

Exposee Az.: <b>844 K 31/22</b>	Zum Gutachten Nr.: <b>23-04-14 FWS</b>
Bewertungsgegenstand	Grundstück bebaut mit einem denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshaus bestehend aus einer Gaststätte und sieben Wohneinheiten.
Lage	Höchster Schlossplatz 4, 8 in 65929 Frankfurt am Main, Stadtteil Höchst
Grundbuchbezeichnung	Amtsgericht Frankfurt am Main – Abt. Höchst, Grundbuch von Höchst, Blatt 2275, Gemarkung Höchst, Flur: 5, Flurstück: 197
Grundstücksgröße gemäß Grundbucheintragung	Flurstück 197: 337 m <sup>2</sup>
Zulässige Nutzung	Wohn- und Geschäftshaus.
Baujahr	Baujahr Vorderhaus: ca. 1799 Baujahr Hinterhaus: ca. 1689, Wiederaufbau nach Brandschaden ca. 1990
Mietstatus	Die Gaststätte, sowie 6 von 7 Wohnungen sind vermietet, siehe Ziffer 2.5 im Gutachten 23-04-14 F/WS.
Kfz-Stellplatz	Die zu bewertende Liegenschaft verfügt über keine eigenen Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück.
Mietflächen	Gewerblich ohne Keller: ca. 235,59 m <sup>2</sup> Wohnen (7 Wohneinheiten): ca. 479,52 m <sup>2</sup> Des Weiteren verfügt die Liegenschaft im 1. Obergeschoss über einen unbeheizten Hauswirtschaftsraum/Büro mit Tageslicht mit einer Größe von ca. 10,5 m <sup>2</sup> , welcher seitens der Eigentümer genutzt wird.
Energetischer Bautenzustand	Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor (Stichwort Denkmalschutz). Eine umfassende energetische Sanierung hat bisher nicht stattgefunden. Die Beheizung der einzelnen Wohnungen und der Gaststätte erfolgt überwiegend über einzelne Gasetagenheizungen unterschiedlicher Baujahre. Das Hinterhaus wurde nach Brandschaden ca. 1990 überwiegend neu aufgebaut. Fenster: überwiegend Isolierverglast unterschiedliche Baujahre.
Bautenzustand	Überwiegend gepflegter Bautenzustand. Eine laufende Instandhaltung ist erkennbar. Zwei Wohneinheiten sind renovierungsbedürftig. Größte zukünftige Maßnahme wird die Sanierung des Dachstuhls und Dachdeckung des Vorderhauses sein. Am Zugang zu einem Gewölbekeller, Kälteraum, besteht eine Feuchtigkeitsproblematik. Bezüglich des Bautenzustandes siehe auch Protokoll des Ortstermins und Anlage XII im Gutachten 23-04-14 F/WS.
Qualitäts- und Wertermittlungstichtag	29. März 2023
<b>MARKTWERT*</b>	<b>2.200.000 € bis 2.600.000 €</b> , ausgewiesen mit 2.400.000 €

**\*Hinweise zur Marktwertableitung siehe nachfolgende Seite**



### Überbau auf dem Nachbargrundstück, Flurstück 198, Bolongarostraße 165

Siehe Ziffer 4.2.2 im Gutachten.

Der Zeitpunkt des Überbaus liegt mutmaßlich schon sehr viele Jahre zurück. Der genaue Zeitpunkt des Überbaus sowie eine etwaige Entschädigungsrente sind dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt. Die eventuell mögliche Wertminderung wird als nicht signifikant wertrelevant eingeschätzt und liegt mit an Sicherheit angrenzender Wahrscheinlichkeit innerhalb der ausgewiesenen Marktwertspanne. Sollten andere Erkenntnisse, welche dem Unterzeichner des Gutachtens nicht zur Verfügung gestellt wurden, nachträglich in Erscheinung treten, ist der Marktwert ggf. zu überprüfen.

### Fensterrecht

An der Westfassade sind direkt auf der Grundstücksgrenze mehrere Fenster im Bewertungsobjekt vorhanden. Fensterrechte oder Ähnliches sind der Bauakte, dem Grundbuch oder dem Baulastenverzeichnis nicht zu entnehmen. Im vorliegenden Gutachten wird aufgrund des historischen Baujahres unterstellt, dass die Fenster geduldet werden.

### Hinweis zu den gastronomischen Einbauten

Die gastronomischen Einbauten sind bei der Verkehrswertermittlung nicht Bewertungsgegenstand. Informationen zu den Einbauten sind u. a. dem in der Anlage IX beigefügten Mietvertrag zu entnehmen.

### Hinweis Einbauküchen

Die Einbauküchen werden als bewegliches Mobiliar bewertet und sind im vorliegenden Gutachten nicht Bewertungsgegenstand.



Exposee Az.: **844 K 31/22**Zum Gutachten Nr.: **23-04-14 FWS**Südfassade zum Höchster  
Schlossplatz.Ostfassade mit  
Zugangsbereich.Erdgeschoss: Gastraum  
Gaststätte.

EG: Modernisierter  
Sanitärbereich der Gaststätte.



Gewölbekeller unter dem  
Hinterhaus.



Blick nach Westen,  
Dachflächen.



Wohnung Nr. 3, VH OG I links  
(Ost): Wohnraum zum  
Schlossplatz



Beispielhaft: Wohnung Nr. 7,  
OG II VH (West): Badezimmer.



Hinweis

Hinsichtlich der Angaben wird keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Die zu bewertende Liegenschaft ist im Gutachten 23-04-14 F/WS ausführlich beschrieben und dokumentiert. Das Gutachten kann beim Amtsgericht Frankfurt am Main eingesehen werden.

Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr