



<b>EXPOSEE</b> <b>842 K 44/23</b>	<b>Gewerbereinheit (Laden)</b>
Bewertungsgegenstand:	<b>76,94/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück</b> , verbunden mit dem Sondereigentum <b>an der Gewerbereinheit Nr. 1</b>
Katasterangaben / Grundstücksgröße:	Stadt Frankfurt am Main, Gemarkung Frankfurt Bezirk 21, Flur 338, Flurstück 16/1; 449 m <sup>2</sup>
Lage:	<b>Rohrbachstraße 47, D-60389 Frankfurt am Main</b>
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:	<b>Stadtteil Nordend-Ost</b> Rd. 10,5 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 3,1 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Hauptbahnhof Rd. 2,3 km (Luftlinie) nordöstlich vom „Central Business District“ Rd. 2,0 km (Luftlinie) nördlich vom Main Rd. 1,7 km (Luftlinie) nordöstlich vom Stadtzentrum Rd. 1,0 km (Luftlinie) östlich vom Holzhauspark Rd. 1,7 km (Luftlinie) östlich vom Grüneburgpark Rd. 600 m (Luftlinie) südwestlich vom Günthersburgpark Rd. 100 m (Luftlinie) südwestlich vom Alleenring Straßenlage „Rohrbachstraße“
Lageklassifikation:	Periphere Einzelhandelslage (Stadtteilzentrum) Gehobene Wohnlage Zentrale Wohnlage
Grundstücks- bezeichnung / Größe:	Stadt Frankfurt am Main, Frankfurt Bezirk 22, Gemarkung 1, Flur 338, Flurstück 16/1; 449 m <sup>2</sup>
Planungsrecht:	Nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (§ 34 BauGB) gelegen Fluchtlinienplan F 100 vom 20.12.1892 Erhaltungssatzung E 42 „Nordend II“ vom 04.02.2003 (gem. § 172 (1) Nr. 1 BauGB) Erhaltungssatzung E50 „Nordend-Mitte“ zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (gemäß §172 (1) Nr. 2 BauGB) vom 4.12.2018 Stellplatzsatzung S002 vom 20.02.2020 Freiraumsatzung vom 10.05.2023 Vorgartensatzung vom 04.04.1979
Baulasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Altflächenkataster:	Keine Eintragungen
Grundstücks- bebauung:	5-geschossiges Mehrfamilienhaus (mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss) mit einem ausgebauten Dachgeschoss und einem Kellergeschoss
Baujahr:	Um 1900
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich keine KFZ-Stellplätze.
Baubeschreibung / Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums:	<b>Mehrfamilienhaus mit Gewerbereinheit</b> Dach: Satteldach mit roter Dachsteindeckung sowie Mansarden-Walm-Dach mit roter Dachsteindeckung, dunkelgrauer Bitumenschindeldeckung und Bitumendeckung; Dachgauben und Dachflächenfenster Straßenfassade: Außenwände ohne Dämmung, Lochfassade, Putzflächen beige gestrichen, Fenstereinfassungen hellbraun gestrichen; Erdgeschosszone mit weißer Fliesenbekleidung, graue Kunststoff-Rollläden im Erdgeschoss Hauseingangstür: 1-flügelige, dunkelgraue Tür mit Verglasung Hof- und Gartenfassade: Lochfassade, Putz grau, massive Balkone mit Metall-/ Kunststoff- Umwehrung, Metallbalkone mit Metallumwehrungen, Fenstereinfassungen in Naturstein rot gestrichen Isolierverglaste weiße Fenster- bzw. Fenstertürelemente



	Soweit ersichtlich, besitzt das Gebäude einen mittleren Gebäudestandard und befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, teilweise modernisiertem, teilweise unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand.
Durchgeführte Modernisierungen: (soweit ersichtlich bzw. gem. Protokollen zur Eigentümer-versammlung)	Ca. 2023/2024: Austausch des Wärmeeerzeugers Ca. 2021: Einbau isolierverglaster Fenster im Treppenhaus Ca. 2021: Erneuerung der Haus- und Hoftür Ca. 2012: Dachsanierung und Anbringung einer Aufsparrendämmung im Dachgeschoss (laut Bauakte) Ca. 2005: Balkonanbau im 1. bis 3. Obergeschoss
Energieverbrauchs-Kennwert:	Gemäß Energieausweis: 84,7 kWh / (m <sup>2</sup> * a)
Baubeschreibung / Zustand des Sondereigentums:	Die <b>Gewerbeeinheit</b> befindet sich <b>im Erdgeschoss</b> und wird von der Rohrbachstraße vom Gehweg sowie intern vom Treppenhaus erschlossen. Sie erstreckt sich über einen Teil des Erdgeschosses. Sie ist 2-seitig belichtet und belüftet. Die Schaufensterfront der Gewerbeeinheit ist nach Norden zur Straße ausgerichtet. <b>Ladenlokal / 2-Zimmer-Einheit (laut Bauakte)</b> Die Gewerbeeinheit besteht laut Bauakte aus einem Flur, einem Laden, einer Küche, einem WC und einem Büro. Zwischen dem straßenseitigen Laden und dem hofseitigen Bereich der Gewerbeeinheit besteht ein Niveau-Unterschied (4 Treppenstufen). Laut Teilungserklärung ist kein Kellerraum zugeordnet. Möglicherweise vorhandene Baumängel bzw. Bauschäden im Bereich des Sondereigentums sind ohne Innenbesichtigung nicht bekannt. Soweit von außen ersichtlich, befindet sich das Sondereigentum in instandsetzungs- und modernisierungsbedürftigem Zustand.
Sondernutzungsrechte:	Laut Teilungserklärung besteht keine Sondernutzungsregelung. Dem gegenständlichen Miteigentumsanteil ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.
Nutzungssituation des Sondereigentums:	Leerstehend, nicht vermietet
Nutzfläche:	<b>Ca. 64,00 m<sup>2</sup></b> (laut Bauakte)
Werte: (vorbehaltlich einer Innenbesichtigung)	Zum 18.01.2024 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt zur Einheit) Siehe unten stehende Tabelle

Bewertungs-gegenstand	Netto-anfangs-rendite [%]	Ertragsfaktor	Markt-angepasster vorläufiger Vergleichs-wert	Besondere objekt-spezifische Grund-stücks-merkmale	Vergleichs-wert	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Sondereigentum	4,3	18,1	278.080,00 €	-70.000,00 €	208.000,00 €	2.000,00 €	<b>210.000,00 €</b>

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.
----------	--

