

| | | | | | | | | | |
|--|--|---------------------------------|--------------------|---------------------------------|--------------------|--|----------------------------|---------|----------------------|
| Exposee Az.: 845 K 41/23 | Zum Gutachten Nr.: 24-05-31 FWS | | | | | | | | |
| Bewertungsgegenstand | Grundstück bestehend aus drei Flurstücken, bebaut mit einem eingeschossigen Gewerbebau und zwei aneinander gebauten Mehrfamilienhäusern. | | | | | | | | |
| Lage | Sandäckerstraße 27, 29 und Mainzer Landstraße 615, 617 in 65933 Frankfurt am Main, Stadtteil Griesheim. | | | | | | | | |
| Grundbuchbezeichnung | Amtsgericht Frankfurt am Main Außenstelle Höchst, Grundbuch von Griesheim, Blatt 6499, Gemarkung Griesheim, Flur 16, Flurstücke 87/63, 87/64, 87/65. | | | | | | | | |
| Grundstücksgröße gemäß Grundbucheintragung | <table> <tr> <td>Flurstück 87/63 (Sandäcker 29):</td> <td>469 m²</td> </tr> <tr> <td>Flurstück 87/64 (Sandäcker 27):</td> <td>260 m²</td> </tr> <tr> <td><u>Flurstück 87/65 (Mainzer 615, 617):</u></td> <td><u>1.064 m²</u></td> </tr> <tr> <td>Gesamt:</td> <td>1.793 m²</td> </tr> </table> | Flurstück 87/63 (Sandäcker 29): | 469 m ² | Flurstück 87/64 (Sandäcker 27): | 260 m ² | <u>Flurstück 87/65 (Mainzer 615, 617):</u> | <u>1.064 m²</u> | Gesamt: | 1.793 m ² |
| Flurstück 87/63 (Sandäcker 29): | 469 m ² | | | | | | | | |
| Flurstück 87/64 (Sandäcker 27): | 260 m ² | | | | | | | | |
| <u>Flurstück 87/65 (Mainzer 615, 617):</u> | <u>1.064 m²</u> | | | | | | | | |
| Gesamt: | 1.793 m ² | | | | | | | | |
| Zwangsverwaltung | Ein Zwangsverwalter wurde nicht bestellt. | | | | | | | | |
| Zulässige Nutzung | Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung. | | | | | | | | |
| Baujahr | <table> <tr> <td>Sandäckerstraße 29 (Bauantrag)</td> <td>1956/57</td> </tr> <tr> <td>(Unterstellhalle)</td> <td>1977)</td> </tr> <tr> <td>Sandäckerstraße 27 (Bauantrag)</td> <td>1964</td> </tr> </table> <p><u>Gewerbebau</u> Die ursprünglichen und genauen Baujahre des Gewerbebaus zur Mainzer Landstraße sind nicht mehr genau rekonstruierbar. Die Bauakte beginnt mit der Genehmigung einer Kohlen- und Bürohalle im Jahr 1933. 1957 wurde der westliche Gebäudeteil mit Tiefkühlräumen errichtet. Bis in das Jahr 1980 wurden Erweiterungen, An- und Umbauten durchgeführt. Im Großen und Ganzen betrachtet handelt es sich um eine Nachkriegsbau.</p> | Sandäckerstraße 29 (Bauantrag) | 1956/57 | (Unterstellhalle) | 1977) | Sandäckerstraße 27 (Bauantrag) | 1964 | | |
| Sandäckerstraße 29 (Bauantrag) | 1956/57 | | | | | | | | |
| (Unterstellhalle) | 1977) | | | | | | | | |
| Sandäckerstraße 27 (Bauantrag) | 1964 | | | | | | | | |
| Mietstatus | <p>Zur Eigentümerseite konnte kein Kontakt hergestellt werden.</p> <p>Seitens der Eigentümerseite wurden keine Unterlagen zu etwaigen Mietverhältnissen zur Verfügung gestellt und auch sonst keinerlei Informationen und Unterlagen. Die Gläubigerseite stellte eine undatierte Mietaufstellung zur Verfügung, welche nach den Erkenntnissen während des Ortstermins nicht mehr aktuell ist.</p> <p>Zugang konnte lediglich zur Erdgeschosswohnung in Haus 27 erwirkt werden. Nach eigener mündlicher Auskunft des Mieters sei er der einzige verbliebene Mieter in den beiden Mehrfamilien-Wohnhäusern und zahle aufgrund der desolaten Situation seit 2 Monaten keine Miete mehr.</p> | | | | | | | | |

| | |
|-----------------------------|--|
| | <p>An den Briefkästen und Klingelschildern sind vielfältige Namen aufgeführt, weiter Bewohner wurden während des Ortstermins nicht angetroffen.</p> <p>Zum Gewerbebau bestehen auch keinerlei Mietinformationen. Ein Zugang konnte nicht erwirkt werden. Aufgrund der Situation vor Ort liegt ein Leerstand des Gebäudes Nahe.</p> |
| Pkw-Stellplatz | <p>Auf dem zu bewertenden Grundstück respektive auf den befestigten Flächen können zahlreiche Fahrzeuge parkiert werden.</p> |
| Wohn- und Mietflächen | <p>Die Gebäude sind in einem nahezu desolaten Gesamtzustand. Ein genehmigter Abbruchantrag aus 2022 liegt bei der Bauaufsicht der Stadt Frankfurt am Main vor. Ein Zutritt konnte überwiegend nicht erwirkt werden. Aufgrund der Vorgehensweise im Gutachten – Marktwertermittlung über den Liquidationswert – wurden die Wohn- und Mietflächen nicht ermittelt. Eine ungeprüfte Nutzflächenberechnung ist dem Gutachten als Anlage beigelegt.</p> |
| Energetischer Bautenzustand | <p>Ein Energieausweis liegt nicht vor. Eine zeitnahe energetische Ertüchtigung der Gebäude hat nicht stattgefunden, siehe auch Ausführungen im Gutachten 24-05-31 F/WS unter Ziffer 2.14.</p> |
| Bautenzustand | <p>Ein genehmigter Abbruchantrag aus 2022 liegt bei der Bauaufsicht der Stadt Frankfurt am Main vor. Eine laufende Instandhaltung ist soweit von außen einsehbar nicht ersichtlich. Die Gesamtliegenschaft offenbart ein desolates äußeres Erscheinungsbild</p> <p><u>Mainzer Landstraße 615-617</u></p> <p>Ein Zutritt konnte nicht erwirkt werden. Der Außenbereich ist äußerst ungepflegt, mit zahlreichen Fahrzeugen ohne Kennzeichen belegt. Unrat und Lagergut ist ersichtlich. In den Fassaden bestehen zum Teil massive Risssschäden.</p> <p><u>Sandäckerstraße 27, 29</u></p> <p>Ein Zutritt zu Haus 29 konnte nicht erwirkt werden. In den Fassaden der beiden Wohngebäude sind zahlreiche Risssschäden sichtbar. Die Wohnung im Erdgeschoss von Haus 27 weist massive Schimmelschäden auf.</p> <p>Siehe unter anderem auch Ziffer 4.2.1 im Gutachten 24-05-31 F/WS.</p> |

| | |
|--|--|
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.) | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Bei einem Eigentümerwechsel ist die Erschließung von der Nordseite/Mainzer Landstraße nicht mehr gesichert. ➤ Flurstück 87/65 ist noch erschließungsbeitragspflichtig. ➤ Zahlreiche Fahrzeuge ohne Kennzeichen sind auf dem Grundstück abgestellt. Etwaige Entsorgungskosten sind im vorliegenden Gutachten nicht berücksichtigt. ➤ Zahlreiches Lagergut, Sperrgut und Unrat sind auf dem Grundstück vorhanden. ➤ Bodenbelastungen auf Flurstück 87/65 sind aufgrund der Vornutzung nicht auszuschließen. ➤ Freilegungskosten ➤ Weitestgehend konnte keine Innenbegehung erwirkt werden. Daraus resultierend konnte der Marktwert nur überschlägig ermittelt werden und es besteht ein überdurchschnittliches Risiko an Unvorhergesehenen. |
| MARKTWERT* | <p>rund 1.400.000 € bis 1.800.000 € ausgewiesen mit 1.500.000 €</p> |
| Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag | 22. Januar 2024. |

*HINWEISE zur Marktwertableitung

Erschließungssituation zur Mainzer Landstraße

Das Grundstück wurde bisher über die Nord- und über die Südseite erschlossen. Das Flurstück 87/66, das zwischen nördlicher Grundstücksgrenze und öffentlichen Bürgersteig liegt ist nicht Bewertungsgegenstand im vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahren. Zugleich ist das Flurstück 87/66 keine öffentliche Verkehrsfläche. **Bei einem Eigentümerwechsel ist die Erschließung von der Nordseite/Mainzer Landstraße nicht mehr gesichert** und ohne weitere Vereinbarungen nur über die Sandäcker Straße zur Südseite gegeben. Siehe hierzu wichtige Hinweise unter Ziffer 4.2.2 im vorliegenden Gutachten 24-05-31 F/WS.

Fahrzeuge auf dem Grundstück

Auf dem zu bewertenden Grundstück sind zahlreiche Fahrzeuge ohne Kennzeichen abgestellt. Die Eigentumsverhältnisse bezüglich der Fahrzeuge sind dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt. Nach mündlicher Auskunft des Mieters der EG-Wohnung, 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. 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.



Lagergut, Sperrgut und Unrat

Auf dem Grundstück sind neben den Fahrzeugen auch Lagergut, Sperrgut und Unrat verteilt, wie es in den Gebäuden aussieht ist nicht bekannt. Zugleich waren am Ortstermin im Dachstuhl Dachflächenfenster – im vermeintlich leerstehenden Mehrfamilienhaus Sandäckerstraße 29 – geöffnet, die bei Regen weitere Bauschäden herbeiführen.

Flurstück 87/65 - erschließungsbeitragspflichtig

Im vorliegenden Bewertungsfall ist die Erschließungsanlage von Flurstück 87/65 noch nicht abgerechnet, siehe hierzu auch Ziffer 2.11 und Anlage VII im Gutachten. Ob in absehbarer Zeit der Erschließungskostenbeitrag seitens der Stadt erhoben wird, ist nicht bekannt. Im Rahmen der Wertermittlung wäre ein Abschlag in einem niedrigen fünfstelligen Eurobetrag denkbar, was innerhalb der ausgewiesenen Marktwertspanne liegen würde.

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.

Altlasten (Bodenverunreinigungen) nach Auskunft vom Umweltamt der Stadt Frankfurt und RP Darmstadt

Die Liegenschaft ist nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst. Es bestehen keine Hinweise auf Altablagerungen oder Verfüllungen von ehemaligen Gruben oder Bombentrümmern.

Für das Flurstück 87/65 (Mainzer Landstraße 615, 617 mit 1.064 m²) sind folgende Informationen von den o. a. Behörden ausgewiesen:

Beide Behörden weisen auf Vornutzungen mit hohem Kontaminationspotential für das nördliche Flurstück zur Mainzer Landstraße hin. Örtlich vorhandene Bodenbelastungen können aufgrund der Vornutzung gemäß Auskunft des Umweltamtes nicht ausgeschlossen werden. Gleichwohl sind beiden Behörden bisher keine Untersuchungsdaten zu dem Flurstück bekannt.

Ohne Bodenuntersuchungen können keine verbindlichen Aussagen getroffen werden. Jedweder Kostenansatz wäre rein spekulativ. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird kein monetärer Ansatz für eventuell vorliegende Altlasten im Erdreich berücksichtigt. Zugleich sind Bodenbelastungen aufgrund der Vornutzung nicht auszuschließen. Siehe Anlage VIII, Anlage IX und Ziffer 2.9 im Gutachten.

Überdurchschnittliches Risiko an Unvorhergesehenen

Ohne Innenbegehung und der nicht gesicherten Erschließung zur Nordseite bei Eigentümerwechsel konnte der Marktwert im vorliegenden Gutachten nur überschlägig ermittelt werden und es besteht ein überdurchschnittliches Risiko an Unvorhergesehenen.



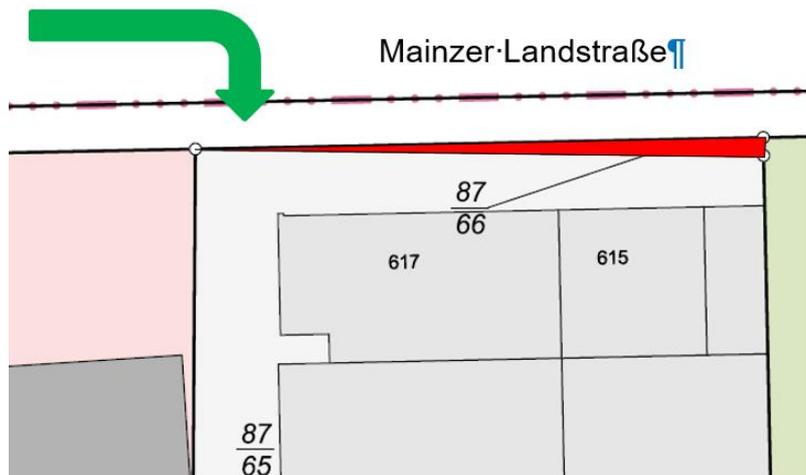
Exposee Az.: **845 K 41/23**

Zum Gutachten Nr.: **24-05-31 FWS**

Schrägluftbild mit Blick auf die Südfassaden.



Das zu bewertende Grundstück wurde bisher über die Nord- und über die Südseite erschlossen. Das Flurstück 87/66, das zwischen nördlicher Grundstücksgrenze und öffentlichem Bürgersteig liegt ist nicht Bewertungsgegenstand im vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahren. Zugleich ist das Flurstück 87/66 keine öffentliche Verkehrsfläche.



Bei einem Eigentümerwechsel ist die Erschließung von der Nordseite/Mainzer Landstraße nicht mehr gesichert und ohne weitere Vereinbarungen nur über die Sandäcker Straße zur Südseite gegeben. Siehe hierzu wichtige Hinweise unter Ziffer 4.2.2 im vorliegenden Gutachten.

Nord- und Westfassade der Sandäcker Straße 29. Der Hauseingang liegt zur Nordfassade.



Unrat auf dem Grundstück.



Sandäcker Straße 27,
Wohnung EG – Küche mit
massiver Schimmel-
belastung.



Gewerbebebauung zur Mainzer
Landstraße: Straßenfassade/
Nordfassade.



Überdachter Bereich zum Innenhof der Gewerbeeinheit Mainzer Landstraße. Eine Vielzahl an teils abgemeldeten Pkws sind hier abgestellt. Teilweise treten aus diesen Betriebsstoffe augenscheinlich aus.



Ehemalige kleine Tankstelle im Innenhof zur Ostseite.



Westfassade der Gewerbeeinheit mit Blick zur Mainzer Landstraße.



Hinweis

Hinsichtlich der Angaben wird keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Die zu bewertende Liegenschaft ist im Gutachten 24-05-31 FWS 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.