

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



ROST_WOLF PartG mbB

Gluckstraße 27 H, 60318 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 130 238 71, Telefax: +49 69 506 967 87, E-Mail: info@rost-wolf.de; rost-wolf.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch



Zweck	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache	
Objektart	Gewerbeinheit (Einzelhandel)	
Adresse	Frankfurter Straße 12 65830 Kriftel	
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main, 845 K 41/24	
Projektnummer / Stichtag	24060_FRA08	11.02.2025
Verkehrswert	<u>760.000, -- EUR</u>	

Ausfertigung Nr.: **Onlineversion**

Dieses Gutachten besteht aus 63 Seiten inkl. 27 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main
Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
Stichtag der Wertermittlung	11.02.2025 (Ortsbesichtigung)
Liegenschaft	Frankfurter Straße 8-14; hier: 12 65830 Kriftel
Bewertungsgegenstand	1.168/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Ladenlokal im Erdgeschoss nebst Nebenräumen im 1. Untergeschoss und 1. Obergeschoss; Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 75
Objektart	Gewerbeeinheit (Einzelhandel)
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Gemeinde Kriftel, Gemarkung Kriftel, Flur 23, Flurstücke 116/4, 116/5, 116/6, 116/7, 116/8, 116/9, 116/10; gesamt: 2.547 m ²
Baulasten	Keine Eintragungen
Denkmalschutz	Keine Eintragungen
Altflächenkataster	Altstandort
Baujahr	1989
Modernisierungs-Zustand des Sondereigentums	Teilweise modernisiert
Endenergieverbrauchs-Kennwert	146 kWh/m ² *a (Wärme) (laut Energieausweis) 41 kWh/m ² *a (Strom)
Nutzfläche des Sondereigentums	Ca. 515,00 m² (NF) EG, Einzelhandel (laut Bauakte) Ca. 42,00 m ² (NF) 1.OG, Nebenräume (lt. Aufteilungsplan) Ca. 252,00 m ² (NF) 1. UG, Nebenräume (laut Bauakte)
Hausgeld (p. M.)	2.556,00 € zuzüglich 486,67 € Rücklagenvorschuss
Nutzungssituation des Sondereigentums	Vermietet

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken**Werte**

Siehe nachfolgende Tabelle

Bewertungs- gegenstand	Grundbuch von Kriffel, Blatt	Lfd. Nr.	Markt- angepasster vorläufiger Ertragswert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücks- merkmale	Ertragswert	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Teileigentum	6203	1 + 8/zu1	861.506 €	-103.000 €	759.000 €	1.000 €	<u>760.000 €</u>



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	6
1.1	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	8
1.2	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	10
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	10
2	Grund- und Bodenbeschreibung	11
2.1	Lage.....	11
2.1.1	Großräumige Lage	11
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	11
2.2	Gestalt und Form	12
2.3	Erschließung	12
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten	13
2.5	Zivilrechtliche Situation.....	14
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen	14
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	14
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	14
2.6.2	Bauplanungsrecht	14
2.6.3	Bauordnungsrecht	15
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	15
2.8	Nutzungs- / Vermietungssituation	15
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	16
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	16
3.2	Gebäude	17
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	17
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach).....	17
3.2.3	Grundrissgestaltung	18
3.2.4	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	18
3.2.5	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	19
3.2.6	Fenster und Türen	19
3.2.7	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung, Klimatechnik	20
3.2.8	Energetische Eigenschaften	20
3.2.9	Baumängel bzw. Bauschäden, Zustand des Gebäudes	21
3.3	Außenanlagen	21
3.4	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	22
3.5	Beurteilung der Gesamtanlage	22
3.6	Beschreibung des Sondereigentums Ladenlokal Nr. 3.....	23
3.6.1	Lage und Grundrissgestaltung	23
3.6.2	Nutzfläche	23
3.6.3	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	24
3.6.4	Fenster und Türen	26
3.6.5	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung, Aufzug	26
3.6.6	Zubehör	27
3.6.7	Baumängel / Bauschäden / Zustand des Sondereigentums	27
4	Marktsituation	28
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	30
5.1	Grundstücksdaten.....	30
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	30
5.3	Bodenwertermittlung	31
5.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	31
5.3.2	Beschreibung des Gesamtgrundstücks	31
5.3.3	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	31
5.3.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	32



5.3.5	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums	32
5.4	Ertragswertermittlung	34
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	34
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	35
5.4.3	Ertragswertermittlung	37
5.4.4	Erläuterung zur Ertragswertermittlung	39
5.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	45
5.4.6	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebädefaktor	48
5.5	Verkehrswert	49
5.6	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungszweck	51
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	52
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	52
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	54
7	Anlagen	55
7.1	Bauzeichnungen	55
7.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	55
7.1.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	56
7.1.3	Grundriss Tiefgaragen- bzw. 1.Untergeschoss; Lager Nr. 3, Stellplatz Nr. 75	57
7.1.4	Teilgrundriss Tiefgaragen- bzw. 1.Untergeschoss; Stellplatz Nr. 75 (Quelle: Grundakte. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)	57
7.1.5	Grundrissausschnitt Erdgeschoss, Ladenlokal Nr. 3	58
7.1.6	Grundrissausschnitt 1. Obergeschoss; Nebenräume Nr. 3	59
7.1.7	Ansicht von Nordwesten	60
7.1.8	Ansicht von Südosten	60
7.1.9	Schnitt	60
7.2	Fotos	61
7.2.1	Straßenansicht, Nordwest- und Südwestfassade Blick von der Straße Richtung Nordosten	61
7.2.2	Straßenansicht, Nordost- und Nordwestfassade, Blick von der Kreuzung „Immanuel-Kant-Straße“ Richtung Süden	61
7.2.3	Straßenansicht, Nordwestfassade Blick von der Straße Richtung Nordosten	61
7.2.4	Straßenansicht, Nordwestfassade, Blick von der Straße Richtung Süden	61
7.2.5	Südostfassade, Blick von der „Immanuel-Kant-Straße“ Ecke „Lessingstraße“ Richtung Westen	61
7.2.6	Südost- und Nordostfassade, Blick von der „Immanuel-Kant-Straße“ Richtung Westen	61
7.2.7	Südostfassade, Tiefgarageneinfahrt, Blick vom Flurstück 120/7 Richtung Norden	62
7.2.8	Südostfassade, Blick vom Flurstück 130/3 Richtung Westen	62
7.2.9	Nordwestfassade, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg Richtung Nordosten	62
7.2.10	Nordwestfassade, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg Richtung Osten	62
7.2.11	Südostfassade, Blick von der „Lessingstraße“ Richtung Nordwesten	62
7.2.12	Ladeneingang der gegenständlichen Einheit, Blick von Vorplatz, rechts Hauseingang Nr. 12	62
7.2.13	Südostfassade, Andienung, Blick vom Flurstück 120/5 Richtung Norden	63
7.2.14	Südostfassade, Blick vom Flurstück 120/5 Richtung Norden	63
7.2.15	Tiefgaragenrampe, Blick vom Flurstück 120/7	63
7.2.16	Fahrspur in der Tiefgarage (exemplarisch)	63
7.2.17	Ladengalerie zwischen der Frankfurter Straße 10 und der Frankfurter Straße 12, Blick vom 1.Obergeschoss Richtung Südosten	63
7.2.18	Treppenhauseingang in der Tiefgarage	63



1 Allgemeine Angaben

Art des Gewerbeeinheit (Einzelhandel)

Bewertungsobjekts:

Objektadresse: 65830 Kriftel, Frankfurter Straße 8-14; hier: 12

Grundbuchangaben: Grundbuch von Kriftel, Blatt 6203, Teileigentumsgrundbuch Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1:

1.168/10.000 (eintausendeinhundertachtundsechzig Zehntausendstel)

Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²
Kriftel	23	116	Gebäude- und Freifläche Frankfurter Straße	429
	23	115/2	Gebäude- und Freifläche Frankfurter Straße 10	422
	23	114	Gebäude- und Freifläche Frankfurter Straße 12	438
	23	223/113	Gebäude- und Freifläche Immanuel-Kant-Straße 2	122
	23	173/117	Gebäude- und Freifläche Immanuel-Kant-Straße 4	758
	23	221/113	Gebäude- und Freifläche Frankfurter Straße 14	154
	22	172/1	Weg, Fußweg an der Frankfurter Straße	62
	22	72	Gebäude- und Freifläche Frankfurter Straße	733
	23	115/1	Gebäude- und Freifläche Frankfurter Straße 10-A	47

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr.3 bezeichneten Ladenlokal nebst Nebenräumen im 1. Untergeschoß und 1.Obergeschoß.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blatt 6201 - 6252); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Zur Veräußerung ist die schriftliche Zustimmung des Verwalters erforderlich; Ausnahme; Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie und Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie. Veräußerung durch Konkursverwalter oder durch Zwangsvollstreckung.

Bezüglich der PKW- Abstellplätze im 1. und 2. Untergeschoß Nr. 1 - 39, 64, 65, 67, 68, 70, 72 - 77 ist eine Sondernutzungsregelung getroffen. Bezüglich der Kellerräume im 1.Untergeschoß Nr. 1 - 4, 6, 17 - 35, 37a und b, 39, 43, 49 - 54 ist eine Sondernutzungsregelung getroffen.



Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 03.12.1987, 06.06.1988, 20.09.1988, 12.10.1988; übertragen aus Blatt 6189; eingetragen am 26.10.1988.

Lfd. Nr. 2 / zu 1:

Die Teilungserklärung ist geändert. Der Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum in Blatt 6221 ist aufgehoben. Gemäß Bewilligung vom 02.01.1989 eingetragen am 16.01.1989

Lfd. Nr. 3 / zu 1:

Dem Teileigentum ist das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Abstellplatz Nr. 75 zugeordnet; gemäß Bewilligung vom 19.12.1989; eingetragen am 04.07.1990.

Lfd. Nr. 5 / zu 1:

Grunddienstbarkeit (Nutzung der Aufzugsanlage) am Grundstück Gemarkung Kriftel Blatt 6451 bis 6458 (Flur 22 Flurstück 71/2) [...nicht lesbar]

Lfd. Nr. 6 / zu 1:

Die Grundstücke sind gemäß Veränderungsnachweis Nr. 33/92 verschmolzen und hier als

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²
Kriftel	23	116/4	Gebäude- und Freifläche Frankfurter Straße 8-14	3.124

eingetragen am 08.07.1992.

Lfd. Nr. 7 / zu 1:

Das Teileigentum in Blatt 6212 ist nach Blatt 6211 übertragen am 17.03.1993.

Lfd. Nr. 8 / zu 1:

Infolge der Grenzregelung ist an die Stelle des Grundstücks Flur 23 Flurstück 116/1 das Grundstück

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²
Kriftel	23	116/4	Gebäude- und Freifläche Frankfurter Straße 8-14	590
Kriftel	23	116/5	Gebäude- und Freifläche Frankfurter Straße 8-14	13
Kriftel	23	116/6	Gebäude- und Freifläche Frankfurter Straße 8-14	19
Kriftel	23	116/7	Gebäude- und Freifläche Frankfurter Straße 8-14	784
Kriftel	23	116/8	Gebäude- und Freifläche Frankfurter Straße 8-14	77
Kriftel	23	116/9	Gebäude- und Freifläche Frankfurter Straße 8-14	739
Kriftel	22	116/10	Gebäude- und Freifläche Frankfurter Straße 8-14	325

getreten; eingetragen am 12.07.1993.



Abteilung I:

Eigentümer:

- *Hier anonymisiert* -

Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 9 zu 1, 8/zu1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (...); eingetragen am 08.11.2024.

Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

- *Eintragungen nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend.* –

1.1 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
Auftraggeber:	Amtsgericht Frankfurt am Main 60256 Frankfurt am Main
Aktenzeichen:	845 K 41/24
Grundlage:	Auftrag vom 12.11.2024, Beschluss vom 10.10.2024
Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag:	11.02.2025
Ortsbesichtigung:	11.02.2025
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuch von Kriftel, Blatt 6203 vom 08.11.2024 (Quelle: Auftraggeber) Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 31.01.2025 (Quelle: www.gds.hessen.de) Akteneinsicht beim Grundbuchamt Frankfurt am Main vom 07.02.2025 in die Grundakte (Teilungserklärung) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Main-Taunus-Kreis) vom 03.02.2025 (Quelle: Kreisbauamt Hofheim) Bodenrichtwertkarte der Stadt Kriftel (Quelle: www.geoportal.hessen.de) Stand 01.01.2024 Akteneinsicht in die Bauakten beim Kreisbauamt des Main-Taunus-Kreises vom 12.03.2025 Internet-Auskunft der Landesdenkmalbehörde über Denkmalschutz (Quelle: www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de) vom 04.02.2025 Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal der Stadt Kriftel (Quelle: www.) vom 03.02.2025



Anfrage bei der Gemeinde Kriftel (Anliegerbescheinigung) über Erschließungsbeiträge vom 31.01.2025

Schriftliche Altlasten-Auskunft vom Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden vom 04.02.2025

Gewerbemieten (Einzelhandel):

IHK-Gewerbemarktbericht 2024 (Quelle: <https://www.frankfurt-main.ihk.de/branchenthemen/bau-und-immobilienwirtschaft/gremienarbeit-politikberatung/frankfurter-immobilienboerse/publikationen-der-frankfurter-immobilienboerse/gewerbemarktbericht-5326540>)

Auswertung von Angebotsmieten IS 24 3. Quartal 2023 bis 4. Quartal 2024 (Quelle: <https://on-geo.de/produkte/geoport/>)

immobilienscout24 / Angebotsmieten (Quelle: www.immobilienscout24.de)

Eigene Mietpreissammlung / 1 Abschlussmiete

Stellplatzmieten:

Angebotsmieten von Immobilienportalen (Quelle: www.immobilienscout24.de)

Angebotskaufpreise für Gewerbeeinheiten (Quelle: www.immobilienscout24.de)

Demografische Kennziffern: Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung der Kommune Kriftel (Quelle: www.wegweiser-kommune.de), Gewerbemarktbericht 2024 (Quelle: <https://www.frankfurt-main.ihk.de/branchenthemen/bau-und-immobilienwirtschaft/gremienarbeit-politikberatung/frankfurter-immobilienboerse/publikationen-der-frankfurter-immobilienboerse/gewerbemarktbericht-5326540>)

HLNUG Lärmviewer Hessen (Quelle: www.laerm-hessen.de)

Infoservice Fluglärm V 2.0 (Quelle: <https://framap.fraport.de/framap/main/r/isfl/go>)

German Real Estate Index (GREIX) (Quelle: www.greix.de)

VDP-Immobilienpreisindex (Quelle: <https://www.pfandbrief.de>)

Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Limburg a. d. L. für den Bereich des Main-Taunus-Kreises u. a.; Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main 2024; Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für den Bereich Südhessen; (Quelle: https://www.gds.hessen.de/INTERSHOP/web/WFS/HLBG-Geodaten-Site/de_DE/-/EUR/ViewDownloadcenter-Start?path=Immobilienwerte/Regionale%20Immobilienmarktberichte/IMB%20regional%202024)

Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Limburg

Eigene Erhebungen

Von der Gläubigerseite
(Hausverwaltung WEG)
übergebene
Unterlagen:

Energieausweis vom 18.09.2018
Beschlussammlung 2019-2021
Beschlussammlung 2024-2025
Protokolle der Eigentümerversammlungen 2022, 2023, 2024



Hausgeldabrechnung 2023
Rücklagenplan 2024
Wirtschaftsplan 2025

Von der Schuldnerseite ---
übergebene
Unterlagen:

1.2 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Beteiligte: Hier anonymisiert

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- Anonymisierung: Auftragsgemäß werden Angaben über Personen und Beteiligte in der Internet-Fassung des Gutachtens anonymisiert. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die personenbezogenen Daten dem Gericht in einem gesonderten Begleitschreiben übermittelt worden.
- Zutritt / Informationen: **Das gegenständliche Sondereigentum konnte von innen besichtigt werden. Die Vermietungssituation ist nicht abschließend bekannt. Hieraus möglicherweise resultierende Ungenauigkeiten gehen nicht zu Lasten der Sachverständigen.**
- Zubehör: Zubehör wurde vorgefunden (siehe Ziff. 3.6.6): Einrichtungen zum Betrieb eines Supermarkts (im Mietereigentum).
- Fiktiv unbelasteter Verkehrswert: Die im Grundbuch eingetragenen Belastungen sind in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht bewertet worden und nicht im Wert enthalten.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Main-Taunus-Kreis
Ort:	Kriftel
Zentrumsfunktion:	Unterzentrum
Einwohnerzahl:	Rd. 11.123 (www.mtk.org, Stand: 31.Dez.2023)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Ca. 155 km (Luftlinie) nordwestlich von Stuttgart Ca. 145 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Ca. 16 km (Luftlinie) nordöstlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden Ca. 15 km (Luftlinie) südwestlich von Frankfurt am Main
Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets: (wegweiser-kommune.de; Demografie-Bericht, Sozialbericht; statistik.arbeitsagentur.de; Gewerbemarktbericht)	Demografie-Typ 5 „Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung“ Bevölkerungsentwicklung seit 2011: +5,9 % (2022) Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre: -1,1 % (Stand: 2022) Durchschnittsalter: 44,9 Jahre Arbeitslosenquote: 5,4 % (Main-Taunus-Kreis) (02/2025, statistik.arbeitsagentur.de) Kaufkraftindex: 119,8 (Stand: 2024) Kaufkraftindex für den Einzelhandel: 112,4 (2024) Einzelhandelszentralität: 137,6 (2024) Gewerbesteuerhebesatz: 360 % (2024) Verfügbares Einkommen je Einwohner (Main-Taunus-Kreis): 30.514 € (2022)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Rd. 1,0 km (Luftlinie) nordwestlich der Bundesautobahn BAB 66 Rd. 400 m (Luftlinie) nordöstlich vom Freizeitpark Kriftel Rd. 300 m (Luftlinie) nördlich von der S-Bahnlinie Im Zentrum von Kriftel Straßenlage Frankfurter Straße / Ecke Immanuel-Kant-Straße sowie Parkplatz Lessingstraße
Lageklassifikation:	Mittlere Geschäftslage (zentrale Einkaufslage in Kriftel)
Infrastruktur:	In der „Galerie-Passage“: Gastronomie, Optiker, Orthopädie-Geschäft, Physiotherapie-Praxis, Kosmetiksalon, Ärzte, Apotheke, Bank, Versicherung, Steuerberatungs-Kanzlei, Friseursalon, Parfümerie, Papiergeschäft, Reisebüro, Änderungsschneiderei, Lottoladen, Paketshop, Kiosk, Uhren- und Schmuckladen, Bäckerei, Supermarkt (=Bewertungsobjekt) etc.



	Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Grundschule, weiterführende Schule, Bürgerzentrum, Schwimmbad
Verkehrsanbindung:	KFZ: Rd. 1,2 km (Luftlinie) zur Bundesautobahn A 66 (Wiesbaden - Frankfurt) Anschlussstelle „Hattersheim“
	ÖPNV: Rd. 11 Min. Fußweg (ca. 732 m) zum „Kriftel Bahnhof“, von dort im 15 Minuten-Takt (zu den Hauptverkehrszeiten) rd. 17 Min. zum Frankfurter Hauptbahnhof
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Offene, vorwiegend 2- bis 4-geschossige Bebauung der Entstehungszeit des 19. und 20. Jahrhunderts, teilweise Anfang des 21. Jahrhunderts Vorwiegend Wohnnutzung, teilweise gewerbliche Nutzungen
Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen)	Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: Straßenseitig: 60-69 [dB(A)] Parkplatzseitig: 45-59 [dB(A)]
	Vergleichswerte für Kerngebiete, Dorf- und Mischgebiete (Tag / Nacht): Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm ¹ : 60 / 45 [dB(A)]
Topografie:	Sehr leichtes Nordost- Südwest-Gefälle

2.2 Gestalt und Form

Grundstückszuschnitt:	Polygonal
Oberfläche:	Annähernd ebene Oberfläche, sehr leichtes Gefälle (Südwest-Nordost)
Mittlere Grundstücksbreite:	Laut Liegenschaftskarte ca. 36,0 m
Mittlere Grundstückstiefe:	Laut Liegenschaftskarte ca. 70,0 m
Straßenfront:	Laut Liegenschaftskarte ca. 71,0 m
Grundstücksfläche:	Laut Grundbucheintrag 2.547 m²

2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung:	Öffentliche Erschließung von der Frankfurter Straße Andienung vom Parkplatz Lessingstraße sowie Immanuel-Kant-Straße
Straßenart:	Örtliche Hauptstraße

¹ TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



Straßenausbau:	Ausgebaut als Straße, asphaltiert, 2-seitig gepflasterter Gehweg mit Poller zur Fahrbahn, Parkplätze teilweise 1-seitig, Baumbepflanzung 1-seitig, Fahrradstellplätze 1-seitig
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Angeschlossen an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen, Gasversorgung

2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten

Bodenverhältnisse: Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Es wird von normal tragfähigem Boden ausgegangen.

Altlasten: Die schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts hat folgenden Inhalt:

„ [...]“

in der Altflächendatei des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Für die von Ihnen angefragten Flächen ist in der Altflächendatei unter der ALTIS-Nummer 436.009.000-001.111 für die Frankfurter Straße 10 = Gemarkung Kriftel, Flur 23, Flurstück 116/4, ein Eintrag vorhanden. Den entsprechenden Auszug mit den dazugehörigen Erläuterungen habe ich diesem Schreiben beigelegt.

Aufgrund der Branchenklasse des Betriebes ist davon auszugehen, dass dort mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Da jedoch meines Wissens bislang keine weiteren Untersuchungen erfolgt sind, liegen mir derzeit keine konkreten Anhaltspunkte auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu dieser Fläche vor.

Die Einteilung der Branchenklassen nach Wirtschaftszweig (WZ 2003) in den Klassen 1 bis 5 spiegelt die Wahrscheinlichkeit einer Umweltbeeinträchtigung wider. Bei der höchsten hier eingetragenen Klasse 2 wird das Gefährdungspotential als „gering“ eingestuft.

[...]“

ALTFLÄCHEN - Gesamtausdruck

ALTIS – Nummer

436.009.000-001.111

Erfassungsdatum:

14.05.2020

Datum des Datenabrufs:

04.02.2025

Letzte Stammdatenbearbeitung:

09.12.2024

Stammdaten:

Art der Fläche:

Altstandort

Status der Gesamtfläche:

Adresse / Lage überprüft (validiert)

Arbeitsname:

61.22.06.04

Aktenzeichen (zust. Behörde):

Kreis:

Main-Taunus-Kreis

Gemeinde/Stadt:

Kriftel

Ortsteil:

KRIFTEL

Gemarkung:

Kriftel

Straße, Hausnummer:

Frankfurter Straße 10

Art der Adresse:

Stammdresse

Prüfdatum der Adresse

14.05.2020



Anlagen: Anlagen- Name	Anlagen- Beschreib- ung	Branche (nach HLUG/ nach WZ2003)	Klasse Bran- che/WZ	Betriebs- anfang	Betriebs- ende	Be- merkung	Vor- kommnis- art	Be- merkun- gen zu Vor- komm- nissen
Hier ano- nymisiert	Textil- reinigung / Wä- sche- Annahme stelle	- / Wä- scherei	- / 2	03/2016	07/2018			

2.5 Zivilrechtliche Situation

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Siehe Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Nicht bekannt
Überbau:	Soweit ersichtlich, bestehen Überbauten in kleineren Bereichen (Erker).

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten:	Laut der Auskunft des Kreisbauamts besteht für das Bewertungsgrundstück keine Baulasteintragung.
Denkmalschutz:	Laut der Auskunft der Denkmalbehörde steht das Bewertungsgrundstück nicht unter Denkmalschutz.

2.6.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:	Gemäß der Internetauskunft ist das Bewertungsgrundstück im regionalen Flächennutzungsplan als „ Mischbau-B “ dargestellt.
Bebauungsplan:	Gemäß der Internet-Auskunft in der Regiomap befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans.
Grundstücks- eigenschaften:	Das Bewertungsgrundstück besitzt die folgenden Eigenschaften:
	Art der baulichen Nutzung: Gemischte Nutzung
	Maß der baulichen Nutzung:
	GRZ: k. A.
	GFZ: k. A.



Vorhandene Vollgeschosse hier: 3- geschossig (laut Bauakte)

Vorhandene Bauweise hier: Teiloffene Bauweise

Stellplatzsatzung: Stellplatzsatzung der Gemeinde Kriftel
über den Nachweis von KFZ- Stell- und Fahrradabstellplätzen sowie deren
Gestaltung, Größe, Zahl und Ablösung vom 02.06.2023

2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand: 091 BA 1569/87: Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage
091 BA 1227/90: Wohn- und Geschäftshaus 2. Bauabschnitt

Stellplätze: Für das Bewertungsgrundstück sind laut Bauakte² **123 KFZ-Stellplätze** genehmigt und
nachgewiesen, hiervon 89 Stellplätze in der Tiefgarage, 31 oberirdische Stellplätze auf
dem Parkplatz und 3 oberirdische Stellplätze in der Immanuel-Kant-Straße.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand Baureifes Land
(Grundstücksqualität):

Beitragsrechtliche Annahme: beitragsfrei³
Situation:

2.8 Nutzungs- / Vermietungssituation

Nutzungs-/ Die Vermietungssituation und der Mietvertrag wurden auf Anfrage eigentümerseits
Vermietungssituation: **nicht bekannt** gegeben.

Soweit ersichtlich, ist das **bewertungsgegenständliche Teileigentum vermietet (Supermarkt)**. Der Vermietungszustand des Stellplatzes ist nicht bekannt.

Nach Angaben des Mieters besteht die Vermietung seit Juni 2023 und ist der Mietvertrag per 30.06.2025 gekündigt.

Die Miete (inklusive Umsatzsteuer, inklusive Nebenkosten) beträgt nach Angaben des Mieters 9.900 €. Die Höhe der Nettokaltmiete wurde nicht angegeben. Aufgrund des baulichen Zustands (Feuchtigkeit im Keller) hat der Mieter „seit ca. 4 – 5 Monaten eine Mietminderung in Höhe von -20%“ vorgenommen.

Der Mietvertrag konnte nicht eingesehen werden.

² Bauakte, Stellplatznachweis vom 15.06.1987

³ Die beitragsrechtliche Situation konnte noch nicht abschließend geklärt werden. Die Anfrage vom 31.01.2025 war zum Zeitpunkt der Gutachtenfertigung noch nicht beantwortet.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Vorbemerkungen:

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Der Zutritt zum Grundstück und zu den gemeinschaftlichen, allgemein zugänglichen Bereichen (Treppenhaus Hausnummer 12 und Tiefgarage) war zum Ortstermin möglich. Das übrige Gemeinschaftseigentum wurde von außen besichtigt. Der Zutritt zum gegenständlichen Sondereigentum wurde ermöglicht.

Es wird explizit auf das Risiko von möglicherweise vorhandenen, auch baualtersbedingten Bauschäden hingewiesen, die ohne zerstörende Untersuchung auf der Grundlage der Inaugenscheinnahme der sichtbaren Teilbereiche nicht gesichtet und nicht beurteilt werden können. Der Zustand der Baukonstruktion ist überwiegend nicht bekannt.



3.2 Gebäude

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des / der Gebäude/s:	3-geschossige Wohn- und Geschäftshaus-Anlage mit je ausgebauten Dachgeschossen sowie gemeinsame Unterkellerung mit 2-geschossiger Tiefgarage sowie einer integrierten 2-geschossigen, überdachten Passage sowie einem 1-geschossigen Durchgang „Galerie-Passage (Einkaufszentrum im Ortsmittelpunkt)“
Baujahr: (laut örtlicher Kennzeichnung)	1989
Modernisierungen: (soweit ersichtlich)	Nicht bekannt
Außenansicht:	Dächer: Satteldächer und Gauben mit rotbrauner Dachsteindeckung, überdachte 2-geschossige Passage mit Satteldach in verglaster Metallkonstruktion; Flachdach mit extensiver Begrünung; Vordächer und Überdachungen Fassade: massive Außenwände mit Wärmedämmverbundsystem und Putz mit hellgrauem Anstrich sowie Sockelfliesen; mehrgeschossige Erker; im Erdgeschoss teilweise Fassadenbekleidung mit rotbraunem Klinkermauerwerk; zur Passage verglaste Pfosten-Riegel-Konstruktion; verglaster Wintergarten Balkone/Loggien/Terrassen: Metallgeländer bzw. verglaste Brüstungen Fenster: Metallfenster, dunkelblau eloxiert, mit Isolierverglasung, teilweise grauen Brüstungselementen; schienengeführte Außenjalousien Schaufenster: Metallfenster, dunkelbronze eloxiert Eingänge: überdachte Treppeneingänge, überdachter Supermarkteingang Sonstiges: Außenaufzug und überdachte Außentreppe in der Passage zwischen Tiefgarage und 1. OG

3.2.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: (laut Bauakte)	Massivbauweise
Gründung: (laut Bauakte)	Betonfundamente Bodenplatte
Kellerwände: (laut Bauakte)	Mauerwerk bzw. Stahlbeton
Stützen: (laut Bauakte)	Stahlbetonstützen
Umfassungswände: (laut Bauakte)	Mauerwerk bzw. Stahlbeton
Treppenhauswände: (laut Bauakte)	Massiv
Sonstige tragende Innenwände: (laut Bauakte)	---



Nicht tragende Innenwände: (Annahme)	Leichte Trennwände
Geschossdecken: (laut Bauakte)	EG, 1.OG, 2.OG in weit gespannten Stahlrippendecken ohne Unterzüge Decke über DG (Galerieboden) als Stahlbetonplatte zwischen Stahlbetonunterzügen
Geschosstreppen: (laut Bauakte)	2-läufige gerade Treppen mit Zwischenpodesten Stahlbetonkonstruktion mit Natursteinbelag und Metallgeländer
Aufzug: (laut Teilungserklärung)	3 Aufzugsanlagen
Dachkonstruktion: (laut Bauakte)	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldächer Teilweise Flachdächer
Dacheindeckung: (laut Bauakte)	Geneigte Dächer mit Dachpfannendeckung Wärmedämmung Teilweise Flachdächer, begrünt
Kamin/e:	Massiv, Schindelbekleidung
Dachrinnen und Fallrohre: (laut Bauakte)	Metall

3.2.3 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung: (laut Bauakte)	4 Treppenhäuser mit Mehr-Spänner-Erschließung
Belichtung und Besonnung:	4-seitig

3.2.4 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Keller:

Bodenbeläge: (Annahme)	Estrich mit Beschichtung
Wandbekleidungen: (Annahme)	Anstrich bzw. Putz, gestrichen
Deckenbekleidung: (Annahme)	Anstrich

Treppenhäuser:



Bodenbeläge: (Annahme)	Natursteinbeläge
Wandbekleidungen: (Annahme)	Putz bzw. Tapete, gestrichen
Deckenbekleidung: (Annahme)	Putz gestrichen

Tiefgarage:

Bodenbeläge:	Betonboden
Wandbekleidungen:	Anstrich
Deckenbekleidung:	Anstrich

3.2.5 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

2.Untergeschoss (laut Aufteilungsplan)	Tiefgarage
1.Untergeschoss (laut Aufteilungsplan)	Heizungsraum, Hausanschlussraum, Lager, Hausmeisterraum, Kellerräume Tiefgarage – hier bewertungsgegenständliche Einheit Lager -
Erdgeschoss (laut Aufteilungsplan)	Läden– hier bewertungsgegenständliche Einheit Ladenlokal -
1.Obergeschoss (laut Aufteilungsplan)	Läden und Büros – hier bewertungsgegenständliche Einheit Nebenräume-
2.Obergeschoss (laut Teilungserklärung)	Wohnungen
Dachgeschoss: (laut Teilungserklärung)	Wohnungen
Spitzboden: (laut Bauakte)	Spitzboden
Gesamt: (laut Abgeschlossenheit)	26 Wohnungen und 25 Teileigentumseinheiten

3.2.6 Fenster und Türen

Fenster: (soweit ersichtlich)	1-bis mehrflügelige Isolierverglaste Metallfenster Großflächige als isolierverglaste Metall-Pfosten-Riegel-Konstruktion und teilweise geschlossenen Brüstungselementen Isolierverglaste Dachflächenfenster
----------------------------------	--



Hauseingangstür/en:	Metallkonstruktion mit Glasfüllung und verglastem Oberlicht bzw. verglastem Seitenfeld mit integrierter Briefkasten-/Klingelanlage
Tiefgaragentor:	k. A.
Kellertüren: (teilweise Annahme)	Verglaste Metallrahmentüren Geschlossene Stahlblechtüren
Einheitseingangstüren: (Annahme)	Holz- bzw. Holzwerkstofftüren, Holz- bzw. Holzwerkstoffzargen, Metallbeschläge

3.2.7 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung, Klimatechnik

Elektroinstallation: (teilweise Annahme)	Je Raum mehrere Lichtauslässe und mehrere Steckdosen Installation überwiegend unter Putz Sicherungen und Unterverteilung Blitzschutzanlage Brandmeldeanlage Wandhydrant Sprech-/Gegensprechanlagen Rauchwarnmelder Kabelanschluss Telefonanschluss
Heizung und Warmwasser- versorgung: (laut Bauakte)	Zentralheizung (Gasfeuerung) Warmwasserbereitung dezentral
Sanitäre Installation: (Annahme sowie laut Bauakte bzw. Grundakte)	Zu- und Abwasserleitungen Bodeneinläufe in Sanitärräumen Hebeanlage
Lüftungs-/Klimatechnik: (laut Bauakte)	Be- und Entlüftungsanlage (Tiefgarage) mit Abluft über Dach Diverse Klimageräte
Sonstiges: (laut Bauakte)	Flexible Leitungsführung innerhalb der abgehängten Deckenhohlräume

3.2.8 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches: (laut Bauakte)	Dachflächen mit Wärmedämmung
Leitungs-dämmung in unbeheizten Räumen:	Leitungs-dämmung vorhanden
Dämmung der Außenwände:	Wärmedämmverbundsystem



Baujahr der Fenster:	Ca. 1988
Baujahr des / der Wärmeerzeuger/s: (laut Energieausweis)	1995
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser: (laut Energieausweis)	Erdgas H, Strom
Endenergieverbrauchs- Kennwert: (laut Energieausweis)	146 kWh/m ² *a (Wärme) 41 kWh/m ² *a (Strom)

3.2.9 Baumängel bzw. Bauschäden, Zustand des Gebäudes

Baumängel bzw. Bauschäden ⁴ / Zustand: (soweit ersichtlich)	Tiefgarage: teilweise Verfärbungen der Oberflächen Keller: Allgemeinkeller nicht besichtigt, sonstiges siehe Keller innerhalb des Sondereigentums (Ziff. 3.6.7) Fassade: Verfärbungen und Oberflächenvorwölbungen im Außenwandbereich; Klinkersteine teilweise verfärbt bzw. schadhaft Fenster: Eloxierung der Profile teilweise schadhaft, Metalljalousetten teilweise schadhaft Dach: Passagen-Glasdach mit großflächigen Verschmutzungen Haustechnik: nicht besichtigt Treppenhäuser: überwiegend nicht besichtigt
Beurteilung des Gesamtzustands:	Soweit ersichtlich, befindet sich die bauliche Anlage in baujahresadäquatem, nicht wesentlich modernisiertem, einfachem, etwas unterdurchschnittlich gepflegtem Gesamtzustand.

3.3 Außenanlagen

Einfriedungen:	Keine
Befestigte Grundstücksbereiche:	Betonsteinpflaster Betonabstellungen mit Kiesflächen
Unbefestigte Grundstücksbereiche:	---
Sonstiges:	PKW-Abstellplätze Mülltonnen-Einhausungen
Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand:	Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in baujahresadäquatem, durchschnittlich gepflegtem Zustand.

⁴ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



3.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Dem bewertungsgegenständlichen Sondereigentum ist das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 75 zugeordnet. Er ist laut Aufteilungsplan in der Tiefgarage im 1. Untergeschoss gelegen.
Hausgeld / Zuführung zur Instandhaltungsrücklage: (Quelle: Hausverwaltung WEG)	Laut Einzel-Wirtschaftsplan 2025 beträgt der zu zahlende, monatliche Hausgeldvorschuss für den gegenständlichen Miteigentumsanteil: 2.556,00 €. Laut Rücklagenplan 2024 beträgt der zu zahlende, monatliche Rücklagenvorschuss im Zeitraum 01.01.2024 - 31.12.2024 für den gegenständlichen Miteigentumsanteil: 486,67 €.
Instandhaltungsrücklage: (Quelle: Hausverwaltung WEG)	Laut Hausgeldabrechnung 2023 betrug die Instandhaltungsrücklage für das Gesamtobjekt per 31.12.2023 [hier anonymisiert].
Sonstiges: (Quelle: Hausverwaltung WEG)	Laut Beschlussammlung wurde eine Sonderumlage mit Fälligkeit vom 01.09.2024 in Höhe von 50.000 € wegen eines Zahlungsausfalls beschlossen. Laut Beschlussammlung wurde eine Sonderumlage mit Fälligkeit vom 01.10.2024 in Höhe von 25.000 € wegen Wohngeldrückständen beschlossen. Die Sonderumlagen werden nach Miteigentumsanteilen aufgeteilt.

3.5 Beurteilung der Gesamtanlage

Gesamtanlage:	Soweit ersichtlich, besitzt die Gesamtanlage ein baujahresadäquates, etwas unterdurchschnittlich gepflegtes Erscheinungsbild mit kurz- bis mittelfristigem Modernisierungsbedarf.
---------------	---



3.6 Beschreibung des Sondereigentums Ladenlokal Nr. 3

3.6.1 Lage und Grundrissgestaltung

Lage des Sondereigentums im Gebäude / Orientierung:	Die bewertungsgegenständliche Gewerbbeeinheit ist im Erdgeschoss (Haus Nr. 12) mit Nebenräumen im 1. Untergeschoss sowie 1. Obergeschoss gelegen. Sie wird fußläufig von der Frankfurter Straße (Haupteingang) sowie vom Parkplatz (Nebeneingang, Andienung) erschlossen und ist vorwiegend nach Nordwesten und teilweise nach Südosten orientiert.
Grundrissgestaltung:	Gewerbbeeinheit (Einzelhandel) Das Teileigentum besteht im Erdgeschoss aus der Einzelhandelsfläche (Supermarkt) mit Nebenflächen. Der Eingangsbereich von der Frankfurter Straße ist stufenlos (ebenerdig) und großflächig überdacht. Über den Andienungsflur und eine interne Treppe werden die Sozialräume mit Umkleiden und WCs für Damen und Herren erschlossen. Über eine Treppe und einen Lastenaufzug innerhalb der Einheit wird das Untergeschoss mit Lagerflächen angedient. Zur Einheit gehört ein per Sondernutzungsrecht zugeordneter PKW-Tiefgaragenstellplatz im 1. Untergeschoss. (Besucher-) Parkplätze stehen laut Teilungserklärung neben der Eigentümergemeinschaft auch der Allgemeinheit auf dem öffentlichen Parkplatz zur Verfügung.
Besonnung / Belichtung / Belüftung:	Es besteht mäßige bis mittlere Besonnung (Geschosslage, Orientierung), mäßige bis Belichtung (Geschosslage, Fenstergröße, Raumtiefe) sowie mäßige bis mittlere natürliche Belüftung und Entlüftung (2-seitige Ausrichtung).

3.6.2 Nutz-/Mietfläche

Nutz-/Mietfläche:	Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Nutzfläche für das Erdgeschoss und das 1. Untergeschoss wurde aus der Flächenberechnung der Bauakte für die Bewertung übernommen. Die Nutzfläche für das 1. Obergeschoss wurde aufgrund des Aufteilungsplans im Zusammenhang mit der hiervon teilweise abweichenden Bauakte aufgrund einer eigenen Berechnung ermittelt. Die Nutz-/Mietfläche ist ausschließlich für diese Wertermittlung verwendbar.
--------------------------	--



FRA08

Zusammenstellung der Nutzflächen

Quelle: Bauakte, Nutzflächenberechnung

Einheit Nr. It. Aufteilungsplan	Einheit Nr. It. Bauakte	Geschoss	Raumbezeichnung laut Grundakte	Nutzfläche [m ²] laut Bauakte
------------------------------------	----------------------------	----------	-----------------------------------	---

Laden				
3	Laden 04	EG	Ladeneinheit 04	
	Anlieferung inkl. Aufzug	EG	0.4.2 Büro	
		EG	0.4.1 Aufzug	
Mietfläche			EG	514,74

Nebenträume				
3	U7 Lager zu LE 04	1. UG	Lager U55	252,18
3	Ladeneinheit 1.5	1. OG	Aufenthalt zu 04	
	Ladeneinheit 1.5	1. OG	Umkleide D	
	Ladeneinheit 1.5	1. OG	Umkleide H	
	Ladeneinheit 1.5	1. OG	WC D	
	Ladeneinheit 1.5	1. OG	WC H	
			1. OG	ca. 42,00

Summe				808,92
--------------	--	--	--	---------------

Lichte Raumhöhe:
(gem. Bauakte)

KG:
Ca. 2,70 m (Oberkante Fertigfußboden bis Unterkante Rohdecke)

EG:
Ca. 3,00 m (Oberkante Fertigfußboden bis Unterkante Abhangdecke)
Ca. 3,72 m (Oberkante Fertigfußboden bis Unterkante Rohdecke)

1.OG:
Ca. 2,50 m (Oberkante Fertigfußboden bis Unterkante Abhangdecke)
Ca. 2,83 m (Oberkante Fertigfußboden bis Unterkante Rohdecke)

3.6.3 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Anlieferung (EG):

Bodenbeläge: Estrich, Kunststoffbeschichtung

Wandbekleidungen: Fliesen raumhoch

Deckenbekleidung: Abhangdecken als Rasterdecken, Anstrich
Unterkonstruktion Metallhänger



Kellerräume (1. UG):

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Überwiegend Putz gestrichen
Deckenbekleidung:	Anstrich

Kühlräume (1. UG, EG):

Bodenbeläge:	Fliesen bzw. Estrich, Kunststoffbeschichtung
Wandbekleidungen:	Fliesen, raumhoch
Deckenbekleidung:	Putz, Anstrich Teilweise Kühlelemente

Verkaufsraum (EG):

Bodenbeläge:	Werksteinfliesen
Wandbekleidungen:	Fliesen bis ca. 2,00 m Putz oder Tapete gestrichen
Deckenbekleidung:	Abhangdecken als Rasterdecken, Anstrich Unterkonstruktion Metallhänger

Büro (EG):

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz oder Tapete gestrichen
Deckenbekleidung:	Abhangdecken als Rasterdecken, Anstrich Unterkonstruktion Metallhänger

Sozialräume (1. OG):

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapete, Anstrich
Deckenbekleidung:	Abhangdecken als Rasterdecken, Anstrich Unterkonstruktion Metallhänger

Sanitärräume (1. OG):



Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesen mehrseitig bis ca. 2,00 m Tapete, Anstrich
Deckenbekleidung:	Abhangdecke als Rasterdecken, Anstrich Unterkonstruktion Metallhänger Verglastes Oberlicht

Treppenraum:

Bodenbeläge: (teilw. Annahme)	Naturstein-Fliesen
Wandbekleidungen: (teilw. Annahme)	Rauputz, Anstrich
Deckenbekleidung: (teilw. Annahme)	Putz, Anstrich

3.6.4 Fenster und Türen

Fenster:	1-bis mehrflügelige Isolierverglaste Metallfenster, dunkelbronze eloxiert Außenliegende Metall-Jalousetten
Ladeneingangstür:	2-flügelige, elektrische Schiebetür in Metallkonstruktion mit Glas-Füllung und verglasten Seitenelementen
Andienungstür:	2-flügelige Metalltür mit drahtverglasten Sichtfenstern
Innentüren:	Metalltüren Einfache Holz- bzw. Holzwerkstofftüren, Holz- bzw. Holzwerkstoffzargen, Metallbeschläge

3.6.5 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung, Aufzug

Elektroinstallation: (teilweise Annahme)	Je Raum mehrere Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Installation überwiegend unter Putz Separat abgesicherte Unterverteilung Rauchwarnmelder Rauchabzug Telefonanschluss
Heizung:	Siehe Gemeinschaftseigentum (Ziff. 3.2.7) Flächenradiatoren, Rippenradiatoren
Warmwasser- Versorgung:	Warmwasserbereitung dezentral (Elektro-Durchlauferhitzer)
Sanitäre Installation:	Lager 1. UG: Wasseranschluss Ladenlokal EG: Wasseranschluss



Nebenträume 1. OG:

WC (Damen) mit zwei WCs und einem Waschbecken

WC (Herren) mit einem WC, einem Urinal und einem Waschbecken

Teeküchenanschluss

Waschmaschinenanschluss

Lüftungs-/Klimatechnik: Lüftungsanlage (1. UG, EG)
Kühlaggregat (KG)

Aufzug: Lastenaufzug (KG bis EG), bis 2.500 kg bzw. 26 Personen Tragfähigkeit

3.6.6 Zubehör

Zubehör: Folgendes Zubehör wurde vorgefunden:
Einrichtungen zum Betrieb eines Supermarkts mit Fleischtheke, Kühlräumen, Regalen,
Tisch, Stühle, Teeküche und sonstigem Mobiliar.

Nach Angaben des Mieters befinden sich sämtliche Einbauten in der Einheit im
Mietereigentum.

Anmerkung: *Ein Wertanteil für Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung ist im Verkehrswert nicht
enthalten.*

3.6.7 Baumängel / Bauschäden / Zustand des Sondereigentums

Baumängel bzw.
Bauschäden⁵ / Zustand
des Sondereigentums: Keller: Rissbildung, Verfärbungen und Oberflächenvorwölbung im Wandbereich
Keller: „eindringendes Wasser, Feuchtigkeit“ (nach Angaben des Mieters),
verschmutzte Oberflächen
1.OG: fehlende Deckenplatte (Sozialbereich)

Allgemeine Beurteilung
der Sondereigentums-
einheit: Das Sondereigentum befindet sich insgesamt in baujahresadäquatem, teilweise
modernisiertem, etwas unterdurchschnittlichem Zustand.

⁵ Siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen



4 Marktsituation

Stärken / Chancen: Folgende Umstände bezüglich des Teileigentums können als **Stärken bzw. Chancen** identifiziert werden:

- Standortattraktivität: Lage des Grundstücks in zentrale Wirtschaftsregion und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Einzelhandelsflächen (Ø +)
- Kriftel als „Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung“ laut Demografie-Bericht (Ø)
- Main-Taunus-Kreis mit überdurchschnittlichem Kaufkraftindex, bezogen auf den Bundesdurchschnitt (Ø +)
- Überdurchschnittliche Einzelhandelszentralität (Ø +)
- Verfügbares Einkommen: Überdurchschnittlich hohes Einkommen im Main-Taunus-Kreis je Einwohner, bezogen auf den Bundesdurchschnitt und auf Hessen (Ø +)
- Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung: leicht unterdurchschnittliche Arbeitslosenquote (Ø +)
- Infrastrukturelle Erschließung: mittlere Erreichbarkeit und Erschließung durch öffentlichen Personennahverkehr, motorisierten Individualverkehr, Flugverkehr, Schiffsverkehr (ICE-Bahnhof Frankfurt, Regionalbahn, S-Bahn, Autobahn, Flughafen, Hafen) (Ø)
- Lage des Objekts in überdurchschnittlich nachgefragter Geschäftslage, bezogen auf den Bundesdurchschnitt (Ø +)
- Lokal nachgefragte Branchenschwerpunkte: Einzelhandel im Budget-Sortiment, Discounter, Supermarkt, Büro, Bildungseinrichtung, Banken- und Finanzwesen (Ø)
- Zentrale Lage des Objekts in zentraler Lage, bezogen auf Kriftel, als etwas überdurchschnittlich nachgefragter Geschäftslage bezogen auf den Bundesdurchschnitt (Ø)
- Einzelhandelslage mit mittlerer Passantenfrequenz, bezogen auf Kriftel (Ø)
- Lage an der zentralen Frankfurter Straße innerhalb der Ortsmitte von Kriftel (Ø +)
- Infrastrukturangebot und Branchenmix in der näheren Umgebung (Ø +)
- Realisierte planungsrechtliche Grundstücksausnutzung (+)
- Stark begrenztes Kaufangebot an Teileigentumseinheiten (Einzelhandel) in Bestandsgebäuden zum Kauf in Kriftel und umgebenden Gemeinden (-)
- Lokale Nachfrage nach Kaufangeboten von Gewerbeimmobilien (Einzelhandel) übersteigt das Angebot (+)
- Begrenztes Mietangebot von Einzelhandelsflächen in Kriftel und der näheren Umgebung (Ø +)
- Lokale Nachfrage nach Mietangeboten von Gewerbeimmobilien (Einzelhandel) übersteigt das Angebot (+)
- Stellplätze auf dem benachbarten, öffentlichen Parkplatz vorhanden (+)
- Gute Andienung durch Lieferverkehr von der Südostseite (Ø +)
- Mittlerer Gebäudestandard (Ø)
- Erschließung der Einheit von der Frankfurter Straße (Ø +)
- Erschließung der Nebenräume im Untergeschoss mit Lastenaufzug (Ø +)

Schwächen / Risiken: Folgende Umstände können als **Schwächen bzw. Risiken** identifiziert werden:



- Demografische Entwicklung des Gebiets (Ø -)
- Aktuelle geopolitische Situation in Europa und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)
- Abgeschwächte Konjunktur (-)
- Abgeschwächte Nachfrage und geringe Umsätze am Einzelhandelsimmobilienmarkt (-)
- Kaufkraftschwund, gestiegene Hypothekenzinsen, gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)
- Restriktivere Kreditbedingungen (-)
- Sehr zurückhaltende Nachfrage nach Teileigentumseinheiten (Einzelhandel) in Bestandsgebäuden zum Kauf in Kriftel und umgebenden, vergleichbaren Gemeinden (-)
- Sehr geringe Zahl an Transaktionen von Geschäftsimmobiliën (Teileigentum) in Kriftel und den umliegenden Gemeinden in den Jahren 2019-2025 (-)
- Lage des Grundstücks nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (Ø)
- Potenzial / Drittverwendungsmöglichkeiten: begrenzte wirtschaftliche Drittverwendungsmöglichkeit der gegenständlichen Einzelhandelsfläche (-)
- Kurze Laufzeit des bestehenden Mietvertrags (--)
- Vom Bewertungsgrundstück ausgehender Überbau in den öffentlichen Raum (Ø)
- 2-seitige, überwiegend 1-seitige Orientierung der Einheit (Ø)
- Grundrissgestaltung: tiefe Verkaufsflächen des Ladenlokals im EG, bezogen auf die Fensterbreite (Ø -)
- Baulicher und Modernisierungszustand des Wohn- und Geschäftshauses (Ø -)
- Energetische Eigenschaften des Wohn- und Geschäftshauses (Ø -)
- Heizungsanlage modernisierungsbedürftig (-)
- Aktuelle Nettokaltmiete nicht bekannt (-)
- Teilweise Leerstand der Gewerbeeinheiten im Gebäude (Ø -)
- Zu zahlender Hausgeld- und Rücklagenvorschuss (-)
- Bestehende Vermietungsrisiken der gegenständlichen Gewerbeeinheit nach Ende des Mietvertrags (-)
- Rücklagensituation der Gemeinschaft (Ø)
- Etwas unterdurchschnittlicher, kurz- bis mittelfristig modernisierungsbedürftiger baulicher Zustand und Instandsetzungsbedarf des gemeinschaftlichen Eigentums (Ø -)

Legende:

(++)	= stark überdurchschnittlich Stärken/Chancen
(+)	= überdurchschnittliche Stärken/Chancen
(Ø+)	= etwas überdurchschnittliche Stärken/Chancen
(Ø)	= durchschnittliche Stärken/Chancen bzw. Schwächen/Risiken
(Ø-)	= etwas überdurchschnittliche Schwächen/Risiken
(-)	= überdurchschnittliche Schwächen/Risiken
(--)	= stark überdurchschnittliche Schwächen/Risiken



5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1.168/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 65830 Kriftel, Frankfurter Straße 8-14, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Ladenlokal nebst Nebenräumen im 1. Untergeschoss und 1. Obergeschoss im EG Haus Nr. 12, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-Abstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 75 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kriftel	6203	1, 8/zu1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Kriftel	23	116/4	590 m ²
Kriftel	23	116/5	13 m ²
Kriftel	23	116/6	19 m ²
Kriftel	23	116/7	784 m ²
Kriftel	23	116/8	77 m ²
Kriftel	23	116/9	739 m ²
Kriftel	23	116/10	325 m ²
Fläche insgesamt:			2.547 m²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Verfahrens: Die beim Gutachterausschuss verfügbaren Vergleichskaufpreise für hinreichend mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Teileigentum (Laden) sind quantitativ nicht ausreichend. Zudem sind diese nicht in hinreichender Nähe zum Wertermittlungsstichtag realisiert worden. Das maßgebliche Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts ist nicht das Vergleichswertverfahren.

Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, ist das maßgebliche Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts für das gegenständliche Bewertungsobjekt (Teileigentum, Einzelhandel) das allgemeine **Ertragswertverfahren** (§§ 27 ff. ImmoWertV).

Nachrichtlich werden die Nettoanfangsrendite, der Ertragsfaktor und der Gebädefaktor dargestellt.



5.3 Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung: Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lage-Wert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

5.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Laut Geoportal beträgt der **Bodenrichtwert** (Zone 5400010) **800,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	410 m ²

5.3.2 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	2.547 m ²

5.3.3 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 800,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts



	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	11.02.2025	x 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Zone 5400010	Zone 5400010	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	x 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 800,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	410	2.547	x 0,86	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 688,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 688,00 €/m ²	
Fläche		x 2.547 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		= 1.752.336,00 € rd. 1.750.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2025 insgesamt 1.750.000,00 €.

5.3.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: in Anlehnung an das Modell des Immobilienmarktberichts Main-Taunus-Kreis u. a. 2024

	Grundstücksfläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	2.547 m ² (1.500, letzter tabellierter Wert)	0,89
Vergleichsobjekt	410 m ² (400)	1,03

Anpassungsfaktor (Grundstücksfläche) = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = **0,86**

5.3.5 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1.168/10.000) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt.

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	1.750.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	1.750.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 1.168/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	204.400,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 204.400,00 € rd. 204.000,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2025 **204.000,00 €**.



5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Modell: Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.



5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

5.4.2.1 Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Rohertrag: Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

5.4.2.2 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Bewirtschaftungskosten: Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht.

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

5.4.2.3 Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Ertragswert: Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

5.4.2.4 Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Liegenschaftszinssatz: Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem



Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

5.4.2.5 Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Restnutzungsdauer: Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

5.4.2.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

5.4.2.6.1 Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel / Bauschäden: Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.
Die Bewertungssachverständige kann i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Gutachtens notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.4.2.7 Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Marktübliche Zu-/ Abschläge: Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.



5.4.3 Ertragswertermittlung

5.4.3.1 Tatsächliche (vertragliche) Nettokaltmiete

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Teileigentum (Wohn- und Geschäftshaus)	3	Ladengeschäft EG Haus Nr. 12	515,00			k. A.	k. A.
	3	Nebenräume 1. OG Haus Nr. 12	42,00			k. A.	k. A.
	3	Lager 1. UG Haus Nr. 12	252,00			k. A.	k. A.
Summe			809,00	-		k. A.	k. A.

5.4.3.2 Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Teileigentum (Wohn- und Geschäftshaus)	3	Ladengeschäft EG Haus Nr. 12	515,00		10,00	5.150,00	61.800,00
	3	Nebenräume 1. OG Haus Nr. 12	42,00		5,00	210,00	2.520,00
	3	Lager 1. UG Haus Nr. 12	252,00		2,00	504,00	6.048,00
Summe			809,00	-		5.864,00	70.368,00



5.4.3.3 Ertragswertberechnung

Die **tatsächliche Nettokaltmiete ist nicht bekannt**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

C

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		70.368,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	10.131,60 €
jährlicher Reinertrag	=	60.236,40 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 5,50 % von 204.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	-	11.220,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	49.016,40 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 5,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 25 Jahren Restnutzungsdauer	×	13,414
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	657.505,99 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	204.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	=	861.505,99 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	=	861.505,99 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	103.000,00 €
Ertragswert des Teileigentums	=	758.505,99 €
	rd.	759.000,00 €



5.4.4 Erläuterung zur Ertragswertermittlung

5.4.4.1 Nutz-/Mietflächen

Nutz-/Mietflächen: Die Nutz- und Mietflächen werden der Wertermittlung entsprechend den eigenen Berechnungen auf der Grundlage der Bauakte und Grundakte vorhandenen Berechnungen bzw. Planunterlagen zu Grunde gelegt. Sie sind ausschließlich für diese Wertermittlung verwendbar.

5.4.4.2 Rohertrag

Rohertrag: Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die tatsächlich erzielbare Miete für die Einzelhandelsfläche konnte nicht auf Marktüblichkeit geprüft werden, da sie nicht abschließend bekannt ist.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem IHK-Gewerbemarktbericht Frankfurt am Main 2024
- aus Auswertungen von Angebotsmieten von Internetportalen (Immobilienscout24)
- aus der eigenen Mietpreissammlung

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.



FRA08

Mietanalyse Gewerbemiete Einzelhandel

Quelle	Lage	Lage- klassifikation	Ausstattung	Zustand	Nutzung	Bezugsgröße (Mietfläche) [m²]	Minimum Miete [€/m²]	Mittelwert Miete [€/m²]	Maximum Miete [€/m²]
IHK Gewerbemarktbericht Frankfurt 2024	Kriftel				Einzelhandel			11,00	
IS24 Miet- und Kaufpreise für Gewerbeimmobilien (Quelle: Geoport, 11 Angebote, Q3/2023- ImmobilienScout24 / Auswertung von 6 Angebotsmieten	Kriftel	Frankfurter Straße, 2 km Umkreis			Einzelhandel		10,00	19,37	34,00
Auskunft aus der Kaufpreissammlung / 1 Abschlussmiete	Kelkheim, Hofheim Rüsselsheim, Kelsterbach			1a, 1b-Lage	Einzelhandel		11,33	14,20	16,96
	Kriftel	Frankfurter Straße		1a-Lage	EG Einzelhandel			10,38	
Mittelwert							10,67	13,74	25,48
Untere Grenze							10,00	10,38	16,96
Obere Grenze							11,33	19,37	34,00
Markttüblich erzielbare Miete	Kriftel	Frankfurter Str. 12	zentral	einfach	leicht unter- durchschnittlich	Einzelhandel	515,00	10,00	
Markttüblich erzielbare Miete	Kriftel	Frankfurter Str. 12	zentral	einfach	leicht unter- durchschnittlich	Nebenträume	42,00	5,00	

Mietanalyse Gewerbemiete Lager

Quelle	Lage	Lage- klassifikation	Ausstattung	Zustand	Nutzung	Bezugsgröße (Mietfläche) [m²]	Minimum Miete [€/m²]	Mittelwert Miete [€/m²]	Maximum Miete [€/m²]
IHK Gewerbemarktbericht Frankfurt 2024	Kriftel				Lager		3,00	5,00	6,00
Markttüblich erzielbare Miete	Kriftel	Frankfurter Str. 12	zentral	sehr einfach	stark unter- durchschnittlich	Lager	252,00	2,00	

5.4.4.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten:

Die vermierterseits zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung sind die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten (ImmoWertV) zugrunde gelegt.



Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Gewerbe	3,0 % vom Rohertrag	2.111,04 €
Instandhaltungskosten Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G) 809,00 m ² × 6,00 €/m ²	4.854,00 €
Mietausfallwagnis Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	2.814,72 €
Betriebskosten	0,5 % vom Rohertrag	351,84 €
Summe		10.131,60 €

Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Geschoss	Instand- haltungs- kosten Grundwert	Ansatz	Relative Instand- haltungs- kosten	Nutzfläche	Flächen- anteil	Instand- haltungs- kosten
1. UG	13,80	30,00%	4,14	252,00	31,15%	1.043,28
EG	13,80	50,00%	6,90	515,00	63,66%	3.553,50
1. OG	13,80	50,00%	6,90	42,00	5,19%	289,80
Gesamt				809,00		4.886,58
Durchschnittliche Instandhaltungskosten, bezogen auf Nutzfläche					rd.	6,00

5.4.4.4 Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssatz: Ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz für die Nutzungsart Gewerbeimmobilien, Einzelhandel, ist im Immobilienmarktbericht für den Main-Taunus-Kreis (u. a.) nicht dargestellt.

Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz wurde entsprechend der Nutzungsart der Bewertungsteilbereiche auf der Grundlage des Immobilienmarktberichts Frankfurt am Main 2024 unter Hinzuziehung des Immobilienmarktberichts Südhessen 2024 bestimmt und zu Grunde gelegt.

Der Liegenschaftszinssatz für Spezialimmobilien / Discounter, Fachmärkte ist im Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main mit 4,5% (Bandbreite: 3,0 bis 5,5%) ausgewiesen.

Der Liegenschaftszinssatz für Einzelhandelsimmobilien beträgt nach Immobilienmarktbericht Südhessen 4,6 % (1,0-fache Standardabweichung 2,8 – 6,4 %).

Für die gegenständliche Teileigentumseinheit **Einzelhandel (Supermarkt)** wurde der Liegenschaftszinssatz auf erhöhtem Niveau mit **5,5 %** bestimmt und im Ertragswertverfahren angesetzt. Die Laufzeit des Mietvertrags steht kurz vor dem Ende. Das Bewertungsobjekt in einem Stadtteilzentrum in Kriftel mit mittlerer Passantenfrequenz in einem Gebäude des Baujahrs 1989 mit kurz- bis mittelfristigem Modernisierungsbedarf besitzt eine einfache Qualität und birgt Vermietungsrisiken. Es wird langfristig marktüblich von einem moderaten Mietniveau ausgegangen.



Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Einzelhandel (Frankfurt am Main)

Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Spezialimmobilien / hier: Einzelhandel Frankfurt am Main

Objektart:	Discounter / Fachmärkte
Datengrundlage:	Geringe Anzahl an Transaktionen, keine Liegenschaftszinssätze ermittelbar. Der Gutachterausschuss empfiehlt die Anwendung des nachfolgenden Liegenschaftszinssatzes. Stichtag: 01.01.2024
Marktüblich erzielbare Miete:	Tatsächliche Miete (i. d. R. die von den Erwerbern mitgeteilten Ertragsverhältnisse zum Verkaufszeitpunkt); Prüfung auf Marktüblichkeit
Anforderungen:	Ladenfläche < 2.000 m ² (BGF) Stellplätze ca. 100, Zeitgemäße Konzeption, gute Verkehrsanbindung, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge
Mietfläche:	1.300 m ² NF
Monatliche Miete:	15,00 €/m ² NF; 234.000 € Jahresrohertrag
Over-/Underrent-Berechnungen Miete	Berechnung mit Zinssatz von 4%
Struktureller Leerstand	Flächen im Ertrag nicht berücksichtigt, dennoch erforderliche Bewirtschaftungskosten dieser Flächen in Ansatz gebracht
Gesamtnutzungsdauer:	Discounter/Fachmärkte: 30-40 Jahre
Restnutzungsdauer:	25 Jahre
Miete:	15,00 €/m ²
Bewirtschaftungskosten:	12 % Anlage 3 ImmoWertV (zzgl. 0,5 % sonstige, nicht umlegbare Kosten)
Bodenrichtwerte:	Bodenrichtwerte 01.01.2024
Grundstücksfläche:	4.000 m ²
Bodenrichtwert:	540,00 €/m ² , 2.160.000 € Bodenwert
Liegenschaftszinssatz:	Von 3,00 % Schwerpunkt 4,50 % Bis 5,50 %

Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Einzelhandel (Südhessen):

Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Einzelhandels-Immobilien Südhessen

Objektart:	Einzelhandelsimmobilien
Datengrundlage:	Kaufpreise aus den Jahren 2020-2023
Mietfläche:	bis 1.999 m ² Mietfläche
Gesamtnutzungsdauer:	30 Jahre
Restnutzungsdauer:	In Anlehnung an § 4 Abs. 3 ImmoWertV
Ø Restnutzungsdauer:	17 Jahre
Ø Miete:	10,00 €/m ² (8,00 – 13,50 €/m ²)
Ø Mietfläche:	955 m ²
Bewirtschaftungskosten:	Anlage 3 ImmoWertV
Bodenrichtwerte:	Für aktuelle Bewertungsfälle sind die zum Stichtag 01.01.2024 ermittelten Bodenrichtwerte zu verwenden.
Ø Grundstücksfläche:	3.015 m ²



Bodenrichtwertbereich:	Bis 250 €/m ²
Kaufpreis €/m ² Mietfläche:	1.480 (940 – 2.170)
Ø Liegenschaftszinssatz:	4,6 %
Standardabweichung:	+/- 1,8 %-Punkte

Liegenschaftszinssatz:

Kriterien für Ab- und Aufschläge für Gewerbe-, Industrie- und gemischt genutzt Immobilien

Abschlag Liegenschaftszinssatz	Beurteilung							Aufschlag Liegenschaftszinssatz
	++	+	Ø +	Ø	Ø -	-	--	
Repräsentative Lage mit hoher Nachfrage								Mäßige Lage mit geringer Nachfrage
Lange Laufzeit der Mietverträge								Kurze Laufzeit der Mietverträge
Gute Drittverwendungsmöglichkeit								Geringe Drittverwendungsmöglichkeit
Geringes Leerstandsrisiko								Hohes Leerstandsrisiko
Gute Verkehrsanbindung								Schlechte Verkehrsanbindung
Kleine Mietfläche bzw. gute Teilbarkeit								Große Mietfläche, keine Teilbarkeit
Zeitgemäßer, hochwertiger Gebäudestandard								Nicht mehr zeitgemäßer, einfacher Gebäudestandard



FRA08

Liegenschaftszinssatz

Quelle	Daten- grund- lage / Kauffälle	Daten- grund- lage / Jahr	Objektart	Gesamt- nutzungs- dauer [Jahre]	Rest- nutzungs- dauer [Jahre]	Lage / Bodenrichtwertniveau	Liegen- schafts- zinssatz [%]	Standardabw. [+/- %-Punkte]	LZ-Satz Minimum [%] 1,0-fache STABW	LZ-Satz Maximum [%] 1,0-fache STABW
Immobilienmarktbericht Main-Taunus-Kreis u. a. 2024							keine Angabe			
Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024	k. A.	k. A.	Spezialimmobilien / Discounter, Fachmärkte	30 - 40	25	Frankfurt am Main, 540 €/m ²	4,50	k. A.	3,0	5,5
Immobilienmarktbericht Südhessen 2024	k. A.	2020- 2023	Einzelhandels- immobilien	30	Ø 17	Südhessen, bis 205 €/m ²	4,60	1,8	2,8	6,4

5.4.4.5 Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer: Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde liegt.
Die Gesamtnutzungsdauer für die Gewerbeinheit „Einzelhandel“ ist dementsprechend mit 40 Jahren zu Grunde gelegt worden.

5.4.4.6 Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer: Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden bzw. wenn das Objekt sich in einer wirtschaftlichen Lage mit künftigen Renditeerwartungen befindet. Gemäß ImmoWertV21 wird das Modell angewandt, welches auch der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu Grunde liegt.

Ermittlung der Restnutzungsdauer für die Gewerbeinheit (Einzelhandel)

Die modifizierte Restnutzungsdauer für die Einheit in dem 1989 errichteten Gebäude wird wie folgt bestimmt:

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und



- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1989 = 36 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 36 Jahre =) 4 Jahren
- und aufgrund der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der Einheit unter Berücksichtigung des Modells zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes ergibt sich für die Einheit eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 25 Jahren.

5.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): Hier werden die Grundstücksmerkmale und Besonderheiten des Objekts berücksichtigt, die in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens nicht enthalten sind.

5.4.5.1 Mietabweichungen

Mietabweichungen: Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21). Die tatsächlich erzielbare Nettokaltmiete wurde auf Anfrage eigentümerseits nicht bekannt gegeben. Möglicherweise bestehende Mietabweichungen können nicht berücksichtigt werden.

5.4.5.2 Leerstands-Risiko

Leerstands-Risiko: Aufgrund des örtlichen Vermietungsrisikos der gegenständlichen Gewerbeinheit, ihrer Qualität einerseits und der örtlichen Nachfragesituation andererseits wird davon ausgegangen, dass die Einheit nach Ablauf des bestehenden Mietvertrags bis zur Neuvermietung zeitweise leerstehend sein wird.

In der Wertermittlung wird angenommen, dass nach einem Vermarktungszeitraum von rund einem Jahr ein neuer Mietvertrag unter Berücksichtigung einer dem neuen Mieter gewährten mietfreien Zeit von einem halben Jahr abgeschlossen werden kann. Das Leerstands-Risiko wird auf dieser Grundlage mit rd. **-119.000 €** beziffert und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal angesetzt.



FRA08

Leerstandsrisiko

Gewerbeeinheit (Einzelhandel)	809 m ²						
	Betrag [EUR p. M.]	Betrag [EUR p. a.]	Differenz [EUR] p. a.	Barwert- faktor zur Kapitalisie- rung gem. ImmoWertV (x J.; 5,5 % %)	Kapitalisierte Differenz	Abzinsungs- faktor gem. ImmoWertV	Barwert zum Wertermittlungs- stichtag
Marktüblich erzielbare Miete	5.864,00	70.368,00					
Mietausfall bei Leerstand* über 1,0 Jahr zuzüglich mietfreie Zeit 0,5 Jahre = 1,5 Jahre	0,00	0,00	-70.368,00	1,403	-98.726,30	1,00000	-98.726,30
Zuzüglich eingespartes Mietausfallwagnis im Zeitraum 1,0 Jahre ** (4 %)	234,56	2.814,72		0,948	2.668,35	1,00000	2.668,35
Abzüglich der eigentümerseits zu tragenden Betriebskosten*** im Zeitraum 1,0 Jahre	-2.023,86	-24.286,27		0,948	-23.023,38	1,00000	-23.023,38
Wertabschlag Leerstandsrisiko							-119.081,33

* Annahme: Leerstand der Gewerbeeinheit, Wiedervermietung nach 1Jahr, Incentive für Mieter: 6 Monate mietfreie Zeit

** Annahme: Wiedervermietung nach 1Jahr

*** Sonst umlagefähige Betriebskosten: laut Wirtschaftsplan 2025 (entspricht rd. 2,50 EUR/m² p. M.)

5.4.5.3 Risiko-Abschlag (Baumängel / Bauschäden / Zustand)

Risiko-Abschlag (Baumängel / Bauschäden / Zustand): Betreffend Baumängel bzw. Bauschäden sowie Zustand wird auf Ziff. 3.2.9, Ziff. 3.6.73.6.7 sowie Ziff. 5.4.2.6.1 verwiesen.

Eine Wertminderung wegen des baulichen Zustands stellt lediglich einen marktüblichen Einfluss auf den ermittelten vorläufigen Ertragswert dar und ist nicht gleichzusetzen mit Kosten für die Beseitigung von Baumängeln und / oder Bauschäden.

Ein Werteinfluss des erkennbaren Zustands des Ertragsobjekts ist in den Wertansätzen bereits enthalten und nicht gesondert zu berücksichtigen.

Auf das Risiko von weiteren, künftigen Sonderumlagen zur Rücklagenbildung wird hingewiesen.

5.4.5.4 Sondernutzungsrecht Stellplatz

Stellplatz: Der Wertzuschlag für das Sondernutzungsrecht an einem Tiefgaragenstellplatz auf dem Grundstück, welcher in Leerstands-Zeitraum des Ladenlokals auch unabhängig vom Gewerbemietvertrag separat vermietbar ist, wird aufgrund eines Vergleichswerts für Tiefgaragenstellplätze im Main-Taunus-Kreis (Wiederverkauf) mit **16.000 €** bestimmt und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal angesetzt.

Vergleichswertermittlung	Ansatz	Anzahl	Vergleichs- wert Tiefgaragen- stellplätze [EUR]	Betrag [EUR]
Vergleichswert	Immobilienmarktbericht MTK u. a. 2024	1,00	16.000,00	16.000,00



5.4.5.5 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	16.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Sondernutzungsrecht Stellplatz Nr. 75 	16.000,00 €
Summe	16.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-119.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Wertabschlag Leerstands-Risiko 	-119.000,00 €
Summe	-119.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt

Summe	-103.000,00 €
-------	---------------



5.4.6 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor

Rein nachrichtlich werden nachfolgend die Vergleichsziffern dargestellt.

FRA08

Nettoanfangsrendite (NAR)			
NAR	=	100	x $\frac{\text{Marktübl. erzielbarer Reinertrag [EUR]}}{\text{Ertragswert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$
Jahresreinertrag [EUR]			60.236
Ertragswert [EUR]			759.000
Erwerbsnebenkosten			11,00%
NAR	=	100	x $\frac{60.236}{842.490} = 7,1 \%$
Nettoanfangsrendite für Einzelhandelsimmobilien gem. Immobilienmarktbericht 2024 <i>Südhessen</i> 7,1 % (5,8 - 8,4 %)			

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)			
Jahresrohertrag [EUR]			70.368
Ertragsfaktor	=		$\frac{\text{Ertragswert [EUR]}}{\text{Marktübl. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]}}$
Ertragsfaktor	=	759.000	= 10,8
Ertragsfaktor für Einzelhandelsimmobilien gem. Immobilienmarktbericht 2024 <i>Südhessen</i> 12,3 (9,8 - 14,8)			

Gebäudefaktor (relativer Kaufpreis)			
Gebäudefaktor	=		$\frac{\text{Ertragswert [EUR]}}{\text{Nutzfläche bzw. EG-Mietfläche [m²]}}$
Nutzfläche (gesamt) [m²]			809
EG-Mietfläche [m²]			515
Gebäudefaktor Nutzfläche [EUR/m² NF]	=	759.000	= 938
Gebäudefaktor EG-Mietfläche [EUR/m² NF]	=	759.000	= 1.474
Gebäudefaktor für Einzelhandelsimmobilien gem. Immobilienmarktbericht 2024 <i>Südhessen</i> 938 (750 - 1.100)			



5.5 Verkehrswert

Für das gegenständliche, zu Renditezwecken geeignete Bewertungsobjekt im Großraum Frankfurt am Main in zentraler Lage innerhalb der Stadt Kriftel, wird von einer zurückhaltenden Nachfrage durch Marktteilnehmende bei sehr begrenztem Angebot ausgegangen. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren. Der **Verkehrswert für das Teileigentum** wird aus dem Ertragswert abgeleitet.

Bewertungsgegenstand	Grundbuch von Kriftel, Blatt	Lfd. Nr.	Markt-angepasster vorläufiger Ertragswert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Ertragswert	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Teileigentum	6203	1 + 8/zu1	861.506 €	-103.000 €	759.000 €	1.000 €	<u>760.000 €</u>

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **759.000,00 €** ermittelt. Der für das bewertungsgegenständliche **Teileigentum (Gewerbeeinheit Einzelhandel)** ermittelte Ertragswert inklusive Sondernutzungsrecht an einem PKW-Tiefgaragenstellplatz entspricht einem relativen Wert von **938 €/m² (Nutzfläche)** (bei rd. 809 m² laut Bauakte) bzw. 1.474 €/m² (NF) EG (bei rd. 515 m² (NF) EG laut Bauakte).

Aus einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung sind mir sieben Kaufpreise

- aus den Jahren 2019 - 2024
- von Teileigentumseinheiten
- in Kriftel, Hofheim, Eppstein-Vockenhausen
- aus Gebäuden des Baujahrs 1980 - 1990
- in Erdgeschosslage
- der Nutzfläche 110 bis 700 m² bekannt,
- welche, nach einer zeitlichen Anpassung, im Mittel mit 1.071 €/m² (Nutzfläche) (Bandbreite: 781 bis 1.545 €/m²) betragen.

Der ermittelte Ertragswert liegt innerhalb der Bandbreite und entspricht der Marktlage zum angegebenen Stichtag.

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiere ich mich an den ermittelten Werten und halte nach einem Zuschlag zur Rundung, folgende Werte für die Bewertung zum Stichtag, dem 11.02.2025 für angemessen:

Der Verkehrswert für den 1.168/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in
65830 Kriftel, Frankfurter Straße 8-14,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Ladenlokal im Erdgeschoss nebst Nebenräumen im 1. Untergeschoss und 1. Obergeschoss im EG Haus Nr. 12, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-Abstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 75 bezeichnet

Teileigentumsgrundbuch Kriftel	Blatt 6203	lfd. Nr. 1, 8/zu1
-----------------------------------	---------------	----------------------

Gemarkung Kriftel	Flur 23	Flurstücke 116/4, 116/5, 116/6, 116/7, 116/8, 116/9, 116/10
----------------------	------------	--

- Fortsetzung auf der folgenden Seite -

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



wird zum Wertermittlungstichtag 11.02.2025 mit rd.

760.000 €

in Worten: siebenhundertsechzigtausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige



Frankfurt am Main, den 17.03.2025

Dipl.-Ing. Franziska Rost-Wolf



5.6 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberrecht und zum Verwendungszweck

Gutachterlich ermittelte Verkehrswerte können nicht das Ergebnis mathematisch exakt berechneter Marktvorgänge sein. Auf Verkehrswerte und Kaufpreise wirken zahlreiche Imponderabilien ein, die aufgrund der Verschiedenheit der Teilmärkte, der Lagen, der Bebauung, des Zustandes etc. letztendlich die Gutachterin zu sachverständigen Annahmen, Vermutungen und Schätzungen veranlassen. Sollte eine der aufgestellten Bedingungen sich als ungültig erweisen, ist das Gutachten zu aktualisieren. Dieses Gutachten entspricht der Marktlage zum angegebenen Stichtag und kann ausschließlich von der Sachverständigen und ausschließlich für den Auftraggeber fortgeschrieben werden.

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Außer für den Auftraggeber ist es nicht gestattet, die durch das Gutachten bekannt gewordenen Daten und Informationen zu erheben, zu erfassen, zu organisieren, zu ordnen, zu speichern, anzupassen oder zu verändern, auszulesen, abzufragen, zu verwenden, offenzulegen, zu übermitteln zu verbreiten, abzugleichen, zu verknüpfen, eingeschränkt weiter zu verwenden, zu verarbeiten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens oder einzelner Abschnitte oder Informationen, die dem Gutachten entnommen wurden bzw. durch das Gutachten bekannt geworden sind, durch Dritte ist nicht gestattet. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden. Das Gutachten für das Gericht eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung der gerichtlichen Sachverständigen.



6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

ImmoWertA:

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV–Anwendungshinweise – ImmoWertA)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

ErbbauRG:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen



MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

HBO:

Hessische Bauordnung



6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage 2023
- [2] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/25, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 25. Auflage, Essen, 2024
- [3] Simon, Thore; Gilich, Tobias: Wertermittlung von Grundstücken, Werner-Verlag Wolters Kluwer Deutschland GmbH Köln, 6. Auflage 2012
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023



7 Anlagen

7.1 Bauzeichnungen



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

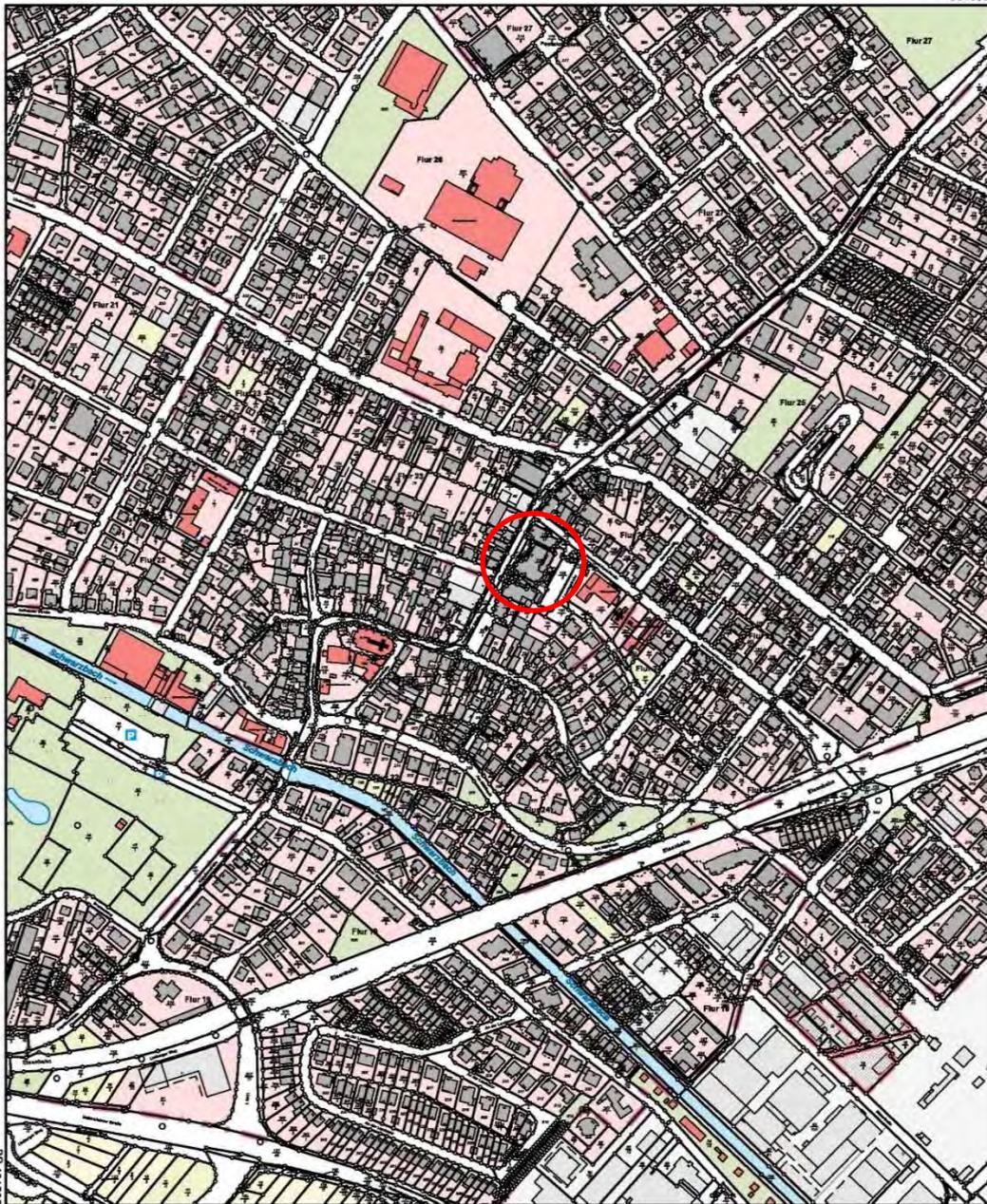
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1
Hessen

Erstellt am 31.01.2025
Antrag: 202797835-7
AZ: 24060_FRA08

Flurstück: 116/2
Flur: 23
Gemarkung: Kriftel

Gemeinde: Kriftel
Kreis: Main-Taunus
Regierungsbezirk: Darmstadt



7.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online.)





Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

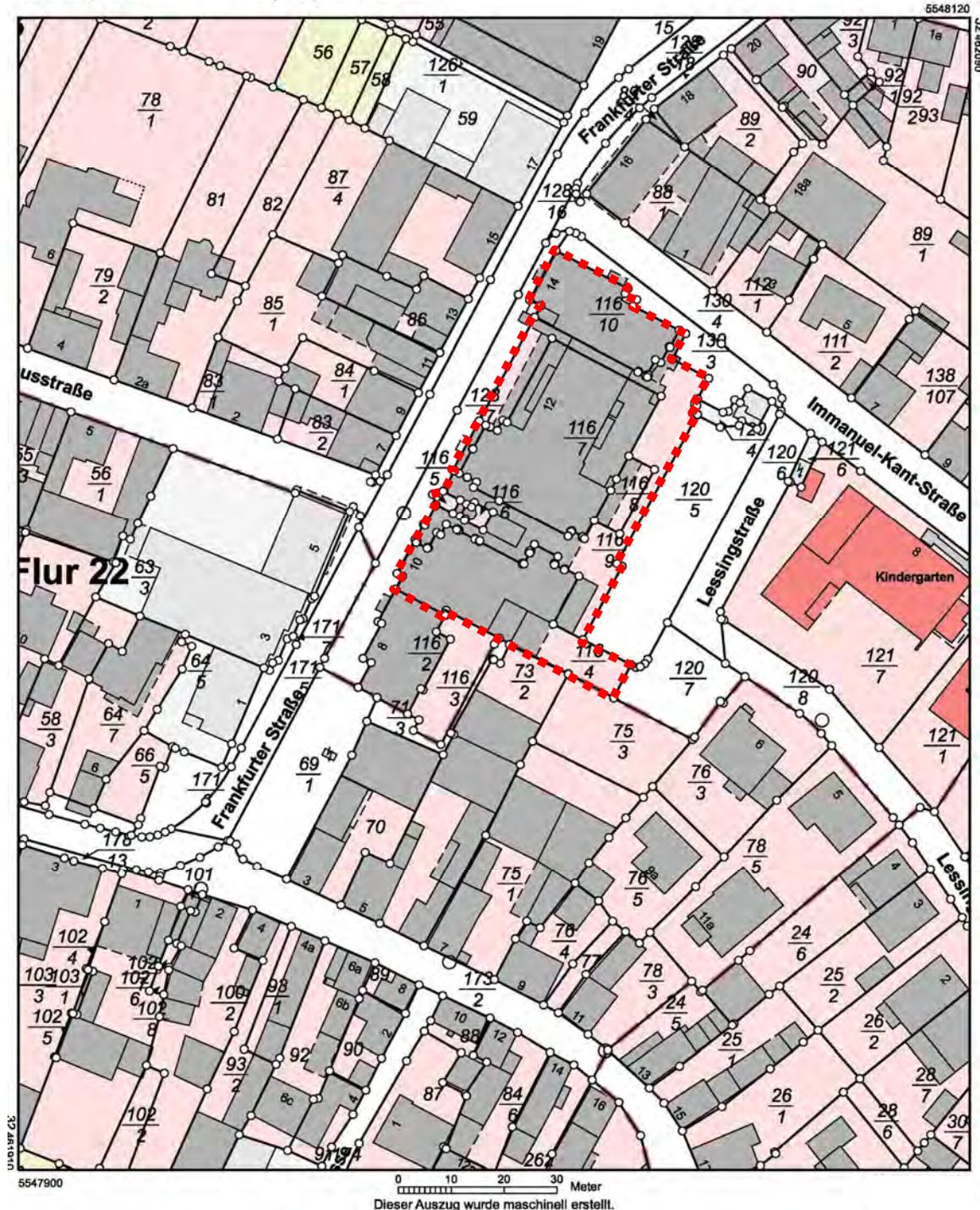
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen

Erstellt am 31.01.2025
Antrag: 202797835-6
AZ: 24060_FRA08

Flurstück: 116/4
Flur: 23
Gemarkung: Kriefel

Gemeinde: Kriefel
Kreis: Main-Taunus
Regierungsbezirk: Darmstadt



7.1.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online.)



FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



7.1.3 Grundriss Tiefgaragen- bzw. 1.Untergeschoss; Lager Nr. 3, Stellplatz Nr. 75

(Quelle: Grundakte. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)



7.1.4 Teilgrundriss Tiefgaragen- bzw. 1.Untergeschoss; Stellplatz Nr. 75

(Quelle: Grundakte. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



7.1.5 Grundrissausschnitt Erdgeschoss, Ladenlokal Nr. 3

(Quelle: Grundakte. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)



FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



7.1.6 Grundrissausschnitt 1. Obergeschoss; Nebenräume Nr. 3

(Quelle: Grundakte. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)





7.1.7 Ansicht von Nordwesten

(Quelle: Grundakte. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)

7.1.8 Ansicht von Südosten

(Quelle: Grundakte. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)

7.1.9 Schnitt

(Quelle: Grundakte. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)



7.2 Fotos



Frankfurter-Straße 8



Frankfurter-Straße 14

7.2.1 Straßenansicht, Nordwest- und Südwestfassade
Blick von der Straße Richtung Nordosten

7.2.2 Straßenansicht, Nordost- und Nordwestfassade,
Blick von der Kreuzung „Immanuel-Kant-Straße“
Richtung Süden



Frankfurter-Straße 12



Frankfurter-Straße 10

7.2.3 Straßenansicht, Nordwestfassade Blick von der
Straße Richtung Nordosten

7.2.4 Straßenansicht, Nordwestfassade, Blick von der
Straße Richtung Süden



Frankfurter-Straße 10- 14



Frankfurter-Straße 12- 14

7.2.5 Südostfassade, Blick von der „Immanuel-Kant-
Straße“ Ecke „Lessingstraße“ Richtung Westen

7.2.6 Südost- und Nordostfassade, Blick von der
„Immanuel-Kant-Straße“ Richtung Westen



7.2.7 Südostfassade, Tiefgarageneinfahrt, Blick vom Flurstück 120/7 Richtung Norden



7.2.8 Südostfassade, Blick vom Flurstück 130/3 Richtung Westen



7.2.9 Nordwestfassade, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg Richtung Nordosten



7.2.10 Nordwestfassade, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg Richtung Osten



7.2.11 Südostfassade, Blick von der "Lessingstraße" Richtung Nordwesten



7.2.12 Ladeneingang der gegenständlichen Einheit, Blick von Vorplatz, rechts Hauseingang Nr. 12



7.2.13 Südostfassade, Andienung, Blick vom Flurstück 120/5 Richtung Norden



7.2.14 Südostfassade, Blick vom Flurstück 120/5 Richtung Norden



7.2.15 Tiefgaragenrampe, Blick vom Flurstück 120/7



7.2.16 Fahrspur in der Tiefgarage (exemplarisch)



7.2.17 Ladengalerie zwischen der Frankfurter Straße 10 und der Frankfurter Straße 12, Blick vom 1.Obergeschoss Richtung Südosten



7.2.18 Treppeneingang in der Tiefgarage