



<b>EXPOSEE</b> <b>845 K 41/24</b>	<b>Gewerbeinheit (Einzelhandel)</b>
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
Lage:	Frankfurter Straße 8-14; hier: 12 65830 Kriftel
Bundesland:	Hessen
Kreis:	Main-Taunus-Kreis
Ort:	Kriftel
Zentrumsfunktion:	Unterzentrum
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
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)
Grundstücksbezeichnung / Größe:	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 <sup>2</sup>
Baulasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Altflächenkataster:	Altstandort
Grundstücksbebauung:	3-geschossige <b>Wohn- und Geschäftshaus-Anlage</b> 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:	1989
Garagen / Stellplätze:	Für das Bewertungsgrundstück sind laut Bauakte 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.
Baubeschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums:	Dächer: Satteldächer und Gauben mit rotbrauner Dachsteindeckung, überdachte 2-geschossige Passage mit Satteldach in verglaste 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; verglaste 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
Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums:	Tiefgarage: teilweise Verfärbungen der Oberflächen Keller: Allgemeinkeller nicht besichtigt, sonstiges siehe Keller innerhalb des Sondereigentums (Ziff. <b>Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.</b> ) Fassade: Verfärbungen und Oberflächenvorwölbungen im Außenwandbereich; Klinkersteine teilweise verfärbt bzw. schadhaft



	<p>Fenster: Eloxierung der Profile teilweise schadhaft, Metalljalousetten teilweise schadhaft                  Dach: Passagen-Glasdach mit großflächigen Verschmutzungen                  Haustechnik: nicht besichtigt                  Treppenhäuser: überwiegend nicht besichtigt                  Soweit ersichtlich, befindet sich die bauliche Anlage in baujahresadäquatem, nicht wesentlich modernisiertem, einfachem, etwas unterdurchschnittlich gepflegtem Gesamtzustand.</p>
Endenergieverbrauchs-Kennwert	<p>146 kWh/m<sup>2</sup>*a (Wärme) (laut Energieausweis)                  41 kWh/m<sup>2</sup>*a (Strom)</p>
Baubeschreibung des Sondereigentums:	<p><b>Gewerbereinheit (Einzelhandel)</b>                  Die bewertungsgegenständliche <b>Gewerbereinheit</b> ist im <b>Erdgeschoss (Haus Nr. 12)</b> 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.                  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 Andienungsfur 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.                  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).</p>
Zustand des Sondereigentums:	<p>Keller: Rissbildung, Verfärbungen und Oberflächenvorwölbung im Wandbereich                  Keller: „eindringendes Wasser, Feuchtigkeit“ (nach Angaben des Mieters), verschmutzte Oberflächen                  1.OG: fehlende Deckenplatte (Sozialbereich)                  Das Sondereigentum befindet sich insgesamt in baujahresadäquatem, teilweise modernisiertem, etwas unterdurchschnittlichem Zustand.</p>
Hausgeld (p. M.):	2.556,00 € zuzüglich 486,67 € Rücklagenvorschuss
Nutzungssituation des Sondereigentums:	Vermietet
Nutzfläche des Sondereigentums:	<p>Ca. 515,00 m<sup>2</sup> (NF) EG, Einzelhandel (laut Bauakte)                  Ca. 42,00 m<sup>2</sup> (NF) 1.OG, Nebenräume (laut Aufteilungsplan)                  Ca. 252,00 m<sup>2</sup> (NF) 1. UG, Nebenräume (laut Bauakte)</p>
Werte:	<p><b>11.02.2025</b> (Ortsbesichtigung)                  Siehe untenstehende Tabelle</p>

Bewertungs-gegenstand	Grundbuch von Krifel, 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 €	<b>759.000 €</b>	1.000 €	<b>760.000 €</b>

Hinweis:	<p>Das Wertgutachten kann beim Amtsgericht Frankfurt am Main eingesehen werden. Die obige Kurzdarstellung ersetzt nicht die Einsicht in das Wertgutachten. Rückfragen sind ausschließlich an das Amtsgericht zu stellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Angaben keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen wird.</p>
----------	---

**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



Lage der gegenständlichen Einheit

**Nordwestfassade, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg  
der Frankfurter Straße Richtung Osten**



Lage der gegenständlichen Einheit

**Südostfassade, Blick von der "Lessingstraße" Richtung  
Nordwesten**