

Exposee Az.: 845 K 4/24	Zum Gutachten Nr.: 25-07-25 F/WS
Bewertungsgegenstand	Unbebautes, erschließungsbeitragspflichtiges Grundstück.
Lage	Frankfurt am Main: Gemarkung Griesheim, Flur 16, Flurstück 87/66 Auf Höhe der Liegenschaft Mainzer Landstraße 615, 617 in 65933 Frankfurt am Main, Stadtteil Griesheim .
Grundbuchbezeichnung	Amtsgericht Frankfurt am Main – Außenstelle Höchst, Grundbuch Griesheim, Blatt Nr. 6499, Gemarkung Griesheim, Flur 16; Flurstück 87/66, Verkehrsfläche Mainzer Landstraße
Grundstücksgröße gemäß Grundbuchauszug	Flurstück 87/66: 20 m ² Wirtschaftsart und Lage: Verkehrsfläche
Topographie	Eben.
Miet-/ Pachtstatus	Nicht bekannt. Die rückwärtigen, nicht bewertungsgegenständlichen Gebäude stehen augenscheinlich leer. Ein Kontakt zur Eigentümerseite des Bewertungsgegenstands konnte nicht erwirkt werden.
Aufwuchs	Wertrelevanter Aufwuchs besteht nicht.
Sachwerte	Auf dem zu bewertenden Grundstück sind zahlreiche Fahrzeuge ohne Kennzeichen anteilig abgestellt. Die Eigentumsverhältnisse bezüglich der Fahrzeuge sind dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt. Nach mündlicher Auskunft eines Mieters einer EG-Wohnung (Stand Gutachten 2024), seien die Fahrzeuge im Eigentum einer Person arabischer Herkunft, zu welcher jedoch kein Kontakt bestehe. Ob die Fahrzeuge bis zum Versteigerungstermin entfernt sind oder ggf. anteilige Entsorgungskosten zu entrichten sind oder ein Erlös aus Verkaufen zu erzielen ist, ist rein spekulativer Natur. Im vorliegenden Gutachten erfolgt kein monetärer Ansatz oder Abschlag für die Fahrzeuge auf dem Grundstück.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Flurstück 87/66 ist noch erschließungsbeitragspflichtig. ➤ Zahlreiche Fahrzeuge ohne Kennzeichen sind auf dem Grundstück in Verbindung mit Flurstück 87/65 abgestellt. Etwaige Entsorgungskosten sind im vorliegenden Gutachten nicht berücksichtigt. ➤ Bodenbelastungen auf Flurstück 87/66 sind aufgrund der Vornutzung des Nachbargrundstücks nicht auszuschließen.
Bodenwert auf Basis des Bodenrichtwertes für Verkehrsfläche / Gemeinbedarfsfläche	0,20 € $\leq 0,01 \text{ €}/\text{m}^2$ -Grundstück



Bodenwert auf Basis des Bodenrichtwertes für gewerbliche Baufläche	rund 12.400 € \triangleq 620 €/m ² -Grundstück
Marktwert*	rund 0,20 € bis 12.400 € ausgewiesen mit 6.000 €
Wertermittlungsstichtag sowie Qualitätsstichtag	02. Juni 2025. Zeitpunkt des Ortstermins.

*Siehe u.a. Hinweise und vollständiges Gutachten 25-07-25 F/Z

Erläuterung zum Bewertungsobjekt

Das zu bewertende Flurstück 87/66 ist aufgrund seiner Gestalt und Größe als Einzelgrundstück mit rund 20 m² nur äußerst eingeschränkt bis gar nicht nutzbar. Das südlich angrenzende Grundstück Mainzer Landstraße 615, 617 ist von der Mainzer Landstraße aus nur nach Querung des Flurstücks 87/66 zu erschließen.

Erschließungssituation zur Mainzer Landstraße

Das zu bewertende Flurstück 87/66 ist zu queren um das Grundstück Mainzer Landstraße 615, 617 zu erschließen.

Fahrzeuge auf dem Grundstück

Auf dem zu bewertenden Grundstück sind zahlreiche Fahrzeuge ohne Kennzeichnen anteilig abgestellt. Die Eigentumsverhältnisse bezüglich der Fahrzeuge sind dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt. Nach mündlicher Auskunft eines Mieters einer EG-Wohnung (Stand Gutachten 2024), seien die Fahrzeuge im Eigentum einer Person arabischer Herkunft, zu welcher jedoch kein Kontakt bestehe. Ob die Fahrzeuge bis zum Versteigerungstermin entfernt sind oder ggf. anteilige Entsorgungskosten zu entrichten sind oder ein Erlös aus Verkäufen zu erzielen ist, ist rein spekulativer Natur. Im vorliegenden Gutachten erfolgt kein monetärer Ansatz oder Abschlag für die Fahrzeuge auf dem Grundstück.

Flurstück 87/66 - erschließungsbeitragspflichtig

Im vorliegenden Bewertungsfall ist die Erschließungsanlage von Flurstück 87/66 noch nicht abgerechnet, siehe hierzu auch Ziffer 2.11 und Anlage V im Gutachten. Ob in absehbarer Zeit der Erschließungskostenbeitrag seitens der Stadt erhoben wird, ist nicht bekannt.

Sollten nach Gutachtenerstellung weitere oder neue Erkenntnisse bezüglich der Erschließungskosten vorliegen, ist die Marktwertermittlung ggf. zu überprüfen.

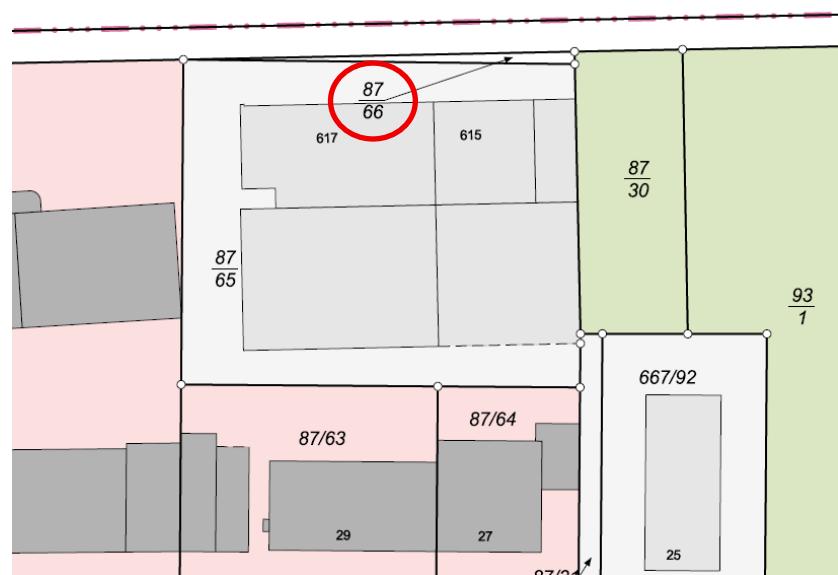
Biet- und Kaufinteressenten wird empfohlen sich vor dem Versteigerungstermin beim Amt für Straßenbau und Erschließung der Stadt Frankfurt über den neuesten Stand zu informieren. Ein monetärer Abschlag ist im vorliegenden Gutachten nicht berücksichtigt.



Exposee Az.: **845 K 4/24**

Zum Gutachten Nr.: **25-07-25 F/WS**

Lageplan mit Kennzeichnung des bewertungsgegenständlichen Flurstücks 87/66. An der westlichen (links) Grundstücksecke läuft das zu bewertende Flurstück Richtung 0 m Breite aus.



Blick entlang des zu bewertenden Flurstücks Richtung Osten.



Hinweis

Hinsichtlich der Angaben wird keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Die zu bewertende Liegenschaft ist im Gutachten 25-07-25 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.



von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt
a. M. öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Erich Finder, Dipl.-Ing.
Architekt
Martin-May-Straße 7
D-60594 Frankfurt am Main

Fon 49. (0) 69.60607774
Fax 49. (0) 69.60607775
info@finder-frankfurt.de
www.finder-frankfurt.de