

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; rost-wolf.de

GUTACHTEN

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



Zweck	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft	
Objektart	Gewerblich genutztes Grundstück	
Adresse	Franziusstraße 44 60314 Frankfurt am Main	
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main, 845 K 29/22	
Projektnummer / Stichtag	23018_FRA44	13.06.2023
Verkehrswert	<u>2.500.000, -- EUR</u>	

Ausfertigung Nr.: **Onlineversion**

Dieses Gutachten besteht aus 66 Seiten inkl. 39 Anlagen mit insgesamt 17 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main
Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft
Stichtag der Wertermittlung	13.06.2023 (Ortsbesichtigung)
Liegenschaft	Franziusstraße 44, 60314 Frankfurt am Main
Bewertungsgegenstand	Gebäude- und Freifläche, bebaut mit 1 x Lagergebäude 1 x Lager- und Produktionsgebäude
Objektart	Gewerblich genutztes Grundstück
Katasterangaben	Gemeinde Frankfurt am Main Gemarkung Frankfurt Bezirk 26, Flur 416 Flurstück 2/8
Grundstücksgröße	3.479 m²
Baulasten	Keine Eintragungen
Denkmalschutz	Keine Eintragungen
Altflächenkataster	Altstandort (Ehemaliger Gewerbestandort Zementwarenfabrik)
Baujahr	Lagergebäude (Halle I): Ursprung ca. 1947, Aufstockung und Erweiterung ca. 1956 Lager- und Produktionsgebäude (Halle II): Baujahr ca. 1971
Endenergieverbrauchs- Kennwert	Halle I: 87,8 kWh / (m ² * a) Halle II: 68,9 kWh / (m ² * a)
Bruttogrundfläche	Ca. 5.399 m ² (BGF)
Nutzfläche	Ca. 5.028 m² (NF)
Nutzungssituation	Vermietet
Nettokaltmiete p. a.	194.352,00 €
Werte	Siehe nachfolgende Tabelle

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



Bewertungsobjekt	Bodenwert	Netto- anfangs- rendite [%]	Ertrags- faktor	Besondere objekt- spezifische Grund-stücks- merkmale	Ertragswert (maßgebliches Verfahren)	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Gebäude- und Freifläche, bebaut	974.000,00 €	5,8	13,1	-250.000,00 €	2.540.000,00 €	-40.000,00 €	<u>2.500.000,00 €</u>



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	7
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	7
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	8
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	10
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	10
2	Grund- und Bodenbeschreibung	11
2.1	Lage.....	11
2.1.1	Großräumige Lage	11
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	11
2.2	Gestalt und Form	12
2.3	Erschließung	12
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten	13
2.5	Zivilrechtliche Situation.....	14
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen	14
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	14
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	14
2.6.2	Bauplanungsrecht	14
2.6.3	Bauordnungsrecht	15
2.6.4	Sonstiges	16
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	16
2.8	Vermietungssituation / Mieteinnahmen	17
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	19
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	19
3.2	Grundstücksbebauung.....	19
3.3	Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung.....	19
3.4	Nutzfläche und lichte Raumhöhe	21
3.5	Halle I.....	21
3.5.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Außenansicht	21
3.5.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach).....	22
3.5.3	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	22
3.5.4	Fenster und Türen.....	23
3.5.5	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	23
3.5.6	Energetische Eigenschaften	23
3.6	Halle II.....	24
3.6.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Außenansicht	24
3.6.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach).....	24
3.6.3	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	25
3.6.4	Fenster und Türen.....	25
3.6.5	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	26
3.6.6	Energetische Eigenschaften	26
3.7	Baumängel und Bauschäden, Zustand der Gebäude	26
3.8	Zubehör	27
3.9	Außenanlagen	27
3.10	Beurteilung der Gesamtanlage	28
4	Marktsituation	29
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	31
5.1	Grundstücksdaten.....	31
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	31
5.3	Bodenwertermittlung	32
5.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	32



5.3.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	32
5.3.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks.....	32
5.4	Ertragswertermittlung	34
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	34
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	35
5.4.3	Ertragswertberechnung.....	38
5.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	40
5.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	44
5.5	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Vergleichsfaktor.....	45
5.6	Verkehrswert.....	46
5.7	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungszweck	47
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	48
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	48
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	49
7	Anlagen.....	50
7.1	Bauzeichnungen	50
7.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	50
7.1.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	51
7.1.3	Freiflächenplan mit Darstellung der KFZ-Stellplätze laut Baugenehmigung	52
7.1.4	Lagergebäude (Halle I), Erdgeschoss.....	53
7.1.5	Lagergebäude (Halle I), 1. Obergeschoss	54
7.1.6	Lagergebäude (Halle I), Dachgeschoss.....	55
7.1.7	Lagergebäude (Halle I), Nordost- und Südostansicht	56
7.1.8	Lagergebäude (Halle I), Südwest- und Nordwestansicht	56
7.1.9	Lagergebäude (Halle I), Gebäudeschnitte	57
7.1.10	Lager- und Produktionsgebäude (Halle II), Erdgeschoss	58
7.1.11	Lager- und Produktionsgebäude (Halle II), 1.Obergeschoss.....	59
7.1.12	Lager- und Produktionsgebäude (Halle II), Dachgeschoss	60
7.1.13	Lager- und Produktionsgebäude (Halle II), Ansicht von Südosten.....	61
7.1.14	Lager- und Produktionsgebäude (Halle II), Querschnitt und Ansicht von Nordosten	61
7.2	Altlastenauskunft.....	62
7.2.1	Anlage (Seite 1 von 1).....	62
7.3	Fotos.....	63
7.3.1	Nordostfassaden und Hof, Blick von der BAB 661 Richtung Südwesten	63
7.3.2	Nordostfassaden und Ein- und Ausfahrt, Blick von der Franziusstraße Richtung Südwesten.....	63
7.3.3	Südwest- und Südostfassaden, Blick von der Franziusstraße Richtung Nordosten	63
7.3.4	Nordwestfassaden und Grundstücksgrenze, Blick vom westlichen Nachbargrundstück Richtung Nordosten	63
7.3.5	Südwest- und Südostfassade, Blick von der Franziusstraße Richtung Norden	63
7.3.6	Südostfassade, Blick von der Franziusstraße Richtung Nordwesten	63
7.3.7	Südwest- und Südostfassade, Blick von der vom westlichen Nachbargrundstück Richtung Norden	64
7.3.8	Nordwestfassade und Grundstücksgrenze, Blick vom westlichen Nachbargrundstück Richtung Nordosten	64
7.3.9	Nordostfassade und Hof, Blick von der Ein- und Ausfahrt Richtung Südwesten	64
7.3.10	Nordost- und Südostfassade, Blick vom Hof Richtung Westen	64
7.3.11	Nordostfassade Blick vom Hof Richtung Südwesten.....	64
7.3.12	Nordost- und Nordwestfassade, Grundstücksgrenze, Blick vom Hof Flurstück 2711 Richtung Süden	64
7.3.13	Nordöstliche Grundstücksgrenze und Hof, Blick Richtung Nordosten.....	65
7.3.14	Südöstliche Grundstücksgrenze und Hof, Blick Richtung Osten	65
7.3.15	Fahrspur an der südwestlichen Grundstücksgrenze, Blick Richtung Nordwesten	65
7.3.16	Fahrspur zwischen den Gebäuden, Blick Richtung Nordosten.....	65



7.3.17	Dachaufsicht und Nordwestfassade, Blick vom Lager- und Produktionsgebäude II Richtung Südosten.....	65
7.3.18	Dachaufsicht und Nordwestfassade, Blick vom Lager- und Produktionsgebäude II Richtung Süden	65
7.3.19	Dach und Nordwestfassade, Blick vom Lagergebäude I Richtung Nordwesten.....	66
7.3.20	Dach und Nordwestfassade, Blick vom Lagergebäude I Richtung Norden.....	66
7.3.21	Dach und Nordwestfassade, Blick vom Lagergebäude I Richtung Nordosten	66
7.3.22	Halle I, Treppenhaus (exemplarisch)	66
7.3.23	Halle II, Treppenhaus (exemplarisch).....	66
7.3.24	Heizungsanlage im Erdgeschoss der Halle I	66



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: **Gewerblich genutztes Grundstück**

Objektadresse: **Franziusstraße 44, 60314 Frankfurt am Main**

Grundbuchangaben: **Grundbuch von Frankfurt Bezirk 26, Blatt 1163
Bestandsverzeichnis
Lfd. Nr. 1:
Gemarkung 1, Flur 416,
Flurstück 2/8, Gebäude- und Freifläche, Franziusstraße 44, 3.479 m²**

Abteilung I:

Eigentümer:

- *Hier anonymisiert* -

Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 1 zu 1:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gewerbebetriebsbeschränkung, Gaststättenverbot, Kabelrecht); für die Stadt Frankfurt am Main - Stadtwerke Frankfurt am Main-. Gemäß Bewilligung vom 22.11.1956, eingetragen am 01.11.1957 in Blatt 539; unter Neufassung umgeschrieben am 05.06.1997.

- *Hier nicht bewertet.* -

Lfd. Nr. 4 zu 1:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Firmenwerbungsrecht); für Firma (...) Verpackungswerke, (...) gesetzlich vertreten durch die (...); befristet; Wertersatz gemäß § 882 BGB: 10.000, -- DM gemäß Bewilligung vom 28.04.1970; gleicher Rang mit Abt. II Nr. 5; eingetragen am 25.06.1970 in Blatt 539; unter Neufassung umgeschrieben am 06.05.1997.

- *Hier nicht bewertet.* -

Lfd. Nr. 5 zu 1:

Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht, Schachtbenutzungsrecht;) für den je-weiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung 26, Blatt 1164, BestVerz. Nr. 1 (Flur 416, Flst 2/7); Wertersatz gemäß § 882 BGB: 20.000, -- DM; gemäß Bewilligung vom 28.04.1970; gleicher Rang mit Abt. II Nr. 4; eingetragen am 25.06.1970 in Blatt 539; unter Neufassung umgeschrieben am 06.05.1997.

- *Hier nicht bewertet.* -

Lfd. Nr. 6 zu 1:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (...); eingetragen am 11.04.2023.

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 zur Aufhebung der Gemeinschaft
Auftraggeber:	Amtsgericht Frankfurt am Main 60256 Frankfurt am Main
Aktenzeichen:	845 K 29/22
Grundlage:	Auftrag vom 15.05.2023, Beschluss vom 04.04.2023
Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag:	13.06.2023
Ortsbesichtigung:	13.06.2023
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuch von Frankfurt Bezirk 26, Blatt 1163 vom 17.04.2023 Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 10.07.2023 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Bauaufsichtsamt Frankfurt am Main vom 25.05.2023 Bodenrichtwertkarte der Stadt Frankfurt am Main (www.geoportal.frankfurt.de) Stand 25.05.2023 Akteneinsicht bei der Bauaufsicht Frankfurt am Main vom 06.06.2023 Auskunft der Landesdenkmalbehörde über Denkmalschutz (www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de) vom 25.05.2023 Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des Stadtplanungsamts Frankfurt (www.PlanAs-frankfurt.de) vom 25.05.2023 Regionaler Flächennutzungsplan, Internet-Auskunft vom 11.07.2022 (mapview.region-frankfurt.de) Bescheinigung des Amts für Straßenbau und Erschließung Frankfurt am Main über Erschließungsbeiträge vom 30.05.2023 Schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts der Stadt Frankfurt am Main vom 01.06.2023 Anfrage Altlasten-Auskunft des RPDA Hessen vom 10.07.2023 Gewerbemieten: Gewerbemieten in Frankfurt-Rhein-Main 2022 im IHK-Bezirk Frankfurt am Main; Angebotsmieten (www.immobilienscout24.de); Marktbericht JLL Logistik- und Industriemarktüberblick Q4 2022) Stellplatzmieten: Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2022, Angebotsmieten von Immobilienportalen (www.immobilienscout24.de)



Demografische Kennziffern: Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung der
Kommune Frankfurt am Main (www.wegweiser-kommune.de), Gewerbemarktbericht
2022 IHK Frankfurt am Main

HLNUG Lärmviewer Hessen (www.laerm-hessen.de) 2022

Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2023 des Gutachterausschusses für
Immobilienwerte Frankfurt a. M.

Vergleichskaufpreise: Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 16.06.2023
(Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Frankfurt am Main)

Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt am Main

Faktoren nach dem Bewertungsgesetz, Gutachterausschuss Frankfurt am Main 2023

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)

Auskünfte der Teilnehmenden am Ortstermin

Eigene Erhebungen

Von der
Antragstellerseite
übergebene
Unterlagen:

Mail vom 08.06.2023
Mail Ergänzung vom 09.06.2023
Frankfurt 1 Geschoss Halle II
Frankfurt Dachgeschoss Halle II
Frankfurt Erdgeschoss Halle II
Grundrisse Halle I
Gutachten vom 17.12.1999
Halle_1_(links)_Energieausweis_EnEV_2013
Halle_2_(rechts)_Energieausweis_EnEV_2013

Von der
Antragsgegnerseite
übergebene
Unterlagen:

E-Mail vom 12.06.2023
Baupläne
Deckblatt Mietverträge _Alt
Fotos Energieausweise
Exposee
Fenstereinbauten
Heizung
Mietvertrag-Halle I 1.OG_ (...) (2)
Mietvertrag-Halle I_1.OG_ (...) (2)
Mietvertrag-Halle I_2.OG_ (...) (2)
Mietvertrag-Halle I_EG_ (...) (2)
Mietvertrag-Halle II_EG_ (...) (2)
Mietvertrag-Halle II_1.OG_ (...) (2)
Mietvertrag-Halle II_1.OG_ (...) (3)
Rechnungen Divers
Schriftverkehr
Trafostation



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 wurde ermöglicht. Die angefragten Unterlagen (Mietverträge etc.) wurden zur Verfügung gestellt.

Zubehör: Zubehör wurde vorgefunden (Betriebseinrichtungen, siehe Ziff. 3.3).

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

Mögliche Auswirkungen einer Grundwasser-Belastung des westlichen Nachbargrundstücks sind im Wert nicht berücksichtigt worden (siehe Ziff. 2.4).



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, www.frankfurt.de)
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 Demografie-Bericht „Demografie-Typ 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 % (05/2023, statistik.arbeitsagentur.de) Kaufkraftindex: 110,5 (2021) Einzelhandelszentralität: 105,7 (2021) Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2023)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Stadtteil „Ostend“ Rd. 12,3 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 5,2 km (Luftlinie) westlich vom Frankfurter Hauptbahnhof Rd. 5,0 km (Luftlinie) nördlich der Bundesautobahn BAB 3 Rd. 4,0 km (Luftlinie) östlich vom Stadtzentrum Rd. 800 m (Luftlinie) südlich von der Bundesstraße B 8 Rd. 350 m (Luftlinie) östlich vom Osthafenbecken Rd. 100 m (Luftlinie) westlich von der Bundesautobahn BAB 661 Rd. 100 m (Luftlinie) nördlich vom Main Gewerbegebiet „Unterhafen / Intzestraße“ Straßenlage „Franziusstraße“
Lageklassifikation:	Sehr einfache Gewerbelage (laut Bodenrichtwertkarte 2022)
Infrastruktur:	Umkreis von ca. 1.000 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Hotels, Tankstelle, Autohäuser
Verkehrsanbindung:	KFZ: Rd. 700 m (Luftlinie) zur BAB 661 Anschlussstelle (Frankfurt-Ratswegkreisel), von hier ca. 5,0 km (Luftlinie) zur A3 (Köln-München) Anschlussstelle (Offenbacher Kreuz)



ÖPNV:

Rd. 113 m (3 Minuten) Fußweg zur Bushaltestelle „Frankfurt (Main) Intzestraße“, von hier rd. 26 Minuten Fahrzeit mit einem Umsteigezeit zum Hauptbahnhof, im 30 Minuten-Takt zu den Hauptverkehrszeiten

Rd. 1,2 km (17 Minuten) Fußweg zur S-Bahnhaltestelle „Offenbach (Main)-Kaiserlei“, von hier rd. 12 Minuten Fahrzeit zum Hauptbahnhof, im 10 Minuten-Takt zu den Hauptverkehrszeiten

Hafen:

Rd. 1,7 km (4 Minuten Fahrzeit mit KFZ) zum Osthafen

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	Offene, 1- bis 3-geschossige Bebauung der Entstehungszeit Mitte und Ende des 20. Jahrhunderts Gewerbliche Nutzungen, keine Wohnnutzung
Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen)	Franziusstraße, gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2020 von LDEN: 55-59 [dB(A)] bis 70-74 [dB(A)]
Topografie:	Annähernd eben

2.2 Gestalt und Form

Grundstücks-zuschnitt:	Polygonal, unregelmäßig
Oberfläche:	Annähernd eben
Maximale Grundstücksbreite:	Laut Liegenschaftskarte ca. 78 m
Maximale Grundstückstiefe:	Laut Liegenschaftskarte ca. 52 m
Straßenfront:	Laut Liegenschaftskarte je. ca. 92 m
Grundstücksfläche:	Laut Grundbucheintrag 3.479 m²

2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung:	Öffentliche Erschließung von der Straße „Franziusstraße“
Straßenart:	Nebenstraße
Straßenausbau:	Ausgebaut als Straße, asphaltiert, 2-seitig gepflasterter Gehweg, Parkplätze 1-seitig
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Angeschlossen an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Gasversorgung, 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:
„das angefragte Grundstück Franziusstraße 44 ist aktuell weder als „Altlast“ noch als „altlastenverdächtige Fläche“ erfasst. Altablagerungen (stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen) oder Gruben- und Bombentrichterfüllungen sind von dem Grundstück nicht bekannt.
Ergebnisse von umwelttechnischen Untersuchungen liegen uns von der Fläche keine vor, auch ist uns nichts über die Durchführung von Untersuchungen bekannt.
Die Bebauung des Grundstücks begann vermutlich in den 1940iger Jahren.
Historische Karten zeigen das Grundstück in den 1930iger Jahren noch unbebaut.
Unser Informationssystem Altstandorte (stillgelegte Betriebe), das auf der Auswertung des Gewerberegisters von 1945 bis 2019 basiert, verzeichnet unter der Adresse Franziusstraße 44 den lang- jährigen Betrieb (1948 bis 1971) einer Zementwarenfabrik. Der entsprechende Auszug aus dem Informationssystem Altstandorte liegt dem Schreiben als Anlage bei. Nach den Einstufungskriterien des Landes Hessen ist der gemeldete Betrieb der Branchenklassen 2 zugeordnet. Die Branchen- klasse bezeichnet das allgemeine branchenspezifische Kontaminationspotential numerisch ansteigend auf einer Skala von 1 bis 5. Über die aktuellen gewerblichen Nutzungen liegen uns keine Informationen vor.
Erfahrungsgemäß sind die Oberböden im Hafenumfeld durch Geländeauffüllungen / - anschüttungen aus umgelagertem Bodenmaterial mit wechselnden Fremdmaterialanteilen (z. B. Bauschutt) geprägt.
Hinzuweisen ist auf einen LHKW¹-Schaden im Grundwasser bzw. der grundwasserführenden Bodenschichten auf dem westlichen Nachbargrundstück.
Zuständige Behörde ist hier das Regierungspräsidium Darmstadt (Dezernat 41.5 Bodenschutz West, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main). Mögliche Auswirkungen dieses Schadens beispielsweise auf baubedingte Grundwasserhaltungen auf dem angefragten Grundstück Franziusstraße 44 erfragen Sie bitte dort. (...)“.

ALTIS-Datenbankauszug siehe Anlage Ziff. 7.2

Anmerkung: Mit E-Mail vom 10.07.2023 wurde seitens der Sachverständigen beim Regierungspräsidium Darmstadt bezüglich des o. g. Sachverhalts angefragt. Zum Zeitpunkt der Gutachtenfertigstellung lag eine Antwort nicht vor.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt fiktiv lastenfrei. Die Feststellung und Beurteilung möglicher Bodenbeeinträchtigungen² fallen nicht in das Sachgebiet der Immobilienbewertungssachverständigen. Ggf. ist ein gesondertes Fachgutachten einzuholen. Sollten sich auf Grund der Ergebnisse eines Bodengutachtens Werteeinflüsse ergeben, ist das Verkehrswertgutachten zu aktualisieren.

¹ Anmerkung: LHKW = leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe

² Hier: mögliche Bodenbeeinträchtigungen des Bewertungsgrundstücks auf Grund des LHKW-Schadens im Grundwasser bzw. der grundwasserführenden Bodenschichten auf dem westlichen Nachbargrundstück



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 keine Baulasteintragungen .
Denkmalschutz:	Laut der Internet-Auskunft der Denkmalbehörde steht das Bewertungsgrundstück nicht unter Denkmalschutz .

2.6.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan: (mapview.region-frankfurt.de)	Gemäß der Internet-Auskunft ist das Bewertungsgrundstück im regionalen Flächennutzungsplan als „ Gewerbefläche, Bestand “ dargestellt.
Gewerbeflächen-Entwicklungsprogramm: („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 gekennzeichnet als „ Gewerbegebiet 4.1.1 Unterhafen / Intzestraße “. In der Legende des Gewerbeflächenentwicklungsprogramm, Anlage 2, Steuerung von Rechenzentren, ist das Grundstück innerhalb des „Ausschlussgebiets für unternehmensunabhängige Rechenzentren³“ dargestellt.
Qualifizierter Bebauungsplan: (planas-frankfurt.de)	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt ist das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans gelegen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 des Baugesetzbuchs.
Bebauungsplan (Fluchtlinienplan): (planas-frankfurt.de)	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans rechtsverbindlich: F786 BI1 .

³ Eignungsgebiete für unternehmensunabhängige Rechenzentren sind Gewerbegebiete, in denen sich unternehmensunabhängige Rechenzentren z.B. sog. Colocation-Rechenzentren, Hyperscaler-Rechenzentren, Interconnection-Rechenzentren, Telekom-Rechenzentren oder 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.



Bebauungsplan im Verfahren: (planas-frankfurt.de) Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des **Bebauungsplans im Verfahren: B939**.

Grundstückseigenschaften: **Vorhandene Bebauung**
 Art der baulichen Nutzung: Gewerbliche Baufläche
 Maß der baulichen Nutzung:
 Grundflächenzahl (GRZ)⁴: 0,6
 Geschossflächenzahl (GFZ)⁵: 1,5
 Zahl der Vollgeschosse: 3
 Bauweise: o (offen)

Stellplatzsatzung: (planas-frankfurt.de) Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung S002 vom 20.02.2020: Keine Beschränkung der Herstellungspflicht.

2.6.3 Bauordnungsrecht

Vorbemerkung: Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag genehmigt sind und genehmigungskonform errichtet wurden bzw. genehmigungsfähig sind und dass bei der Errichtung der baulichen Anlagen sämtliche öffentlich-rechtlichen und privat-rechtlichen Vorgaben eingehalten wurden. Es wird davon ausgegangen, dass das Objekt den einschlägigen Vorschriften entspricht und dass einer der Zweckbestimmung entsprechenden Nutzung der baulichen Anlagen nichts entgegensteht.

Die Bauakten wurden beim Bauaufsichtsamt eingesehen. Die von der Bauaufsicht angefragte Bestandsliste stellt den folgenden Genehmigungsstand dar:

Genehmigungsstand:	Aktenzeichen	Inhalt
	B-1998-1817-3	Nutzungsänderung der Lagerhalle zu einem Veranstaltungssaal für Feierlichkeiten Lüftungs- Unterlagen zum Antrag B 1998-1817-3 = in der Akte enthalten!
	B-1971-1323-3	Errichtung einer Produktions- und Lagerhalle
	E-1957-7359-3	Veränderte Ausführung der Entwässerungsanlage: Nachtrag zu! Antrag B 1956-2824-3 und B 1956-1711-3 sowie Antrag E 1952-7164-3
	E-1956-7197-3	Herstellung der Entwässerungsanlage ' auch: Franziusstraße 46)
	B-1956-1711-3	Aufstockung des Fabrikgebäudes Entwässerungs- Unterlagen (2 Pläne) zum Antrag B 1956-1711-3 = in der Akte enthalten! Abnahme der Entwässerungs- Anlage am 5.11.1957

⁴ GRZ I i. S. d. BauNVO 1990, siehe Ziff. 3.3

⁵ GFZ i. S. d. BauNVO 1990, siehe Ziff. 3.3



E-1956-7074-3	Herstellung und Erweiterung der Entwässerungsanlage (Nachtrag zum ! Antrag E 1952-7164-3)
B-1956-2824-3	Erweiterung des Lagergebäudes
B-1952-2562-3	Umbau des Daches (Fabrik- Halle) + Errichtung einer offenen Lagerhalle
E-1952-7164-3	Herstellung der Entwässerungsanlage
B-1948-479-3	Errichtung eines Gär- Keller (1. BA.) Abnahmeschein - siehe Antrag B 1947-2883-3
B-1947-2883-3	Errichtung eines Lagerhauses mit Büro
B-1947-2486-3	Veränderte Ausführung zum Antrag B 1946-785-3
B-1946-785-3	Errichtung einer Fabrik- Halle und Neubau eines Nebengebäudes ! Abnahmeschein - siehe Antrag B 1947 - 2486 -3

Stellplätze: Auf dem Bewertungsgrundstück sind in der Bauakte 30 PKW-Stellplätze dargestellt (siehe Anlage, Ziff. 7.1.3).

Anmerkung: In Teilbereichen weicht die tatsächliche Nutzungssituation von der bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzung ab (2. OG Halle I vermietet als „Büro/Ausstellung“, genehmigt als Lager).

Die Stellplätze sind vor Ort nicht markiert.

2.6.4 Sonstiges

Sicherheitsabstand eines Störfallbetriebs: (stadtplanungsamt-frankfurt.de) Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts befindet sich das Bewertungsgrundstück **außerhalb eines anlagenbezogen ermittelten angemessenen Sicherheitsabstandes** nach der **Seveso-III Richtlinie** Frankfurt am Main vom 19.03.2018. Es ist **nicht** 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 Flächennutzung zuständigen Organe eines Mitgliedsstaates entsprechende Vorsorgemaßnahmen treffen.“

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand Baureifes Land
(Grundstücksqualität):



Beitragsrechtliche Situation: Beitragsfrei

2.8 Vermietungssituation / Mieteinnahmen

Nutzungs-/ Vermietungssituation: Das **bewertungsgegenständliche Grundstück** ist zum Wertermittlungsstichtag gemäß Angaben der Verfahrensbeteiligten **vermietet** (Mietzusammenstellung siehe nachfolgende Tabelle).

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



FRA44

Mietzusammenstellung (Grundlage: Zusammenstellung Mieteinnahmen; Quelle: Verfahrensbeteiligte: Antragsgegner)

Lfd.Nr.	Nutzungs- Gebäude art	Geschoss	Fläche laut Mietvertrag [m²]	Mietsache	Mietbeginn	Laufzeit	Nächste Break Option	Nettokaltmiete p. M. [EUR] bei Vertragsabschluss laut Mietvertrag	Zusatzvereinbarungen	Erfolgt Mietanpassung	Vertraglich zulässige Mietanpassung um Stichtag	Nettokaltmiete p. M. [EUR] zum Stichtag laut Mietzusammenstellung
1	Gewerbe Halle I	EG	1.000	Lager								4.400,00
2	Gewerbe Halle I	1. OG	920	Lager								2.700,00
3	Gewerbe Halle I	1. OG	80	Büro								504,00
4	Gewerbe Halle I	2. OG	265	Büro und Ausstellung								1.537,00
5	Gewerbe Halle II	EG	1.050	Lager- und Produktion								4.305,00
6a	Gewerbe Halle II	1. OG	500	Lager								1.750,00
6b	Gewerbe Halle II	1. OG	200	Lager								
7	Gewerbe Halle II	2. OG		Kein Mietvertrag vorliegend								1.000,00
Summe			4.015									16.196,00

Gesamtmiete p. a.	194.352,00
--------------------------	-------------------



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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 so weit 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 das Risiko von möglicherweise vorhandenen, auch baualtersbedingten Bauschäden hingewiesen, die ohne zerstörende Untersuchung auf der Grundlage der Inaugenscheinnahme der sichtbaren Teilbereiche nicht gesichtet und nicht beurteilt werden können. Der Zustand der Baukonstruktion ist überwiegend nicht bekannt.

3.2 Grundstücksbebauung

Grundstücksbebauung **Das Grundstück ist mit einem Lagergebäude (Halle I) und einem Lager- und Produktionsgebäude (Halle II) sowie 30 oberirdischen Kfz-Abstellplätzen (laut Bauakte) bebaut.**

Die Gebäudebezeichnung ist in der Anlage Ziff. 7.1.2 und 7.1.3 7.1.1 dargestellt.

3.3 Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche: Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der Bauakte und Geodateninformationen ermittelt.

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung (GFZ, GRZ) wurde auf Grund der ermittelten BGF nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung 1990 berechnet. Das wertrelevante Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) wurde auf Grund der ermittelten BGF nach den Vorgaben der ImmoWertV 2021 berechnet.



FRA44

Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) und des Maßes der baulichen Nutzung

Grundlage: geoportal.hessen und Bauakte

Halle I	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	BGF- [m ²]	Geschosse * Anzahl	Bruttogrundfläche (R) [m ²]	Bruttogrundfläche (S) [m ²]
	EG	geoportal.hessen	943	1,00	943	
	1. OG	geoportal.hessen	943	1,00	943	
	Staffelgeschoss	Bauakte	303	1,00	303	
Bruttogrundfläche					2.189	0,0

Halle II	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	BGF- [m ²]	Geschosse * Anzahl	Bruttogrundfläche (R) [m ²]	Bruttogrundfläche (S) [m ²]
	EG	geoportal.hessen	1.070	1,00	1.070	
	1. OG	geoportal.hessen	1.070	1,00	1.070	
	2. OG (DG)	geoportal.hessen	1.070	1,00	1.070	
Bruttogrundfläche					3.210	0,0

Bruttogrundfläche (gesamt)					5.399	0,0
-----------------------------------	--	--	--	--	--------------	------------

GRZ-relevante BGF	Halle I; EG und Halle II; EG	2.013
GFZ-relevante BGF	Halle I; EG und 1. OG / Halle II; EG, 1.OG und 2.OG (DG)	5.096
WGFZ-relevante BGF	Halle I; EG, 1. OG und Staffelgeschoss / Halle II; EG, 1.OG und 2.OG (DG)	5.399
Grundstücksfläche	Flur 39; Flurstück 3336/2	3.479
GRZ I	BauNVO 1990	0,6
GFZ	BauNVO 1990	1,5
WGFZ	ImmoWertV 2021 i. V. m. BauNVO 1977	1,6



3.4 Nutzfläche und lichte Raumhöhe

Vorbemerkung:

Es wurde kein örtliches Flächen-Aufmaß durchgeführt. Die Nutzfläche wird auf Grundlage der Bauakte angesetzt. Die Nutzflächenberechnung ist nur für diese Wertermittlung verwendbar. Die Raumhöhen wurden gemäß örtlichen Maßen bestimmt.

Nutzfläche und lichte Raumhöhe:

Nutzfläche und lichte Raumhöhe

Grundlage: Nutzflächen aus der Bauakte

Gebäude	Geschoss	Bereich	Nutzfläche [m ²] laut Bauakte	Lichte Raumhöhe [m] laut Aufmaß
Halle I	EG	Lager	859	3,20 - 3,60 2,80 - 3,54
	1. OG	Lager / Büro Bereich 1	806	3,10 - 3,49 2,53 - 3,13
		Lager / Büro Bereich 2	66	2,90 - 3,40
	Staffelgeschoss	Sozialräume / Büro	252	2,94
			1.983	
Halle II	EG	Produktion / Lager	1.015	3,83 - 4,49
	1.OG	Produktion / Lager	1.015	2,84 - 3,45
	2.OG (DG)	Lager	1.015	UK First 4,13
			3.045	
Summe			5.028	

3.5 Halle I

3.5.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Außenansicht

Art des Gebäudes:
(gem. Bauakte)

Lagergebäude

EG: Lager

1.OG: Lager (Büro- und Sozialräume)

2.OG: Lager; tatsächliche Nutzung: Büro

Baujahr:
(gem. Bauakte)

Ursprung ca. 1947

Aufstockung und Erweiterung ca. 1956



Außenansicht:	2-geschossiges, nicht unterkellertes Gebäude mit Staffelgeschoss Auskragende Flachdächer Lochfassade, verputzt, beige Anstrich und roten Eck- bzw. Stützenanstrichen
Modernisierungen:	Ca. 2018: Einbau isolierverglaster Fenster im 2. OG Ca. 2018: Renovierung Büro- / Ausstellungsräume im 2. OG

3.5.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivweise
Fundamente: (gem. Bauakte)	Beton
Umfassungswände: (gem. Bauakte)	Mauerwerk, d = ca. 30 cm und ca. 36 cm mit Stahlbetonstützen
Tragende Innenwände/ Stützen: (gem. Bauakte)	Mauerwerk, d = ca. 24 cm, Stahlbetonstützen ca. 30/30 cm
Nicht tragende Innenwände: (Annahme)	Mauerwerk d = ca. 10 cm bzw. 15 cm
Geschossdecken: (gem. Bauakte)	Fertigteildecken, Bimshohlkörper mit Stahlbetonträgern
Eingangsbereich:	4 x 2-flügelige Tore
Geschosstreppen: (gem. Bauakte)	2-läufige, gerade Treppe mit Zwischenpodest und Kunststoffanstrich 1-läufige, ¼ gewendelte Treppe, EG / OG
Aufzug:	Lastenaufzug
Dachkonstruktion: (Annahme)	Ortbetondecke
Dachform: (gem. Bauakte)	Flachdach
Dacheindeckung:	Bitumenbahndeckung

3.5.3 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Lager:	
Bodenbeläge:	Industrieestrich mit PVC-Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz gestrichen bzw. Rohkonstruktion gestrichen
Deckenbekleidung:	Rohkonstruktion bzw. Gipskarton gestrichen



Sanitärräume:

Bodenbeläge:	PVC, Fliesen bzw. Kunststoffbeschichtung
Wandbekleidungen:	Putz gestrichen und Fliesen
Deckenbekleidung:	Putz gestrichen bzw. Gipskartonplatten gestrichen

Büroräume / Flure /
Sozialräume:

Bodenbelag:	Kunststoffbeschichtung
Wandbekleidung:	Putz, Anstrich
Deckenbekleidung:	Gipskarton-Abhangdecke bzw. Putz, Anstrich

3.5.4 Fenster und Türen

Fenster: 2- flügelige- Holzfenster mit Einfachverglasung und mehrflügelige Kunststofffenster mit Isolierverglasung mit Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschlägen bzw. Festverglasung
Teilweise Fenstergitter und Außenjalousetten

Türen/ Tore:

Eingangstüren:	1-flügelige Hauseingangstüre in Metall mit Anstrich
Tore zur Halle:	2- flügelige Stahltore
Innentüren:	Metalltüren Holztürblätter in Metallzagen Glastüren in Metallzargen

3.5.5 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Steckdosen und Lichtauslässe
Heizungsversorgung:	Gaszentralheizung Stahlrippen-Radiatoren in Bürobereich
Warmwasserversorgung:	Einzelne Elektrospeichergeräte
Sanitäre Installation:	Sanitärbereich mit WCs, Urinalen und Waschbecken Ausgussbecken und Bodeneinlauf im Heizungsraum
Lüftungs-/Klimatechnik:	Nicht vorhanden

3.5.6 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches: Dämmung der Dachflächen nicht bekannt



Leitungs­dämmung in unbeheizten Räumen:	Nicht vorhanden
Dämmung der Außenwände:	Nicht vorhanden
Baujahr der Fenster: (lt. Handwerkerrechnung)	Kunststofffenster (in Teilbereichen, 2. OG, teilw. 1.OG) Baujahr ca. 2018 Holzfenster aus Baujahr
Baujahr der / des Wärme­erzeuger/s: (lt. Energieausweis)	2011
Endenergieverbrauchs-Kennwert: (lt. Energieausweis)	87,8 kWh / (m ² * a)

3.6 Halle II

3.6.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Außenansicht

Art des Gebäudes: (gem. Bauakte)	Lagergebäude mit Produktionsbereich EG: Lager und Produktion, Sozialräume 1.OG: Lager und Produktion 2.OG: Lager mit Büro und Sozialräumen
Baujahr: (gem. Bauakte)	Ca. 1971
Außenansicht:	3-geschossiges, nicht unterkellertes Gebäude Satteldach Fassade mit Lichtbändern, beige Anstrich und roten Eck- bzw. Stützen und Giebelanstrichen Aufzugsschachtüberfahrt

3.6.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: (gem. Bauakte)	Mischbauweise / Stahlskelettbauweise
Fundamente: (gem. Bauakte)	Beton
Umfassungswände: (gem. Bauakte)	Stahlstützen mit vorgehängten Gastbetonwandplatten
Tragende Innenwände: (gem. Bauakte)	Stahlstützen
Nicht tragende Innenwände:	Leichte Trennwände bzw. Systemwände, d = ca. 10 cm
Geschossdecken: (gem. Bauakte)	Fertigteildecken mit Bimshohlkörper und Beton



Hauseingangsbereich:	Überdachter Treppeneingang Drei 3-flügelige Falttore
Geschosstreppen: (gem. Bauakte)	2-läufige, gerade Treppe mit Zwischenpodest in Beton mit Kunststeinstufen
Aufzug:	Lastenaufzug für 2.000 Kg Tragkraft oder 26 Personen
Dachkonstruktion: (gem. Bauakte)	Stahlkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Wellasbestzementplatten

3.6.3 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Lager / Produktion:	
Bodenbeläge:	Industrieestrich mit Kunststoffbeschichtung
Wandbekleidungen:	Rohkonstruktion mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Rohkonstruktion mit Anstrich Mineralfaserplatten im 2.OG mit Anstrich
Sanitärräume:	
Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapete mit Anstrich, teilweise Fliesen
Deckenbekleidung:	Anstrich auf Rohkonstruktion
Büroräume / Flure:	
Bodenbelag:	Teppich, Laminat bzw. PVC
Wandbekleidung:	Putz bzw. Tapete mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Anstrich auf Rohkonstruktion Teilweise abgehängte Mineralfaserplatten im 2.OG

3.6.4 Fenster und Türen

Fenster:	Industrie-Stahlrahmen mit Einfachverglasung teilweise Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen/ Tore:	
Eingangstür:	1-flügelige Eingangstür in Metall
Tore:	Stahl-Dreh-Tore mit Anstrich
Innentüren:	Glatte Holztürblätter in Stahlzargen mit Anstrich Metallblechtüren mit Anstrich



3.6.5 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Steckdosen und Lichtauslässe Starkstrom
Heizung:	Gasetagenheizung Stahlrippenheizkörper und teilweise Flächenradiatoren mit Thermostatventilen Raumluftheritzer in den Lagerbereichen
Warmwasserversorgung:	Einzelne Elektrospeichergeräte
Sanitäre Installation:	Sanitärbereiche mit WCs, Urinalen und Waschbecken
Lüftungs- / Klimatechnik:	Lüftungsanlagen

3.6.6 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches:	Nicht bekannt
Leitungsdämmung in unbeheizten Räumen:	Nicht bekannt
Dämmung der Außenwände:	Nicht vorhanden
Baujahr der Fenster:	Aus Baujahr und teilweise neueren Datums
Baujahr der / des Wärmeeerzeuger/s: (gem. Energieausweis)	Ca. 2002 (2003)
Endenergieverbrauchs-Kennwert: (gem. Energieausweis)	68,9 kWh / (m ² * a)

3.7 Baumängel und Bauschäden, Zustand der Gebäude

Bauschäden und Baumängel ⁶ (soweit ersichtlich) / Zustand:	In den Gebäuden bestehen Baumängel und Bauschäden. Fassaden: Verschmutzt, teilweise überaltert und punktuell defekt, mit Bauschäden Innenausbau: Halle I: EG: überwiegend überalterter Innenausbau (Boden-, Wand-, Deckenbeläge), teilweise großflächige Putzabplatzungen im Bereich der Innenseite der Außenwand, Auswölbungen, Ausblühungen und Rissbildung im Wandbereich; 1. OG: teilweise überalterter Innenausbau (Boden-, Wand-, Deckenbeläge),
--	--

⁶ Siehe hierzu Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen



teilweise schadhafte Oberflächen, z. B. Risse im Estrich, Putzabplatzungen im Wandbereich;

DG: renovierter Zustand

Halle II

EG und 1. OG: durchschnittlicher Zustand des Innenausbau, teilweise schadhafte Oberflächen, z. B. Risse im Estrich, Bekleidung der Deckenträger beschädigt; DG: umfanglich überalterter Innenausbau (Boden-, Wand-, Deckenbeläge), großflächige Verfärbungen und Abplatzungen im Bereich Treppenraum (Aufzugsüberfahrt)

Dächer:

Halle I:

Dachfläche Staffelgeschoss nicht besichtigt; Abplatzungen im Traufbereich

Halle II:

Dachdeckung überaltert und mittelfristig modernisierungsbedürftig

Haustechnik:

Warmluftherhitzer nicht zeitgemäß

Beurteilung des
Gesamtzustands:

Die Gebäude befinden sich, soweit ersichtlich, teilweise in baujahresadäquatem, teilweise in überaltertem, überwiegend nicht zeitgemäßem und unterdurchschnittlichem Gesamtzustand mit Instandsetzungs- und Renovierungsbedarf.

3.8 Zubehör

Zubehör:
(soweit ersichtlich, kein Anspruch auf
Vollständigkeit)

In den Gebäuden befinden sich Betriebseinrichtungen. Es handelt sich um Mobiliar, Hoch-Regale, Druckerei-Maschinen, diverse technische Geräte etc., welche im Mietereigentum stehen.

Anmerkung:

Zubehör ist im Verkehrswert nicht enthalten.

3.9 Außenanlagen

Außenanlagen:

Grundstückseinfriedungen: Grenzbebauung, Metallstabzaun auf Betonsockel an der westlichen Grundstücksgrenze, Mauerwerkswände an der Straßenfront und zum nördlichen Nachbargrundstück, Flügeltore

Befestigte Grundstücksbereiche: Freiflächen vollständig versiegelt, Verbundsteinpflaster, Betonflächen

Unbefestigte Grundstücksbereiche: --

Bepflanzungen: --

Sonstiges: Fahrradüberdachung, Außentreppe (Halle I), 2 x Elektro-Ladestation

Baumängel und Schäden:

Bodenbeläge: punktuell defekt, teilweise überaltert

Zustand:

Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in durchschnittlich gepflegtem und zweckmäßigem Zustand.



3.10 Beurteilung der Gesamtanlage

Gesamtanlage: Soweit ersichtlich, besitzt das Grundstück ein einfaches und unterdurchschnittlich gepflegtes Erscheinungsbild.



4 Marktsituation

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

- Standortattraktivität: Lage in prosperierendem Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität (+)
- Lage des Grundstücks in einem Oberzentrum (Ø +)
- Wachsender Wirtschaftsstandort Frankfurt am Main (+)
- Demografische Entwicklung des Gebiets: nach Rückgang 2020 seit 2022 wieder moderat steigend (Ø +)
- Kaufkraft: Überdurchschnittlich hohe Kaufkraft je Einwohner (+)
- Überdurchschnittliche Einzelhandelszentralität (Ø +)
- Verfügbares Einkommen: Überdurchschnittlich hohes Einkommen je Einwohner (Ø +)
- Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung: Unterdurchschnittliche Arbeitslosenquote (+)
- Steigende Nachfrage nach Logistikflächen in Europa (+)
- Anhaltend hohe Nachfrage nach Lager- und Logistikflächen in Deutschland (+)
- Anhaltend hohe Nachfrage nach Lagerkapazitäten innerhalb von Deutschland (+)
- Gestiegene Spitzenmiete im Bereich Lager/Logistik in Frankfurt am Main im 4. Quartal 2022 (+)
- Innenstadtnahe Grundstückslage (+)
- Mangel an kurzfristig beziehbaren Lager- und Logistikflächen in Frankfurt (+)
- Grundstückslage außerhalb des Sicherheitsabstands zu Seveso III – Störfallbetrieb (Ø)
- Infrastrukturangebot in der näheren Umgebung (Ø)
- 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 (Ø +)
- Lokal nachgefragte Branchenschwerpunkte: gemischtes Lager- und Produktionsgebäude (Ø)
- Sehr stark begrenztes Kaufangebot an gewerblichen genutzten Grundstücken als Kaufobjekte in Frankfurt (++)
- Lokal vorhandene Branchenschwerpunkte: Parkhaus, produzierendes Gewerbe, Dienstleister, Handwerksbetriebe, Lagergebäude, Transport- und Logistikbetriebe, Rechenzentrum, Hafen (Ø +)
- Nutzungszusammensetzung / Gebietscharakter gewerbliche Nutzungen (Ø)

Folgende Umstände können als Schwächen bzw. Risiken identifiziert werden:

- Gesamtwirtschaftliche Auswirkungen der geopolitischen Situation in Europa (-)
- Überdurchschnittlicher Gewerbesteuerhebesatz, bezogen auf den Bundesdurchschnitt (-)
- Flächenumsatzrückgang (Vermietungen und Eigennutzer) im Bereich Lager- und Logistikflächen in Frankfurt im Jahr 2022, jedoch auf Grund von Flächenknappheit (Ø)
- Ausschlussgebiet (kein Eignungsgebiet) für unternehmensunabhängige Rechenzentren (-)
- Sehr breites Mietangebot an Büroflächen in 1 km Umkreis (-)
- Lage des Grundstücks außerhalb eines qualifizierten Bebauungsplans und damit verbundene planungsrechtliche Unwägbarkeiten, Bebauungsplan im Verfahren (Ø -)
- Planungsrechtliche Grundstücksausnutzung der Nachbarschaft und daraus ableitbare mögliche Ausnutzung (Ø)
- Nutzungssituation von bauordnungsrechtlicher Genehmigungssituation in Teilbereichen abweichend (Ø)
- LHKW-Schaden im Grundwasser bzw. der grundwasserführenden Schichten auf dem westlichen Nachbargrundstück (Ø)
- Eher geringe Grundstücksfläche und damit verbunden etwas eingeschränkter Kreis an Marktteilnehmenden (Ø -)
- Unregelmäßiger Grundstückszuschnitt (Ø)
- Lageklassifikation: sehr einfache Gewerbelage innerhalb von Frankfurt (Ø)
- Energetische Eigenschaften des Gebäudes und damit verbundene Verwertbarkeit (--)
- Zustand der Bebauung (-)
- Potenzial / Drittverwendungsmöglichkeiten: eingeschränkte wirtschaftliche Drittverwendung der bestehenden Bebauung (-)



Legende

Stärken/Chancen	++	= stark überdurchschnittlich Stärken/Chancen
	+	= überdurchschnittliche Stärken/Chancen
	∅+	= etwas überdurchschnittliche Stärken/Chancen
	∅	= durchschnittliche Stärken/Chancen bzw. Schwächen/Risiken
	∅-	= etwas überdurchschnittliche Schwächen/Risiken
	-	= überdurchschnittliche Schwächen/Risiken
Schwächen/Risiken	--	= stark überdurchschnittliche Schwächen/Risiken



5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Bewertungs- Gegenstand: Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Lagergebäude und einem Lager- und Produktionsgebäude bebaute Grundstück in 60314 Frankfurt, Franziusstraße 44 zum Wertermittlungstichtag 13.06.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.	
Frankfurt Bezirk 26	1163	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
1 (Bezirk 26)	416	2/8	3.479 m ²

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 von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

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



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 Lage-Wert 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.

5.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Zone 4750 (sehr einfache Lage)) **280,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

5.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.06.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,6
Grundstücksfläche (f)	=	3.479 m ²

5.3.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.06.2023 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)	= 280,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts



	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	13.06.2023	x 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Zone 4750 (sehr einfache Lage)	Zone 4750 (sehr einfache Lage)	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	G (gewerbliche Baufläche)	G (gewerbliche Baufläche)	x 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 280,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	3.479	x 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 280,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 280,00 €/m²	
Fläche		x 3.479 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		= 974.120,00 € rd. 974.000,00 €	



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 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 ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Lagergebäude (Halle I)	1	Lager EG	859,00		-	4.400,00	52.800,00
	2	Lager 1. OG Bereich 1	806,00		-	2.700,00	32.400,00
	3	Büro / Lager 1. OG Bereich 2	66,00		-	504,00	6.048,00
	4	Büro 2. OG	252,00		-	1.537,00	18.444,00
Lagergebäude (Halle II)	5	Lager/Prod. EG	1.015,00		-	4.305,00	51.660,00
	6	Lager 1. OG	1.015,00		-	1.750,00	21.000,00
	7	Lager 2. OG	1.015,00		-	1.000,00	12.000,00
Summe			5.028,00	-		16.196,00	194.352,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Lagergebäude (Halle I)	1	Lager EG	859,00		-	4.400,00	52.800,00
	2	Lager 1. OG Bereich 1	806,00		-	2.700,00	32.400,00
	3	Büro / Lager 1. OG Bereich 2	66,00		-	504,00	6.048,00
	4	Büro 2. OG	252,00		-	1.537,00	18.444,00
Lagergebäude (Halle II)	5	Lager/Prod. EG	1.015,00		-	4.305,00	51.660,00
	6	Lager 1. OG	1.015,00		-	1.750,00	21.000,00
	7	Lager 2. OG	1.015,00		-	1.000,00	12.000,00
Summe			5.028,00	-		16.196,00	194.352,00

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



Rohrertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		194.352,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	32.978,88 €
jährlicher Reinertrag	=	161.373,12 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,10 % von 974.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	10.714,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	150.659,12 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 1,10 % Liegenschaftszinssatz und n = 13 Jahren Restnutzungsdauer	×	12,052
Vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	1.815.743,71 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	974.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	2.789.743,71 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	2.789.743,71 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	250.000,00 €
Ertragswert	=	2.539.743,71 €
	rd.	2.540.000,00 €



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. Hierbei ist von den tatsächlichen Erträgen auszugehen, wenn sie innerhalb der Bandbreite marktüblich erzielbarer Erträge liegen.

Die tatsächlichen Erträge wurden geprüft und als marktüblich bewertet und im Ertragswertverfahren angesetzt.

Die tatsächliche, monatliche Nettokaltmiete in Höhe von **16.196 EUR** entspricht einer mittleren Miete von **4,17 EUR/m² (Nutzfläche)**. Hierin inkludiert und ebenfalls als marktüblich eingestuft ist eine aktuell nur zu 50% vermietete Fläche in der Halle II (1. OG), welche optional vom derzeitigen Mieter flexibel dazu gemietet werden kann und welche für eine separate Vermietung auf Grund einer nicht vorhandenen räumlichen Abtrennbarkeit nicht geeignet ist.

Innerhalb der Bandbreite der marktüblich erzielbaren Miete für gleichartige Grundstücke in Frankfurt am Main ist die tatsächliche Miete auf niedrigem Niveau am unteren Ende der Bandbreite zu situieren. Auf Grund der einfachen baulichen Beschaffenheit und der eingeschränkten Nutzbarkeit (eher kleine Miet-Flächen, eher niedrige Raum-Höhen) wird die tatsächliche Miete auf sehr moderatem Niveau als marktüblich eingestuft und auf dieser Höhe entsprechend dem vom Gutachterausschuss Frankfurt am Main zu Grunde gelegten Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes im Ertragswertverfahren angesetzt.

FRA44

Gewerbemieten Lager / Logistik / Produktion Frankfurt am Main

Lfd. Nr.	Quelle	Typ	Mietfläche [m ²]	Miete Minimum [EUR/m ²]	Miete [EUR/m ²]	Miete Maximum [EUR/m ²]
1	Gewerbemieten IHK-Bezirk Frankfurt a. M. 2022 / Frankfurt Ost - Fechenheim u. a.	Lager, Logistik- und Produktionsflächen		4,00	5,50	7,00
2	immobilienscout24.de / Frankfurt a. M., (49 Angebote m. Preis)	Lager/Logistik	6 - 26.000 m ²	1,80	6,87	20,60
3	JLL Logistik- und Industriemarktüberblick Q4 2022 / Frankfurt	Lager/Logistik		5,00		7,50
Mittelwert				3,60	6,19	11,70
Minimum				1,80	5,50	7,00
Maximum				5,00	6,87	20,60



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 €/m² 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 (Anlage 3 ImmoWertV, zuzgl. 0,5 % sonstige nicht umlagefähige Kosten).

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	5.830,56
Instandhaltungskosten	----	3,66	18.402,48
Mietausfallwagnis	4,00	----	7.774,08
Betriebskosten	0,50	----	971,76
Summe			32.978,88 (ca. 17 % des Rohertrags)

5.4.4.3 Liegenschaftzinssatz

Liegenschaftzinssatz: Gemäß Immobilienmarktbericht für Frankfurt am Main 2023 wurde der **Liegenschaftzinssatz für Gewerbe** (bebaute Grundstücke, Gewerbe, geeignete Kaufverträge, 90% Stichprobe) in allen Lagen aus zehn Kauffällen aus 2021 und 2022 für Objekte mit einer durchschnittlichen Nutzfläche von 2.357 m² und einer mittleren Restnutzungsdauer von 20 Jahren mit durchschnittlich 1,1 % (Standardabweichung: +/- 1,7-%-Punkte) bei einem Minimum von -1,4 % und einem Maximum von 3,2 % und einem Median von 1,3 % abgeleitet. Zur Auswertung wurden die tatsächlichen Mieten zu Grunde gelegt.

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

Das gegenständliche Objekt ist insgesamt in typischer Gewerbelage gelegen. Auf Grund der kürzeren Restnutzungsdauer und ist der Liegenschaftzinssatz abzusenken, während aufgrund der objektspezifisch erhöhten Risiken der Liegenschaftzinssatz zu erhöhen ist. Auf Grund der Datenlage wird der Liegenschaftzinssatz für das gegenständliche Objekt auf mittlerem Niveau innerhalb des Korridors der 1,0-fachen Standardabweichung (-0,6 % bis 2,8 %) situiert und in Höhe des Mittelwerts für Gewerbe mit rd. **1,1 %** 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 Gewerbe ist nach Angaben des Gutachterausschuss zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten i. S. d. ImmoWertV 21 mit 40 Jahren zu Grunde gelegt worden. Modellkonform werden dieser Wertermittlung für die gewerblich genutzten Gebäude 40 Jahre bestimmt und im Ertragswertverfahren angesetzt.

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 Unterhaltungsstaus 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 das Gebäude: Lagergebäude (Halle I)

Zur Ermittlung für das 1956 errichtete Gebäude der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 5,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (in den letzten ca. 30 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5	0,0	
Summe		5,5	0,0	

Ausgehend von den 5,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.



In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1956 = 67 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 67 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 13 Jahren.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Lagergebäude“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 13 Jahren zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Lagergebäude (Halle II)

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer für das 1971 errichtete Gebäude werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 5,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (in den letzten ca. 30 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5	0,0	
Summe		5,5	0,0	

Ausgehend von den 5,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1971 = 52 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 52 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 13 Jahren.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Lagergebäude“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 13 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 von den Verfahrensbeteiligten, Eigentümern etc. mitgeteilt worden sind.

5.4.5.1 Instandsetzungs- und Modernisierungserfordernis / Baumängel und Bauschäden

Baumängel und Bauschäden: Betreffend Baumängel und Bauschäden wird auf Ziff. 5.4.2.6.1 sowie Ziff. 3.7 verwiesen.

Eine Wertminderung wegen des baulichen Zustands stellt lediglich einen marktüblichen Einfluss auf den ermittelten vorläufigen Ertragswert dar und ist nicht gleichzusetzen mit Kosten für die Beseitigung von Baumängeln und / oder Bauschäden.

Für das Instandsetzungs- und Modernisierungserfordernis in Teilbereichen des Gebäudes wird ein niedriger bis mittlerer Wertabschlag auf Grund einer pauschalen Schätzung in Höhe von rd. -250.000 EUR für angemessen erachtet und im Ertragswertverfahren angesetzt.

Dieser entspricht rd. 50,00 EUR/m² Nutzfläche.

5.4.5.2 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Wertabschlag Baumängel bzw. Bauschäden / Instandsetzungs- und Modernisierungserfordernis * pauschale Schätzung	-250.000,00 €
Summe	-250.000,00 €



5.5 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Vergleichsfaktor

FRA44

Nettoanfangsrendite (NAR)				
NAR	=	100	x	$\frac{\text{Marktübl. erzielbarer Reinertrag [EUR]}}{\text{Ertragswert (EUR) zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$
Jahresreinertrag [EUR]				161.326
Ertragswert [EUR]				2.540.000
Erwerbsnebenkosten				10,00%
NAR	=	100	x	$\frac{161.326}{2.794.000} = 5,8 \%$

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvielfältiger)				
Jahresrohertrag [EUR]				194.352
Ertragsfaktor	=			$\frac{\text{Ertragswert [EUR]}}{\text{Marktübl. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]}}$
Ertragsfaktor	=			$\frac{2.540.000}{194.352} = 13,1$

Gebäudedefaktor (relativer Kaufpreis)				
Gebäudedefaktor	=			$\frac{\text{Ertragswert [EUR]}}{\text{Nutzfläche [m}^2\text{]}}$
Nutzfläche [m ²]				5.028
Gebäudedefaktor [EUR/m ² WF]	=			$\frac{2.540.000}{5.028} = 505$



5.6 Verkehrswert

Für das gegenständliche, zu Renditezwecken prädestinierte Bewertungsobjekt in Frankfurt am Main, Stadtteil „Ostend“, wird von einer vorhandenen, jedoch zurückhaltenden Nachfrage durch Marktteilnehmende bei begrenztem Angebot ausgegangen. Im Grundbuch eingetragene Belastungen sind in der Bewertung nicht berücksichtigt worden.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren. Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **2.540.000,00 €** ermittelt.

Bewertungsobjekt	Bodenwert	Netto- anfangs- rendite [%]	Ertrags- faktor	Besondere objekt- spezifische Grund-stücks- merkmale	Ertragswert (maßgebliches Verfahren)	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Gebäude- und Freifläche, bebaut	974.000,00 €	5,8	13,1	-250.000,00 €	2.540.000,00 €	-40.000,00 €	<u>2.500.000,00 €</u>

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 unter Berücksichtigung eines Abschlags zur Rundung folgende Werte für die Bewertung zum **Stichtag, dem 13.06.2023**, für angemessen:

Der Verkehrswert für das mit einem Lagergebäude und einem Lager- und Produktionsgebäude bebaute Grundstück in 60314 Frankfurt, Franziusstraße 44

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Frankfurt Bezirk 26	1163	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
1 (Bezirk 26)	416	2/8

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.06.2023 mit rd.

2.500.000 €

in Worten: zwei Millionen fünfhunderttausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige



5.7 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, 10. Auflage 2023
- [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

HESSEN



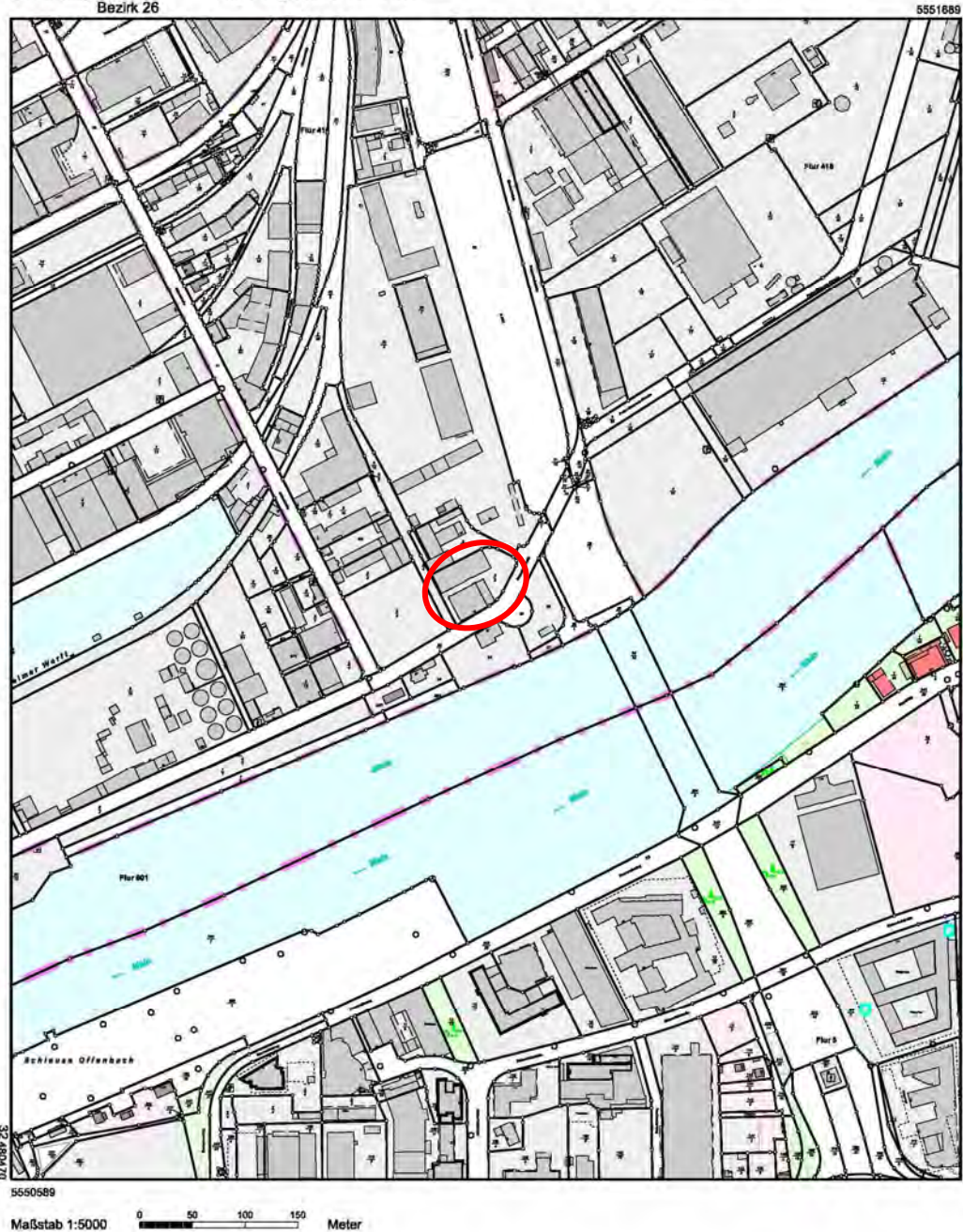
Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Flurstück: 2/8
Flur: 416
Gemarkung: Frankfurt
Bezirk 26

Gemeinde: Frankfurt am Main
Kreis: Kreisfreie Stadt Frankfurt am Main
Regierungsbezirk: Darmstadt

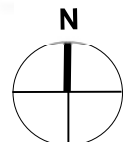
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen
Erstellt am 10.07.2023
Antrag: 202099862-1
AZ: 23018_FRA44



7.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online.)





HESSEN



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

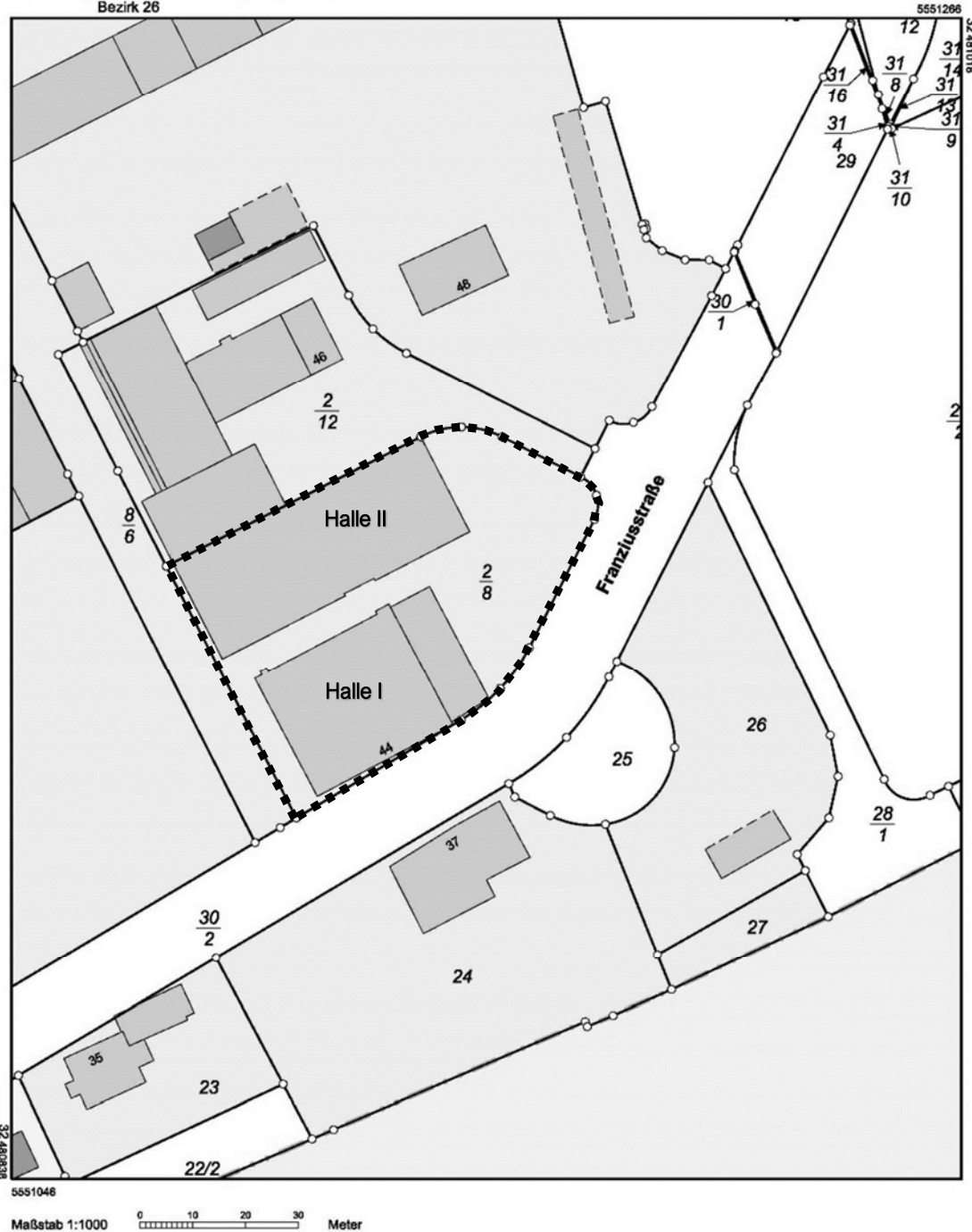
Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Flurstück: 2/8
Flur: 416
Gemarkung: Frankfurt
Bezirk 26

Gemeinde: Frankfurt am Main
Kreis: Kreisfreie Stadt Frankfurt am Main
Regierungsbezirk: Darmstadt

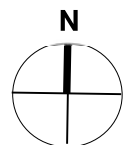
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

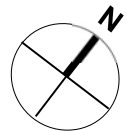
Liegenschaftskarte
Hessen
Erstellt am 10.07.2023
Antrag: 202099862-2
AZ: 23018_FRA44



7.1.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online.)





7.1.3 Freiflächenplan mit Darstellung der KFZ-Stellplätze laut Baugenehmigung

(Quelle: Bauaufsicht. Darstellung weicht in Teilen ab. 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



7.1.4 Lagergebäude (Halle I), Erdgeschoss

(Quelle: Bauaufsicht. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)



FRANZISKA ROST-WOLF

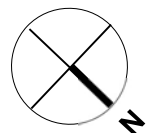
Dipl.-Ing. Architektin

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



7.1.5 Lagergebäude (Halle I), 1. Obergeschoss

(Quelle: Bauaufsicht. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)



FRANZISKA ROST-WOLF

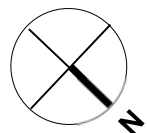
Dipl.-Ing. Architektin

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



7.1.6 Lagergebäude (Halle I), Dachgeschoss

(Quelle: Bauaufsicht. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)





7.1.7 Lagergebäude (Halle I), Nordost- und Südostansicht

(Quelle: Bauaufsicht. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)

7.1.8 Lagergebäude (Halle I), Südwest- und Nordwestansicht

(Quelle: Bauaufsicht. Darstellung weicht in Teilen ab. 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



7.1.9 Lagergebäude (Halle I), Gebäudeschnitte

(Quelle: Bauaufsicht. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)

FRANZISKA ROST-WOLF

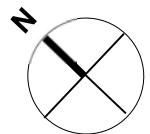
Dipl.-Ing. Architektin

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



7.1.10 Lager- und Produktionsgebäude (Halle II), Erdgeschoss

(Quelle: Bauaufsicht. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)



FRANZISKA ROST-WOLF

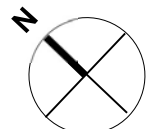
Dipl.-Ing. Architektin

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



7.1.11 Lager- und Produktionsgebäude (Halle II), 1.Obergeschoss

(Quelle: Bauaufsicht. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)



FRANZISKA ROST-WOLF

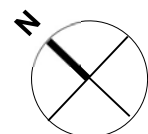
Dipl.-Ing. Architektin

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



7.1.12 Lager- und Produktionsgebäude (Halle II), Dachgeschoss

(Quelle: Bauaufsicht. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)





7.1.13 Lager- und Produktionsgebäude (Halle II), Ansicht von Südosten

(Quelle: Bauaufsicht. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)

7.1.14 Lager- und Produktionsgebäude (Halle II), Querschnitt und Ansicht von Nordosten

(Quelle: Bauaufsicht. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)



7.2 Altlastenauskunft

7.2.1 Anlage (Seite 1 von 1)

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



7.3 Fotos



7.3.1 Nordostfassaden und Hof, Blick von der BAB 661 Richtung Südwesten



7.3.2 Nordostfassaden und Ein- und Ausfahrt, Blick von der Franziusstraße Richtung Südwesten



7.3.3 Südwest- und Südostfassaden, Blick von der Franziusstraße Richtung Nordosten



7.3.4 Nordwestfassaden und Grundstücksgrenze, Blick vom westlichen Nachbargrundstück Richtung Nordosten



7.3.5 Südwest- und Südostfassade, Blick von der Franziusstraße Richtung Norden



7.3.6 Südostfassade, Blick von der Franziusstraße Richtung Nordwesten



7.3.7 Südwest- und Südostfassade, Blick von der vom westlichen Nachbargrundstück Richtung Norden



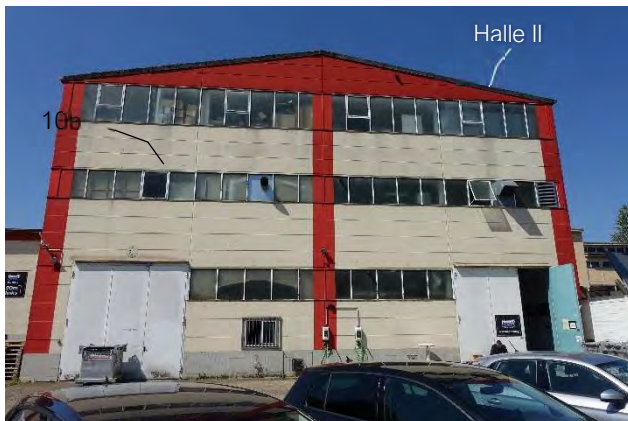
7.3.8 Nordwestfassade und Grundstücksgrenze, Blick vom westlichen Nachbargrundstück Richtung Nordosten



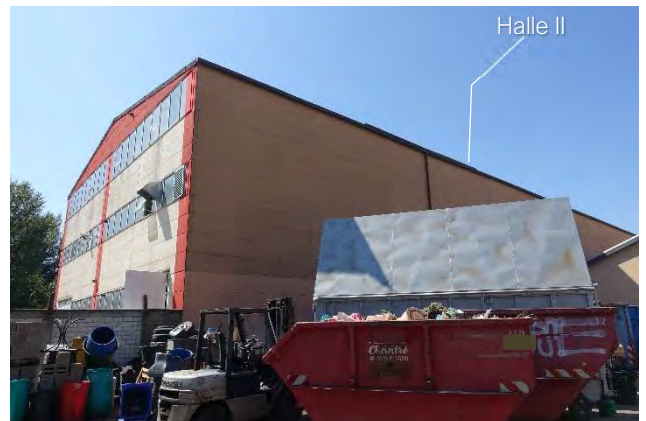
7.3.9 Nordostfassade und Hof, Blick von der Ein- und Ausfahrt Richtung Südwesten



7.3.10 Nordost- und Südostfassade, Blick vom Hof Richtung Westen



7.3.11 Nordostfassade Blick vom Hof Richtung Südwesten



7.3.12 Nordost- und Nordwestfassade, Grundstücksgrenze, Blick vom Hof Flurstück 2711 Richtung Süden



7.3.13 Nordöstliche Grundstücksgrenze und Hof, Blick Richtung Nordosten



7.3.14 Südöstliche Grundstücksgrenze und Hof, Blick Richtung Osten



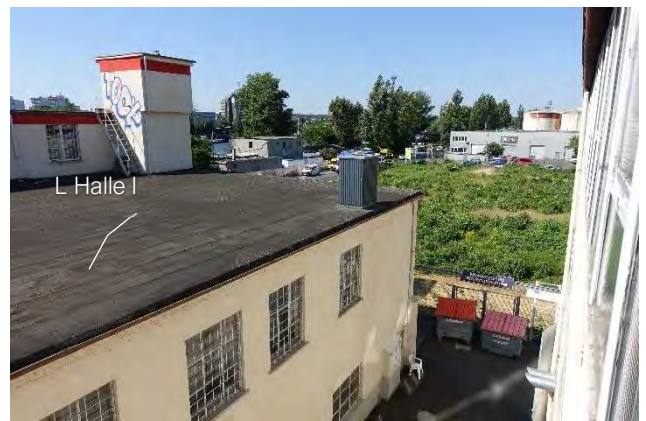
7.3.15 Fahrspur an der südwestlichen Grundstücksgrenze, Blick Richtung Nordwesten



7.3.16 Fahrspur zwischen den Gebäuden, Blick Richtung Nordosten



7.3.17 Dachaufsicht und Nordwestfassade, Blick vom Lager- und Produktionsgebäude II Richtung Südosten



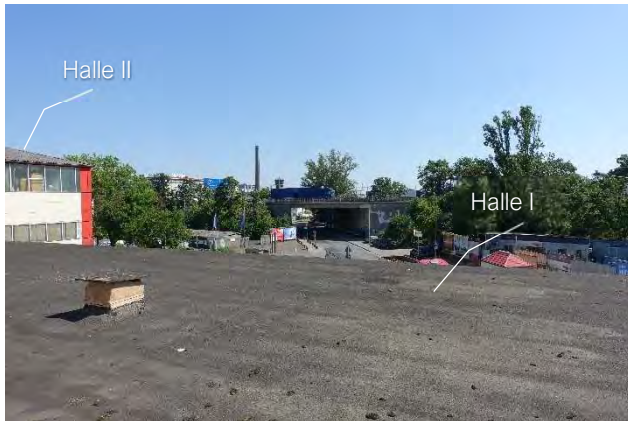
7.3.18 Dachaufsicht und Nordwestfassade, Blick vom Lager- und Produktionsgebäude II Richtung Süden



7.3.19 Dach und Nordwestfassade, Blick vom Lagergebäude I Richtung Nordwesten



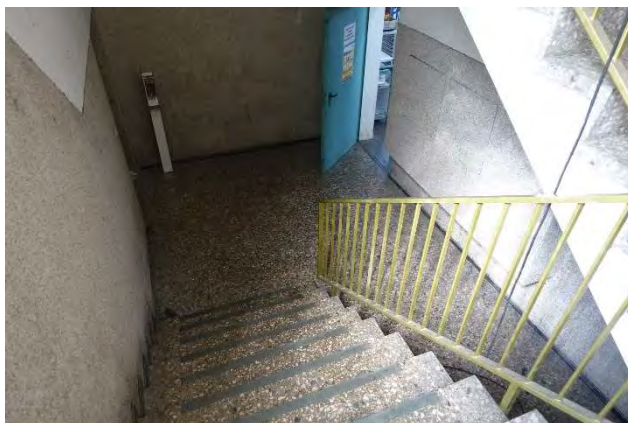
7.3.20 Dach und Nordwestfassade, Blick vom Lagergebäude I Richtung Norden



7.3.21 Dach und Nordwestfassade, Blick vom Lagergebäude I Richtung Nordosten



7.3.22 Halle I, Treppenhaus (exemplarisch)



7.3.23 Halle II, Treppenhaus (exemplarisch)



7.3.24 Heizungsanlage im Erdgeschoss der Halle I