



EXPOSEE 842 K 48/22	Gewerblich genutztes Grundstück
Bewertungsgegenstand:	3 x Gebäude- und Freifläche, unbebaut
Lage:	In der Schildwacht 9, 65933 Frankfurt am Main
Bundesland:	Hessen
Ort:	Frankfurt am Main
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
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
Innerörtliche Lage:	Stadtteil Griesheim 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)
Grundstücksbezeichnung / Größe:	Gemeinde Frankfurt am Main Gemarkung Griesheim, Flur 17 Flurstück 174/1, Gebäude- und Freifläche: 954 m ² Flurstück 174/2, Gebäude- und Freifläche: 1.254 m ² Flurstück 174/3, Gebäude- und Freifläche: 1.251 m ² Grundstücksgröße gesamt: 3.459 m²
Planungsrecht:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (Rahmenkartenplan) rechtsverbindlich SW 24a Nr 1 vom 21.06.1977. Gemäß der schriftlichen Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Gebiet um das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans 579, rechtsverbindlich seit 24.12.2002 . Die bewertungsgegenständlichen Grundstücksflächen wurden im Bebauungsplan 579 ausgespart, hier gilt der alte Bebauungsplan SW 24a Nr. 1, rechtsverbindlich seit dem 12.06.1977, weiter. Auszug aus dem Textteil: „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.“ 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%
Baulasten:	Eintragungen vorhanden
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Altflächenkataster:	Altstandort mit dem Flächenstatus „Sanierung/Sicherung abgeschlossen“
Grundstücksbebauung:	Unbebaut , befestigt mit einer Asphalt- und Betondecke, eingefriedet, Nebenanlagen Unterbaut mit einem „Dichtwandkasten“ (Betonbehälter mit den Abmessungen insgesamt ca. 37m x 18 m bis ca. 32 m Tiefe zur Sicherung einer Altlast)
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstücken befinden sich nach Angaben des Mieters ca. 100 KFZ-Stellplätze.



Vermietungszustand:	Fläche vermietet als PKW-Stellplatzfläche (KFZ-Handel)
Werte: (fiktiv unbelastet)	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 zum Wertermittlungsstichtag 02.03.2023 stellen sich wie folgt dar:

Grundbuch von Griesheim, Blatt 2922, lfd. Nr.	Bewertungsgegenstand	Größe [m ²]	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 €	640.000 €

Hinweis:	Das Wertgutachten kann beim Amtsgericht Frankfurt am Main eingesehen werden. Die obige Kurzdarstellung ersetzt nicht die Einsicht in das Wertgutachten. Rückfragen sind ausschließlich an das Amtsgericht zu stellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Angaben keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen wird.
----------	--



Blick von der östlichen Grundstücksgrenze Richtung Westen



Blick von der nordwestlichen Grundstücksgrenze Richtung Osten