

## GUTACHTEN 24-05-31 F/WS

zur Ermittlung des Marktwertes des mit einem Gewerbebau bebauten Grundstücks Mainzer Landstraße 615, 617 und des mit zwei Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücks Sandäckerstraße 27, 29 in 65933 Frankfurt am Main, Stadtteil Griesheim.



Nordfassade zur Mainzer Landstraße

### Hinweise:

Teilweise sind Textpassagen und Informationen, aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz, unleserlich markiert oder gelöscht. Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden.

Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen und Veröffentlichungen gleich welcher Art (auch auszugsweise) bedürfen der Genehmigung des Autors des Gutachtens.

Auftraggeber/in:                      Amtsgericht Frankfurt am Main, Geschäfts-Nr. **845 K 41/23**  
Autor des Gutachtens:               Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN .....	4
1.1 *Hinweise zur Marktwertableitung .....	6
1.2 Voraussetzungen zu dieser Wertermittlung .....	8
1.3 Gewährleistung .....	8
1.4 Haftung .....	8
1.5 Datenschutz .....	8
1.6 Salvatorische Klausel .....	9
2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG .....	9
2.1 Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung .....	9
2.2 Informationsquellen .....	10
2.3 Wertrelevante Lagefaktoren .....	11
2.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten .....	14
2.5 Mieten und Mietverträge .....	16
2.6 Grundbuchauszug .....	16
2.7 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen .....	19
2.8 Baulasten .....	19
2.9 Altlastenauskunft .....	20
2.10 Grundstücksgestalt und Topografie .....	21
2.11 Abgabenrechtliche Verhältnisse .....	21
2.12 Baugenehmigung .....	22
2.13 Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins .....	22
2.14 Energieausweis und energetischer Bautenzustand .....	27
2.15 Brandschutz .....	27
2.16 Liegenschaftskennwerte .....	28
3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS .....	30
3.1 Art des Gegenstandes der Wertermittlung .....	30
3.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs .....	30
3.3 Umstände des Einzelfalls .....	30
3.4 Plausibilitätsbetrachtung Zur Bodenwertermittlung .....	30
4 WERTERMITTLUNG .....	31
4.1 Bodenwert .....	31
4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.) .....	45
4.3 Marktlage zum Wertermittlungsstichtag .....	55
4.4 Swot-Analyse (Gesamtbeurteilung) .....	60
5 MARKTWERTABLEITUNG .....	61

## ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug.....	64
Anlage II	Lageplan und Schrägluftbild .....	65
Anlage III	Fotodokumentation der Sandäcker Straße 27 & 29 .....	66
Anlage IV	Fotodokumentation der Mainzer Landstraße 615 & 617.....	73
Anlage V	Planunterlagen .....	76
Anlage VI	Auszug aus dem Baulastenverzeichnis.....	91
Anlage VII	Erschließungsbeitragsbescheinigung.....	92
Anlage VIII	Altlastenauskunft Umweltamt Frankfurt.....	95
Anlage IX	Altlastenauskunft RP Darmstadt .....	105
Anlage X	Nutzflächenberechnung Bestand.....	114

### Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen V bis einschließlich X sind aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz in der vorliegenden Gutachtenversion gelöscht.

**Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort 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.**

## 1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

Autor des Gutachtens	Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder
Lage	Sandäckerstraße 27, 29 und Mainzer Landstraße 615, 617 in 65933 Frankfurt am Main, Stadtteil Griesheim.
Bewertungsgegenstand	Grundstück bestehend aus drei Flurstücken, bebaut mit einem eingeschossigen Gewerbebau und zwei aneinander gebauten Mehrfamilienhäusern.
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main.
Auftrag und Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Marktwerts im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache unter Berücksichtigung der Voraussetzungen zu der vorliegenden Wertermittlung, siehe Ziffer 1.1 im Gutachten.
Eigentümer gemäß Grundbucheintragung	Lfd. Nr. 1): [anonymisiert]
Tatsächliche Nutzung	Sandäckerstraße 27, 29: Wohnen / Leerstand bis auf eine Wohneinheit Mainzer Landstraße 615, 617: Gewerbe / Leerstand
Zulässige Nutzung	<u>Sandäckerstraße 27, 29:</u> Wohnen <u>Mainzer Landstraße 615, 617:</u> Gewerbe: (Werkstattgebäude/Tiefkühlager mit Bürobereich, Betriebstankstelle, Tiefkühlager, KFZ-Unterstellhalle, etc., gemäß Bauakteneinsicht).
Mietstatus	Überwiegend Leerstand, siehe Ziffer 2.5 im Gutachten.
Ortstermin	<u>1. Ortstermin, 11. Januar 2024 in Anwesenheit von:</u> Sachverständiger: Herr Finder Mitarbeiter des SV: Herr Dipl. SV (DIA) Zimmermann <u>2. Ortstermin, 22. Januar 2024 in Anwesenheit von:</u> Mieter: [anonymisiert] Mitarbeiter des SV: Herr Dipl. SV (DIA) Zimmermann <b>Eine Innenbegehung konnte weitestgehend nicht durchgeführt werden.</b> Besichtigt wurde das Treppenhaus, Teilbereiche des Kellers und die Wohnung im Erdgeschoss der Liegenschaft Sandäckerstraße 27.
Wertermittlungsstichtag	22. Januar 2024, Zeitpunkt des 2. Ortstermins.
Qualitätsstichtag	22. Januar 2024. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitäts- dem Wertermittlungsstichtag.

<p>Grundstücksgröße gemäß Grundbucheintragung</p>	<p><u>Laufende Nummer 2 der Grundstücke</u></p> <p>Flurstück 87/63 (Sandäcker 29): 469 m<sup>2</sup>                  Flurstück 87/64 (Sandäcker 27): 260 m<sup>2</sup>                  Flurstück 87/65 (Mainzer 615, 617): <u>1.064 m<sup>2</sup></u>                  Gesamt: 1.793 m<sup>2</sup></p>
<p>Baujahre nach Bauaktenarchiv</p>	<p>Sandäckerstraße 29 (Bauantrag) 1956/57                  (Unterstellhalle 1977)</p> <p>Sandäckerstraße 27 (Bauantrag) 1964</p> <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>
<p>Wohn- und Mietflächen</p>	<p>Die Gebäude sind in einem nahezu desolaten Gesamtzustand.</p> <p>Ein genehmigter Abbruchartrag aus 2022 liegt bei der Bauaufsicht der Stadt Frankfurt am Main vor. Ein Zutritt zu den baulichen Anlagen konnte überwiegend nicht erwirkt werden.</p> <p>Aufgrund der nachstehenden Vorgehensweise im Gutachten – Marktwertermittlung über den Liquidationswert – wurden die Wohn- und Mietflächen nicht ermittelt.</p>
<p>PKW-Stellplätze</p>	<p>Auf dem zu bewertenden Grundstück respektive auf den befestigten Flächen können zahlreiche Fahrzeuge parkiert werden.</p>
<p>Bautenzustand</p>	<p>Ein genehmigter Abbruchartrag 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>                  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>                  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.                  Siehe unter anderem auch Ziffer 4.2.1 im Gutachten.</p>

<p>Energetischer Bauenzustand</p>	<p><u>Energieausweis</u> Ein Energieausweis liegt nicht vor.</p> <p><u>Energetischer Bauenzustand</u> Eine energetische Ertüchtigung der Gebäude hat bisher nicht stattgefunden, siehe auch Ziffer 2.14 im Gutachten.</p>
<p>Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Bei einem Eigentümerwechsel ist die Erschließung von der Nordseite/Mainzer Landstraße nicht mehr gesichert.</li> <li>➤ Flurstück 87/65 ist noch erschließungsbeitragspflichtig.</li> <li>➤ Zahlreiche Fahrzeuge ohne Kennzeichen sind auf dem Grundstück abgestellt. Etwaige Entsorgungskosten sind im vorliegenden Gutachten nicht berücksichtigt.</li> <li>➤ Zahlreiches Lagergut, Sperrgut und Unrat sind auf dem Grundstück vorhanden.</li> <li>➤ Bodenbelastungen auf Flurstück 87/65 sind aufgrund der Vornutzung nicht auszuschließen.</li> <li>➤ Freilegungskosten</li> <li>➤ Weitestgehend konnte keine Innenbegehung erwirkt werden. Daraus resultierend konnte der Marktwert nur überschlägig ermittelt werden und es besteht ein überdurchschnittliches Risiko an Unvorhergesehenen.</li> </ul>
<p><b>Marktwert*</b></p>	<p><b>rund 1.400.000 € bis 1.800.000 €</b> ausgewiesen mit 1.500.000 €</p>

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Marktwertgutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache). Eine sonstige anderweitige Verwertung durch Dritte, (z. B. zu Beleihungszwecken), auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers des Gutachtens nicht gestattet.

## 1.1 \*WICHTIGE 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 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.

### **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 Ablagerungen oder Verfüllungen von ehemaligen Gruben oder Bombentrümmern.

Für das Flurstück 87/65 (Mainzer Landstraße 615, 617 mit 1.064 m<sup>2</sup>) 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.**

## **1.2 VORAUSSETZUNGEN ZU DIESER WERTERMITTLUNG**

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanz- oder Bodengutachten! Es werden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- und Deckenflächen werden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Es werden keine Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. getroffen.

Es sind daher im Rahmen des Marktwertgutachtens Aussagen dazu, ohne weitere Untersuchungen von entsprechenden Fachunternehmen / Fachingenieuren, unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzungen des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch den Sachverständigen.

Mitteilungen zu öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, werden vom Auftragnehmer nicht eingeholt und können vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt werden. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können nach der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in dieser Wertermittlung kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

## **1.3 GEWÄHRLEISTUNG**

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb einer angemessenen Zeit nachgebessert oder schlägt die Nachbesserung fehl, kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrags (Wandelung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen. Alle Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden.

## **1.4 HAFTUNG**

Schadensersatzansprüche bei leicht fahrlässigem Verschulden des Sachverständigen sind ausgeschlossen, soweit nicht Leben, Körper und Gesundheit verletzt werden, worauf auch im Gutachten des Sachverständigen hingewiesen werden darf. Die Haftung des Sachverständigen ist zeitlich begrenzt auf die Dauer von 4 Jahren und beginnt mit dem Zugang des Gutachtens.

Das Gutachten darf zur Vorlage an andere Personen als dem Auftraggeber ohne ausdrückliche Zustimmung des Sachverständigen nicht verwendet werden. Das Gutachten soll gegenüber dritten Personen auch keine rechtliche Verbindlichkeit entfalten, wofür der Auftraggeber durch Einhalten des Verbotes der Weitergabe an Dritte Sorge trägt. Vorstehende Wertermittlung genießt Urheberrecht, sie ist nur für die Auftraggeberin bestimmt und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Sachverständige darf in seinem Gutachten auf das Verbot der Weitergabe an Dritte hinweisen.

Erfüllungsort für die Gutachtertätigkeit ist der Büro Sitz des Sachverständigen, wo die schriftliche Ausarbeitung des Gutachtens erfolgt.

## **1.5 DATENSCHUTZ**

Unter Berücksichtigung der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) sind im vorliegenden Gutachten die Namen von Eigentümern, Mietern, Ansprechpartner, etc. anonymisiert. Der Auftraggeberseite, Amtsgericht Frankfurt am Main, ist ein separates Datenblatt mit allen notwendigen Namen zur Verfügung gestellt.

## **1.6 SALVATORISCHE KLAUSEL**

Sollten einzelne Bestimmungen der vorgenannten Regelungen jetzt oder später, ganz oder teilweise nicht rechtswirksam sein, oder ihre Rechtswirksamkeit nachträglich verlieren, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt.

## **2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG**

### **2.1 RECHTSGRUNDLAGEN IN DER JEWEILS AKTUELLEN FASSUNG**

Je nach Immobilientypus und Bewertungsauftrag sind nicht alle Gesetze, Verordnungen oder Richtlinien anwendbar.

BauGB – Baugesetzbuch

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

BauNVO – Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV 2021– Immobilienwertermittlungsverordnung

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

Hinweise

Die bisherige Immobilienwertermittlungsverordnung von 2010 und die verschiedenen Richtlinien (Bodenrichtwertrichtlinie, Sachwertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie, Ertragswertrichtlinie, Wertermittlungsrichtlinien 2006) sind durch die vollständig überarbeitete Immobilienwertermittlungsverordnung und ergänzende Anwendungshinweise abgelöst. Es handelt sich hierbei um eine Fortschreibung und Erweiterung der ImmoWertV 2010. Die bisherigen Wertermittlungsverfahren bleiben erhalten. Die Verfahrensstrukturen sind im Wesentlichen gleichbleibend. Änderungen sind u. a. bei Begrifflichkeiten und Formulierungen eingetreten.

ImmoWertV – Anwendungshinweis – ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

HBO – Hessische Bauordnung

WoFIV – Wohnflächenverordnung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

EnEV – Energieeinsparverordnung

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

GEG – Gebäudeenergiegesetz

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

WEG – Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

## **2.2 INFORMATIONSQUELLEN**

- Ortstermin.
- Amtsgericht FFM: Auftrag vom 14.12.2023, Beschluss vom 13.10.2023, Grundbuchauszug, Lageplan.
- Unterlagen der Gläubigerseite: Mietübersicht ohne Datum, Planunterlagen und Konzepte für eine zukünftige Bebauung.
- Gutachterausschuss Frankfurt am Main: Bodenrichtwert, Kaufpreisfälle, Immobilienmarktbericht 2024.
- Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse 2022/23.
- Gewerbemarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse 2024.
- Stadt Frankfurt am Main: Planungsrecht (planAS: online Planungsauskunftssystem der Stadt Frankfurt), Baulastenauskunft, Altlastenauskunft, Erschließungsbeitragsbescheinigung, Bauaktenarchiv, Bauaufsicht (Gutachten für Rückbau- und Entsorgung, Abrissantrag, etc.)
- Angebotsresearch: Immobilien Scout.

## 2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN

Lage	<p>Hessen, Frankfurt am Main. Gemäß Bodenrichtwertzone in einer Lage für gewerbliche Bauflächen im Stadtteil Griesheim, westlich der Innenstadt Frankfurt am Main.</p> <p><u>Mainzer Landstraße, Teilbereich Griesheim (Wikipedia)</u> <i>An der Grenze zwischen Gallusviertel und Griesheim unterquert die Mainzer Landstraße die Autobahn A5. Der Griesheimer Abschnitt liegt in einem großen Gewerbegebiet mit Tankstellen, Großmärkten und einem Großkino. Nördlich der Mainzer Landstraße befindet sich die Eberhard-Wildermuth-Siedlung und südlich die Siedlung Espenstraße.</i></p>										
Umliegende Bebauung	<p>Inhomogene Bebauungsstruktur, meist zweigeschossig. Nordseite: Gleisanlagen, über die Mainzer Landstraße hinweg Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau. Ostseite: kleine öffentliche Grünfläche. Südseite: Wohnnutzung, Doppelhaushälften kleinere Mehrfamilienhäuser. Westseite: Mischgebiet mit diversen Gewerbeeinheiten.</p>										
Verkehrslage/Entfernungen	<table><tr><td>Hauptbahnhof Frankfurt am Main:</td><td>ca. 6,5 km</td></tr><tr><td>Bahnhof Griesheim (via Fahrrad):</td><td>ca. 1,3 km</td></tr><tr><td>A648 Anschlussstelle Westkreuz:</td><td>ca. 3,5 km</td></tr><tr><td>Main-Taunus-Zentrum:</td><td>ca. 12 km</td></tr><tr><td>Flughafen Frankfurt International:</td><td>ca. 10 km</td></tr></table>	Hauptbahnhof Frankfurt am Main:	ca. 6,5 km	Bahnhof Griesheim (via Fahrrad):	ca. 1,3 km	A648 Anschlussstelle Westkreuz:	ca. 3,5 km	Main-Taunus-Zentrum:	ca. 12 km	Flughafen Frankfurt International:	ca. 10 km
Hauptbahnhof Frankfurt am Main:	ca. 6,5 km										
Bahnhof Griesheim (via Fahrrad):	ca. 1,3 km										
A648 Anschlussstelle Westkreuz:	ca. 3,5 km										
Main-Taunus-Zentrum:	ca. 12 km										
Flughafen Frankfurt International:	ca. 10 km										
Infrastruktur	<p>Frankfurt am Main bietet die Infrastruktur eines großstädtischen Ballungsraumes. Versorgungseinrichtungen für den alltäglichen Bedarf sind im Stadtteil ausreichend vorhanden. Der weitere Bedarf kann in der Innenstadt Frankfurts gedeckt werden.</p>										
Pkw-Stellplatz	<p>Die Liegenschaft verfügt über keine eigenen Pkw-Stellplätze. Im öffentlichen Straßenraum zur Mainzer Landstraße ist die Parkplatzsituation äußerst angespannt, zur Südseite / zur Sandäckerstraße ist die Parkplatzsituation etwas entspannter.</p> <p>Auf dem zu bewertenden Grundstück respektive auf den befestigten Flächen können zahlreiche Fahrzeuge parkiert werden.</p>										
Erschließung	<p>Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden.</p>										
Himmelsrichtung und Erschließung	<p>Das 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. Siehe hierzu wichtige Hinweise unter Ziffer 4.2.2 im Gutachten. Die Wohnungen der Sandäcker Straße werden über die Nord- und Südseite belichtet.</p>										

Benachbarte, störende Betriebe

Zur Mainzer Landstraße sind Autowerkstätten / Autohandel in der Nachbarschaft

Lärmimmissionen

Zur Nordseite: erhöhter Verkehrslärm aufgrund der Gleisanlagen des Stadtverkehrs und die stark befahrene Mainzer Landstraße. Die Südseite des Grundstücks zur Sandäckerstraße ist deutlich ruhiger.

### 2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung in Frankfurt am Main

Einwohner in Frankfurt: ca. 767.434 (Stand 30.06.2023)

Stadtteil Griesheim: ca. 23.442 (Stand 31.12.2022)

#### Relative Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2020 - 2040 zum Vergleich:

Frankfurt am Main:	+8,6 %
Offenbach am Main	+4,7%
Hessen	+1,7%
Stadt Darmstadt	+3,2%
Wiesbaden	-2,3%
Landkreis Offenbach	+3,9%

Quelle: Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung, URL: <http://www.wegweiser-kommune.de>

#### Bevölkerungsvorausberechnung für FFM bis 2040

**Tab. 1 Frankfurter Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040**

Bevölkerungsgruppe	Bevölkerung am 31.12.2014	Vorausberechnete Bevölkerung zum 31.12.				
		2017	2020	2025	2030	2040
Einwohner/innen mit Hauptwohnung insgesamt	708 543	742 859	764 091	793 644	810 085	829 773
19 Griesheim	23 425	24 182	24 857	25 561	26 267	27 151

Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen / Frankfurt am Main

## Gewerbemarktbericht 2023 der Frankfurter Immobilienbörse und IHK FFM

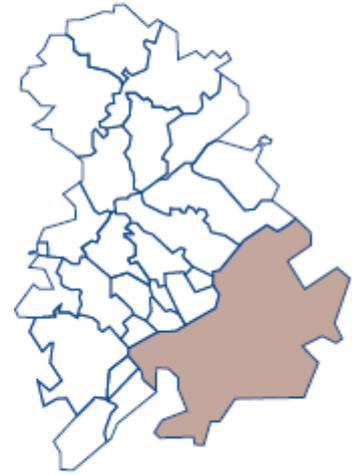
### FRANKFURT AM MAIN

Bevölkerung 2022: 773.068

Fläche in km<sup>2</sup> 2022: 248,3

Bevölkerungsdichte in Einwohnerzahl|km<sup>2</sup> 2022: 3.113

Zentralitätsstufe 2022: Oberzentrum



#### STATISTISCHE DATEN 2022

##### Gewerbeanzeigen

Gewerbeanmeldungen	7.406
Gewerbeabmeldungen	6.728
Saldo	678

##### Arbeitsmarkt

Svpfl. Beschäftigte am Arbeitsort	616.293
Svpfl. Beschäftigte am Wohnort	328.794
Arbeitslosenquote in Prozent	5,8

##### Pendelnde

Einpendelnde	399.009
Auspendelnde	112.034
Saldo	286.975

##### Kaufkraft und Standort

Kaufkraftindex	110,3
Kaufkraftindex für den Einzelhandel	109,5
Einzelhandelszentralität	106,8

##### Steuerhebesätze

Gewerbesteuerhebesatz in Prozent	460
Grundsteuer B-Hebesatz in Prozent	500

## 2.4 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

### Tatsächliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung: Sandäckerstraße 27, 29: Abschließend nicht bekannt – ein Zutritt wurde nur zur Erdgeschosswohnung Sandäckerstr. 27 erwirkt.

Mainzer Landstraße 615, 617: Abschließend nicht bekannt – ein Zutritt wurde nicht erwirkt.

Anzahl der Geschosse  
gemäß Bauakten:

#### Sandäckerstraße 27

Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss

#### Sandäckerstraße 29

Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss

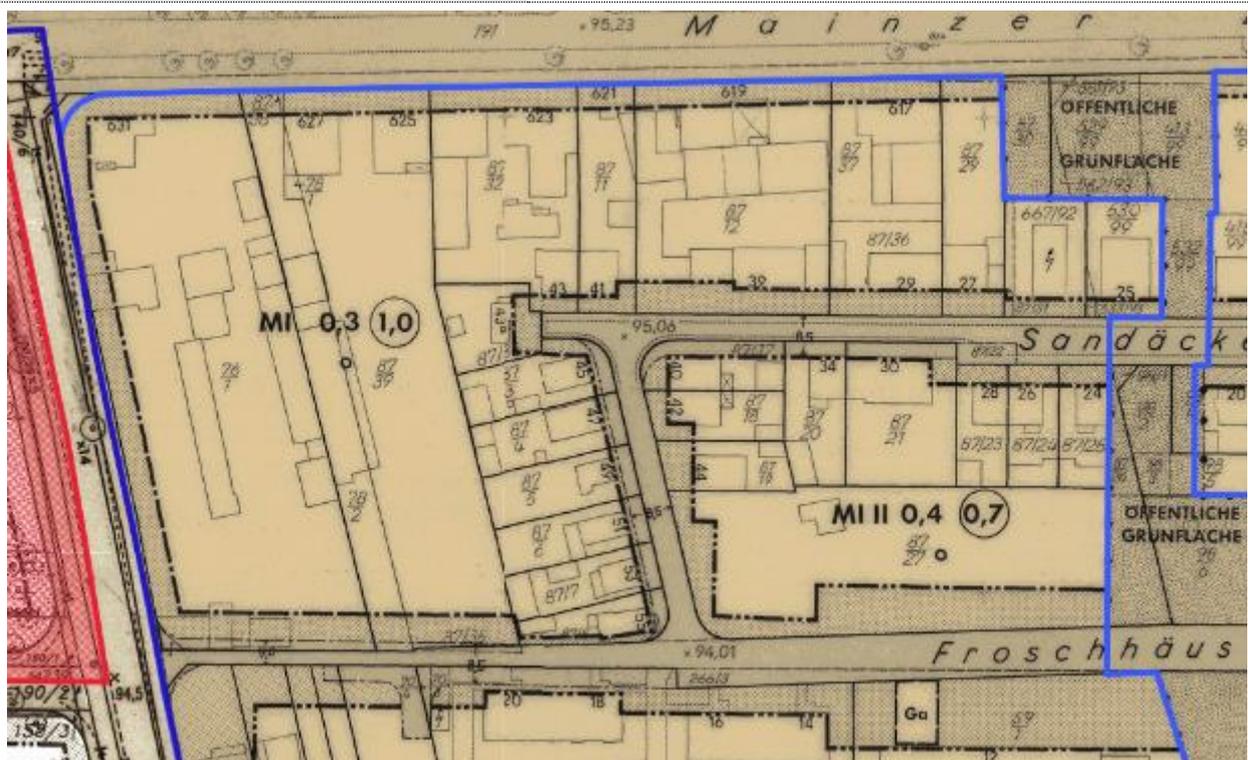
#### Mainzer Landstraße 615, 617

Erdgeschoss, teilunterkellert

### Zulässige Nutzung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

Bebauungsplan-Plan Nr.:	SW 24a Nr. 1 Ä
Titel:	Elektronstraße - 1. Vereinfachte Änderung
Art der baulichen Nutzung	MI = Mischgebiete
Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	Grundflächenzahl (GRZ) 0,3, Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0, offene Bauweise
Inkrafttreten:	02.05.2023
BauNVO:	In der Fassung von 1968 und BauNVO 2017*
Sonstiges	Baulinien sind vorhanden. Textliche Festsetzungen sind vorhanden.



Quelle: Planauskunftssystem der Stadt Frankfurt am Main, <https://planas.frankfurt.de/>

\*Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan SW 24a Nr. 1 Ä

Begründung zum Bebauungsplan SW 24a Nr. 1 Ä - 1. vereinfachte Änderung		Seite 14
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	
Die Misch- und Gewerbegebiete gemäß §§ 6 und 8 BauNVO bleiben durch die vorgelegte Planänderung erhalten. Für diese ist jedoch die aktuelle BauNVO von 2017 anzuwenden.		
<b>5</b>	<b>Auswirkungen</b>	
Durch den Bebauungsplan SW 24a Nr. 1 Ä - 1. vereinfachte Änderung - <u>werden keine Eingriffe über das bisher zulässige Nutzungsmaß hinaus geplant.</u> Die bestehenden Gewerbe- und Mischgebietsflächen bleiben unverändert. Die übrigen in der BauNVO 1968 festgelegten Nutzungsmöglichkeiten bleiben weiterhin zulässig. Im Plangebiet sind ein großflächiger Lebensmittel-Discountmarkt und eine Vergnügungsstätte ansässig. Sie genießen im Rahmen ihrer Baugenehmigungen Bestandsschutz und werden durch die dann anzuwendende BauNVO 2017 nicht berührt.		

#### 2.4.1 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Des Weiteren gelten für das zu bewertende Grundstück folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

Stellplatzsatzung	
Stellplatzeinschränkung gem. § 3: Zone I, Herstellungspflicht wird beschränkt auf 70 %	👁
Freiraumsatzung	
für bauliche Anlagen und Grundstücksfreiflächen	👁
Vorgartensatzung	
für die gärtnerische Gestaltung von Vorgärten	👁

Quelle: Planungsauskunftssystem der Stadt Frankfurt.

#### Hinweis:

Vorgenannte Satzungen, insbesondere die Freiraumsatzung (u. a. Dachbegrünung, Fassadenbegrünung) können bei der Stadtplanung FFM eingesehen werden und stehen auf der Homepage als Download zur Verfügung.

#### 2.4.2 Denkmalschutz

Gemäß Datenbank des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen steht die zu bewertende Liegenschaft nicht unter Denkmalschutz (Abfrage am 22.02.2024).

#### 2.4.3 Bodenordnungsverfahren

Im vorliegenden Grundbuchauszug sind keine Eintragungen bezüglich Bodenordnungsverfahren vorhanden. Weitere Nachforschungen bzgl. Bodenordnungsverfahren wurden nicht durchgeführt.

## 2.5 MIETEN UND MIETVERTRÄGE

Zur Eigentümerseite konnte kein Kontakt hergestellt werden.

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.

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.

An den Briefkästen und Klingelschildern sind vielfältige Namen aufgeführt, weitere Bewohner wurden während des Ortstermins nicht angetroffen.

Zum Gewerbebau bestehen auch keinerlei Mietinformationen. Ein Zugang konnte nicht erwirkt werden. Aufgrund der Situation vor Ort liegt ein Leerstand des Gebäudes nahe.

Nach mündlicher Auskunft des Mieters der EG-Wohnung, seien die Fahrzeuge im Eigentum einer Person arabischer Herkunft, zu welcher jedoch kein Kontakt bestehe. Ob hier ggf. ein Mietverhältnis besteht, ist nicht bekannt.

## 2.6 GRUNDBUCHAUSZUG

### 2.6.1 Bestandsverzeichnis

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts vom 13.10.2023 ist die lfd. Nr. 5, Flurstück 87/66, Verkehrsfläche Mainzer Landstraße mit 20 m<sup>2</sup>, nicht Bewertungsgegenstand. Das 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. Siehe hierzu wichtige Hinweise unter Ziffer 4.2.2 im Gutachten.**

Wertung zu den Grunddienstbarkeiten siehe nachfolgende Ziffer.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

## **2.6.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)**

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

### Wertung

Nach schriftlicher Auskunft des Grundbuchamts, ansässig im Amtsgericht Frankfurt am Main Abteilung Höchst, ist die Akte mit den Bewilligungen für die beiden Grunddienstbarkeiten nicht auffindbar. Der genaue Inhalt der Bewilligungen ist dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt.

Auszug aus dem Bescheid des Amtsgerichts vom 24.04.2024

Ihr Zeichen:                   Amtsgericht Frankfurt am Main 845 K 41/23  
UNr./Az.:

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. FINDER,

In obiger Grundbuchsache wird Ihnen mitgeteilt, dass die Grundakte, in der sich die Urkunde 177/2025 vom 10.06.2015 befindet, nicht aufgefunden werden kann.

Das Kühlhausbebauungs-, Versorgungs- und Entsorgungsleitungsrecht als auch das Geh- und Fahrrecht dient dem jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 87/65, welches auch Bestandteil der Zwangsversteigerungssache ist. Mutmaßlich ist hiermit die Hofunterkellerung, Ver- und Entsorgung und die Zuwegung zur Südseite des Gewerbebaus gesichert. Alle drei Flurstücke sind im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter einer laufenden Nummer geführt, so dass im Rahmen der vorliegenden Zwangsversteigerung das Gesamtgrundstück veräußert wird. **Das unter lfd. Nr. 5 geführte Flurstück 87/66 ist gemäß Bestandsverzeichnis und Abteilung II des Grundbuchauszuges nicht Gegenstand der Grunddienstbarkeiten.**



Bei einer Einzelbewertung respektive einzelnen Veräußerung oder einzelnen Bebauung der jeweiligen Grundstücke hätten die Grunddienstbarkeiten eine nicht zu außer Acht lassende Bedeutung, bei einer Gesamtbewertung des Grundstücks sind die Grunddienstbarkeiten eher untergeordneter Natur. Insbesondere bei einer Freilegung des Gesamtgrundstücks und einer gemeinsamen Bebauung der drei Flurstücke sind die Grunddienstbarkeiten faktisch obsolet.

Im Rahmen der Marktwertermittlung wird aufgrund der o.a. Erläuterungen und mangels Kenntnis der Inhalte der Bewilligungen kein monetärer Ansatz für die Grundbucheintragungen zum Ansatz gebracht.

### **2.6.3 Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden (Abteilung III)**

Die Eintragungen in Abteilung III bleiben bei der vorliegenden Wertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache unberücksichtigt.

## **2.7 NICHT EINGETRAGENE RECHTE UND BELASTUNGEN**

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt und es wurden diesbezüglich keine Untersuchungen und Nachforschungen angestellt.

## **2.8 BAULASTEN**

Für das zu bewertende Grundstück bestehen nach digitaler Abfrage bei der Bauaufsicht vom 27.12.2023 keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis, siehe auch Anlage VI im Gutachten.

## 2.9 ALTLASTENAUSKUNFT

Seitens des Unterzeichners wurden sowohl das Umweltamt der Stadt Frankfurt am Main als auch das Regierungspräsidium Darmstadt zur Informationsbeschaffung bezüglich Altlastenauskunft kontaktiert, siehe hierzu auch Anlage VIII und Anlage IX.

### Auszug aus der Altlastenauskunft des Umweltamts der Stadt Frankfurt am Main vom 27.12.2023

#### **Sandäckerstraße 27 u. 29:**

Die Liegenschaften sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen.

In unserer Altstandort-Datenbank sind für die Grundstücke Sandäckerstraße 27 u. 29 keine altlastenrelevanten Vornutzungen registriert.

Hinweise auf Altablagerungen oder Verfüllungen von ehemaligen Gruben oder Bombentrümmern liegen uns nicht vor.

Ergebnisse von Bodenuntersuchungen sind uns von den Liegenschaften derzeit nicht bekannt.

#### **Mainzer Landstraße 615-617:**

Die Liegenschaft ist nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst.

Auf dem Grundstück befinden sich derzeit stillgelegte Lagerhallen für Tiefkühlprodukte.

In unserer Altstandort-Datenbank, welche auf einer Auswertung des Gewerberegisters basiert, sind unter der Adresse Mainzer Landstraße 615-617 verschiedene ehemalige Gewerbebetriebe registriert, darunter auch eine Kfz-Reparaturwerkstatt (siehe Auszug in **Anlage 1**). Aufgrund des Umgangs mit umweltgefährdenden Stoffen besitzt diese Branche ein hohes Kontaminationspotential (Einstufung in die Branchenklasse 4 nach den Einstufungskriterien des Landes Hessen).

Zur gewerblichen Nutzung der Grundstücke südlich der Mainzer Landstraße wurde im Jahr 1992 vom Umweltamt eine Recherchearbeit in Auftrag gegeben. Danach befanden sich auf dem Grundstück Mainzer Landstraße 615-617 neben der Kfz-Werkstatt auch eine Tankanlage zum Eigenbedarf und ein Brennstofflager sowie ein Kfz-Waschplatz. Außerdem gibt es Hinweise auf frühere Schrott- und Schuttablagerungen auf der Liegenschaft (siehe Auszug in **Anlage 2**).

Örtlich vorhandene Bodenbelastungen können aufgrund der Vornutzung nicht ausgeschlossen werden. Dem Umweltamt sind bislang von dem Grundstück keine Untersuchungsdaten bekannt. Hinweise auf Altablagerungen oder Verfüllungen von ehemaligen Gruben oder Bombentrümmern liegen uns nicht vor.

Hausanschrift: Galvanstraße 28, 60486 Frankfurt am Main, RMV-Haltestelle Westbahnhof, Telefax (069) 212-39140  
Internetanschrift: <http://www.umweltamt.stadt-frankfurt.de>

Die schriftliche Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt (Abteilung Umwelt Frankfurt) vom 27. Februar 2024 ist nahezu deckungsgleich zur Auskunft des Umweltamts der Stadt Frankfurt. Außer, dass für die Sandäckerstraße 27 als Vornutzung zusätzlich noch eine Damenschneiderei und eine Kfz-Überführung aufgeführt sind.

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 m<sup>2</sup>) 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 sind aufgrund der Vornutzung nicht auszuschließen.**

## **2.10 GRUNDSTÜCKSGESTALT UND TOPOGRAFIE**

Das Grundstück weist eine funktionale, rechteckige Grundstücksgestalt mit einer Straßenfrontbreite von ca. 36 m und eine Grundstückstiefe von ca. 50 m auf, siehe Anlage II des Gutachtens.

Topographisch gesehen ist das Grundstück augenscheinlich annähernd eben. Genaue Höhenangaben sind nicht bekannt.

## **2.11 ABGABENRECHTLICHE VERHÄLTNISSE**

Nach schriftlicher Auskunft des Amtes für Straßenbau und Erschließung vom 04.01.2024 sind für die Erschließungsanlage Sandäckerstraße keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten, siehe auch Anlage VII des Gutachtens. Zukünftige Abgaben sind nicht auszuschließen.

Gleichzeitig wird bescheinigt, dass das Grundstück Mainzer Landstraße 615, 617 noch der Beitragspflicht im Sinne des Baugesetzbuches in seiner aktuellen Fassung für die Erschließungsanlage „Mainzer Landstraße“ (Abschnitt von Elektronstraße/Zum Linnegraben bis Haus Nr. 631) unterliegt, siehe auch Anlage VII des Gutachtens.

Gemäß dem vorliegenden Schreiben des Amtes für Straßenbau und Erschließung können zum derzeitigen Zeitpunkt keine Angaben über die Höhe des Erschließungsbeitrages für den o. a. Abschnitt der Erschließungsanlage „Mainzer Landstraße“ gemacht werden.

### **Wertung**

Für die rückwärtigen Flurstücke 87/63 und 87/64 sind keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten, für das Flurstück 87/65 zur Mainzer Landstraße hingegen schon. Zur anfallenden Höhe der Kosten kann zum Zeitpunkt der Gutachtererstellung seitens der zuständigen Behörde nach schriftlicher Auskunft keine Angabe gemacht werden.

Nach telefonischer Auskunft des Gutachterausschusses ist die Thematik mit noch nicht abgerechneten Erschließungsanlagen bekannt. Bei Neubaugebieten werden Pauschalen in €/m<sup>2</sup> Grundstück oder eine Pauschale je Einfamilienhaus oder Eigentumswohnungen berücksichtigt. Es handelt sich hierbei nicht um die tatsächlichen Kosten, sondern um eine reine Berücksichtigung des Umstandes im Rahmen einer Verkehrswertermittlung.

Bei älteren Baugebieten, welche schon länger erschlossen sind, kommt die Thematik mit offenen Erschließungsbeiträgen nach Auskunft des Gutachterausschusses seltener vor, zugleich gibt es einige Bereiche innerhalb des Stadtgebietes, welche seit Jahrzehnten noch nicht abgerechnet sind. Hierfür werden zumeist geringere Beträge zum Ansatz gebracht als bei Neubaugebieten.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist die Erschließungsanlage von Flurstück 87/65 noch nicht abgerechnet. 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 Gutachtererstellung 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.

## 2.12 BAUGENEHMIGUNG

Im Bauaktenarchiv der Stadt Frankfurt am Main sind nachfolgend aufgeführte Bauakten archiviert:

-  AB-2020-59531-9 2138466\_Mainzer Landstraße 617\_O1.pdf
-  B-1953-4452-6 2137902\_Mainzer Landstraße 617\_O1.pdf
-  B-1956-4842-6 2139157\_Mainzer Landstraße 617\_O1.pdf
-  B-1964-1106-6 2131526\_Sandäckerstraße 27\_O1.pdf
-  B-1966-1118-4 2139335\_Mainzer Landstraße 615\_O1.pdf
-  B-1968-453-6 2139399\_Mainzer Landstraße 615\_O1.pdf
-  B-1970-1821-6 2139429\_Mainzer Landstraße 615\_O1.pdf
-  B-1975-532-6 2139553\_Mainzer Landstraße 617\_O1.pdf
-  B-1976-1678-6 2139561\_Mainzer Landstraße 617\_O1.pdf
-  B-1977-1251-6 2448752\_Sandäckerstraße 29\_O1.pdf
-  B-1979-1718-6 2139611\_Mainzer Landstraße 615-617\_O1.pdf
-  B-1980-441-6 2139637\_Mainzer Landstraße 615-617\_O1.pdf

Des Weiteren konnte bei der zuständigen Sachbearbeiterin die Abbruchgenehmigung X-2022-24-6 „Abbruch von zwei Mehrfamilienhäusern und einer Lagerhalle/Bürogebäude“ vom 19.04.2022 eingesehen werden.

## 2.13 BAUBESCHREIBUNG UND PROTOKOLL DES ORTSTERMINS

### Hinweis

Die nachstehende Gebäudebeschreibung enthält Angaben und beschreibt Merkmale nur insoweit, wie es für die Wertermittlung von relevantem Einfluss ist.

Über eventuell verdeckt liegende Schäden und Baumängel kann keine Aussage getroffen werden. Eine eingehende Untersuchung auf Baumängel und Bauschäden ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Hierzu sind gegebenenfalls entsprechende Fachgutachten einzuholen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung / Installation (Heizung, Elektroinstallationen, Wasserversorgung, Dichtigkeit der Leitungssysteme, usw.) konnte vom Unterzeichner des Gutachtens nicht geprüft werden. Dies liegt nicht im Fachgebiet des Autors des vorliegenden Gutachtens.

Datum des 1. Ortstermins: 11. Januar 2024  
Datum des 2. Ortstermins: 22. Januar 2024



## AUSSENBEGEHUNG

Fassade	<p><u>Wohnbebauung</u> Putzfassade ohne WDVS. Die Nordfassaden sind komplett sanierungsbedürftig.</p> <p>Haus Nr. 29: Massive Risschäden in der Südfassade vorhanden, oberhalb des westlichen EG-Fensters und am darüber liegenden Fenster.</p> <p><u>Gewerbebebauung</u> Putzfassade ungepflegt ohne WDVS. Putz- und Risschäden vorhanden.</p>
Dach	<p><u>Wohnbebauung</u> Satteldach. Dachdeckung: Ziegeldeckung dem Baualter entsprechend, Gauben zur Südseite mit Eternitplatten vermutlich asbesthaltig verkleidet, Schornstein augenscheinlich o. B., Dachüberstand mit Holz verkleidet.</p> <p><u>Gewerbebebauung</u> Wagenhalle zur Mainzer Landstraße mit Pultdach ausgeführt. Die Dachtraufe mit asbesthaltigen Faserzementplatten ausgeführt, massive Putzschäden.</p>
Außenanlagen	<p><u>Wohnbebauung</u> Einfriedigung Stahlzaun auf Betonsockel, Ausbrüche vorhanden. Vorgarten zur Sandäcker Straße augenscheinlich gerodet. Müllablagerungen vorhanden, ungepflegt. Zugang zu Haus Nr. 27 mit Beton befestigt. Zur Ostseite massive Garage mit Stahlschwenktor, dass zum Zeitpunkt der Besichtigung verstellt war. Mülltonnenabstellplatz/ Zuwegung zum Haus mit Teer befestigt. Zur Westseite ein Carport (Stahlkonstruktion mit Welleternitplatten, vermutl. asbesthaltig), ca. 2 Pkw können hintereinander parkiert werden. Angrenzend ein Garagengebäude mit Bitumen abgeklebt. Zwischen den Wohngebäuden und dem Gewerbebau Ölflecken und zahlreiche abgemeldete Fahrzeuge vorhanden.</p> <p><u>Gewerbebau</u> Zur Ostseite befindet sich eine alte Tankstelle. Zur Südostseite der Gewerbeeinheit eine Stahlkonstruktion mit Überdachung vorhanden, das war mal die Wasch- und Tonhalle siehe Fotodokumentation unter Anlage IV des Gutachtens. Hier auch Taubenbefall und alte PKW vorhanden. Hofbefestigung ist versiegelt mit Beton, Asphalt oder Betonverbundsteinen. Vielfältige Risschäden.</p>

## INNENBEGEHUNG

Hinweis: Eine Innenbegehung konnte weitestgehend nicht erwirkt werden. Es konnte lediglich die Wohnung im Erdgeschoss der Sandäcker Straße 27 besichtigt werden. Zur Ausstattung der weiteren Wohnungen der Sandäcker Straße 27 und 29 sowie der Gewerbeeinheit kann keine konkrete Aussage getroffen werden.

### Sandäckerstraße 27

Allgemein	Einseitig angebautes Dreifamilienhaus bestehend aus Keller-, Erd- und Ober- und ausgebautem Dachgeschoss mit angrenzender Pkw-Einzelgarage.
Treppenhaus und Hauseingangsbereich	Hauszugangstür zur Ostfassade: dem Baualter entsprechend alte Holzrahmentür mit Gasfüllung. Treppenhaus: Stahlbetontreppe mit Kunststein belegt. Belichtung mittels Glasbausteinen.
Wohnung Erdgeschoss	<u>Allgemein</u> 3-Zimmerwohnung mit Tageslichtbadezimmer, Küche und Flur. Ausstattung: Laminatboden, Wände Raufasertapete, Decke Raufasertapete. Elektrounterverteilung älteren Baujahres mit Drehsicherung ohne FI-Schalter. Plattenheizkörper und Stahlrippenheizkörper mit Thermostatventil. Kunststofffenster mit Isolierverglasung.  <u>Küche</u> Bodenbelag Fliesen. Unterhalb und oberhalb des Fensters massive Schimmelbelastung.  <u>Zimmer zur Straßenseite</u> Bodenbelag Laminat, Decke mit Holzpanelen abgehängt, Stahlrippenheizkörper. Auch hier starke Schimmelbelastung rechterhand und linkerhand des Fensters.  <u>Zimmer zur Hofseite</u> Ausstattung wie vor.  <u>Badezimmer zu Hofseite</u> Bodenbelag: Fliesenboden. Wände ca. 2m hoch gefliest. Decke abgehängt mit integrierten Downlights Sanitäre Ausstattung: wandhängendes WC, Einbauwanne, Waschtisch, Klosettpülung defekt und läuft durchgehend.  <u>Fazit</u> Massive Schimmelbelastung, Schwarzverfärbung insbesondere in der Küche, akuter Handlungsbedarf. Wohnung sehr einfach ausgestattet. Komplett renovierungs- und modernisierungsbedürftig. Aufgrund der Schimmelbelastung unbewohnbar. Der Sachverhalt mit Gesundheitsgefährdung wurde den Bewohnern am Ortstermin mitgeteilt.

Kellergeschoss	<p><u>Allgemein</u> Zugang zum Keller über einläufige viertelgewendelte Stahlbetontreppe mit Kunststein belegt. Treppenunterseite mit Unrat verstellt. Mieterabstellräume mit Holzverschlagen.</p> <p><u>Heizungsraum zur Straßenseite</u> Buderus Gasbrennwerttherme und separatem Warmwasserspeicher, Baujahr nicht ersichtlich. Heizungsleitungen gedämmt, Bodeneinlauf vorhanden. Nach Auskunft des Mieters würde die Heizung temporär ausfallen.</p>
Raumaufteilung nach vorliegenden Grundrissplänen	<p><u>Wohnung Obergeschoss</u> Drei-Zimmer-Wohnung mit Flur, Küche, Tageslichtbadezimmer und Balkon zur Nordseite.</p> <p><u>Wohnung Dachgeschoss</u> Zwei-Zimmer-Wohnung mit Flur, Küche, Tageslichtbadezimmer und Abstellraum.</p>

## **Sandäckerstraße 29**

Allgemein	<p>Einseitig angebautes Mehrfamilienhaus bestehend aus Keller-, Erd- und Ober- und ausgebautem Dachgeschoss mit angrenzender Pkw-Garage für zwei Fahrzeuge und Carport.</p>
Raumaufteilung nach vorliegenden Grundrissplänen	<p><u>Wohnung EG Ost</u> Ein-Zimmer-Wohnung mit Küche, Flur und Tageslichtbadezimmer.</p> <p><u>Wohnung EG West</u> Zwei-Zimmer-Wohnung mit Küche, Flur und Tageslichtbadezimmer.</p> <p><u>Wohnung OG</u> Drei-Zimmer-Wohnung mit Flur, Küche, Balkon zur Nordseite, separatem WC und gefangenem Badezimmer</p> <p><u>Dachgeschoss</u> Der vorliegende Dachgeschossgrundriss ist aufgrund von zahlreichen Handskizzen nicht eindeutig. Mutmaßlich sind zwei Ein-Zimmer-Wohnungen vorhanden.</p>

## **Mainzer Landstraße 615-617**

### Allgemein

Freistehender, eingeschossiger, teilunterkellertes Gewerbebau. Konglomerat unterschiedlicher Bauweisen und Baujahre.

### **Ein Zugang zum Innenbereich konnte nicht erwirkt werden.**

Der Gewerbebau setzt sich aus einem Büro- und Tiefkühltrakt zusammen, zur Ostseite grenzt eine Werkstatt mit großflächiger Überdachung. An der östlichen Grundstücksgrenze ist eine Betriebstankstelle installiert. Zur Gebäudeecke Südwest ist eine abschließbare KFZ-Unterstellhalle errichtet.

Ende der 1970er Jahre wurde gemäß Bauakte nahezu der komplette Hinterhof zwecks Tiefkühlerweiterung unterkellert. Ein Abnahmeschein liegt vor.

Die genaue Raumaufteilung des Gewerbebaus ist aufgrund mangelhafter Planunterlagen nicht verifizierbar, siehe Anlage V des vorliegenden Gutachtens.

Weitergehend ist die Liegenschaft in den Anlagen des Gutachtens beschrieben und dokumentiert.

## **2.14 ENERGIEAUSWEIS UND ENERGETISCHER BAUTENZUSTAND**

### **Energieausweis**

Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor.

### **Energetischer Bautenzustand**

#### Sandäckerstraße 27

Ein Zutritt zur Liegenschaft konnte nur in der Wohnung im EG erwirkt werden. Der Wärmeerzeuger ist eine Buderus Gasbrennwerttherme mit separatem Warmwasserspeicher unbekanntes Baujahres. Nach mündlicher Auskunft mit temporären Ausfällen.

Putzfassade ohne energetische Ertüchtigung. Fenster: alte Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Zum Dach kann keine Aussage getroffen werden.

#### Sandäcker Straße 29

Ein Zutritt zur Liegenschaft konnte nicht erwirkt werden. Der energetische Bautenzustand ist weitestgehend nicht bekannt. Nach Auskunft eines Mieters befanden sich die Wohneinheiten hier in einem verfalleneren Zustand als die der Sandäcker Straße 27.

Putzfassade ohne energetische Ertüchtigung. Fenster: alte Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Zum Dach und zur Heizung kann keine Aussage getroffen werden.

#### Mainzer Landstraße 615, 617

Ein Zutritt zur Liegenschaft konnte nicht erwirkt werden. Der energetische Bautenzustand ist weitestgehend nicht bekannt. Putzfassade ohne energetische Ertüchtigung. Zum Dach und zur Heizung kann keine Aussage getroffen werden.

## **2.15 BRANDSCHUTZ**

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Marktwertgutachten und nicht um ein Brandschutz- oder Bausubstanzgutachten. Im Rahmen der Marktwertermittlung wurden keine brandschutztechnischen Überprüfungen seitens des Sachverständigen durchgeführt.

## 2.16 LIEGENSCHAFTSKENNWERTE

### 2.16.1 Flurstückfläche

#### Laufende Nummer 2 der Grundstücke

Flurstück 87/63 (Sandäckerstraße 29):	469 m <sup>2</sup>
Flurstück 87/64 (Sandäckerstraße 27):	260 m <sup>2</sup>
Flurstück 87/65 (Mainzer Landstraße 615, 617):	<u>1.064 m<sup>2</sup></u>
Gesamt:	1.793 m <sup>2</sup>

### 2.16.2 BGF (Brutto-Grundfläche) und BRI (Brutto-Raum-Inhalt)

Die Angaben zur Brutto-Grundfläche und zum Brutto-Raum-Inhalt wurden den bei der Bauaufsicht vorliegenden Abbrucharträgen entnommen und auf Plausibilität geprüft und ggf. korrigiert.

#### Sandäckerstraße 27

Geschoss	BGF	BRI	Anmerkung
Untergeschoss	94 m <sup>2</sup>	235 m <sup>3</sup>	
Erdgeschoss	94 m <sup>2</sup>	259 m <sup>3</sup>	
Obergeschoss	94 m <sup>2</sup>	259 m <sup>3</sup>	
Dachgeschoss	94 m <sup>2</sup>	184 m <sup>3</sup>	inkl. Dach + Gaube
<b>Gesamt</b>	<b>376 m<sup>2</sup></b>	<b>937 m<sup>3</sup></b>	

#### Sandäckerstraße 29

Geschoss	BGF	BRI	Anmerkung
Untergeschoss	122 m <sup>2</sup>	306 m <sup>3</sup>	
Erdgeschoss	122 m <sup>2</sup>	337 m <sup>3</sup>	
Obergeschoss	122 m <sup>2</sup>	337 m <sup>3</sup>	
Dachgeschoss	122 m <sup>2</sup>	238 m <sup>3</sup>	inkl. Dach + Gaube
<b>Gesamt</b>	<b>488 m<sup>2</sup></b>	<b>1.218 m<sup>3</sup></b>	

Mainzer Landstraße 615-617

Geschoss	BGF	BRI	Anmerkung
Untergeschoss	255 m <sup>2</sup>	713 m <sup>3</sup>	nach Abbruchantrag
	303 m <sup>2</sup>	892 m <sup>3</sup>	Ergänzt durch den Sachverständigen. *Der Hof ist nach Bauakte teilunterkellert.
Erdgeschoss	678 m <sup>2</sup>	2.306 m <sup>3</sup>	inkl. Pultdach, inkl. überdachter Bereich zur Südostseite
<b>Gesamt</b>	<b>1.236 m<sup>2</sup></b>	<b>3.911 m<sup>3</sup></b>	

\* Konnte jedoch nicht überprüft werden. Eine Innenbegehung konnte nicht erwirkt werden.

Auszüge aus der Baugenehmigung der Hofunterkellerung

<u>Z U G A N G :</u>	
e) Lager (als Hofunterkellerung)	
29,70 x 7,50 = 222,80 qm	
7,80 x 10,30 = 80,30 qm	303,10 qm
	=====

<u>Berechnung des umbauten Raumes</u>			
28,45 x	7,50 x	3,15	= 672,13 cbm
5,40 x	4,15 x	3,15	= 70,59 cbm
1,25 x	11,65 x	2,87	= 41,79 cbm
3,65 x	10,25 x	2,87	= 107,37 cbm
			<u>891,88 cbm</u>
			=====

Ein Rohbauabnahmeschein hierfür liegt in der Bauakte vor. Ein Zutritt hierzu konnte nicht erwirkt werden. Die Flächenannahme erfolgt nach Aktenlage.

**2.16.3 Ermittlung der werterelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)**

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 nachstehenden Vorgehensweise im Gutachten – Marktwertermittlung über den Liquidationswert – wurde die Geschossflächenzahl für den baulichen Ist-Zustand nicht ermittelt.

**2.16.4 Wohn- und Mietfläche**

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 nachstehenden Vorgehensweise im Gutachten – Marktwertermittlung über den Liquidationswert – wurden die Wohn- und Mietflächen nicht ermittelt. Eine ungeprüfte Nutzflächenberechnung ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.

### **3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS**

Nach den Vorschriften der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) ist zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert) das Vergleichswertverfahren, einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 ImmoWertV). Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

#### **3.1 ART DES GEGENSTANDES DER WERTERMITTLUNG**

Der Gegenstand der Wertermittlung sowie seine wertrelevanten Merkmale wurden in den vorherigen Abschnitten beschrieben. Das zu bewertende Grundstück ist mit einem teilunterkellerten, eingeschossigen Gewerbebau und zwei aneinander stehenden Mehrfamilienhäusern zzgl. zweier Garagen bebaut. Ein genehmigter Abbruchartrag aus 2022 liegt bei der Bauaufsicht der Stadt Frankfurt am Main vor.

#### **3.2 GEPFLOGENHEITEN DES GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSVERKEHRS**

Das Vergleichswertverfahren ist bei der Bewertung von bebauten Grundstücken das aussagekräftigste Wertermittlungsverfahren. Voraussetzung ist, dass eine hinreichende Vergleichbarkeit zu den jeweiligen Vergleichsobjekten hergestellt werden kann. Eine hinreichende Anzahl an direkt vergleichbaren Kauffällen für eine Bewertung ausschließlich im Vergleichswert liegt nicht vor.

Im baulichen Ist-Zustand sind die baulichen Anlagen ohne erhebliche Investitionskosten nicht mehr wirtschaftlich nutzbar. Augenscheinlich weisen die baulichen Anlagen in Teilbereichen einen abgängigen Bautenzustand auf. Ob eine Investition in den baulichen Ist-Zustand noch wirtschaftlich abzubilden ist, ist eher fragwürdig und kann ohne Innenbegehungen auch nicht beurteilt werden. Gleichzeitig liegt ein genehmigter Abbruchartrag aus 2022 bei der Bauaufsicht der Stadt Frankfurt am Main vor. Planungsstudien zur Neubebauung wurden von der Gläubigerin übersendet.

Im Rahmen der Wertermittlung wird der Marktwert über den Liquidationswert (Bodenwert abzüglich Freilegungskosten) ermittelt.

#### **3.3 UMSTÄNDE DES EINZELFALLS**

Besondere Umstände des Einzelfalls, die ein Abweichen von den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs rechtfertigen würden, sind für das Bewertungsobjekt nicht erkennbar.

#### **3.4 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG ZUR BODENWERTERMITTLUNG**

Anhand von Veröffentlichungen im Immobilienmarktbericht und anhand von Kauffällen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Frankfurt am Main.

## 4 WERTERMITTLUNG

### 4.1 BODENWERT

ImmoWertV 2021, § Allgemeines zur Bodenwertermittlung

*(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.*

*(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.*

*(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.*

*(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.*

*(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:*

*1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;*

*2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;*

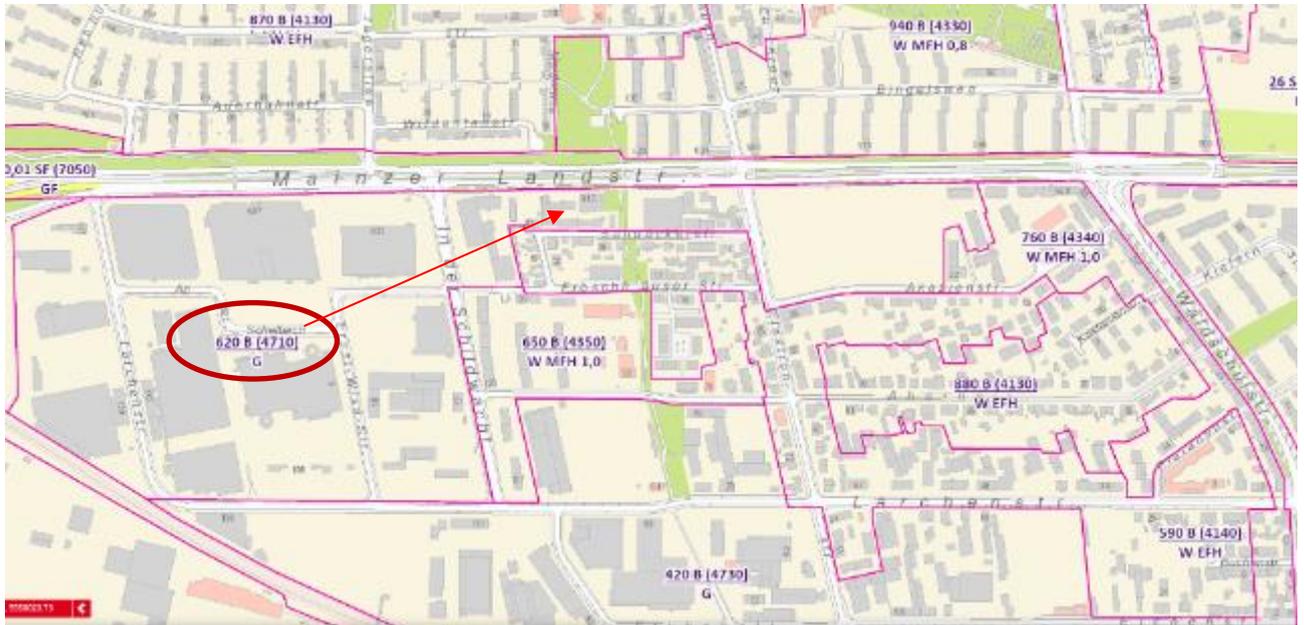
*3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.*

### 4.1.1 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss Frankfurt am Main weist zum 01. Januar 2024 für den Bereich des Bewertungsobjektes folgenden Bodenrichtwert aus:

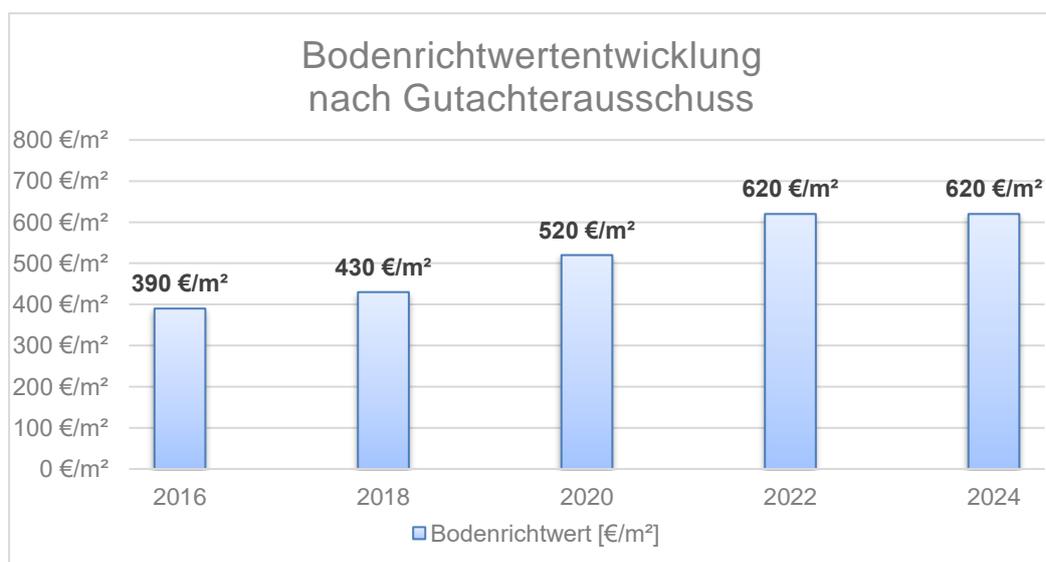
- 620 €/m<sup>2</sup> für gewerbliche Bauflächen, in guter Lage, erschließungsbeitragsfrei

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte 2024



Büro:	Geschäftslagen:	Wohnen:	Gewerbe:
1 = City – Banken- viertel/ Westend	1 = Citylage 1a	1 = sehr gute Lage	<b>1 = gute Lage (tlw. Handel)</b>
2 = City – Innenstadt	2 = Citylage 1b	2 = gehobene Lage	
3 = City – Rand	3 = Citylage 1c	3 = mittlere Lage	3 = klassisch
4 = Subzentren	4 = Stadtteilzentren	4 = einfache Lage	
5 = Sonstige Lagen	5 = sonstige Nah- versorgungsgebiete	5 = sehr einfache Lage	5 = industriell geprägt

### 4.1.2 Bodenrichtwertentwicklung



Jährliche Preisentwicklung des Bodenrichtwertes Zeitraum 01/2022 bis 01/2024: = Stagnation

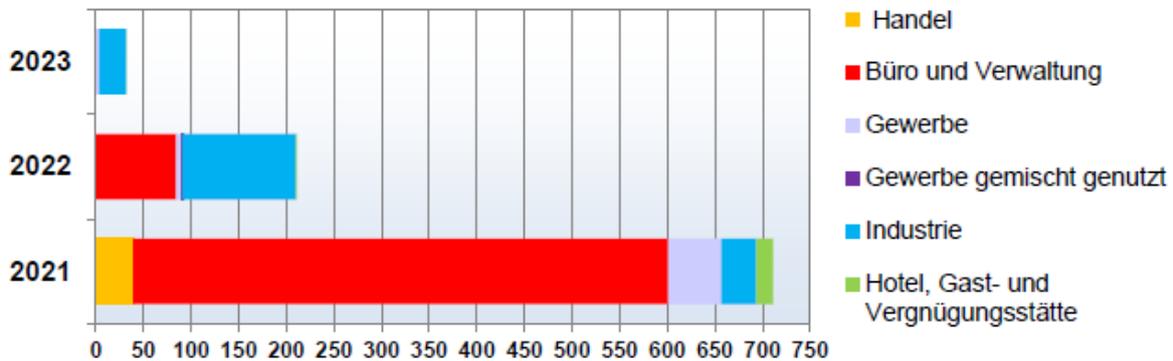
Jährliche Preisentwicklung des Bodenrichtwertes Zeitraum 01/2016 bis 01/2024: = ca. + 6% p.a.

### 4.1.3 Auszüge aus dem Immobilienmarktbericht 2024 der Stadt Frankfurt am Main

#### 3.3.2 Unbebaute Gewerbeimmobilien (alle Verträge, 100%-Stichprobe)

Unbebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Handel	1	0	0	38,9	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0
Büro und Verwaltung	8	4	1	562,2	84,3	0,0	2,3	1,7	0,0
Gewerbegrundstücke	10	6	4	55,5	6,3	3,1	6,9	0,8	1,1
Gewerbegrundstücke gemischt genutzt	0	1	0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Industriegrundstücke	3	2	3	36,6	119,5	28,3	3,0	3,9	1,3
Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätten	1	1	1	17,6	0,8	0,0	0,2	0,2	0,0
<b>Insgesamt</b>	<b>23</b>	<b>14</b>	<b>9</b>	<b>710,9</b>	<b>211,0</b>	<b>31,4</b>	<b>12,5</b>	<b>6,6</b>	<b>2,3</b>

Unbebaute Gewerbegrundstücke – Umsatz [ Mio. € ]



Der ungewöhnlich hohe Umsatz 2021 im Segment „Büro und Verwaltung“ ist von zwei hochpreisigen Verträgen geprägt – es handelt sich um Abbruchobjekte, die vom Gutachterausschuss als unbebaute Grundstücke ausgewertet werden.

#### 3.5.3 Unbebautes, baureifes Land

(unbebaute Grundstücke, unbebautes, baureifes Land, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)

	2021				2022				2023			
	Anz	Mittel €/m <sup>2</sup>	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>	Anz	Mittel €/m <sup>2</sup>	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>	Anz	Mittel €/m <sup>2</sup>	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Eigenheime	25	1.350	620	2.560	14	1.270	330	1.720	6	1.300	800	2.100
Gewerbe	3	990	840	1.130	4	600	250	880	3	460	300	650
Mehrfamilienhäuser	34	1.870	610	3.280	21	1.660	890	2.520	10	1.810	660	3.270
Wohnen (gemischt genutzt)	4	3.010	1.690	4.630	0	-	-	-	0	-	-	-
Büro u. Verwaltung	5	2.450	390	7.010	2	..	..	..	0	-	-	-

Bei den Eigenheimen und beim Gewerbe wurde der bereinigte Kaufpreis/m<sup>2</sup> dargestellt, bei den übrigen Kategorien der bereinigte Kaufpreis bezogen auf die WGFZ 1,0.

Da es sich um eine 90%-Stichprobe handelt, werden nicht alle Verkäufe abgebildet. Es gibt sowohl Verkäufe mit Verkaufspreisen unter dem Minimum als auch solche mit Preisen über dem Maximum. Vereinzelt gibt es daher auch Bodenrichtwerte außerhalb der dargestellten Spanne.

## 4.1.4 Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Frankfurt

### 4.1.4.1 Gewerbliche Flächen

Selektionskriterien:

Gebäudetypus: unbebaute Grundstücke, Abrissgrundstücke

Lage: gesamtes Stadtgebiet

Nutzung: gewerblich

Zeitraum: 2022 bis aktuell

Dem Unterzeichner des Gutachtens sind die Lagen der u.a. Kauffälle bekannt. Aus datenschutzrechtlichen sind die Kauffälle anonymisiert.

Lfd. Nr.	Lage (Gemarkung)	Kaufdatum	Grundstücksgröße	BRW 01/2022 €/m <sup>2</sup> / WGFZ / Wohnlage	BRW 01/2024 €/m <sup>2</sup> / WGFZ / Wohnlage	Kaufpreis	entspricht in €/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	Vergleich (BRW 2024 = 100 %)
1	Niederrad*	1/ 2022	536	2.000 €/ MFH m / 1,0	1.700 €/ MFH m / 1,0	159.728 €	298 €/m <sup>2</sup>	18%
2	Nied	4/ 2022	6.643	26 €/ SF FGA	29 €/ SF FGA	5.812.625 €	875 €/m <sup>2</sup>	3017%
3	Kalbach	7/ 2022	12	300 €/ G klassisch	300 €/ G klassisch	3.000 €	250 €/m <sup>2</sup>	83%
4	Unterliederbach	11/ 2022	285	890 €/ MFH e / 1,0	760 €/ MFH e / 1,0	180.000 €	632 €/m <sup>2</sup>	83%
5	Griesheim	12/ 2022	20	620 €/ G gute Lage	620 €/ G gute Lage	12.400 €	620 €/m <sup>2</sup>	100%
6	Praunheim	1/ 2023	517	300 €/ G klassisch	300 €/ G klassisch	335.000 €	648 €/m <sup>2</sup>	216%
7	Seckbach	5/ 2023	242	300 €/ G klassisch	300 €/ G klassisch	100.000 €	413 €/m <sup>2</sup>	138%
8	Höchst	7/ 2023	8.552	300 €/ G klassisch	300 €/ G klassisch	2.565.600 €	300 €/m <sup>2</sup>	100%
9	Nied	8/ 2023	898	300 €/ G klassisch	300 €/ G klassisch	224.500 €	250 €/m <sup>2</sup>	83%
10	Nied	10/ 2023	6.643	26 €/ SF FGA	29 €/ SF FGA	15.511.050 €	2.335 €/m <sup>2</sup>	8052%
	Mittelwert		2.435					
	Bewertungsobjekt		1.793		620 €/ G gute Lage			

\*Hier hat ein Zonenwechsel von 2020 ursprünglich 260 €/m<sup>2</sup> Gewerbe klassisch auf Wohnnutzung MFH stattgefunden. MFH = Mehrfamilienhaus, G = Gewerbe, SF = Sonderfläche, FGA = Freizeitgarten, m = mittel, e = einfach

### Wertung

Seitens des Gutachterausschusses wurden unter Berücksichtigung der o. a. Selektionskriterien 10 Kauffälle zur Verfügung gestellt.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Bodenrichtwertzone, welche für gewerbliche Bauflächen ausgewiesen ist. Unter Berücksichtigung des Bebauungsplans, in welchem für das zu bewertende Grundstück eine Nutzung als Mischgebiet ausgewiesen, sind die o. a. Kauffälle nicht direkt vergleichbar. Die Nutzungsmöglichkeit als Mischgebiet ist hochwertiger einzustufen als die Nutzungsmöglichkeit als Gewerbefläche, siehe nachfolgenden Auszug aus der Baunutzungsverordnung 1968.

Der Kauffall mit lfd. Nr. 5 ist ein ehemaliges Teilstück des Bewertungsobjekts, hierbei handelt es sich doch um eine Abtretung als Straßenland. Bei Kauffall lfd. Nr. 2 und 10 handelt es sich um ein und dasselbe Grundstück. Die immense Preisentwicklung ist begründet durch die zukünftige Nutzung [anonymisiert], welche aufgrund der geringen Grundstücksgröße des Bewertungsobjekts nicht für das Bewertungsobjekt in Frage kommt.

## Auszug aus der Baunutzungsverordnung 1968

### **§ 6 Mischgebiete**

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise können Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen werden.

(4) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß in dem Gebiet oder in bestimmten Teilen des Gebietes im Erdgeschoß nur die in Absatz 2 Nr. 3 genannten Nutzungsarten sowie sonstige Läden zulässig sind.

### **§ 8 Gewerbegebiete**

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 Abs. 3, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(4) Die Gewerbegebiete einer Gemeinde oder Teile eines Gewerbegebietes können im Bebauungsplan nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert werden.

#### 4.1.4.2 Flächen aus Griesheim und den Bezirken 15 und 16 in FFM

Weiterhin wurden im Rahmen der Wertermittlung nach Kaufpreisfällen in der Umgebung des Bewertungsobjekt recherchiert.

##### Selektionskriterien:

Gebäudetypus: unbebaute Grundstücke, Abrissgrundstücke

Lage: Griesheim, FFM Bezirke 15 und 16 (ohne Bereiche östlich der S-Bahntrasse in Nord-Südrichtung, siehe rote Linie in nachfolgender Karte)



Grundstücksgröße: > 100 m<sup>2</sup>

Zeitraum: 2020 bis aktuell

Dem Unterzeichner des Gutachtens sind die Lagen der u.a. Kauffälle bekannt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die Kauffälle anonymisiert. In nachfolgender Tabelle sind neben dem Kaufpreis auch die Bodenrichtwerte 2022 und 2024 der jeweiligen Grundstücke aufgeführt. Des Weiteren ist der Bodenrichtwert zum Kaufzeitpunkt gemäß Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses dargestellt. Es ist nicht unüblich, dass zuweilen Grundstücke innerhalb von Bodenrichtwertzonen liegen, in welchen der ausgewiesene, an eine bestimmte Nutzung gebundene Bodenrichtwert nicht mit der eigentlichen Nutzung eines Grundstücks harmoniert. Beispielsweise ist es in der Regel nicht marktgerecht einen Bodenrichtwert für ertragsorientierte Mehrfamilienhäuser mit einer hohen baulichen Ausnutzung (Stichwort WGFZ) für die Bodenwertermittlung eines klassischen Einfamilienhauses heranzuziehen. Im Zuge dessen zieht der Gutachterausschuss in der Kaufpreissammlung einen nahegelegenen Bodenrichtwert heran, welcher der Nutzung und Charakteristika des Kaufpreises entspricht.

Lfd. Nr.	Lage (Gemarkung)	Kaufdatum	Grundstücksgröße	BRW 01/2022 €/m <sup>2</sup> / WGFZ / Wohnlage	BRW 01/2024 €/m <sup>2</sup> / WGFZ / Wohnlage	BRW nach KPS des Gutachterausschusses zum Kaufzeitpunkt	Maß der baulichen Nutzung*	Kaufpreis	entspricht in €/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	Vergleich (BRW 2024 = 100 %)
1	Griesheim	1/ 2020	2742 m <sup>2</sup>	900 € / MFH e / 1,0	760 € / MFH e / 1,0	930 € / MFH 1,0	GFZ 0,9	3.149.999 €	1.149 €/m <sup>2</sup>	151%
2	Griesheim	12/ 2020	1592 m <sup>2</sup>	620 € / G gute Lage	620 € / G gute Lage	940 € / MFH 0,8	GFZ 1,9	3.300.000 €	2.073 €/m <sup>2</sup>	334%
3	FFM Bezirk 16	2/ 2021	5948 m <sup>2</sup>	890 € / BH CR / 3,0	760 € / BH CR / 3,0	990 € / BH 3,0	GFZ 6,2	41.713.015 €	7.013 €/m <sup>2</sup>	923%
4	Griesheim	3/ 2021	550 m <sup>2</sup>	860 € / MFH e / 0,8	730 € / MFH e / 0,8	620 € / EFH e		850.000 €	1.545 €/m <sup>2</sup>	212%
5	FFM Bezirk 15	4/ 2021	643 m <sup>2</sup>	2.200 € / MFH m / 1,6	2.200 € / MFH m / 1,6	1.700 € / MFH m / 1,6	GFZ 2,4	2.100.000 €	3.266 €/m <sup>2</sup>	148%
6	Griesheim	7/ 2021	756 m <sup>2</sup>	500 € / EFH sehr einfach e / 0,8	500 € / EFH sehr einfach e / 0,8	930 € / MFH 1,0	GFZ 1,1	700.000 €	926 €/m <sup>2</sup>	185%
7	Griesheim	1/ 2022	381 m <sup>2</sup>	860 € / MFH e / 0,8	730 € / MFH e / 0,8	860 € / MFH 0,8	GFZ 1,9	1.200.000 €	3.150 €/m <sup>2</sup>	431%
8	FFM Bezirk 15	1/ 2022	1974 m <sup>2</sup>	1.800 € / MFH m / 1,0	1.500 € / MFH m / 1,0	2.000 € / MFH 1,2	GFZ 1,5	1.900.000 €	963 €/m <sup>2</sup>	64%
9	FFM Bezirk 16	4/ 2022	6.907 m <sup>2</sup>	1.800 € / BH CR / 3,0	1.500 € / BH CR / 3,0	1.800 € / BH CR / 3,0	GFZ 3,2	40.295.000 €	5.834 €/m <sup>2</sup>	389%
	Mittelwert		2388 m <sup>2</sup>							
	Bewertungsobjekt		1793 m <sup>2</sup>		620 € / G gute Lage					

MFH = Mehrfamilienhaus, BH = Bürohaus, G = gewerbliche Fläche, e = einfach, CR = City-Rand, m = mittel

\*Maß der baulichen Nutzung nach Gutachterausschuss (tatsächlich möglich nach Kaufpreissammlung)

Seitens des Gutachterausschusses wurden unter Berücksichtigung der o. a. Selektionskriterien 9 Kauffälle zur Verfügung gestellt. Direkt vergleichbar sind bezogen auf die Lage hierzu nur Kauffall Nr. 1 und Nr. 2, welche nachfolgend ausführlicher untersucht werden.

Bei beiden Kauffällen handelt es sich um Abrissgrundstücke. Der Abriss muss von den Käufern noch vorgenommen und finanziert werden, analog zum Bewertungsobjekt.

#### Kauffall lfd. Nr. 1

Der Kauffall lfd. Nr.1 weist eine etwas größer Grundstücksgröße im Vergleich zum Bewertungsobjekt auf. Von der Makrolage ist der Kauffall sehr ähnlich, bezogen auf die Mikrolage etwas besser bezogen auf das Bewertungsobjekt. Nachfolgend wird die Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem mittels Umrechnungskoeffizienten für Geschosswohnungsbau angepassten Bodenrichtwert nach Gutachterausschuss dargestellt.

#### Erläuterung und Auszug aus dem Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses FFM

##### **3.8.2.3 Anpassung von Bodenrichtwerten durch Umrechnungskoeffizienten**

###### **3.8.2.3.1 Geschosswohnungsbau**

Bei den ertragswertorientierten Liegenschaften zeigt sich beim Bodenrichtwert eine Abhängigkeit von der Geschossflächenzahl: Je mehr gebaut werden kann, desto höher sind die Erträge und desto höher ist auch der Bodenwert. Die Umrechnungskoeffizienten für den Geschosswohnungsbau in Frankfurt am Main werden von Zeit zu Zeit überprüft.

Bei gemischt genutzten Objekten können die Umrechnungskoeffizienten des Geschosswohnungsbaus bedingt angewandt werden. Es ist im Einzelfall zu prüfen, vor allem in Hinblick auf die Mietunterschiede innerhalb des Gebäudes und des Gewerbe-/ Wohnflächenverhältnisses, ob deren Anwendung sachgerecht ist.

Die hier angegebenen Umrechnungskoeffizienten sind bei Stichtagen ab dem 01.01.2017 anzuwenden.

WGFZ	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0,	..	..	..	..	0,677	0,729	0,782	0,836	0,890	0,945
1,	1,000	1,055	1,111	1,167	1,223	1,278	1,334	1,389	1,444	1,499
2,	1,552	1,606	1,658	1,710	1,761	1,810	1,859	1,906	1,952	1,996
3,	2,039	2,085	2,131	2,177	2,222	2,268	2,312	2,357	2,401	2,445
4,	2,488	2,531	2,574	2,617	2,659	2,701	2,743	2,784	2,825	2,866
5,	2,907	2,947	2,987	3,027	3,066	3,105	3,144	3,182	3,221	3,259
6,	3,297	3,334	3,371	3,408	3,445	3,481	3,517	3,553	3,589	3,624
7,	3,659	3,694	3,729	3,763	3,797	3,831	3,865	3,898	3,931	3,964
8,	3,997	4,029	4,062	4,094	4,125	4,157	4,188	4,219	4,250	4,281
9,	4,311	4,341	4,371	4,401	4,431	4,460	4,489	4,518	4,547	4,575

Die tatsächlich mögliche GFZ ist seitens des Gutachterausschusses mit 0,9 in der Kaufpreissammlung ausgewiesen, der ausgewiesene Bodenrichtwert mit 1,0. Eine Anpassung anhand der Umrechnungskoeffizienten wird berücksichtigt.

Umrechnungskoeffizient für:	WGfZ	ca.	0,90	=	0,945	Tatsächlich möglich
	WGfZ		1,00	=	1,000	Nach Bodenrichtwert
<u>Angepasster Bodenwert</u>						
Bodenrichtwert* bei	1,0	x	Umrechnungskoeff.	x	Wertfaktor Lage	= angepasster Bodenwert
930 €/m <sup>2</sup>		x	0,945 / 1,000	x	1,00	= rund 879 €
<u>Bodenwert des Kauffalls Nr. 1 nach BRW</u>						
Grundstücksgröße	x	Bodenwert			=	Bodenwert nach BRW
2.742 m <sup>2</sup>	x	879 €/m <sup>2</sup>			=	<b>rund 2.410.000 €</b> entspricht 879 €/m <sup>2</sup>
Kaufpreis 2020						<b>3.149.999 €</b> entspricht 1.149 €/m <sup>2</sup>
<b>Prozentualer Wert des Kaufpreises über Bodenrichtwert zum 1.01.2020</b>						<b>31%</b>

\*Bodenrichtwert nach Kaufpreissammlung zum Kaufzeitpunkt.

#### Kauffall lfd. Nr. 2

Der Kauffall lfd. Nr.2 ist minimal kleiner als das Bewertungsobjekt, von der Makrolage und der Mikrolage sehr gut mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar. Zugleich ist eine deutlich höhere bauliche Ausnutzung im Vergleich zum Bewertungsobjekt gegeben. Nachfolgend wird die Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem mittels Umrechnungskoeffizienten für Geschosswohnungsbau angepassten Bodenrichtwert nach Gutachterausschuss dargestellt.

Umrechnungskoeffizient für:	WGfZ	ca.	1,90	=	1,499	Tatsächlich möglich
	WGfZ		0,80	=	0,890	Nach Bodenrichtwert
<u>Angepasster Bodenwert</u>						
Bodenrichtwert* bei	0,8	x	Umrechnungskoeff.	x	Wertfaktor Lage	= angepasster Bodenwert
940 €/m <sup>2</sup>		x	1,499 / 0,890	x	1,00	= rund 1.583 €
<u>Bodenwert des Kauffalls Nr. 2 nach BRW</u>						
Grundstücksgröße	x	Bodenwert			=	Bodenwert nach BRW
1.592 m <sup>2</sup>	x	1.583 €/m <sup>2</sup>			=	<b>rund 2.520.000 €</b> entspricht 1.583 €/m <sup>2</sup>
Kaufpreis 2020						<b>3.300.000 €</b> entspricht 2.073 €/m <sup>2</sup>
<b>Prozentualer Wert des Kaufpreises über Bodenrichtwert zum 1.01.2020</b>						<b>31%</b>

\*Bodenrichtwert nach Kaufpreissammlung zum Kaufzeitpunkt

In beiden Fällen waren Marktteilnehmer bereit, ca. 31% über Bodenrichtwert zu kaufen.

#### 4.1.5 Bodenwertermittlung

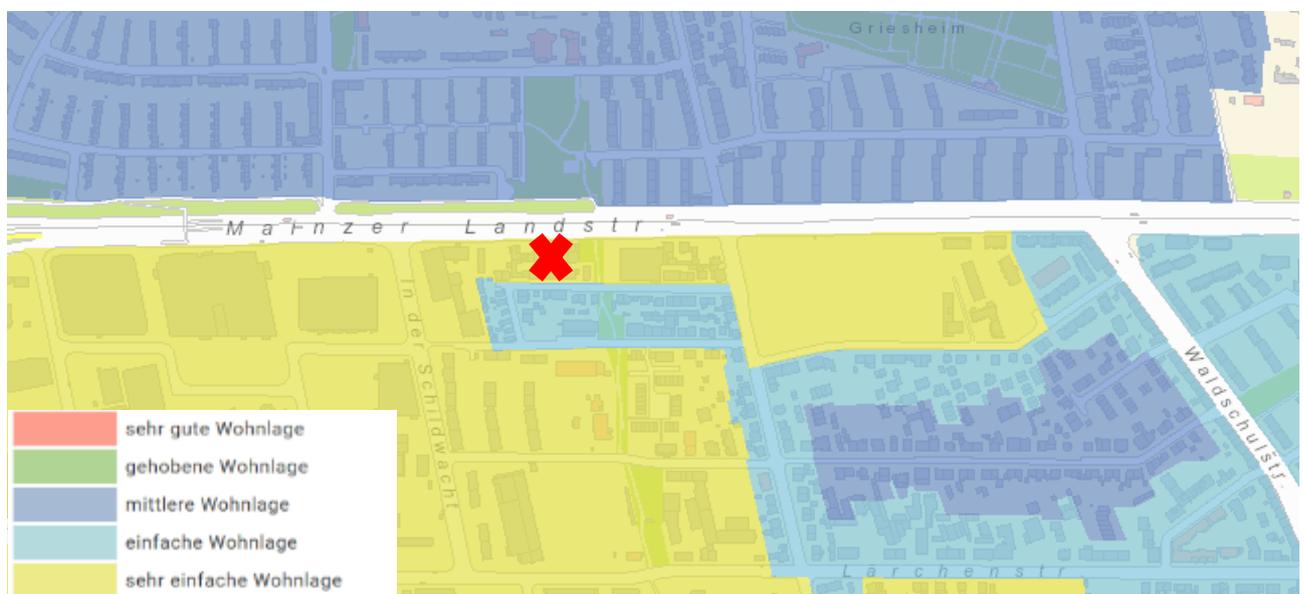
Für den zu bewertenden Bereich liegen für eine Bodenwertableitung im Vergleichsverfahren nicht ausreichend Kauffälle von vergleichbaren, unbebauten Grundstücken vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt unter Heranziehung der Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung von Kauffällen aus der Umgebung.

##### Lage

Die Bodenrichtwerte im Stadtteil Griesheim sind im Vergleich zu den besseren Lagen im Innenstadtbereich respektive im Vergleich zu den nachgefragten Stadtteilen noch moderat bis unterdurchschnittlich. Gleichzeitig zählt die Lage an der Mainzer Landstraße auch noch zu den mäßigeren Lagen innerhalb des Stadtteils, bezogen auf Wohnnutzung, siehe nachfolgenden Auszug aus der Wohnlagenkarte des Mietspiegels der Stadt Frankfurt am Main.

##### Wohnlagenkarte nach Mietspiegel 2022

Die Wohnlage ist mit sehr einfacher Lage ausgewiesen.



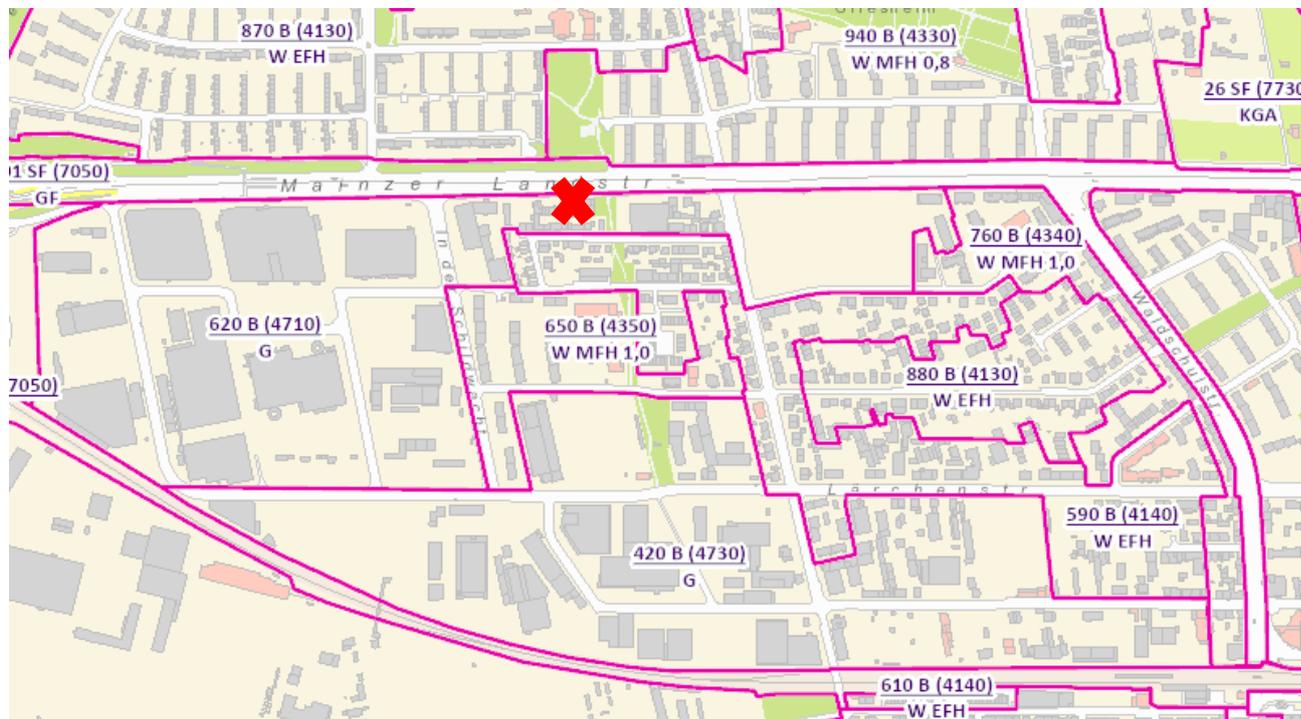
Bezogen auf eine gewerbliche Nutzung ist die Lage gemäß Klassifizierung der Bodenrichtwertzone des Bewertungsobjekts als gut zu bezeichnen.

##### Luftbild

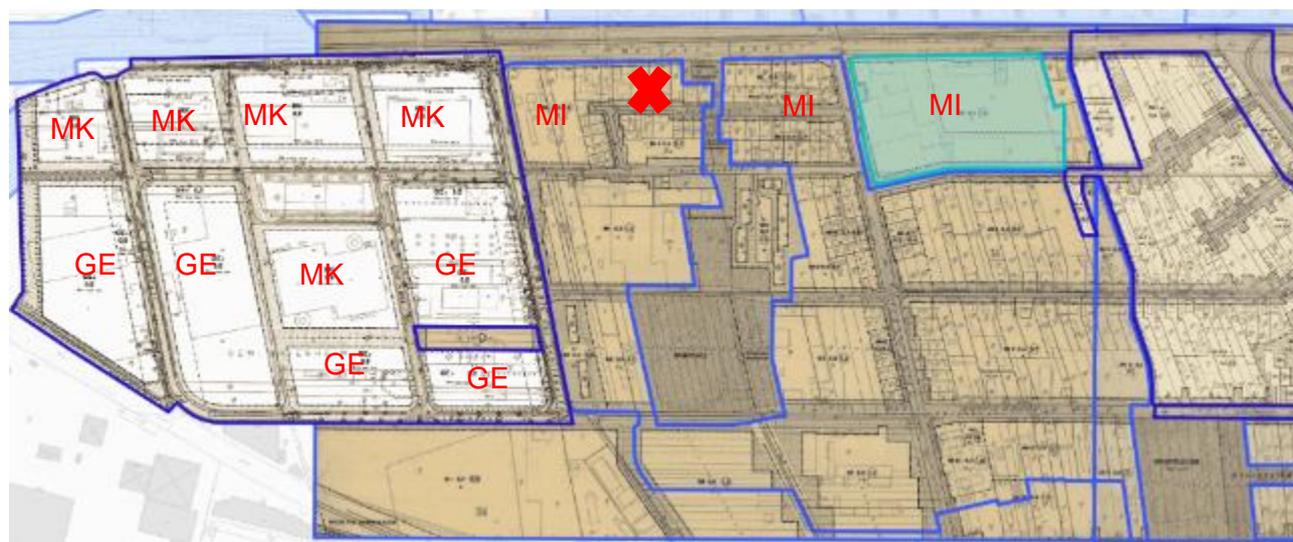


### **Basis-Bodenwert zum 1.01.2024**

Das zu bewertende Grundstück liegt in einer Bodenrichtwertzone, welche für gewerbliche Bauflächen ausgewiesen ist. Vorgenannte Zone erstreckt sich über rund 1.200 m parallel zur Mainzer Landstraße.



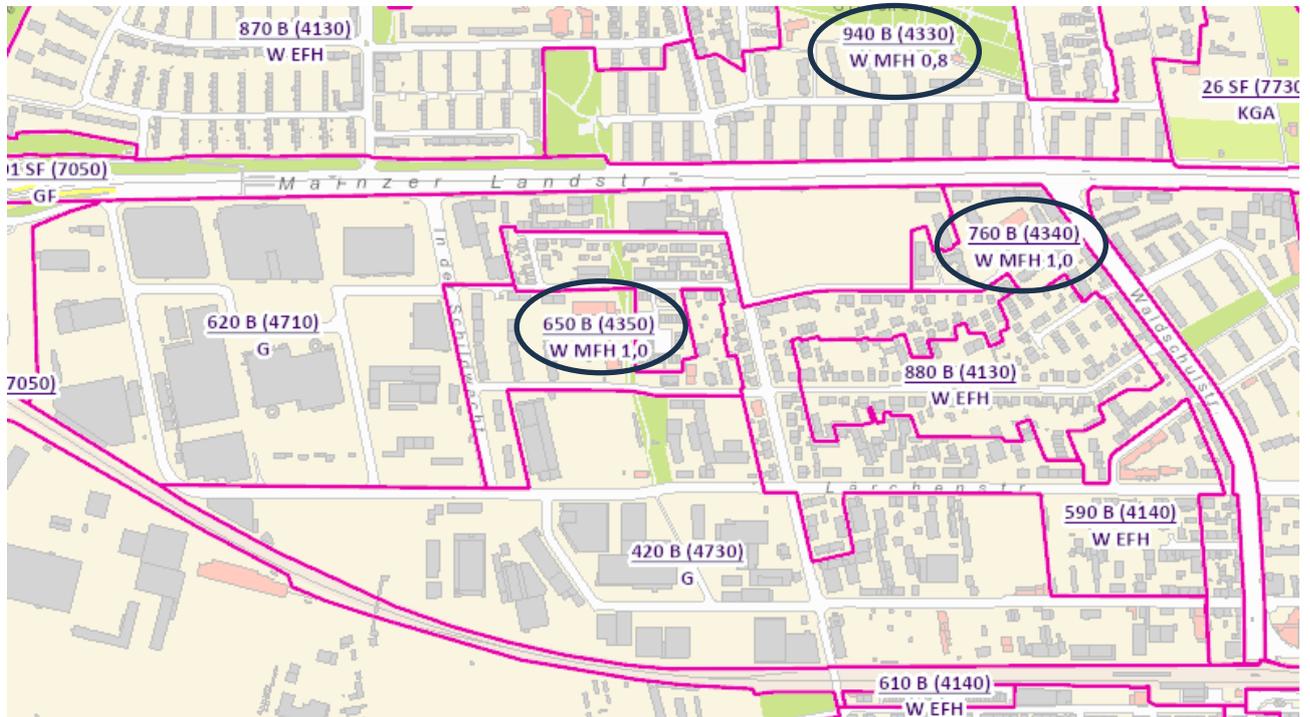
Die Bodenrichtwertzone des Bewertungsobjekts ist unter Berücksichtigung des Planungsrechts geprägt von drei unterschiedlichen Festsetzungen im Bebauungsplan, bezogen auf die Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet, Kerngebiet und Gewerbegebiet. Alle drei Nutzungen mit unterschiedlicher Wertigkeit sind in einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst. Käufer sind in der Regel bereit, für die gemischte Nutzung höhere Preise zu bezahlen im Vergleich zu Gewerbegebieten.



Auszug aus dem Bebauungsplan

In der Nähe befindliche Bodenrichtwertzone für ertragsorientierte Objekte

Nordöstlich:	Wohnen, Geschosswohnungsbau, mittlere Lage, WGFZ 0,8,	940 €/m <sup>2</sup>
Südlich:	Wohnen, Geschosswohnungsbau, sehr einfache Lage, WGFZ 1,0	650 €/m <sup>2</sup>
Östlich:	Wohnen, Geschosswohnungsbau, einfache Lage, WGFZ 1,0	760 €/m <sup>2</sup>



Die direkt angrenzende Bodenrichtwertzone für Ein- bis Zweifamilienhäuser ist unter Berücksichtigung der zulässigen Nutzung des Grundstücks nicht heranziehbar. Einfamilienhäuser direkt an der Mainzer Landstraße sind städtebaulich fragwürdig.

Die Mainzer Landstraße erfährt im Bereich zwischen der A5 und der B40a von West nach Ost in den letzten beiden Jahrzehnten eine Entwicklung weg vom Gewerbe und hin zum Wohnen, siehe hierzu die beiden nachfolgenden Luftbilder aus den Jahren 2000 und 2023. Mit den roten Pfeilen wird die Wohnentwicklung aufgezeigt. Das ehemalige Fiat-Areal soll zu einem Schulcampus umgeplant werden. Schulen und Kitas sind auch mehr dem Wohnen zugeordnet im Vergleich zu einer gewerblichen Nutzung.

Luftbild 2000



Luftbild 2023



### Wertung

Aufgrund der o.a. Entwicklungen und Darstellungen der näheren Umgebung und der Lage des Bewertungsobjekts in einem Mischgebiet ist nach Auffassung des Sachverständigen die Ermittlung des Bodenwerts anhand eines Bodenrichtwerts für gewerbliche Bauflächen nicht zielführend und marktgerecht. Die umliegenden Bodenrichtwertzonen für Wohnnutzung sind aufgrund der einfachen Lage in moderaten Höhen.

Ob zukünftig eine reine Wohnnutzung oder eine gemischte Nutzung mit Wohn- und Geschäftshaus oder auch eine Teilung mit neuen Gebäuden zur Mainzer Landstraße mit gewerblicher Nutzung und zur Südseite mit Wohnnutzung realisiert werden, wird sich zeigen.

Im Rahmen der Bodenwertermittlung wird der Mittelwert aus den drei in der Nähe liegenden Bodenrichtwertzonen für Geschosswohnungsbau mit rund 783 €/m<sup>2</sup> (Mittelwert aus 940 € + 650 € + 760 €) zum Ansatz gebracht, bei einer W-GFZ von rund 0,9 (Mittelwert aus 1,0 + 1,0 + 0,8).

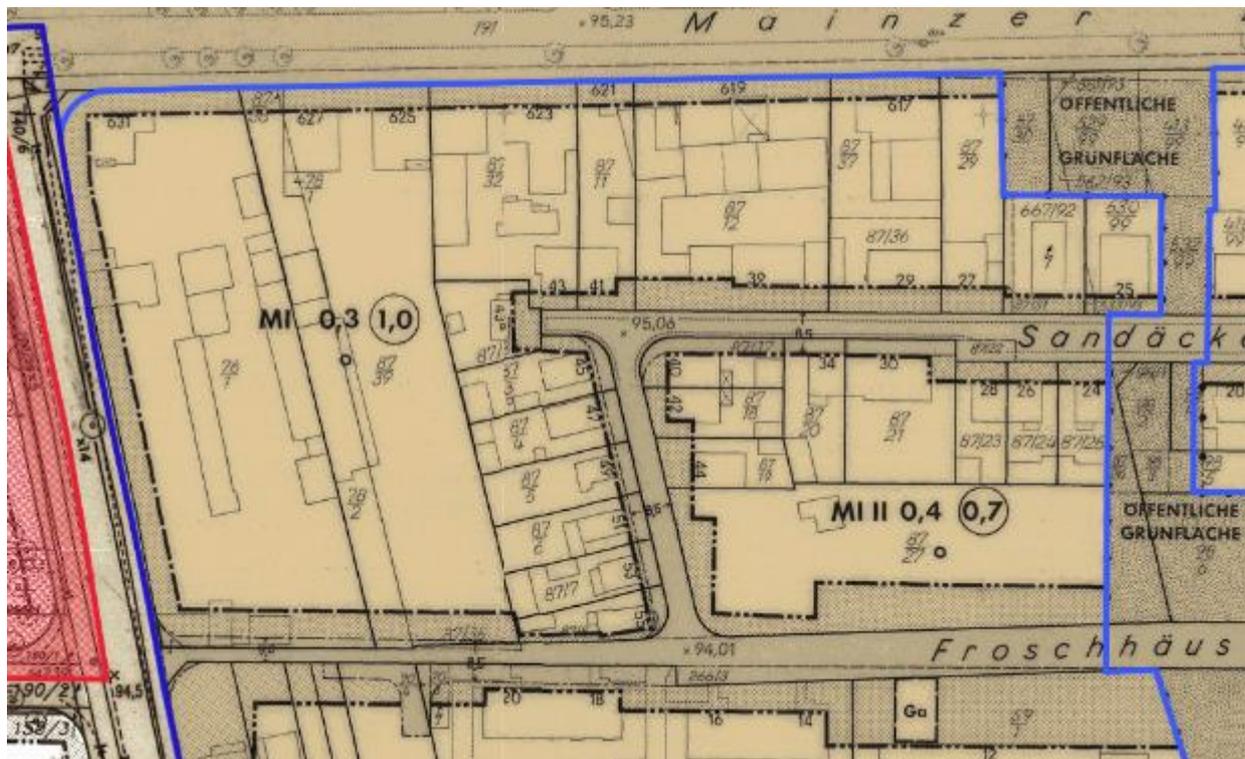
### Konjunkturelle Anpassung

Der Bodenrichtwert ist zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen. Der Wertermittlungsstichtag ist im Frühjahr 2024 - Zeitpunkt der Ortsbesichtigung. Zugleich zeigen die beiden ausgewerteten Kauffälle aus der direkten Umgebung, dass Marktteilnehmer bereit waren ca. 31% über Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2020 zu kaufen. Im Zeitraum 2020 bis 2022 sind die Bodenwerte für Geschosswohnungsbauten in Frankfurt am Main allgemein gestiegen und von 2022 auf 2024 gefallen. Der Bodenrichtwert für den Bereich des Bewertungsobjekts ist im Zeitraum 01/2022 bis 01/2024 stagnierend. Sowohl die Baukosten, als auch die Finanzierungskosten sind seit 2020 stark gestiegen, zugleich ist die Angebotslage nach innerstädtischen Investorengrundstücken für den Bereich des Bewertungsobjekts eher mäßig, siehe Angebotsresearch unter Ziffer 4.3.4 des Gutachtens. Im Rahmen der Bodenwertermittlung wird ein Zuschlag von 31 % analog zu den Kauffällen auf den o. a. Basiswert von 783 €/m<sup>2</sup> zum Ansatz gebracht (Wertfaktor 1,31).

### Mögliches Maß der baulichen Nutzung (W-GFZ)

Nach Auskunft der Bauaufsicht wurde ein Bauantrag aus 2023 mit IV-Geschossen und einer GRZ von 0,4, sowie einer GFZ von 1,63 versagt.

### Mögliche W-GFZ des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung des rechtskräftigen Bebauungsplans



GRZ zulässig = 0,3 bezogen auf die Grundstücksgröße von 1.793 m<sup>2</sup> = 537,9 m<sup>2</sup>  
GFZ zulässig = 1,0 bezogen auf die Grundstücksgröße von 1.793 m<sup>2</sup> = 1.793 m<sup>2</sup>

### Überschlägige W-GFZ Ermittlung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan unterliegt der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1968. Hierbei werden Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl mitgerechnet, siehe nachfolgenden Auszug.

Rein nachrichtlich: Konträr dazu steht die heutige WGFZ-Berechnung, hierbei werden Flächen im Dachgeschoss (Nicht-Vollgeschoss) zu 75 % angerechnet.

Auszug aus der Baunutzungsverordnung 1968

#### **§ 20 Geschossflächenzahl, Geschossfläche**

(1) Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

(2) Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

Planungsrechtlich ist demzufolge lediglich eine GFZ und WGFZ in Höhe von 1,0 möglich.

Ob ggf. ein höheres Maß der baulichen Nutzung mittels Befreiungen möglich ist, ist nur im Rahmen einer Bauvoranfrage oder Bauantrag rechtsverbindlich zu klären.

Der ermittelte Bodenwert ist für Mehrfamilienhäuser bei einer mittleren \*W-GFZ von 0,9 abgestellt. Aufgrund der eventuell möglichen Ausnutzung mit einer \*W-GFZ des Bewertungsobjekts mit ca. 1,0 ist eine Anpassung an ein abweichendes Maß der baulichen Nutzung notwendig. Eine Anpassung an das abweichende Maß der baulichen Nutzung erfolgt mit Umrechnungskoeffizienten aus dem aktuellen Immobilienmarktbericht Frankfurt.

Umrechnungskoeffizient für:	WGFZ	ca.	1,00	=	1,000	Mögliche WGFZ
	WGFZ		0,90	=	0,945	Fiktiver BRW
<u>Angepasster Bodenwert</u>						
Bodenrichtwert bei WGFZ 0,9	x	Umrechnungskoeff.	x	Wertfaktor	=	angepasster Bodenwert
783 €/m <sup>2</sup>	x	1,000 / 0,945	x	1,31	=	rund 1.085 €
<u>Bodenwert</u>						
Grundstücksgröße	x	Bodenwert			=	Bodenwert
1.793 m <sup>2</sup>	x	1.085 €/m <sup>2</sup>			=	<b>rund 1.946.000 €</b>
						entspricht 1.085 €/m <sup>2</sup>

Die o.a. Berechnung erfolgt computergestützt, so dass bei manueller Nachrechnung Rundungsdifferenzen auftreten können.

\*W-GFZ: Hinweis zur WGFZ aus dem Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses FFM:

Die Auswertung der Kaufverträge sowie die Ermittlung der Umrechnungskoeffizienten erfolgen auf der Grundlage der Definition des § 16 Absatz 4 ImmoWertV:

Wird beim Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist hierbei nach § 5 Absatz 1 Satz 2 ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend, so sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das nach Satz 1 bis 5 ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).

## 4.2 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE (B.O.G.)

*ImmoWertV2021: § 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale*

*(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.*

*(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.*

*(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei*

- 1. besonderen Ertragsverhältnissen,*
- 2. Baumängeln und Bauschäden,*
- 3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,*
- 4. Bodenverunreinigungen,*
- 5. Bodenschätzen sowie*
- 6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.*

*Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.*

#### 4.2.1 Freilegungskosten

Ein Zugang konnte weitestgehend nicht erwirkt werden. Lediglich die Erdgeschosswohnung von Haus Nr. 27, das dazugehörige Treppenhaus und das Kellergeschoss konnten besichtigt werden. Eine laufende Instandhaltung ist soweit von außen einsehbar nicht ersichtlich. Die Gesamtliegenschaft offenbart ein desolates äußeres Erscheinungsbild aufgrund von zahlreichem Unrat, zahlreichen Pkws, welche teilweise Betriebsstoffe verlieren, Fassade-schäden und angelaufenen Fensterscheiben. Nachfolgend sind einige Schäden bildlich dargestellt.

##### Gewerbebau



Fassadenschäden zur Westseite



Risschaden zur Südseite



Schäden zur Ostseite



Risschäden zur Nordseite



Putzschäden

### Mehrfamilienhäuser



Putzschäden Garagenwand



Gesundheitsgefährdende  
Schimmelbildung Küche

#### Genehmigter Abbruchantrag

Bei der Bauaufsicht der Stadt Frankfurt am Main konnte die Abbruchgenehmigung X-2022-24-6 „Abbruch von zwei Mehrfamilienhäusern und einer Lagerhalle/Bürogebäude“ vom 19.04.2022 eingesehen werden. In der Abbruchgenehmigung sind ein Rückbau- und Entsorgungskonzept für die beiden Mehrfamilienhäuser und ein Rückbau- und Entsorgungskonzept für den Gewerbebau enthalten.

#### **4.2.1.1 Kostenschätzung der Freilegungskosten**

Freilegungskosten werden im Allgemeinen nach Kubikmeter (m<sup>3</sup>) umbauten Raum = BRI (Brutto-Raum-Inhalt), unter Beachtung der gebäudespezifischen Eigenarten wie Baujahr, Art der Konstruktion, Nachbarbebauung etc. ermittelt.

Kubatur Wohngebäude

Sandäcker Straße 27	ca.	937 m <sup>3</sup>
Sandäcker Straße 29	ca.	<u>1.218 m<sup>3</sup></u>
Gesamt	ca.	2.155 m <sup>3</sup>

Kubatur Gewerbebau (inkl. überdachte Bereiche) ca. 3.911 m<sup>3</sup>

Gesamt (MFHs + Gewerbe) ca. 6.066 m<sup>3</sup>

Des Weiteren sind die Pkw Einzelgarage von Haus 27 und die Doppelgarage mit angrenzendem Carport von Haus 29 Abrissgegenstand.

#### **4.2.1.2 Ermittlung der reinen Abbruchkosten**

Die Höhe von Abbruchkosten ist maßgebend abhängig von Tiefbauarbeiten, der Bauweise, der Kubatur des Gebäudes und den verwendeten Baumaterialien.

##### **Preisrecherche**

Im Leitfaden I zur einheitlichen Erfassung der Kaufverträge der zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH) mit Stand Januar 2024 sind Abrisskosten für Einfamilienhäusern in Höhe von 30 - 40 €/m<sup>3</sup> BRI vorgeschlagen.

Auf der Plattform-Daibau (www.daibau.de; eine Plattform mit Ziel, die Baubranche transparenter zu machen und Auftragnehmer mit Kunden zu vernetzen) ist für Abbrucharbeiten folgende Spanne mit Kommentar ausgewiesen: 25 €/m<sup>3</sup> (sehr billiger Preis), 35 €/m<sup>2</sup> (normaler Preis), 47 €/m<sup>3</sup> (hoher Preis).

Nach schriftlicher Auskunft eines größeren Architekturbüros aus Frankfurt am Main sind bei kleineren bis mittleren Objekten Abbruchkosten in einer Spanne von 30 bis 35 €/m<sup>3</sup> marktüblich. Bei größeren Abbruchmaßnahmen läge der Preis noch unter 30 €/m<sup>3</sup> (netto, ausgeräumte Gebäude und schadstofffrei).

##### **Schadstoffe, Gefahr- und Reststoffe**

Aufgrund der Baualtersklasse ist davon auszugehen, dass asbesthaltige Baumaterialien (beispielsweise Faserzementplatten, Lüftungskanäle mit Eternitplatten verkleidet, Bodenbeläge aus Flexplatten und Dämmstoffe aus Glasfaser u. a.) vorhanden sind. Des Weiteren sind vermutlich Dichtstoffugen / Gebäudetrennfugen mit PCB (Polychlorierte Biphenyle, giftige und krebserregende chemische Chlorverbindungen) und Dachpappe mit PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) verbaut worden.

Bei der Bauaufsicht der Stadt Frankfurt am Main konnte die Abbruchgenehmigung X-2022-24-6 eingesehen werden. Darin enthalten sind u.a. Rückbau- und Entsorgungskonzepte separat nach Gewerbebau und Wohnbauten enthalten. Für den Gewerbebau sind auch überschlägig Mengenangaben zu den Baustoffen aufgeführt.

##### **Sandäckerstraße 27+29**

Gemäß vorliegendem Rückbau- und Entsorgungskonzept aus 2022 bestehen folgende visuell festgestellte Verdachtsmomente/Vorkommen.

- asbesthaltige Schindeln der Gaubenverkleidung
- asbesthaltige Brandschutztüren
- asbesthaltige Balkonbrüstung
- asbesthaltige Dichtung an Revisionsklappen
- asbesthaltige Wellplatten auf Carport
- asbesthaltige Gipsummantelung im Heizungskeller
- künstliche Mineralfaserdämmung im Dachgeschoss als Dämmung
- künstliche Mineralfaserdämmung als Trittschalldämmung
- möglich seien auch PAK-haltige Materialien wie Gussasphalt, Dachabdichtungen, Abdichtungen im erdberührenden Bereich und Rohrummantelungen.

##### **Hinweis**

Das Rückbau- und Entsorgungskonzept wurde nicht auf Richtigkeit überprüft. Oben aufgeführte Ausführungen haben des Weiteren keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

### Mainzer Landstraße 615 - 617

Gemäß vorliegendem Gebäudeschadstoffgutachten & Rückbau- und Entsorgungskonzept aus 2022 liegen folgende zu entsorgende Bauteile und Stoffe vor (Zusammenfassung der Abfallzuordnung):

- \*Heizöl und Diesel
- \*Quecksilberhaltige Bauteile
- \*Transformatoren und Kondensatoren, die PCB enthalten
- \*elektrische Geräte, die gefährliche Bestandteile enthalten
- gebrauchte Geräte und elektronische Geräte, die keine gefährlichen Bestandteile enthalten
- \*Gemische aus getrennten Fraktionen von Beton, Ziegeln, Fliesen und Keramik, die gefährliche Stoffe enthalten
- Gemische aus getrennten Fraktionen von Beton, Ziegeln, Fliesen und Keramik, die keine gefährlichen Stoffe enthalten
- \*A4- Holz
- \*Kohlenteerhaltige Bitumengemische
- \*Kohlenteer und teerhaltige Produkte
- Kupfer, Bronze, Messing
- Gemischte Metalle
- Elektrokabel
- \*Dämm-Material, das aus gefährlichen Stoffen besteht oder solche Stoffe enthält
- \*Asbesthaltige Baustoffe
- Dämm-Material, das nicht aus gefährlichen Stoffen besteht oder solche Stoffe enthält
- Baustoffe auf Gipsbasis
- Sonstige Bau- und Abbruchabfälle
- Kunststoffe
- Glas
- \*Leuchtstoffröhren und andere quecksilberhaltige Abfälle
- Sperrmüll

\*gefährliche Stoffe nach Gebäudeschadstoffgutachten

### **Hinweis**

Das Gebäudeschadstoffgutachten & Rückbau- und Entsorgungskonzept konnte und wurde nicht auf Richtigkeit überprüft. Oben aufgeführte Ausführungen haben des Weiteren keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

### Kostenerfassung Schadstoffe

Seitens des Sachverständigen wurde eine Entsorgungsfirma kontaktiert. Teilweise konnten unverbindliche Preise für die Entsorgung erörtert werden. Eine grobe Kostenschätzung liegt für den Gewerbebau in der Handakte des Sachverständigen vor.

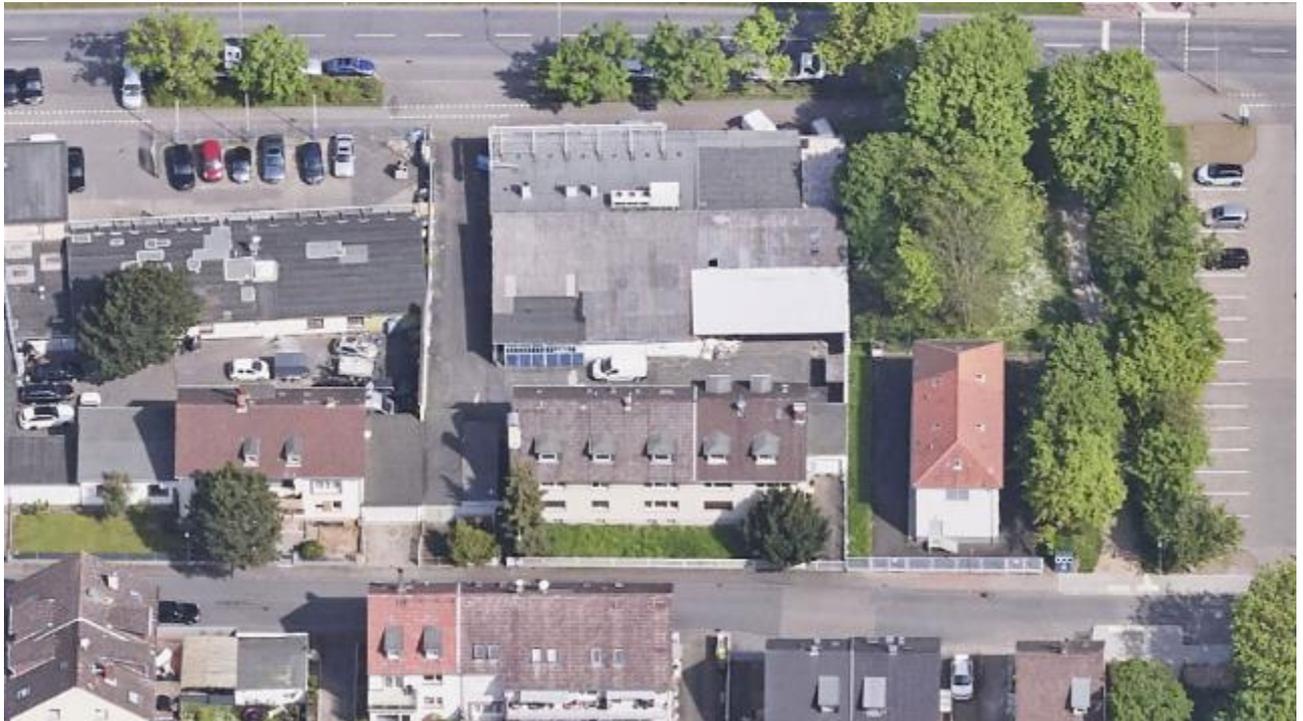
### Wertung Abbruchkosten

Im Rahmen der Wertermittlung werden die Abbruchkosten unter Berücksichtigung der Größe (mittlere Projektgröße) und der Tiefbaumaßnahmen (zwei unterkellerte Mehrfamilienhäuser, teilunterkellertes Gewerbebau und unterkellertes Hofbereich) mit 35 bis 50 €/m<sup>3</sup> inkl. Schadstoffentsorgung geschätzt. Zzgl. wird für die Doppelgarage, Carport und Einzelgarage ein Kostenansatz zur Freilegung in Höhe von 10.000 bis 20.000 € berücksichtigt.

Bei diesen Kostenkennwerten sind zusätzliche Kosten wie, Beweissicherungsverfahren, Gutachten, Gebühren, Freilegungskosten Gelände, eventuell zusätzliche statisch erforderliche Sicherungsmaßnahmen der einzelnen Gebäude während der Abbruchmaßnahme, oder aber evtl. erforderliche Wasserhaltungskosten nicht berücksichtigt.

#### 4.2.1.3 Sicherungskosten

Parallel zur Ost- und Westseite verlaufen in Teilbereichen Grenzmauern, ob diese zum Bewertungsobjekt gehören und ob diese zu erhalten sind, ist nicht bekannt.



Die Kosten für eventuelle Sicherungsmaßnahmen werden in einer Spanne von 10.000 € bis 20.000 € geschätzt. Zugleich handelt es sich hierbei um sogenannte Sowieso Kosten, da die Sicherungsmaßnahme / Verbau auch gleichzeitig für eine Neubebauung benötigt wird. Die Kosten werden zur Hälfte mit **5.000 € bis 10.000 €** berücksichtigt.

#### 4.2.1.4 Ermittlung gebäudespezifische Zusatzkosten

##### **Beweissicherungsverfahren / Gutachten / Gebühren**

Aufgrund der Lage des Bewertungsobjekts mit Nachbarschaft zur Ost- West- und Südseite wird aller Voraussicht nach vor Beginn der Abbruchmaßnahmen ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung durchgeführt werden müssen.

Ein Schallschutzgutachten und Lärm- und Erschütterungsmessungen während der Abbruchmaßnahme kann evtl. bei entsprechenden Auflagen durch die Stadt Frankfurt am Main erforderlich werden.

Für die Abbruchmaßnahme ist ein Abbruchartrag zu stellen und die Versorgungsleitungen sind zu trennen. Hierfür fallen Gebühren bei der Stadt bzw. bei den Versorgungsträgern an.

Die Kosten für erforderliche Gutachten und Begleitung der Abbruchmaßnahmen sowie Gebühren werden mit **10.000 € bis 30.000 €** geschätzt. Kosten zur Trennung der Versorgungsleitungen können erst nach Einholung von Angeboten quantifiziert werden und sind bei der vorliegenden Ermittlung der Abbruchkosten **nicht** berücksichtigt.

##### **Wasserhaltungskosten**

Aufgrund des Tiefbaus/Kellers ist nicht auszuschließen, dass mit Wasserhaltungskosten während der Abbruchmaßnahme zu rechnen ist. Verbindliche Aussagen können nur nach Vorlage eines Bodengutachtens erstellt werden.

Im vorliegenden Gutachten sind **keine** Kosten für eventuelle Wasserhaltungskosten während des Abbruchzustands berücksichtigt.

#### 4.2.1.5 Zusammenstellung und Wertung der Abbruchkosten

Maßnahme	BRI	von	bis	von	bis
Reine Abbruchkosten + Entsorgung etwaiger Altlasten der Bauwerke	6.066,00 m <sup>3</sup>	35,00 €	50,00 €	212.310 €	303.300 €
Freilegung Garagen, Carport				10.000 €	20.000 €
Trennung der Versorgungsleitungen			nicht berücksichtigt		
Sicherungsmaßnahmen				10.000 €	20.000 €
Beweissicherung, Gutachten, Gebühren				10.000 €	30.000 €
Wasserhaltung			nicht berücksichtigt		
Sonstiges, Unvorhergesehenes			nicht berücksichtigt		
<b>Netto</b>				<b>242.310 €</b>	<b>373.300 €</b>
Mittelwert				307.805 €	
<b>Mittelwert rd. netto</b>					<b>308.000 €</b>
entspricht rd.					50,77 €/m <sup>3</sup>

Hinweis: Die o.a. Berechnung erfolgt computergestützt, sodass beim manuellen Nachrechnen Rundungsdifferenzen auftreten können.

Die ermittelten Abbruchkosten belaufen sich in einer Spanne von netto ca. 242.000 € bis ca. 373.000 € und werden unter Berücksichtigung der gebäudespezifischen Merkmale mit dem Mittelwert, rd. netto 308.000 € bewertet, respektive brutto rd. 367.000 € (inklusive 19 % Umsatzsteuer). Dies entspricht netto 50,77 €/m<sup>3</sup> und brutto 60,50 €/m<sup>3</sup>.

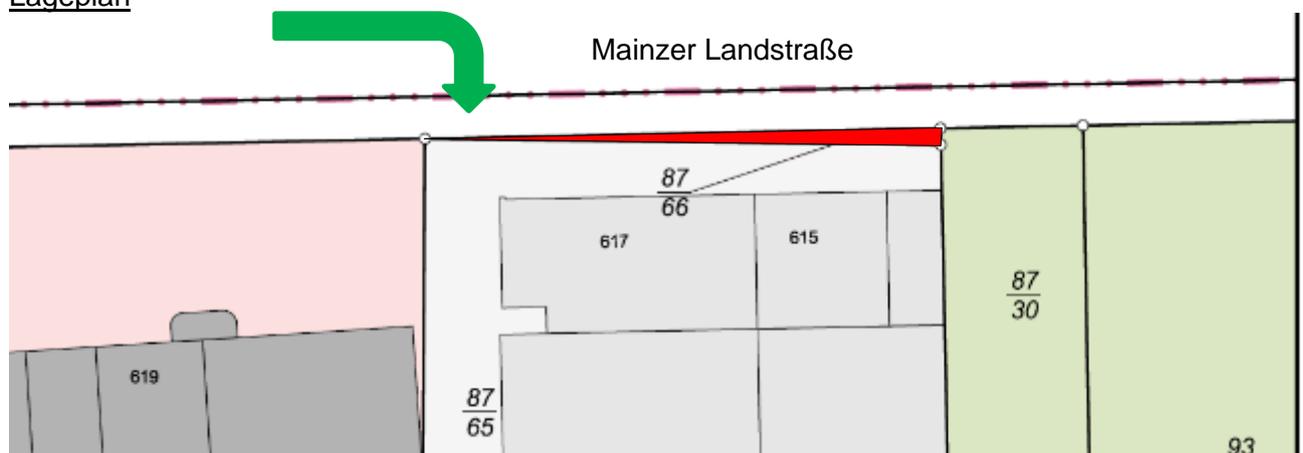
#### Hinweis

Die Ermittlung der Abbruchkosten ist als überschlägige Kostenschätzung zu verstehen, die tatsächlichen Kosten können abweichen. Genauere Kosten können erst nach Prüfung oder Neuerstellung der Rückbau- und Entsorgungskonzepte, sowie durch Einholung von Angeboten ermittelt werden.

## 4.2.2 Erschließung zur Mainzer Landstraße

Zur Nordseite der zu bewertende Liegenschaft ist das Flurstück 87/66 gelegen. Vorgenanntes, dreieckiges Flurstück erstreckt sich mit einer Länge von ca. 36 m quer vor das zu bewertende Grundstück über die gesamte Länge in Ost-Westrichtung, siehe nachfolgende Skizzen. In Nord-Südrichtung weist Flurstück 87/66 an der Ostseite eine Grundstückstiefe von ca. 1,1 m auf und verjüngt sich Richtung Westen bis zum Eckpunkt Nordwest auf 0 m Tiefe. Zum Zeitpunkt der vorliegenden Wertermittlung ist das Flurstück 87/66 im Eigentum der Schuldnerin in der vorliegenden Zwangsversteigerungssache. Siehe auch Bestandsverzeichnis im Grundbuchauszug unter Ziffer 2.6.1. im vorliegenden Gutachten. **Im vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahren ist das Flurstück 87/66 gemäß Beschluss vom 13.10.2023 nicht Bewertungsgegenstand.** Im Falle der Ersteigerung des Bewertungsobjekts respektive eines Eigentümerwechsels würde die Erschließung des zu bewertenden Grundstücks über die Mainzer Landstraße zur Nordseite über das „fremde“ Flurstück 87/66 erfolgen. Ein Geh- und Fahrrecht, Wegerecht oder Wegerente sind nach Kenntnisstand des Sachverständigen nicht vereinbart. **Die Erschließung über die Nordseite von der Mainzer Landstraße ist dann nicht mehr gesichert** und ohne weitere Vereinbarungen nur über die Sandäcker Straße zur Südseite gegeben.

### Lageplan



Die weißen Punkte weisen auf Schnittpunkte, respektive Enden eines Flurstücks hin. Das, die Zuwegung und Zufahrt „versperrende“ Flurstück 87/66 ist rot markiert.

### Luftbild



Das, die Zuwegung und Zufahrt „versperrende“ Flurstück 87/66 ist rot markiert.

### Rein nachrichtlich:

Das Flurstück 87/66 wurde erst 2022 seitens der heutigen Eigentümerin käuflich erworben. Aus der Baugenehmigung 80-0441 „Errichtung einer Kfz.-Unterstellhalle“ vom 13. Juni 1980 ist zu entnehmen, dass seinerzeit die Stadtgemeinde Frankfurt Eigentümerin von Flurstück 87/66 war.

Seitens des Erschließungsamts wurde damals mit Stellungnahme vom 25.03.1980 die Erschließung der Liegenschaft Mainzer Landstraße 615 und 617 als gesichert bescheinigt. Zum Wertermittlungsstichtag 2024 herrschen geänderte Verhältnisse vor.

### **Wertung**

Die Problematik bezüglich der Erschließung über die Mainzer Landstraße aufgrund von Flurstück 87/66 ist voranstehend erläutert.

Sollte eine Zuwegung über die Nordseite über die stark frequentierte Mainzer Landstraße zum Bewertungsobjekt nicht möglich sein, ist das von großem Nachteil für die zu bewertende Liegenschaft. Kundenverkehr mit Pkw, Fahrrad oder per Pedes, aber auch die Anlieferung ggf. mittels Schwerlastverkehr müsste über die südlich verlaufende Sandäcker Straße erfolgen. Schaufenster wären möglicherweise ersichtlich, aber nicht direkt zugänglich, u.a..

### **Auszug aus dem BGB**

#### **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) § 917 Notweg**

(1) Fehlt einem Grundstück die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Wege, so kann der Eigentümer von den Nachbarn verlangen, dass sie bis zur Hebung des Mangels die Benutzung ihrer Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen Verbindung dulden. Die Richtung des Notwegs und der Umfang des Benutzungsrechts werden erforderlichenfalls durch Urteil bestimmt.

(2) Die Nachbarn, über deren Grundstücke der Notweg führt, sind durch eine Geldrente zu entschädigen. Die Vorschriften des § 912 Abs. 2 Satz 2 und der §§ 913, 914, 916 finden entsprechende Anwendung.

#### **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) § 918 Ausschluss des Notwegrechts**

(1) Die Verpflichtung zur Duldung des Notwegs tritt nicht ein, wenn die bisherige Verbindung des Grundstücks mit dem öffentlichen Wege durch eine willkürliche Handlung des Eigentümers aufgehoben wird.

(2) Wird infolge der Veräußerung eines Teils des Grundstücks der veräußerte oder der zurückbehaltene Teil von der Verbindung mit dem öffentlichen Wege abgeschnitten, so hat der Eigentümer desjenigen Teils, über welchen die Verbindung bisher stattgefunden hat, den Notweg zu dulden. Der Veräußerung eines Teils steht die Veräußerung eines von mehreren demselben Eigentümer gehörenden Grundstücken gleich.

Ob im vorliegenden Fall § 917 Notweg und § 918 Ausschluss des Notwegrechts des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) anwendbar sind, ist eine Rechtsfrage und kann seitens des Sachverständigen nicht beantwortet werden.

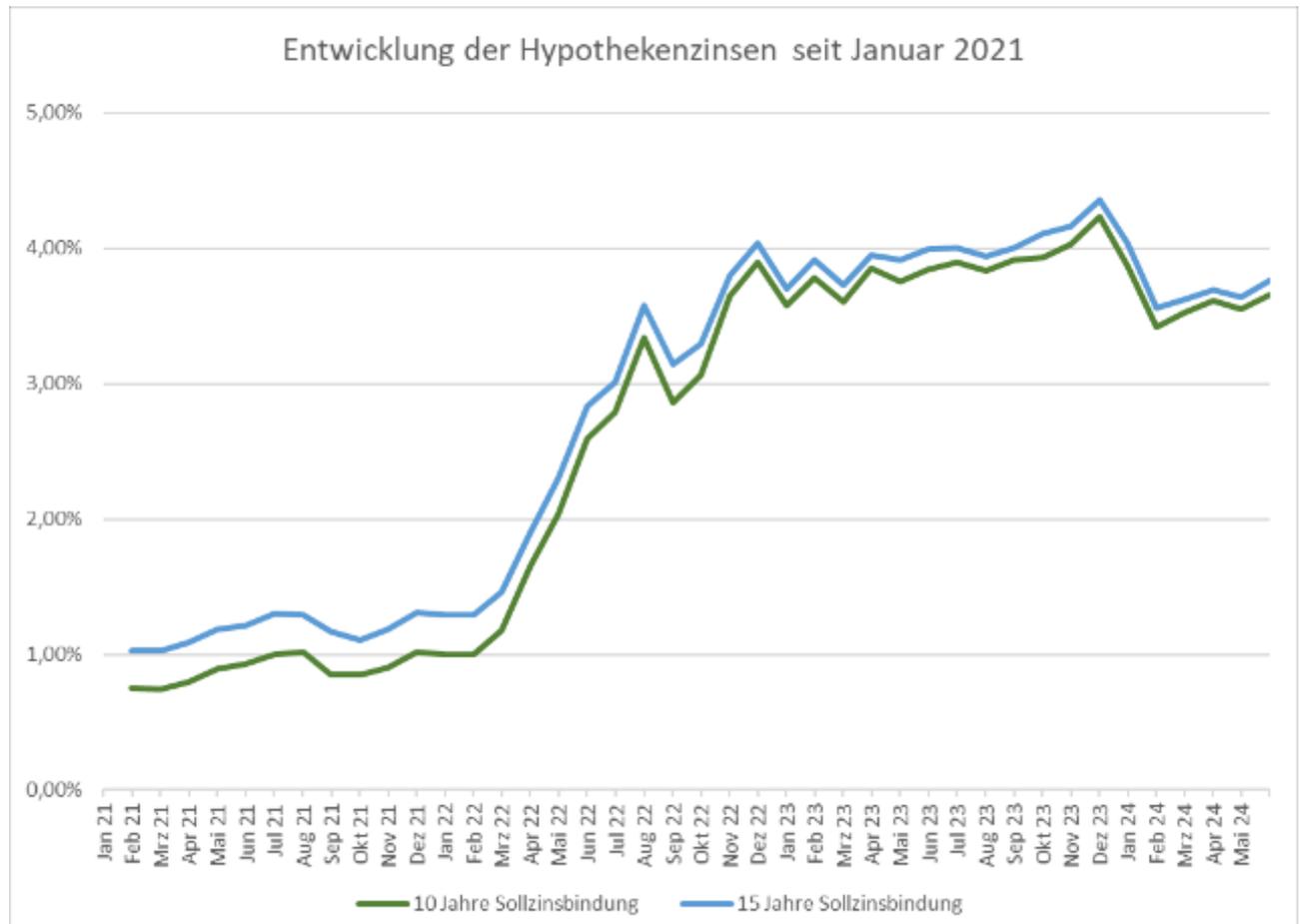
Insbesondere Satz 2 aus § 918: „*Wird infolge der Veräußerung eines Teils des Grundstücks der veräußerte oder der zurückbehaltene Teil von der Verbindung mit dem öffentlichen Wege abgeschnitten, so hat der Eigentümer desjenigen Teils, über welchen die Verbindung bisher stattgefunden hat, den Notweg zu dulden.*“ bedarf einer rechtlichen Klärung, da die Erschließung des bewertungsgegenständlichen Grundstücks im Prinzip über die Sandäcker Straße zur Südseite gesichert ist.

Die beeinträchtigende Situation durch das vorgelagerte Flurstück 87/66 ist für das Bewertungsobjekt nicht förderlich. Für mögliche Beeinträchtigungen dieser Art liegen außer der Kapitalisierung einer etwaigen Wegerente keine empirischen Daten vor. Eine Wegerente ist bisher nicht vereinbart, über die Höhe einer Wegerente müssten sich die Beteiligten zunächst einigen.

Im Rahmen der nachstehenden Marktwertermittlung wird eine Marktwertspanne ausgewiesen. Aufgrund der nicht offenkundigen Erschließungssituation wird der Marktwert im unteren Drittel der Marktwertspanne ausgewiesen. Siehe Ziffer 5 im Gutachten.

### 4.3 MARKTLAGE ZUM WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

#### 4.3.1 Entwicklung der Hypothekenzinsen



Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1347565/umfrage/entwicklung-der-bauzinsen-in-deutschland/>, eigene Darstellung.

#### 4.3.2 Pressemitteilung des Gutachterausschusses FFM im Januar 2024

##### Pressemitteilung über den Immobilienmarkt 2023 des Gutachterausschusses FFM vom 23.01.2024

*Der Mehrfamilienhausmarkt zeichnete sich durch hohe Umsatzrückgänge aus und der Ertragsfaktor sank von Anfang 2022 bis Ende 2023 von 33,0 auf 21,1. – Der Ertragsfaktor stellt eine Größe dar, mit dem der Jahresrohertrag eines Mehrfamilienhauses multipliziert werden kann, um den ungefähren Verkehrswert zu erhalten.*

*Für den Rückgang des Ertragsfaktors sind mehrerer Gründe verantwortlich. Erstens: Bei dem Erwerb eines Mehrfamilienhauses sorgt die Erhöhung der Kreditzinsen wegen des hohen Finanzierungsanteils für einen Preisrückgang. Zweitens: Es ist eine Trendwende festzustellen, da vor allem preiswertere ältere Gebäude zur Vermarktung kommen. Drittens: Die höchsten Ertragsfaktoren erzielten in den letzten Jahren Objekte, bei denen eine Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen angestrebt wurde. Mit Inkrafttreten der Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung wurde die Umwandlungsmöglichkeit eingeschränkt. Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung allein reicht nicht mehr aus. Diese Maßnahme bewirkte, dass die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen im letzten Jahr in Frankfurt stark rückläufig war.*

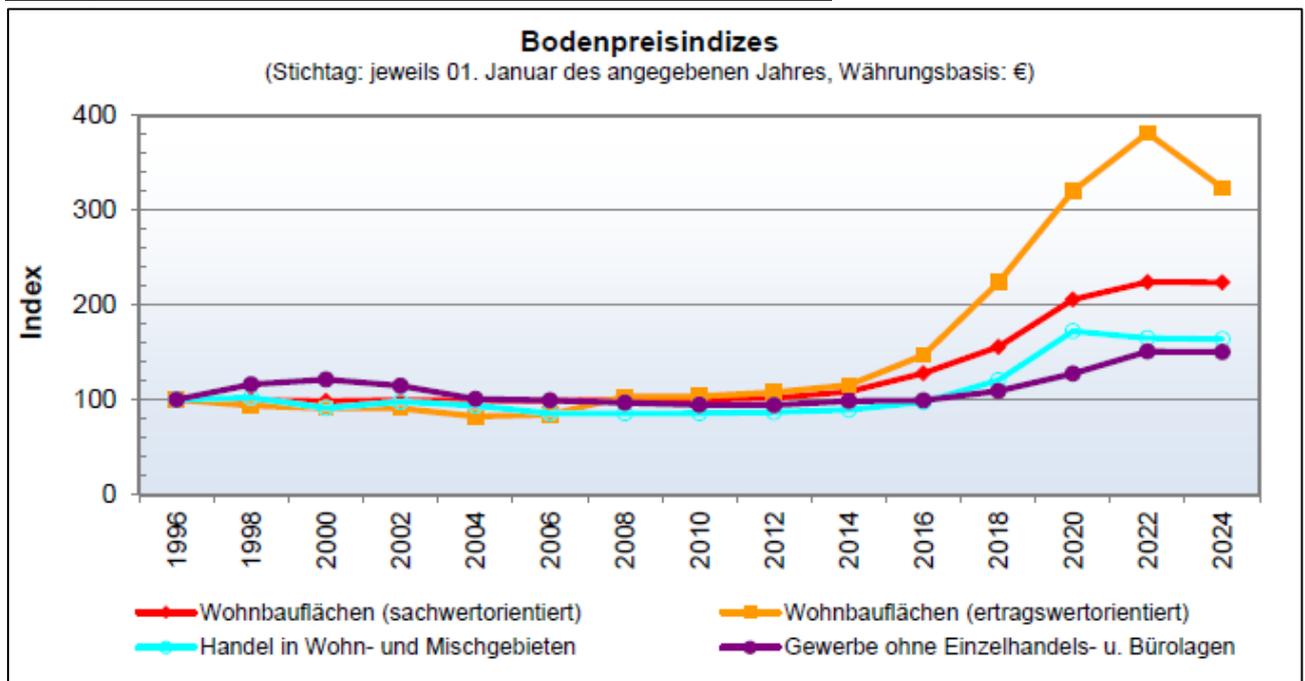
*Die Vermarktungsschwernisse im Geschosswohnungsbau spiegeln sich auch in der Bodenpreisreduzierung von durchschnittlich 15 Prozent wider.*

Das einfache Gewerbe ist weiterhin in Frankfurt gefragt und weist eine Preisstabilität auf. Büro- und Einzelhandelsobjekte werden erheblich günstiger gehandelt als vor Jahren. Diese Unsicherheit des Marktes zeigt sich auch in einem Umsatzeinbruch bei den Gewerbeobjekten von fast 60 Prozent. Dieser Rückgang ist vor allem auf das Fehlen von Großtransaktionen und Portfolioverkäufen zurückzuführen.

Der Gutachterausschuss sieht die Preisrückgänge im Jahr 2023 durchaus als übliche Marktschwankung an. Marktteilnehmer können nicht davon ausgehen, dass dauerhaft mit jährlichen Preissteigerungen von zehn bis fünfzehn Prozent zu rechnen ist. Rahmenbedingungen, wie kriegerische Auseinandersetzungen, Pandemien, Baukostensteigerung, Höhe der Kreditzinsen und der Inflationsrate, können sich sehr schnell ändern und auch den Immobilienmarkt beeinflussen. Nach Auffassung des Gutachterausschusses besteht keine Immobilienblase. Auch ist diese nicht geplatzt. In einigen Teilbereichen erscheint der Preisrückgang gebremst. Ob sich die Preisstabilität im Wohnungsbau im Jahr 2024 bestätigt, hängt auch davon ab, inwieweit Investoren gezwungen sind, ihre Verkaufszahlen zu erhöhen und dies eventuell mit einer Senkung der Kaufpreise erkaufen.

### 4.3.3 Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses Frankfurt am Main

#### Bodenpreisindizes nach Immobilienmarktbericht Frankfurt 2024



#### Beurteilung des Immobilienmarktes im Jahre 2023

Das Jahr 2023 ist in vielerlei Hinsicht ein Jahr der Umbrüche und Veränderungen. Nach Jahren des Wachstums, in der die Anzahl der verkauften Wohneinheiten und die Preise kontinuierlich gestiegen sind, kam es im vergangenen Jahr zu einem Einbruch bei den Verkaufszahlen und einem Rückgang der Preise. Diese Marktentwicklung deutete sich bereits im 2. Halbjahr 2022 an. Aus diesem Grund veröffentlichte der Gutachterausschuss Frankfurt viele Tabellen der wertrelevanten Daten im Marktbericht 2023 aufgeteilt nach Halbjahren. Im Gegensatz dazu verlief das Jahr 2023 nicht ganz so turbulent, aber trotzdem ergeben sich bei genauerer Betrachtung auch in diesem betrachteten Jahr Unterschiede zwischen den beiden Halbjahren, so dass die Tabellen auch für 2023 neben der jährlichen Betrachtung in die beiden Halbjahre aufgeteilt wurden.

Die registrierte Anzahl von Immobilienverkäufen im Jahr 2023 zeigt jedoch wie einschneidend sich die Situation auf dem Frankfurter Immobilienmarkt im Vergleich zu den letzten Jahren verändert hat. Tatsächlich hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zuletzt im Jahr 1997 das letzte Mal

vergleichbar viele bzw. wenige Verkaufsfälle in der Kaufpreissammlung registriert. Allerdings haben sich seitdem die Anzahl der Wohnungen in Frankfurt um mehr als 80.000 Einheiten sowie die Zahl der Gebäude, in denen mindestens 1 Wohnung vorhanden ist, von 69.813 im Jahr 1997 auf 81.383 Ende 2022 erhöht. Damit ist auch der Anteil der gehandelten Immobilien am Gesamtbestand erheblich zurückgegangen. Und weniger Verkäufe bedeuten weniger Vergleichspreise.

Vergleich man die Zahlen aus dem Marktbericht 1998 und den aktuellen Daten, dann wird deutlich, dass insbesondere die registrierten Verkäufe von Einfamilienhäusern, unbebautem Wohnbauland sowie die Anzahl von Neubaeigentumswohnungen stark rückläufig sind.

Segment	Anzahl 1997	Anzahl 2023	
<b>Verkaufte Einheiten (insges.)</b>	<b>3.932</b>	<b>3.929</b>	<b>0%</b>
Bebaute Grundstücke (inkl. Erbbaurechte)	825	818	-0%
davon EFH	497	391	-21%
davon MFH und MFH gem.	255	317	+24%
Unbebaute Grundstücke	354	330	-7%
davon Wohnbauland	124	77	-38%
Wohnungseigentum (inkl. Erbbaurechte)	2.075	2.126	+2%
davon Neubau*	595	116	-81%

\*Definition Neubau:  
in 1997 - Berichtsjahr und 4 Vorjahre;  
in 2023 - Berichtsjahr und 2 Vorjahre

Im Gegensatz dazu wurden im Jahr 2023 aber erheblich mehr Mehrfamilienhäuser verkauft. Dies ist ein Indiz dafür, dass der Mietwohnungsmarkt positiv beurteilt wird. Denn wer kein Einfamilienhaus oder keine Eigentumswohnung kauft und nicht aus Frankfurt wegzieht, muss auf den Mietwohnungsmarkt ausweichen und dies spiegelt sich in dieser Zahl wider. Der hessische Gesetzgeber hat zudem die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Frankfurt eingeschränkt. Dies zeigt sich in den Umwandlungszahlen, so gab es im Jahr 2020 noch rd. 1.400 umgewandelte Wohneinheiten in 130 Objekten, 2023 dagegen nur noch 70 Wohnungen in 25 Objekten.

Allerdings behebt dies nicht das Problem der nicht vorhandenen Vergleichspreise. Natürlich gab es auch 1998 wenige Vergleichspreise und man hat im Vergleichswertverfahren bewertet. Wo liegt also das Problem?

der veränderten Marktsituation ist es nicht sachgerecht auf Vergleichsdaten aus den Vorjahren zurückzugreifen, ohne diese umfangreichen statistischen Auswertungen und Anpassungen zu unterziehen.

Der Knackpunkt liegt also in der Verwendung der Preise sowie der Interpretation und dem Einfluss der weichen Parameter.

Zum einen waren die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen 1997 andere. Die Inflationsrate lag in Deutschland bei 0,8% p.a. (2023: 5,9%) und die Baukreditzinsen sanken in den 1990er kontinuierlich von 9% auf rund. 6,5%. Zum anderen war die Wirtschaft, insbesondere die Bauwirtschaft, deutlich positiver gestimmt als dies aktuell der Fall ist.

*Während der Immobilienmarkt vor rund 27 Jahren mit einer eher positiven Stimmung aufwartete, ist die aktuelle Situation weniger homogen. Dies zeigt sich auch in der Preisentwicklung einzelner Marktsegmente, die so gar nicht zur allgemeinen Stimmung passen will.*

*Bei der Verwendung von Vergleichspreisen und der wertrelevanten Daten, die auf Transaktionen des Jahres 2023 basieren, müssen sich alle die Frage stellen – und das gilt unabhängig von der verwendeten Datenquelle –: Welche Verkäufe sind tatsächlich beurkundet worden?*

*In „üblichen“ Jahren unterstellt man, dass die Preise der getätigten Verkäufe grob einer Normalverteilung unterliegen, d. h., dass die Anzahl der Verkäufe um den wahren Wert ihr Maximum erreicht und bei zu hohem oder zu niedrigem Preis gegen Null läuft. Bei zu hohem Preis wird niemand kaufen, während bei einem zu geringen Preis niemand verkauft.*

*Bei genauerer Betrachtung zeigt sich, dass in den Teilmärkten, deren Preisentwicklung dem Jahrestrend entgegenläuft, die Normalverteilung der Preise nicht oder nur bedingt vorhanden ist. Vielmehr werden hier nur Preise registriert, die oberhalb des „eigentlichen“ zu erwartenden Mittelwertes liegen. Berücksichtigt man also nur die tatsächlich getätigten Verkäufe, dann steigt der mittlere Preis. Unberücksichtigt bleiben, weil nicht registriert bzw. nicht getätigt, alle Verkaufsverhandlungen, die aufgrund unterschiedlicher Preisvorstellungen von Käufer und Verkäufer abgebrochen werden und in keinem Kaufvertrag münden. Daher sollten nicht nur die harten Fakten (Mittelwert der registrierten Vergleichspreise), sondern auch weiche Parameter wie die niedrige Anzahl der Kauffälle bei der Anwendung des Vergleichsverfahrens Berücksichtigung finden. Die zurückgehende Anzahl der Kauffälle 2023 in Frankfurt basiert nicht auf fehlendem Interesse oder fehlendem Angebot, sondern Käufer und Verkäufer haben unterschiedliche Vorstellungen über die Höhe des marktgerechten Preises.*

*Bei den gewerblichen Immobilien zeigt sich Frankfurt als volatilster Immobilienmarkt Deutschlands. Nirgends geht es so steil nach oben – aber genauso schnell wieder nach unten. Das hat die Vergangenheit gezeigt und das wird auch in der Zukunft so sein. Allerdings zeigt ein genauerer Blick auf die Umsätze, dass diese Schwankung hauptsächlich durch die Transaktionen hervorgerufen werden, die einen Kaufpreis von mehr als 10 Mio. € haben. Ein verkauftes Bürohochhaus mehr oder weniger bedeutet eine halbe Milliarde mehr oder weniger Umsatz.*

*Im Jahr 2018 wurde der höchste Umsatz bei den Verkäufen von gewerblichen Immobilien (ohne Share-Deals) registriert. Seitdem hat sich der Umsatz bei Transaktionen unter 10 Mio. € halbiert und bei den Transaktionen ab 10 Mio. € ging der Umsatz um drei Viertel zurück. Die Anzahl der Verkäufe hat sich in einem ähnlichen Verhältnis reduziert. Man muss aber festhalten, dass nach der Immobilienkrise im Jahr 2009 der gewerbliche Immobilienmarkt von einem noch geringeren Umsatz mit allerdings höheren Verkaufszahlen geprägt wurde.*

*Vieles deutet darauf hin, dass sich die Anzahl der Immobilienverkäufe im Jahr 2024 wieder leicht erholt, eine erneute Preisrallye wie in den letzten 10 Jahren dürfte sich so schnell aber nicht wiederholen. Immobilienbewertung wird daher wieder spannend. Denn die Sicherheit, dass bei einer zu hohen Einschätzung der Markt dies in kurzer Zeit korrigiert, besteht aktuell nicht mehr. Hier heißt es nun nachvollziehbare und begründete Beurteilung der vorhandenen Daten unter Beachtung der eigenen Marktkenntnis.*

#### 4.3.4 Immobilienangebote

Quelle: immobilenscout24.de

Selektionskriterien: unbebaute Grundstücke im Nahbereich des Bewertungsobjekts, Stand 02/2024; kein Erbbaurecht.

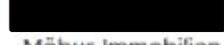
Ein Angebot ohne Preisangabe



Grundstück im Mischgebiet von Fran...  

 Griesheim, Frankfurt am Main

**Kaufpreis** 543 m<sup>2</sup>  
auf Anfrage Grundstück

   
Möbus Immobilien

#### Gründe für die aktuell niedrigen Verkaufszahlen respektive niedrige Anzahl von Angeboten

Auszug aus der Pressekonferenz des Gutachterausschusses FFM vom 23.01.2024:

- Es besteht für bestimmte Marktsegmente keine Nachfrage
- Die aufgerufenen Preise werden vom Verkäufer zu hoch angesetzt.
- Wer nicht verkaufen muss, verschiebt die Veräußerung
- Kaufinteressenten warten ab, um ggf. einen geringeren Preis zu zahlen.
- Eine notwendige Finanzierung kann vom Käufer zu den aktuellen Zinskonditionen und dem aufgerufenen Kaufpreis nicht umgesetzt werden.
- Baukostenveränderung und Inflation bewirken eine Verunsicherung des Marktes

#### 4.4 SWOT-ANALYSE (GESAMTBEURTEILUNG)

##### SWOT

Strengths = Stärken, weakness = Schwächen, opportunities = Chancen, threats = Risiken

Die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken werden nachfolgend stichpunktartig aufgeführt.

##### Stärken

- Abbruchgenehmigung aus April 2022 liegt vor.

##### Schwächen

- Mietsituation nicht gänzlich bekannt: Bis auf einen Mieter wurde niemand angetroffen. Nach dessen nach mündlicher Auskunft am Ortstermin, sei er der letzte verbleibende Mieter. Schriftliche Informationen liegen nicht vor.
- Abrissbedürftige Immobilie. Eine Kernsanierung wäre technisch sicherlich möglich, es bleibt die Frage nach der Wirtschaftlichkeit aufgrund der veralteten Gebäude- und Grundrisskonzepte.

##### Chancen

- Neubau

##### Risiken

- **Das Flurstück 87/66, das zwischen nördlicher Grundstücksgrenze und öffentlichem Bürgersteig liegt ist nicht Bewertungsgegenstand im vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahren. Bei einem Eigentümerwechsel ist die Erschließung von der Nordseite/Mainzer Landstraße nicht mehr gesichert. Siehe hierzu wichtige Hinweise unter Ziffer 4.2.2 im Gutachten.**
- Flurstück 87/65 ist noch erschließungsbeitragspflichtig.
- Bodenkontamination kann aufgrund der Vornutzung nicht ausgeschlossen werden.
- Politische Risiken wie Mietpreisbremse oder Mietendeckelung.
- Energetische Sanierungsvorgaben.
- Unsicherheit der Marktteilnehmer aufgrund stark gestiegener Finanzierungskosten.
- Weitestgehend konnte keine Innenbegehung erwirkt werden. Daraus resultierend konnte der Marktwert nur überschlägig ermittelt werden und es besteht ein überdurchschnittliches Risiko an Unvorhergesehenen.

## 5 MARKTWERTABLEITUNG

Definition Verkehrswert/Marktwert gemäß §194 BauGB:

Der Marktwert/Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)

- Freilegungskosten, netto - 308.000 € Mittelwert
- Freilegungskosten, brutto - 367.000 € Mittelwert
- Erschließungssituation zur Nordseite zur Mainzer Landstraße bei Eigentümerwechsel nicht mehr gesichert, siehe wichtige Hinweise unter Ziffer 4.2.2 im Gutachten

### Bodenwert ohne Freilegungskosten

rund 1.946.000  
≙ 1.085 €/m<sup>2</sup>-Grundstück

### Bodenwert nach Abzug der Freilegungskosten brutto

rund 1.579.000  
≙ 880 €/m<sup>2</sup>-Grundstück

Die Marktwertermittlung ist für das vorliegende Bewertungsobjekt, wie im voranstehenden Gutachten erläutert, von unterschiedlichen, wertbildenden Determinanten abhängig. Gleichzeitig weisen diese Determinanten deutliche Wertspannen auf:

- Der seitens des Gutachterausschusses ausgewiesene Bodenrichtwert ist für gewerbliche Bauflächen ausgewiesen, was nicht direkt mit dem zulässigen Planungsrecht „Mischgebiet“ vereinbar ist.
- Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan ist eine GFZ in Höhe von maximal 1,0 zulässig. Ob eine Überschreitung der zulässigen GFZ möglich ist, ist nur über eine Bauvoranfrage rechtsverbindlich zu klären. In Zeiten von wenig zur Verfügung stehendem Bauland und weiter steigendem Wohnbedarf ist die Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde für eine Überschreitung der GFZ nicht auszuschließen. Gleichzeitig wurde ein Bauantrag aus 2023 mit IV-Geschossen und einer GRZ von ca. 0,4 und einer GFZ von ca. 1,6 seitens der Bauaufsicht versagt.
- Im Rahmen der Wertermittlung wurden die Freilegungskosten inkl. Entsorgung von schadstoffbelasteten Baumaterialien überschlägig geschätzt. Eine genauere Kostenermittlung ist nur durch Einholung von Angeboten möglich. Je nach zukünftiger Nutzung ist es fraglich, ob die Abrisskosten brutto oder netto anzusetzen sind.
- **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.**

Auf Grundlage der o. a. Ausführungen und des ermittelten Bodenwerts nach Freilegung, sowie der Marktlage, wird der Marktwert mit einer erweiterten Marktwertspanne in Höhe von **rund 1.400.000 € bis 1.800.000 €** bewertet. Aufgrund der Erschließungssituation zur Nordseite zur Mainzer Landstraße, die bei einem Eigentümerwechsel nicht mehr gesichert ist, wird der Marktwert im unteren Drittel der ermittelten Marktwertspanne mit rund 1.500.000 € ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für die aus drei Flurstücken (87/63, 87/64, 87/65) bestehende Liegenschaft Sandäckerstraße 27, 29 und Mainzer Landstraße 615, 617 in 65933 in Frankfurt am Main, Stadtteil Griesheim, der

**\*Marktwert**

im Januar 2024 mit **- 1.500.000 €** - in Worten: eine Million fünfhunderttausend Euro.

**\*Siehe wichtige Hinweise zur Marktwertableitung unter Ziffer 1.1 und 4.2.2 im Gutachten.**

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Marktwertgutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache). Eine sonstige anderweitige Verwertung durch Dritte, (z. B. zu Beleihungszwecken), auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers des Gutachtens nicht gestattet.

Das Gutachten beinhaltet 116 Seiten inklusive X-Anlagen und wurde in zweifacher Papieraufbereitung und digital im PDF-Format ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 31.05.2024

.....

Erich FINDER

## ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug.....	64
Anlage II	Lageplan und Schrägluftbild .....	65
Anlage III	Fotodokumentation der Sandäcker Straße 27 & 29 .....	66
Anlage IV	Fotodokumentation der Mainzer Landstraße 615 & 617.....	73
Anlage V	Planunterlagen .....	76
Anlage VI	Auszug aus dem Baulastenverzeichnis.....	91
Anlage VII	Erschließungsbeitragsbescheinigung.....	92
Anlage VIII	Altlastenauskunft Umweltamt Frankfurt.....	95
Anlage IX	Altlastenauskunft RP Darmstadt .....	105
Anlage X	Nutzflächenberechnung Bestand .....	114

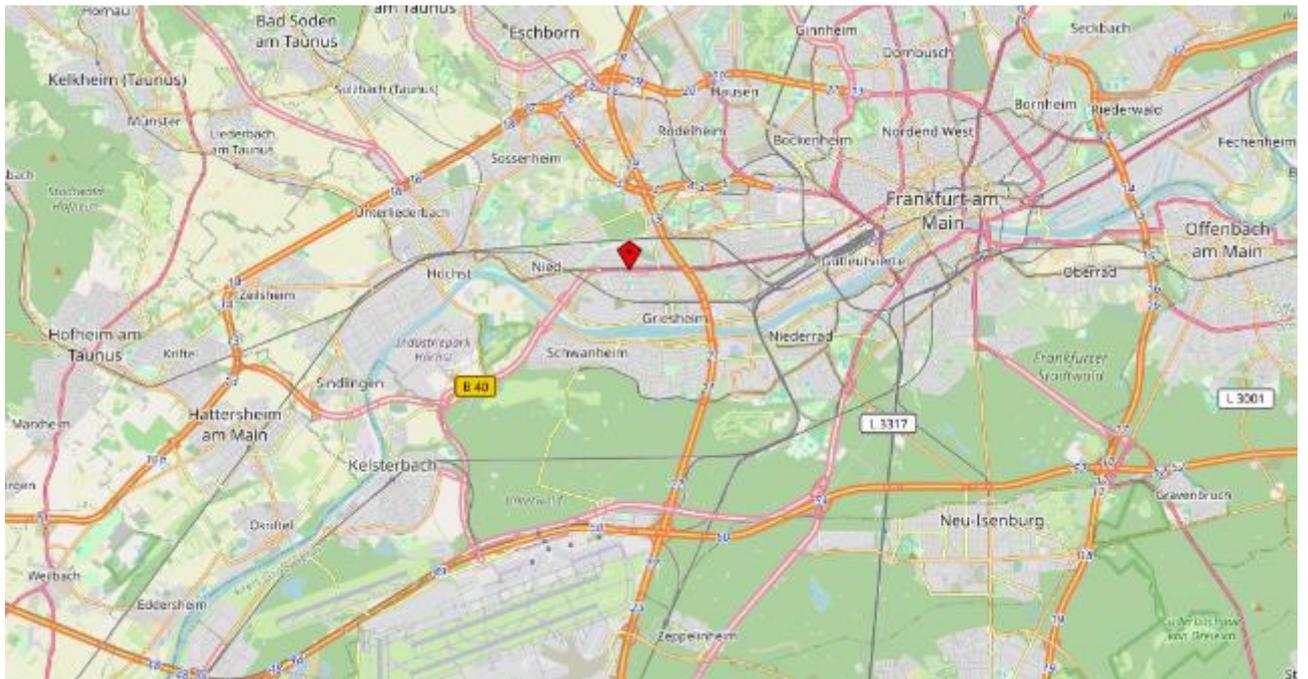
### Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen V bis einschließlich X sind aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz in der vorliegenden Gutachtenversion gelöscht.

**Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort 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.**

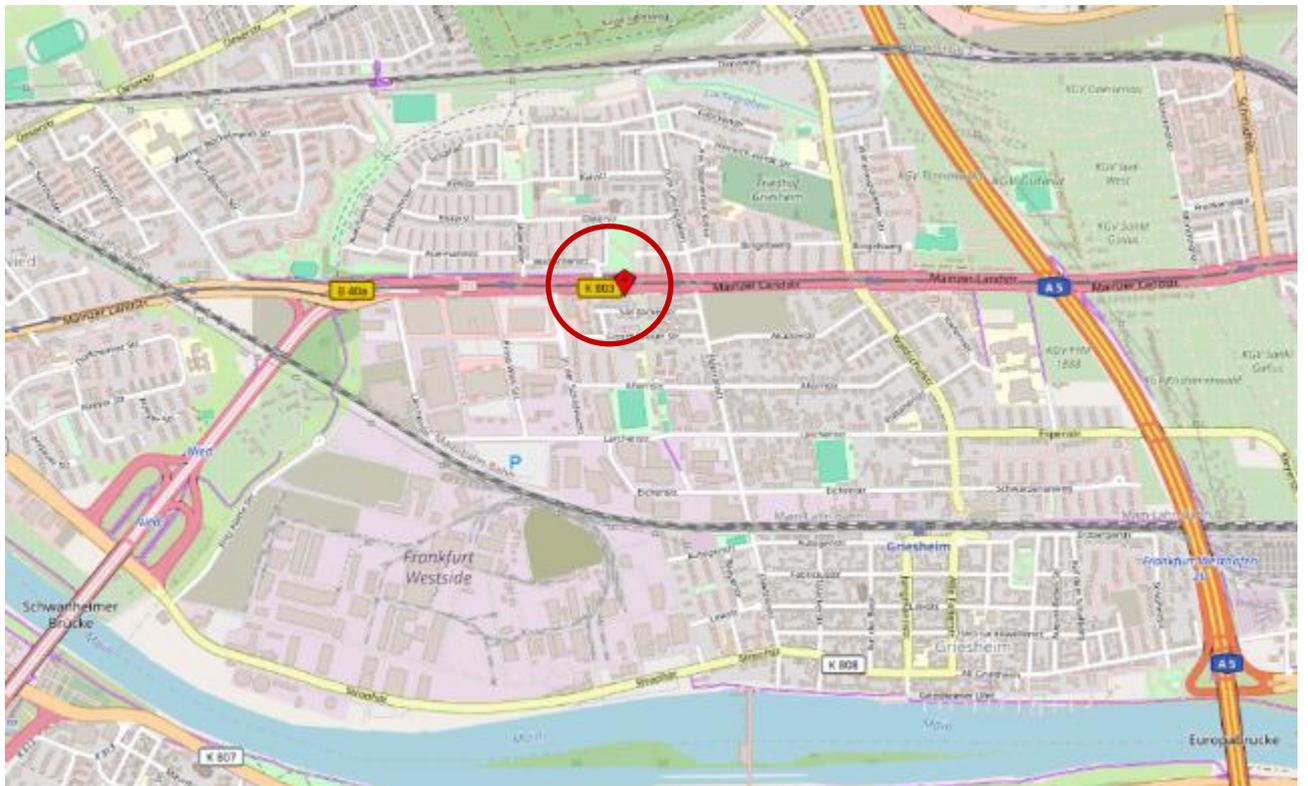
## Anlage I Stadtplanauszug

### Makrolage



Quelle: openstreetmap.org

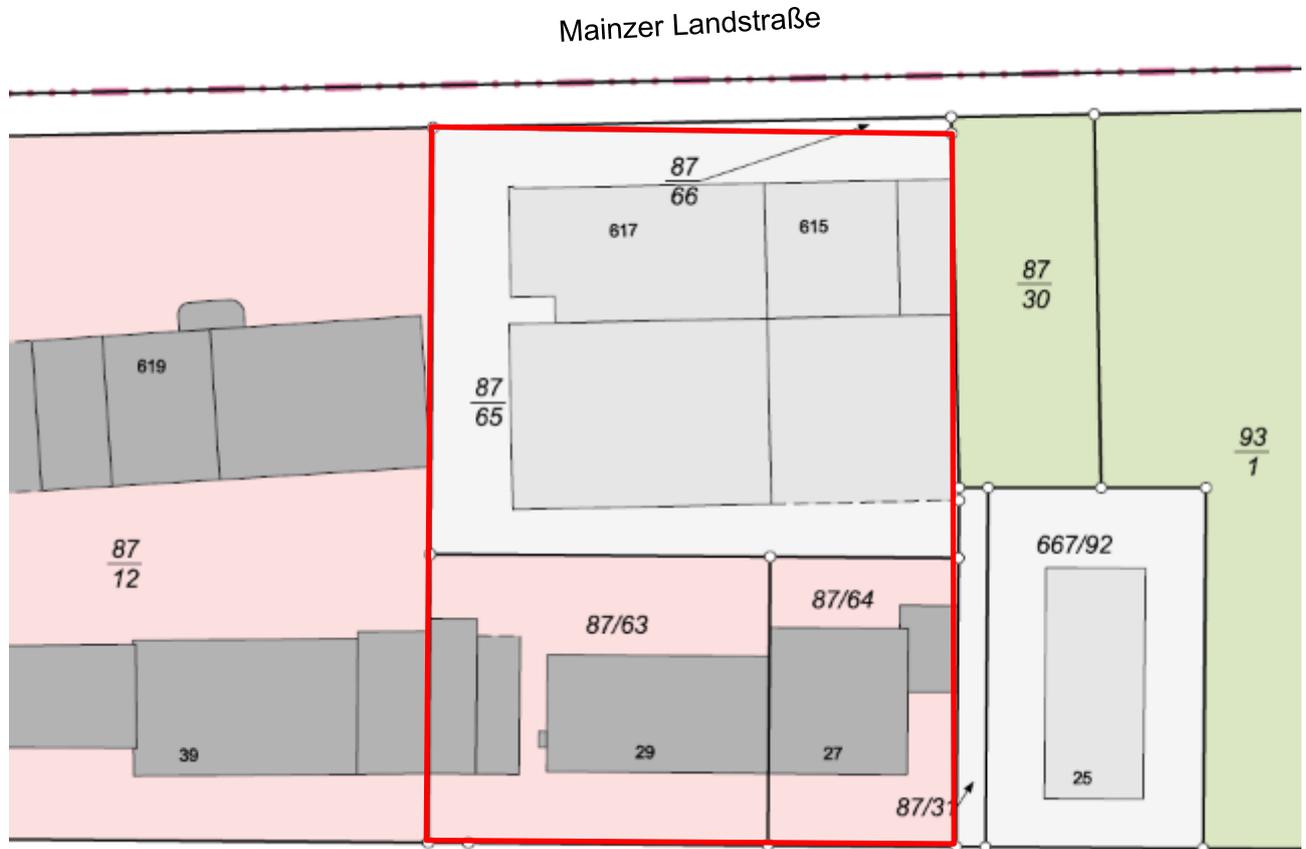
### Mikrolage



Quelle: openstreetmap.org

## Anlage II Lageplan und Schrägluftbild

Hinweis: Das zu bewertende Grundstück bestehend aus den Flurstücken 87/65, 87/64 und 87/63 ist rot umrandet. Flurstück 87/66 ist nicht Bewertungsgegenstand im vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahren. Siehe dazu wichtige Hinweise unter Ziffer 1.1, 4.2.2 und Ziffer 5 im vorliegenden Gutachten.



Schrägluftbild mit Blick auf die Südfassaden



Quelle: Geoportal der Stadt Frankfurt

### Anlage III Fotodokumentation der Sandäcker Straße 27 & 29

- 1) Straßenfassade zur Sandäcker Straße.



- 2) Ostfassade des Hauses Nr. 27 mit Hauseingang und angrenzender massiver Garage.



- 3) Ostfassade wie vor. Treppenhaus mittels Glasbausteinen belichtet.



- 4) Westfassade der Sandäcker Straße 29.



- 5) Wie vor. Massive Risschäden sind hier sichtbar.



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



- 7) Carport zur Westseite des Grundstücks. Hier steht ein abgemeldeter PKW, der Öl verliert.



- 8) Blick auf die westliche Garage, angrenzend zum Carport und zur benachbarten Grenzbebauung.



- 9) Haus Nr. 27 links im Bilde mit angrenzendem außenliegendem Kellerzugang.



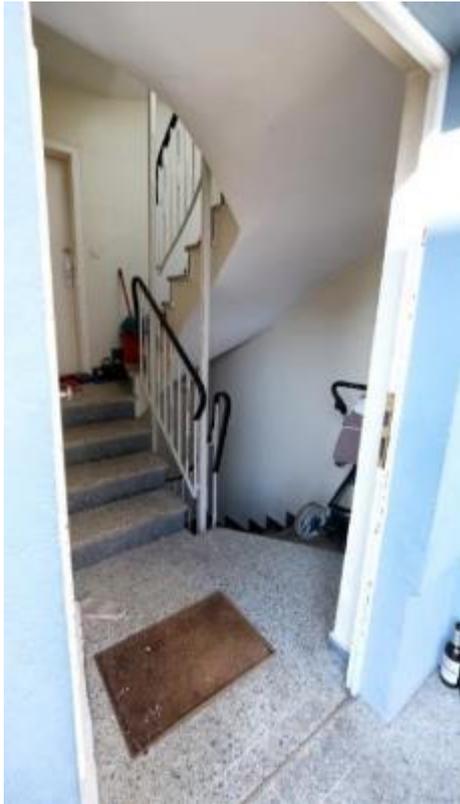
10) Wie vor. Unrat sammelt sich vor dem Fenster im EG



11) Mülltonnenabstellplatz.



- 12) Hauseingangsbereich der Sandäcker Straße 27.



- 13) Sandäcker Straße 27, Wohnung EG – Küche mit massiver Schimmelbelastung.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

- 14) Elektrounterverteilung veraltet.



- 15) Zimmer zur Straßenseite.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

- 16) Wie vor. Auch hier starke Schimmelbelastung vorhanden.



- 17) Badezimmer mit wandhängendem WC. Die Spülung ist defekt und läuft durchgehend.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

- 18) Kellerabgang.



- 19) Heizungsraum zur Straßenseite mit Gasbrennwerttherme und separatem Warmwasserspeicher.



## Anlage IV Fotodokumentation der Mainzer Landstraße 615 & 617

1) Ostfassade.



2) Gebäudeecke Nordost an der Mainzer Landstraße.



3) Straßenfassade/ Nordfassade.



- 4) Westfassade der Gewerbeeinheit.



- 5) Wie vor mit Blick Richtung Mainzer Landstraße.



- 6) Fassade angrenzend zur Halle, massive Risschäden sichtbar.



- 7) Ehemalige kleine Tankstelle im Innenhof zur Ostseite.



- 8) Überdachter Bereich zum Innenhof der Gewerbeeinheit Mainzer Landstraße.



- 9) Blick zur Westseite. Die Sandäcker Straße Nr. 29 im Foto links sichtbar.

