	1,00		3.750,00	45.000,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
KFZ-Stellplätze	1	Kfz.-Stellplätze		1,00	3.750,00	3.750,00	45.000,00
Summe			-	1,00		3.750,00	45.000,00

Die tatsächliche Nettokaltmiete entspricht der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>45.000,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 6.015,00 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	= 38.985,00 €
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 3,50 % von 322.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 11.270,00 €
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= 27.715,00 €
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 31 Jahren Restnutzungsdauer	× 18,736
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= 519.268,24 €
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 322.000,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	= 841.268,24 €
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+ 0,00 €
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	= 841.268,24 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	- 200.000,00 €
<b>Ertragswert</b>	= 641.268,24 €
	<u>rd. 641.000,00 €</u>



## 5.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

### 5.4.4.1 Rohertrag

**Rohertrag:** Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die aktuell erzielte, vertraglich längerfristig gesicherte Miete für die Nutzung zum Abstellen von KFZ-Stellplätzen wird als marktüblich bewertet. Ausgehend von mieterseits genannten ca. 100 KFZ-Stellplätzen entspricht die monatliche Nettokaltmiete in Höhe von 3.750 EUR einer Stellplatzmiete von 37,50 EUR/KFZ-Stellplatz.

Die marktüblich erzielbare Miete wird auf dieser Grundlage für das Grundstück als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und im Ertragswertverfahren angesetzt.

### 5.4.4.2 Bewirtschaftungskosten

**Bewirtschaftungskosten:** Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt, die in dem Bestimmungsmodell verwendet worden sind, welches der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

#### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	1.350,00
Instandhaltungskosten	----	----	2.640,00
Mietausfallwagnis	4,00	----	1.800,00
Betriebskosten	0,50	----	225,00
Summe			6.015,00 (ca. 13 % des Rohertrags)

### 5.4.4.3 Liegenschaftszinssatz

**Liegenschaftszinssatz:** Gemäß Immobilienmarktbericht für Frankfurt am Main 2022 wurde der **Liegenschaftszinssatz für Gewerbe** in allen Lagen aus sechs Kauffällen aus 2020 und 2021 für Objekte mit einer durchschnittlichen Nutzfläche von 2.886 m<sup>2</sup> und einer mittleren Restnutzungsdauer von 21 Jahren mit durchschnittlich 2,2 % (Standardabweichung: +/- 1,3%-Punkte) bei einem Minimum von -0,1 % und einem Maximum von 3,8 % abgeleitet. Zur Auswertung wurden die tatsächlichen Mieten zu Grunde gelegt.



Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Das gegenständliche Objekt ist insgesamt in typischer Gewerbelage gelegen, somit ist der Liegenschaftszinssatz unverändert. Auf Grund der längeren Restnutzungsdauer und der objektspezifisch erhöhten Risiken ist der Liegenschaftszinssatz zu erhöhen. Insgesamt wird der Liegenschaftszinssatz für das gegenständliche Objekt auf erhöhtem Niveau innerhalb des Korridors (0,9 % bis 3,5 %) situiert und am oberen Rand der 1,0-fachen Standardabweichung vom Mittelwert für Gewerbe mit rd. **3,5 %** bestimmt und im Ertragswertverfahren angesetzt.

#### 5.4.4.4 Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer: Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Die Gesamtnutzungsdauer für Stellplätze ist gemäß ImmoWertV 21 in Anlehnung an Gesamtnutzungsdauern für Garagen mit rd. 40 Jahren zu Grunde gelegt worden.

#### 5.4.4.5 Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer: Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden bzw. wenn das Objekt sich in einer wirtschaftlich prosperierenden Lage mit künftigen Renditeerwartungen befindet. Gemäß ImmoWertV21 wird das Modell angewandt, welches auch der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu Grunde liegt.

#### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für: KFZ-Stellplätze**

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer für die 2014 errichtete Stellplatzfläche werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet.

Ausgehend von den Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 2014 = 9 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 9 Jahre =) 31 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 31 Jahren.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „KFZ-



Stellplätze“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 31 Jahren zugrunde gelegt.

#### 5.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere  
objektspezifische  
Grundstücksmerkmale  
(BOG):

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

##### 5.4.5.1 Baumängel und Bauschäden

Baumängel und  
Bauschäden:

Betreffend Baumängel und Bauschäden wird auf Ziff. 5.4.2.6.1 verwiesen.

##### 5.4.5.2 Erhöhte Bewirtschaftungskosten

Erhöhte  
Bewirtschaftungs-  
kosten:

Die Kosten zur Gewährleistung des hydraulischen Gefälles in Richtung Dichtwandtopf (Wartungskosten, Überwachungsprogramm, Gutachterkosten) fallen wiederkehrend an.

Das Regierungspräsidium Darmstadt<sup>8</sup> teilte zur Kostentragung folgendes mit:

*„Dem Grundsatz nach hat der Käufer die entstehenden Kosten für erforderliche Sanierungsmaßnahmen zu tragen.*

*Die sich aus der Altlast ergebenden rechtlichen Verpflichtungen gehen gemäß § 4 Abs. 3 BBodSchG auf den Erwerber über und somit hat er die von Ihnen genannten Kosten nach hiesiger Rechtsauffassung zu tragen. Dies wird ggf. durch eine bodenschutzrechtliche Anordnung ggü. dem neuen Eigentümer festgelegt.“*

Ausgehend von geschätzten jährlichen zusätzlichen Bewirtschaftungskosten<sup>9</sup>, kapitalisiert über die im Ertragswertverfahren angesetzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer, wird die Wertminderung mit pauschal **-100.000 EUR** bemessen.

##### 5.4.5.3 Sonstige Risiken

Risikoabschlag:

Weiterhin teilte das Regierungspräsidium Darmstadt mit:

*„Darüber hinausgehend können in weiterer Zukunft auch weitere Sanierungsverpflichtungen wie eine Erneuerung oder Ertüchtigung der bestehenden Dichtwandkonstruktion oder ggf. ein Ersatz der bestehenden Sicherungskonstruktion durch andere Sanierungstechniken erforderlich werden. Auch die hierfür entstehenden*

<sup>8</sup> Regierungspräsidium Darmstadt, E-Mail vom 24.04.2023

<sup>9</sup> Jährliche Kosten gemäß Gutachten (Jahresbericht Hier anonymisiert - 2021, Quelle: Gläubiger) in der günstigsten der drei untersuchten Varianten rd. 520 EUR zuzüglich Überwachungsprogramm + Gutachterkosten. Eigene Schätzung: ca. - 5.000 EUR p. a. x 18,736 (Barwertfaktor zur Kapitalisierung für 31 Jahre, 3,5 %) = - 93.680 EUR. Ansatz gerundet -100.000 EUR.



*Kosten wären dann grundsätzlich vom (neuen) Eigentümer zu tragen, bzw. würden auf den Erwerber übergehen.“*

Nach Angaben des Regierungspräsidiums können zum Wertermittlungsstichtag weder die genaue Gesamtnutzungsdauer<sup>10</sup> des ca. 2002 errichteten Dichtwandtopfes noch das Kostenrisiko, welches aus möglichen künftigen Schäden bzw. außerordentlichem Instandsetzungsbedarf des Dichtwandtopfs resultiert, beziffert werden.

Für im Zusammenhang damit stehende und sonstige<sup>11</sup> Risiken wird ein Wertabschlag in pauschaler Höhe von **-10 %** des vorläufigen marktangepassten Ertragswerts für angemessen erachtet und mit gerundet mit **-85.000 EUR** im Ertragswertverfahren angesetzt.

#### 5.4.5.4 Bauordnungsrechtliche Genehmigungssituation

Genehmigungssituation:

Siehe hierzu Ziff. 2.6.3

Die bauordnungsrechtliche Genehmigungssituation mit Nachgenehmigungserfordernis der ausgeübten Nutzung wird auf der Grundlage von Honorar für Architekten- und Ingenieurleistungen mit einem Risiko-Abschlag in Höhe von pauschal **-15.000 EUR** berücksichtigt.

#### 5.4.5.5 Altstandort

Altstandort:

Siehe hierzu Ziff. 2.4

Eine Relevanz hierfür entsteht im Falle einer Bebauung oder Erweiterung und damit verbundenen Erdarbeiten. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von einem Fortbestand der ausgeübten Nutzung ausgegangen.

Soweit zur Vermeidung von anderenfalls anfallenden höheren Sanierungskosten auf die Realisierung einer an sich naheliegenden Nutzung verzichtet wird, ist dies bei Ermittlung der Wertminderung zu berücksichtigen. Dies ist durch die Bodenwertminderung wegen der erheblich eingeschränkten baulichen Ausnutzbarkeit (Ziff. 5.3.4) sowie der sonstigen Risiken (Ziff. 5.4.5.3) bereits inkludiert.

Das Risiko für eine Kostentragung bzw. Kostenbeteiligung im Falle von angeordneten Maßnahmen, auch im Zusammenhang mit der Nachgenehmigung der baulichen Nutzung, für einen künftigen Erwerber kann nicht eingeschätzt werden. Auf ein Kostenrisiko wird ausdrücklich hingewiesen.

Ein gesonderter Wertabschlag wegen des Eintrags als „Altstandort“ zum Wertermittlungsstichtag wird nicht berücksichtigt.

<sup>10</sup> Nach Angaben des Regierungspräsidiums kann von einigen Jahrzehnten Gesamtnutzungsdauer für den Dichtwandtopf ausgegangen werden, ohne die Gesamtnutzungsdauer genau beziffern zu können.

<sup>11</sup> Z. B. Rückbau der verbleibenden Bauteile des ehemaligen Imbiss-Gebäudes



#### 5.4.5.6 Baulast

Baulast: Siehe hierzu Ziff. 2.6.1

Der Werteinfluss der Baulast ist im Ertragswertverfahren bereits enthalten. Eine gesondert zu berücksichtigender Werteinfluss besteht nicht.

#### 5.4.5.7 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-200.000,00 €
* Erhöhte Bewirtschaftungskosten (Ziff. 5.4.5.2)	-100.000,00 €
* Sonstige Risiken (Ziff. 5.4.5.3)	-85.000,00 €
* Bauordnungsrechtliche Genehmigungssituation (Ziff. 5.4.5.4)	-15.000,00 €
Summe	-200.000,00 €



#### 5.4.6 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Vergleichsfaktor

IND09

Nettoanfangsrendite (NAR)			
NAR	=	100	x $\frac{\text{Marktübl. erzielbarer Reinertrag [EUR]}}{\text{Ertragswert (EUR) zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$
Jahresreinertrag [EUR]			<b>38.985</b>
Ertragswert [EUR]			<b>641.000</b>
Erwerbsnebenkosten			10,00%
NAR	=	100	x $\frac{38.985}{705.100} = 5,5 \%$

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)			
Jahresrohertrag [EUR]			<b>45.000</b>
Ertragsfaktor	=		$\frac{\text{Ertragswert [EUR]}}{\text{Marktübl. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]}}$
Ertragsfaktor	=		$\frac{641.000}{45.000} = 14,2$

Vergleichsfaktor (relativer Kaufpreis)			
Gebäudefaktor	=		$\frac{\text{Ertragswert [EUR]}}{\text{Grundstücksfläche [m²]}}$
Grundstücksfläche [m²]			3.459
Vergleichsfaktor [EUR/m² GF]	=		$\frac{641.000,00}{3.459,00} = 185$
Bodenrichtwert Zone 471, Gewerbliche Fläche, 01.01.2022, baureifes Land			620



## 5.5 Verkehrswert

Zusammenfassung:

Für das gegenständliche, eingeschränkt nutzbare, im Falle einer späteren Bebauung mit einem überdurchschnittlich hohen Kostenrisiko behaftete, zu Renditezwecken prädestinierte Bewertungsobjekt in Frankfurt am Main, Stadtteil Griesheim, wird von einer erheblich eingeschränkten Nachfrage durch Marktteilnehmer bei begrenztem Angebot ausgegangen. **Der Ertragswert für das Gesamtgrundstück wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 641.000,00 € ermittelt.**

Auftragsgemäß wurde der Verkehrswert für jedes im Anordnungsbeschluss aufgeführte Grundstück getrennt angegeben, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt. Auf das Risiko, dass sich bei einer Einzelveräußerung der Grundstücke für diese Wertminderungen ergeben können, wird ausdrücklich hingewiesen. Im Grundbuch eingetragene Belastungen sind in der Bewertung nicht berücksichtigt worden.

Die Einzelwerte stellen sich wie folgt dar:

Grundbuch von Griesheim, Blatt 2922, lfd. Nr.	Bewertungsgegenstand	Größe [m²]	Bodenwert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Ertragswert (maßgebliches Verfahren)	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert (fiktiv unbelastet)
1	Gebäude- und Freifläche	954	88.808 €	-55.160 €	176.789 €	211 €	177.000 €
2	Gebäude- und Freifläche	1.254	116.735 €	-72.507 €	232.383 €	-383 €	232.000 €
3	Gebäude- und Freifläche	1.251	116.456 €	-72.333 €	231.827 €	-827 €	231.000 €
Summe		3.459	322.000 €	-200.000 €	641.000 €	-999 €	<u>640.000 €</u>

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Verkehrswert:

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiere ich mich an den ermittelten Werten und halte gerundet folgende Werte für die Bewertung zum **Stichtag, dem 02.03.2023**, für angemessen:

**Der Verkehrswert (fiktiv unbelastet) für das mit einem Parkplatz bebaute Grundstück in 65933 Frankfurt, In der Schildwacht 9**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Griesheim	2922	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Griesheim	17	174/1

wird im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als mit einem Parkplatz bebautes Grundstück zum Wertermittlungsstichtag 02.03.2023 mit rd.

**177.000 €**

in Worten: einhundertsevenundsiebzigtausend Euro

geschätzt.



---

Der Verkehrswert (fiktiv unbelastet) für das mit einem Parkplatz bebaute Grundstück in  
65933 Frankfurt, In der Schildwacht 9

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Griesheim	2922	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Griesheim	17	174/2

wird im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als mit einem Parkplatz bebautes  
Grundstück  
zum Wertermittlungsstichtag 02.03.2023 mit rd.

**232.000 €**

in Worten: zweihundertzweiunddreißigtausend Euro

geschätzt.

---

Der Verkehrswert (fiktiv unbelastet) für das mit einem Parkplatz bebaute Grundstück in  
65933 Frankfurt, In der Schildwacht 9

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Griesheim	2922	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Griesheim	17	174/3

wird im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als mit einem Parkplatz bebautes  
Grundstück  
zum Wertermittlungsstichtag 02.03.2023 mit rd.

**231.000 €**

in Worten: zweihunderteinunddreißigtausend Euro

geschätzt.

---

Die Sachverständige



---

## 5.6 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberrecht und zum Verwendungszweck

Gutachterlich ermittelte Verkehrswerte können nicht das Ergebnis mathematisch exakt berechneter Marktvorgänge sein. Auf Verkehrswerte und Kaufpreise wirken zahlreiche Imponderabilien ein, die aufgrund der Verschiedenheit der Teilmärkte, der Lagen, der Bebauung, des Zustandes etc. letztendlich die Gutachterin zu sachverständigen Annahmen, Vermutungen und Schätzungen veranlassen. Sollte eine der aufgestellten Bedingungen sich als ungültig erweisen, ist das Gutachten zu aktualisieren. Dieses Gutachten entspricht der Marktlage zum angegebenen Stichtag und kann ausschließlich von der Sachverständigen und ausschließlich für den Auftraggeber fortgeschrieben werden.

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Außer für den Auftraggeber ist es nicht gestattet, die durch das Gutachten bekannt gewordenen Daten und Informationen zu erheben, zu erfassen, zu organisieren, zu ordnen, zu speichern, anzupassen oder zu verändern, auszulesen, abzufragen, zu verwenden, offenzulegen, zu übermitteln zu verbreiten, abzugleichen, zu verknüpfen, eingeschränkt weiter zu verwenden, zu verarbeiten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens oder einzelner Abschnitte oder Informationen, die dem Gutachten entnommen wurden bzw. durch das Gutachten bekannt geworden sind, durch Dritte ist nicht gestattet. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden. Das Gutachten für das Gericht eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung der gerichtlichen Sachverständigen.



---

## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

**BauNVO:**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

**Erbbaurecht:**

Gesetz über das Erbbaurecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

**WMR:**

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

**II. BV:**

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

**BetrKV:**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**WoFG:**

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

**WoBindG:**

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

**MHG:**

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)



**PfandBG:**

Pfandbriefgesetz

**BelWertV:**

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

**KWG:**

Gesetz über das Kreditwesen

**GEG:**

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

**EnEV:**

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

**BewG:**

Bewertungsgesetz

**ErbStG:**

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

**ErbStR:**

Erbschaftsteuer-Richtlinien

## 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV Bundesanzeiger Verlag, 8. Auflage 2018
- [2] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 24. Auflage, Essen, 2020
- [3] Simon, Thore; Gilich, Tobias: Wertermittlung von Grundstücken, Werner-Verlag Wolters Kluwer Deutschland GmbH Köln, 6. Auflage 2012
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [7] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018



---

## 7 Anlagen

### 7.1 Bauzeichnungen



#### 7.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online. Keine Veröffentlichung im Internet.)





---

## 7.2 Übersichtsplan der freizuhaltenden Flächen

### 7.2.1 Anlage Flächenversiegelung

(Quelle: Gläubiger. Keine Veröffentlichung im Internet.)





---

## 7.3 Altlastenauskunft

### 7.3.1 Anlage Flächenversiegelung

(Quelle: Umweltamt Stadt Frankfurt am Main. Keine Veröffentlichung im Internet.)

**FRANZISKA ROST-WOLF**

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



**7.3.2 Altlastenauskunft Anlage 1 (Seite 1 von 6)**

(Quelle: Umweltamt Frankfurt am Main. Keine Veröffentlichung im Internet.)

**FRANZISKA ROST-WOLF**

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



**7.3.3 Altlastenauskunft Anlage 1 (Seite 2 von 6)**

(Quelle: Umweltamt Frankfurt am Main. Keine Veröffentlichung im Internet.)

**FRANZISKA ROST-WOLF**

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



**7.3.4 Altlastenauskunft Anlage 1 (Seite 3 von 6)**

(Quelle: Umweltamt Frankfurt am Main. Keine Veröffentlichung im Internet.)

**FRANZISKA ROST-WOLF**

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



**7.3.5 Atlastenauskunft Anlage 1 (Seite 4 von 6)**

(Quelle: Umweltamt Frankfurt am Main. Keine Veröffentlichung im Internet.)

**FRANZISKA ROST-WOLF**

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



**7.3.6 Altlastenauskunft Anlage 1 (Seite 5 von 6)**

(Quelle: Umweltamt Frankfurt am Main. Keine Veröffentlichung im Internet.)

**FRANZISKA ROST-WOLF**

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



**7.3.7 Altlastenauskunft Anlage 1 (Seite 6 von 6)**

(Quelle: Umweltamt Frankfurt am Main. Keine Veröffentlichung im Internet.)

**FRANZISKA ROST-WOLF**

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



**7.3.8 Altlastenauskunft Anlage 2 (Seite 1 von 3)**

(Quelle: Umweltamt Frankfurt am Main. Keine Veröffentlichung im Internet.)

**FRANZISKA ROST-WOLF**

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



**7.3.9 Altlastenauskunft Anlage 2 (Seite 2 von 3)**

(Quelle: Umweltamt Frankfurt am Main. Keine Veröffentlichung im Internet.)

**FRANZISKA ROST-WOLF**

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



**7.3.10 Altlastenauskunft Anlage 2 (Seite 3 von 3)**

(Quelle: Umweltamt Frankfurt am Main. Keine Veröffentlichung im Internet.)



## 7.4 Fotos



7.4.1 Blick von der Kreuzung Ecke Lärchenstraße Richtung Norden



7.4.2 Blick von der Straße Richtung Nordosten



7.4.3 Westliche Grundstücksgrenzen, Blick von der Ernst-Wiss-Straße Richtung Nordosten



7.4.4 Westliche Grundstücksgrenzen, Blick von der Ernst-Wiss-Straße Richtung Südosten



7.4.5 Östliche Grundstücksgrenzen, Blick von der Kreuzung Ecke Lärchenstraße Richtung Nordwesten



7.4.6 Östliche Grundstücksgrenzen, Einfahrt, Blick von der Straße Richtung Westen



7.4.7 Östliche Grundstücksgrenzen, Einfahrt, Blick von der Straße Richtung Südwesten



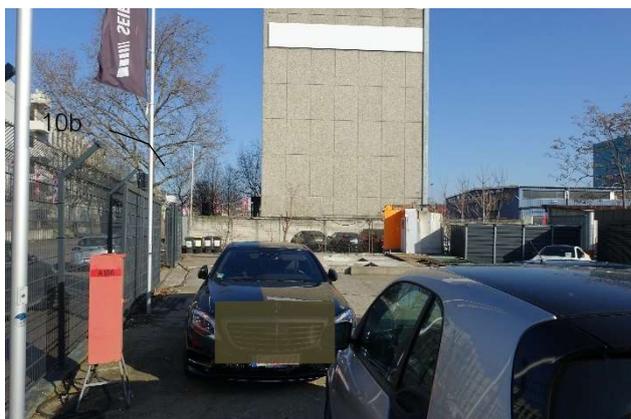
7.4.8 Nördliche Grundstücksgrenze Flurstück 174/1, Blick von der östlichen Grundstücksgrenze Westen



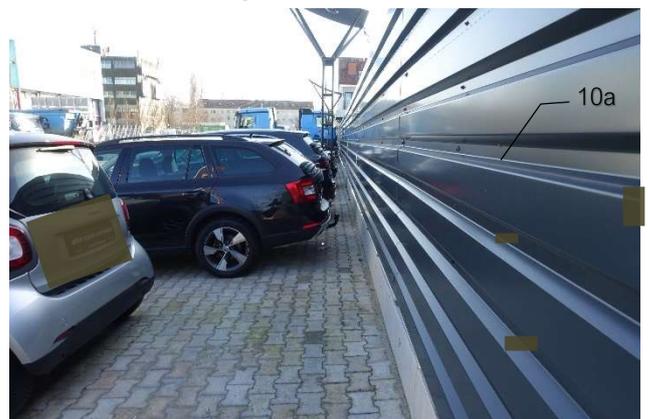
7.4.9 Südliche Grundstücksgrenze Flurstück 174/3, Blick von der östlichen Grundstücksgrenze Richtung Westen



7.4.10 Nördliche Grundstücksgrenze Flurstück 174/1, Südliche Grundstücksgrenze Flurstück 174/3 Blick vom Grundstück Richtung Osten



7.4.11 Westliche Grundstücksgrenzen Flurstücke 174/1, 174/2 und 174/3, Blick vom südwestlichen Grundstücksbereich Richtung Norden



7.4.12 Südliche Grundstücksgrenze Flurstück 174/3, Blick vom südwestlichen Grundstücksbereich Richtung Osten



7.4.13 Westliche Grundstücksgrenze Flurstücke 174/1, 174/2 und 174/3, Blick vom nordwestlichen Grundstücksbereich Richtung Südosten



7.4.14 Nördliche Grundstücksgrenze Flurstück 174/1, Blick von der nordwestlichen Grundstücksgrenze Richtung Osten



7.4.15 Fundamente und verbliebenes WC des zurückgebauten Imbiss, Lagercontainer, Blick Richtung Nordosten



7.4.16 Verkaufscontainer auf dem Flurstück 174/1 im westlichen Grundstücksbereich, Blick Richtung Nordosten



7.4.17 KFZ.Stellplätze und Verkaufscontainer auf dem Flurstück 174/1, Einfahrt von der Ernst-Wiss-Straße Blick Richtung Westen



7.4.18 Hochbordmarkierungen der freizuhaltenden Flächen, Blick vom Grundstück Richtung Osten



7.4.19 Hochbordmarkierungen der freizuhaltenden Flächen und Fahrweg, Blick vom Grundstück Richtung Osten



7.4.20 Hochbordmarkierungen der freizuhaltenden Flächen und Fahrweg, Blick vom Grundstück Richtung Nordwesten



7.4.21 Nordöstliche Grundstücksflächen, Blick vom Flurstück 174/3 Richtung Osten



7.4.22 Süddöstliche Grundstücksfläche, Blick vom Flurstück 174/2 Richtung Südosten



7.4.23 Südliche Grundstücksfläche, Blick vom Flurstück 174/3 Richtung Westen



7.4.24 Hochbordmarkierungen der freizuhaltenden Flächen, Blick von der nördlichen Grundstücksgrenze Richtung Südwesten