

Gutachten

Verkehrswert § 194 BauGB



PLZ, Ort	60323 Frankfurt am Main
Straße	Myliusstraße 14
Bundesland	Hessen
Objekt	Bürogebäude
Objektbesichtigungstag	03.12.2018
Wertermittlungsstichtag	03.12.2018
Qualitätsstichtag	03.12.2018

Verkehrswert § 194 BauGB 9.400.000 EUR

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben zum Gutachten	3
1.1	Beauftragung	3
1.2	Grundlagen des Gutachtens, Annahmen und Ausschlüsse	3
1.3	Erläuterungen zur Objektbesichtigung	4
1.4	Verwendete Unterlagen	4
2	Standort und Lage	5
2.1	Lagebeschreibung	5
2.2	Planungs- und Entwicklungszustand	6
2.3	Vermietungs- und Investmentmarkt	7
2.4	Grundstücksbeschreibung	7
3	Bewertungsmethodik	9
3.1	Definition Verkehrswert	9
3.2	Darstellung der Wertermittlungsverfahren	9
3.3	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	10
4	Baubeschreibung	11
5	Grundbuch und Lasten	14
5.1	Grundbuch	14
5.2	Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches	14
5.3	Altlasten/Kontaminierung	15
6	Bodenwert	16
6.1	Berechnung Bodenwert	16
6.2	Erläuterungen zum Bodenwert	16
7	Ertragswertermittlung	18
7.1	Ertragswert	18
7.2	Bewertungsparameter	18
8	Kennwerte und Plausibilisierung des Ertragswertes	22
8.1	Kennwerte	22
8.2	Plausibilisierung durch Vergleichspreise	22
9	Objektrisiken	24
9.1	Drittverwendungsfähigkeit / Nutzbarkeit durch Dritte	24
9.2	Vermietbarkeit	24
9.3	Marktgängigkeit (Verwertbarkeit)	24
9.4	Beurteilung Objektrisiko	25
10	Verkehrswert	26
11	Anlagen	27

1 Allgemeine Angaben zum Gutachten

1.1 Beauftragung

Auftraggeber:	T.C. Ziraat Gayrimenkul Yatirim Ortakligi A.Ş.
Eigentümer:	Ziraat Gayrimenkul Yatirim Ortakligi A.Ş.
Bewertungsaufgabe:	Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB
Bewertungszweck:	Vermögensfeststellung
Haftung:	Das Gutachten dient ausschließlich dem angegebenen Auftraggeber zum angegebenen Zweck. Die Haftung des Sachverständigen beschränkt sich hierauf. Eine weitergehende Haftung insbesondere gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

1.2 Grundlagen des Gutachtens, Annahmen und Ausschlüsse

Da das Fachgebiet des Sachverständigen nicht die Bewertung von Bauschäden und Baumängeln umfasst, beziehen sich Aussagen zu diesen Themen auf augenscheinlich erkennbare Schäden. Für genauere Aussagen muss ein separates Fachgutachten eingeholt werden. Das gleiche gilt für die Frage der norm- bzw. vorschriftsmäßigen Ausführung des Gebäudes, der Standfestigkeit (Statik), des Brandschutzes sowie der rechtlichen Gültigkeit von Verträgen wie z.B. Mietverträgen.

Weiterhin wurden keine Funktionsprüfungen von Anlagen vorgenommen. Alle Feststellungen des Gutachtens erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Aussagen zu nicht sichtbaren Bauteilen oder Baustoffen können nicht gemacht werden.

Es wird unterstellt, dass nach der Modernisierung keine Schadstoffe in den Bauteilen und im Baugrund (z.B. Bodenverunreinigungen) vorhanden sind und dass keine pflanzlichen oder tierischen Schädlinge vorhanden sind. Nähere Erläuterungen sind in Kapitel 5.3 vorgenommen worden. Sollten solche Stoffe oder Schädlinge vorhanden sein, können diese erheblichen Einfluss auf den Wert des Bewertungsobjektes haben. Sollten Klärungen bezüglich Schadstoffen oder Schädlingen erwünscht sein, so sind entsprechende Sondergutachten zu beauftragen.

Die Bewertung von möglichen Umweltrisiken ist nicht Bestandteil des Gutachtens. Umweltrisiken können z.B. aufgrund von Hochwassergefahr, Bergschäden, Bergsenkungen, Instabilität des Geländes etc. bestehen. Risiken dieser Art können erheblichen Einfluss auf Wert und Bestand der Immobilie haben. Im vorliegenden Gutachten wird davon ausgegangen, dass Risiken dieser Art nicht bestehen. Sollte eine nähere Klärung zu vorgenannten Risiken erwünscht sein, sind entsprechende Sondergutachten in Auftrag zu geben.

Für das Gutachten wird unterstellt, dass alle Angaben des Auftraggebers - insbesondere hinsichtlich der übergebenen Unterlagen - sowie alle eingeholten Auskünfte von Behörden wahrheitsgemäß und zutreffend sind. Vom Sachverständigen wurden diese Angaben und Auskünfte im Rahmen der Sorgfaltspflicht nur auf Plausibilität geprüft.

Zubehör, Einbauküchen, Einbauschränke, Möblierung und Ausrüstungsgegenstände sind nicht Gegenstand des Gutachtens.

Besonderer Hinweis zur Fassade

Das Bewertungsobjekt hat eine Natursteinfassade. Bei der Ortsbesichtigung konnten bei einzelnen Platten kleinere Risse festgestellt werden. Eine aktuelle fachliche Einschätzung zu möglichen Schäden an der Fassade lag dem Sachverständigen für die Begutachtung nicht vor. Für das vorliegende Gutachten wird vorausgesetzt, dass keine wesentlichen Schäden an der Fassade vorhanden sind.

1.3 Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Die Objektbesichtigung fand am 03.12.2018 statt. Teilnehmer waren der Sachverständige, Herr Dieter Eimermacher, und Herr Gültekin Aycil (Ziraat Bank International AG). Es konnten die Büroflächen im Erdgeschoss, 1. bis 3. Obergeschoss und im Staffelgeschoss, die Tiefgarage, die Haustechnikräume, das Treppenhaus und die Außenanlage besichtigt werden.

1.4 Verwendete Unterlagen

Dem Gutachten lagen folgende Unterlagen zu Grunde:

Vom Auftraggeber gestellte Unterlagen

- Planung Büroflächen Ziraat Bank
- Orientierende Altlastenuntersuchung Trumpfheller Gesellschaft für Umwelt-, Bau- und Geotechnik mbH vom 12.12.2017
- Protokoll Miethöhe
- eMail vom 04.12.2018 bezüglich der voraussichtlichen Baukosten
- Mietvertrag Bornheim und Partner
- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 14.02.2018
- Flächenaufstellungen V1 und V3 des Architekturbüros msm vom 24.05.2017

Vom Sachverständigen besorgte Unterlagen und Auskünfte:

- Bodenrichtwertauskunft vom 07.12.2018
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 05.12.2018
- Grundbuchauszug vom 10.12.2018
- Baulastenauskunft vom 11.12.2018
- Auskunft zum Denkmalschutz
- Auskunft zum Baurecht
- Marktdaten
- Liegenschaftskarte

2 Standort und Lage

2.1 Lagebeschreibung

2.1.1 Lage des Objektes

Das Bewertungsobjekt liegt im Frankfurter Westend (26.140 Einwohner), einem der zentralen Stadtteile von Frankfurt am Main (736.000 Einwohner). Das Bewertungsobjekt liegt in der Myliusstraße im nördlichen Westend nahe der Bockenheimer Landstraße. Der Stadtkern von Frankfurt befindet sich in ca. 1,0 km Entfernung.

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, Ärzte, Banken sowie Schulen und andere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur liegen in fußläufiger Entfernung.

2.1.2 Demografische Entwicklung

Das Hessische Landesamt für Statistik hat auf Basis der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung für Hessen eine regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung erstellt. Danach steigt die Bevölkerungszahl Hessens von 2014 bis 2030 um 4,4 % auf 6,36 Mio. Einwohner. Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung ist regional stark unterschiedlich. Während für den Vogelsberg-Kreis eine Bevölkerungsabnahme von 14,4 % bis 2030 prognostiziert wird, rechnet man für die Stadt Frankfurt am Main mit einer Zunahme von 17,2 %.

Für die Stadt Frankfurt wird bis 2030 mit einer Bevölkerungszunahme von 17,2 % (123.604 Personen) im Vergleich mit 2014 gerechnet. Die Stadt Frankfurt wird damit voraussichtlich überdurchschnittlich vom allgemeinen Bevölkerungsanstieg begünstigt sein.

2.1.3 Wirtschaftliche Eckdaten

Die Funktion als zentraler Bankenplatz Deutschlands sowie als Standort der Europäischen Zentralbank prägt die Rolle Frankfurts als Wirtschaftsmetropole ebenso wie der Frankfurter Flughafen und die Messe Frankfurt.

Frankfurt am Main ist das Zentrum des Rhein-Main-Gebietes und gehört zu den wirtschaftlich stärksten Standorten in Deutschland. Nachfolgend sind wichtige wirtschaftliche Kennwerte aufgeführt:

	Frankfurt am Main
Arbeitslosenquote	6,2 %
Kaufkraftindex	114,7
Einzelhandelszentralität	109,4

Quelle: Gutachterausschuss Frankfurt am Main 2018.

2.1.4 Verkehrserschließung

Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz besteht an der U-Bahn-Haltestelle Westend sowie am S-Bahnhof Taunusanlage. In der Bockenheimer Landstraße verkehren außerdem Linienbusse. Der Hauptbahnhof Frankfurt am Main liegt in ca. 1,2 km Entfernung.

Die Autobahn A 648 ist über die Senckenberganlage und die Theodor-Heuss-Allee in ca. 1,5 km zu erreichen. Die Autobahn A 66 kann über die Zeppelinallee und Miquelallee in ca. 2,0 km Entfernung erreicht werden.

Die Verkehrsanbindung sowohl an das öffentliche Verkehrsnetz als auch an das Autobahnnetz ist als gut einzustufen.

2.1.5 Bauliche Nutzungen in der näheren Umgebung

Die nähere Umgebung ist geprägt von einer innenstadttypischen Mischnutzung aus Wohnen, Einzelhandel, Gaststätten und Büros.

2.1.6 Immissionen

Das Grundstück ist den Verkehrsimmissionen der Myliusstraße ausgesetzt. Die Myliusstraße ist eine Einbahnstraße und dient der Erschließung des Quartiers. Die Verkehrsimmissionen sind daher vergleichsweise gering.

2.1.7 Qualität der Bürolage

Die Bürolage ist als sehr gut einzustufen.

2.2 Planungs- und Entwicklungszustand

Baurecht

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB. Gemäß § 30 Abs. (1) BauGB gilt:

„Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.“

Im gültigen Bebauungsplan B 320 („Westend I“), der am 09.05.1978 rechtskräftig geworden ist, sind die folgenden Festsetzungen für das Bewertungsgrundstück gemacht worden:

Baugebiet WA
GRZ: 0,40
GFZ: 1,60
Geschoss: V

Die Festsetzungen bedeuten gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) bzw. den textlichen Erläuterungen zum Bebauungsplan im Einzelnen:

- Baugebiet WA. Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Auf dem Bewertungsgrundstück sind ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke zugelassen.
- Grundflächenzahl 0,4. Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Im vorliegenden Fall sind 0,4 m² Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig.
- Geschossflächenzahl 1,6. Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Im vorliegenden Fall sind 1,6 m² Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig.
- Geschosse: es sind fünf Vollgeschosse zulässig.

Außerdem wurde mit Baulinien ein Baufenster festgelegt, das im Wesentlichen dem vorhandenen Baukörper entspricht.

Das Bewertungsobjekt überschreitet mit einer GRZ von 0,48 und einer GFZ von 2,30 das im Bebauungsplan vorgegebene Maß der Bebauung. Das Bewertungsobjekt wurde jedoch vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes errichtet.

Das Bewertungsobjekt liegt außerdem im Geltungsbereich des Erhaltungssatzung E3, die am 17.04.1990 in Kraft getreten ist. Ziel der Erhaltungssatzung ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Im Geltungsbereich der Satzung bedürfen der Abbruch, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen einer besonderen Genehmigung.

Für das vorliegende Gutachten wird davon ausgegangen, dass die Gebäude in Übereinstimmung mit den

einschlägigen Gesetzen im Rahmen einer rechtsgültigen Baugenehmigung errichtet wurden. Vom Sachverständigen wurde nicht überprüft, ob rechtsgültige Baugenehmigungen vorliegen bzw. ob mögliche Auflagen der Baugenehmigung erfüllt wurden.

2.3 Vermietungs- und Investmentmarkt

Vermietungsmarkt

Der Frankfurter Büromarkt konnte im Laufe des letzten Jahres seinen Leerstand stark abbauen. Zum dritten Quartal 2018 standen 0,78 Mio. m² (Vorjahr: 0,95 Mio. m²) bzw. 6,6 % (Vorjahr: 8,2 %) der Büroflächen in Frankfurt leer. Dies lag sowohl an einer anziehenden Nachfrage nach Büroflächen als auch an der Umwandlung von Büroflächen in Wohnflächen. Es befinden sich aktuell ca. 400.000 m² Bürofläche in der Projektierung, die bis ca. 2020 fertig gestellt werden sollen. Jedoch werden die wenigsten Flächen spekulativ errichtet. Die Vorvermietungsquote liegt bei 60 %. Im Rahmen der Erholung ist der Flächenumsatz in Frankfurt im Jahr 2017 auf 711.000 m² gestiegen und überstieg den langjährigen Durchschnitt (ca. 450.000 m²). In den ersten drei Quartalen 2018 war der Flächenumsatz mit rund 456.000 m² im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (415.000 m²) noch einmal höher. Bedingt durch die hohe Nachfrage ist die Spitzenmiete binnen Jahresfrist von 37,50 €/m² auf 39,00 €/m² gestiegen. Aus dem „Brexit“ hat sich bislang keine so starke Dynamik auf den Vermietungsmarkt ergeben wie zunächst erwartet worden war. Allgemein wird davon ausgegangen, dass der Markt sich einem zyklischen Hoch nähert. (Quellen: Jones Lang Lasalle, CBRE).

Der Vermietungsmarkt für Büroflächen ist im Teilmarkt Westend als groß einzustufen. Zu den Mietpreisniveaus werden unter Punkt 8.2 detaillierte Ausführungen gemacht.

Investmentmarkt

Vom Gutachterausschuss für die Stadt Frankfurt am Main wurde ermittelt, dass im Jahr 2018 insgesamt 65 Bürogebäude mit einem Umsatzvolumen von rund 3.136 Mio. € in Frankfurt gehandelt wurden (2017: 62 Objekte mit einem Volumen von 1.284 Mio. €). Im ersten Halbjahr 2018 wurden 29 Bürogebäude mit einem Volumen von 1.009 Mio. € gehandelt.

Bedingt durch die historisch niedrigen Renditen von Anleihen und den niedrigen Zinssätzen für Immobilienkredit ist eine steigende Nachfrage von Seiten institutioneller Anleger nach Gewerbeimmobilien festzustellen. Die Spitzenrendite für Büroobjekte ist in Frankfurt vom dritten Quartal 2016 zum dritten Quartal 2017 von 4,15 % auf historisch niedrige 3,25 % gefallen. Seitdem hat sie sich bis zum 3. Quartal 2018 nicht verändert. In den anderen „Big 7“-Städten war zum Teil ein weiterer Rückgang bei den Spitzenrenditen zu beobachten. (Quellen: Jones Lang Lasalle, CBRE).

Dem Sachverständigen wurden vom Gutachterausschuss 15 Verkaufsfälle für Büroobjekte im Teilmarkt Westend / City aus dem Zeitraum 2017 / 2018 zur Verfügung gestellt, die unter Punkt 8 näher analysiert werden.

Von Marktteilnehmern wird davon ausgegangen, dass sich der Investmentmarkt in Frankfurt einem zyklischen Hoch nähert.

2.4 Grundstücksbeschreibung

2.4.1 Erschließung

Das Bewertungsobjekt ist von der Myliusstraße aus erschlossen. Das Grundstück hat Anschluss an Wasser- und Abwasserleitungen sowie Strom-, Gas- und Kommunikationsleitungen.

Die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuches ist gesichert.

2.4.2 Grundstücksgestalt

Das Bewertungsgrundstück ist rechteckig. Die Grundstücksbreite beträgt ca. 27,1 m, die Grundstückstiefe ca. 29,5 m.

2.4.3 Topographie

Das Gelände ist eben.

2.4.4 Bodenbeschaffenheit

Baugrunduntersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht durchgeführt.

2.4.5 Einbindung in die Nachbarschaft

Das Gebäude steht frei auf dem Grundstück. Das Kellergeschoss bzw. die Tiefgaragenabfahrt sind auf zwei Seiten bis an die Grundstücksgrenze gebaut worden.

3 Bewertungsmethodik

3.1 Definition Verkehrswert

Die Ermittlung des Verkehrswertes ist in § 194 BauGB geregelt und wie folgt definiert:

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

Zum Verständnis dieser gesetzlichen Definition werden die Kernaussagen kurz erläutert:

Der Verkehrswert ist als stichtagsbezogener Wert zu verstehen. Er spiegelt den Wert zum Stichtag des Gutachtens wider. Der Wert des Grundstücks in der Zukunft oder der Vergangenheit kann aus dem Verkehrswert nicht abgeleitet werden.

Maßstab für den Verkehrswert ist der gewöhnliche Geschäftsverkehr. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr setzt einen normal verkaufswilligen Verkäufer und einen normal kaufwilligen Käufer voraus. Verkäufe in Notlagen oder Zwangsversteigerungen stellen zum Beispiel keinen gewöhnlichen Geschäftsverkehr dar. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse dürfen nicht einfließen. Diese sind unter anderem bei Verkäufen an Verwandte oder Personen mit besonderem Interesse am Grundstück gegeben.

Die Beachtung der rechtlichen Gegebenheiten bei der Verkehrswertermittlung umfasst alle gesetzlichen Vorgaben, die Art und Maß der Nutzung des Grundstücks beeinflussen. Die Festlegungen aus einem Bebauungsplan oder die Festsetzungen aus Sanierungs-, Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren sowie die Erhebung von Erschließungsbeiträgen sind Beispiele derartiger Vorgaben.

Weiterhin sind die tatsächlichen Eigenschaften, die sonstige Beschaffenheit sowie die Lage des Wertermittlungsgegenstandes zu berücksichtigen. Diese Vorgabe umfasst auch die physischen Eigenschaften wie Beschaffenheit des Baugrundes oder die Topographie sowie den Zuschnitt des Grundstücks, die Einfluss auf die Bebaubarkeit haben.

3.2 Darstellung der Wertermittlungsverfahren

Die Durchführung der Marktwertermittlung gemäß § 194 BauGB ist in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) geregelt. Sie wird ergänzt durch die Sachwertrichtlinie, die Vergleichswertrichtlinie und die Ertragswertrichtlinie sowie die Wertermittlungsrichtlinien (WertR), die Hinweise zur Durchführung der Verkehrswertermittlung mit dem Ziel gibt, einheitliche und marktgerechte Grundsätze und Verfahren sicherzustellen.

Die ImmoWertV definiert drei Verfahren der Wertermittlung, die auch als gesetzlich normierte Verfahren zu betrachten sind:

Wertermittlungsverfahren	ImmoWertV
Vergleichswertverfahren	§§ 15 -16
Ertragswertverfahren	§§ 17 - 20
Sachwertverfahren	§§ 21 -23

Die drei genannten Verfahren stellen die von Fachkreisen anerkannten Wertermittlungsverfahren dar. Sie werden daher für dieses Gutachten beachtet und im Folgenden kurz beschrieben.

3.2.1 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren basiert auf der Verwendung von Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken, die eine hinreichende Übereinstimmung mit dem zu bewertenden Grundstück aufweisen müssen. Falls nicht genügend Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke im Gebiet des zu bewertenden Grundstücks vorliegen,

können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Bei der Ermittlung des Bodenwertes können auch Bodenrichtwerte verwendet werden. Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen der Gemeinden erarbeitet.

Das Vergleichswertverfahren findet vorrangig Anwendung bei der Bestimmung von Bodenwerten und dem Wert von Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäusern, sofern sie gut miteinander vergleichbare Eigenschaften aufweisen.

3.2.2 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren findet vor allem bei Immobilien Anwendung, deren Preis am Grundstücksmarkt nach dem Ertrag beurteilt wird. Dies sind zum Beispiel Mietwohnungen und gewerblich genutzte Immobilien.

Bei diesem Wertermittlungsverfahren werden der Wert des Bodens und der Wert des Gebäudes getrennt berechnet, da von einer jeweils unterschiedlichen Nutzungsdauer des Bodens und des Gebäudes ausgegangen wird.

Der Bodenwert wird mit dem oben erläuterten Vergleichswertverfahren bestimmt.

Der Gebäudewert wird ausgehend vom Ertrag berechnet. Beim Ertragswertverfahren wird davon ausgegangen, dass ein Teil des Ertrags aus der Verzinsung des Bodens stammt. Dieser Anteil wird aus dem Reinertrag herausgerechnet. Der verbleibende Betrag ist der Reinertrag der baulichen Anlagen.

Dieser Wert wird zur Bestimmung des Ertragswertes der baulichen Anlagen mit einem Vervielfältiger multipliziert, der sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer (Gesamtnutzungsdauer abzüglich Gebäudealter) errechnet. Der Vervielfältiger stellt den Kapitalisierungsfaktor des Reinertrages der baulichen Anlagen dar. Durch die Berücksichtigung der Restnutzungsdauer trägt er der zeitlich beschränkten Nutzbarkeit des Gebäudes Rechnung.

Der Ertragswert des Grundstücks ist die Summe des Bodenwertes und des Ertragswertes der baulichen Anlagen.

3.2.3 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren findet bei Immobilien Anwendung, deren Nutzung nicht vorrangig auf einen Ertrag ausgerichtet ist. Bei diesen Immobilien, zu denen z.B. Einfamilienhäuser zählen, bestimmt sich der Preis durch den Wert des Bodens und die Herstellungskosten des Gebäudes.

Der Wert des Bodens wird im Vergleichswertverfahren ermittelt, das vorstehend erläutert wurde.

Der Herstellungswert des Gebäudes wird als Produkt aus den gewöhnlichen Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit (Normalherstellungskosten) und der entsprechenden Bezugsgröße (in der Regel die Brutto-Grundfläche in m²) des zu bewertenden Gebäudes ermittelt. Die Baunebenkosten werden mittels geeigneter prozentualer Zuschläge zu den Herstellungskosten hinzugerechnet.

Durch Zu- oder Abschläge bzw. durch Korrekturfaktoren sind Wertminderungen wegen Alters, Baumängeln oder -schäden sowie die aktuelle Lage am Grundstücksmarkt zu berücksichtigen. Hier ist insbesondere der Marktanpassungsfaktor zu erwähnen, der vom Gutachterausschuss herzuleiten ist.

3.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Für die Ermittlung des Verkehrswertes des zu bewertenden Objektes wird das **Ertragswertverfahren** gewählt, da das Bewertungsobjekt der Erzielung von Mieteinnahmen dient bzw. auf Basis der erzielbaren Erträge am Markt gehandelt wird. Das **Sachwertverfahren** wird nicht herangezogen, da vom Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) für Bürogebäude abgeleitet wurden. Diese sind aber unverzichtbarer Bestandteil des Sachwertverfahrens. Die dem Sachverständigen vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Kaufpreise werden zur Plausibilisierung des Ertragswertes verwendet.

4 Baubeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung gibt nur die jeweils prägenden Merkmale des Gebäudes in dem Umfang wieder, wie er für Bewertungszwecke erforderlich ist. Grundlage sind die vom Auftraggeber übergebenen Planunterlagen sowie die Ortsbesichtigung.

Die Nutzfläche wurde aus der übergebenen Flächenaufstellung „V3 Flächen fall back“ des Architekturbüros msm vom 24.05.2017 entnommen.

Kennzahlen

Die nachfolgenden Zahlen wurden überschlägig zum Zweck der Wertermittlung ermittelt:

GRZ = 0,48 (ohne befestigte Außenflächen)

GFZ = 2,30 (mit Staffelgeschoss)

Angaben im Bauantrag können davon abweichen.

Umbau- und Modernisierungsarbeiten Büroflächen

Die Büroflächen im Gebäude werden vom Eigentümer aktuell vollständig modernisiert und sollen anschließend an die Ziraat Bank International AG vermietet werden. Zum Zeitpunkt der Objektbesichtigung war die Mietfläche im Erdgeschoss bereits vollständig bis auf den Rohbau rückgebaut und im 1. Obergeschoss waren die entsprechenden Rückbauarbeiten im Gange.

Der zum Bewertungsstichtag aktuelle Stand des Flächen-Layouts ist in der Anlage 4 zu diesem Gutachten dargestellt. Die Umsetzung dieses Konzeptes ist Basis für die vorliegende Bewertung. Die Baukosten zur Umsetzung dieses Konzeptes betragen laut Mitteilung der Ziraat Bank voraussichtlich 1,8 Mio. € zzgl. 19 % Mwst. Diese Kosten sowie die Wartezeit bis zum Einzug der neuen Mieterin werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Als Ausstattungsstandard wird eine mittlere bis gehobene Qualität angenommen.

Allgemeine Gebäudedaten

Gebäudeart:	Bürogebäude
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, 4 Obergeschosse, Staffelgeschoss
Nutzungsart:	Büro
Fläche:	ca. 1.595 m ² Bürofläche (MF-G1 gem. gif); 166,5 m ² Kellerabstellräume; 6 PKW-Stellplätze (nach Umbau der Doppelparkerflächen zu Archivraum)
Baujahr:	1976 (Jahr der Schlussabnahme); Modernisierung ca. 1997 (u.a. Fenster, Aufzug Heizung); 2018 vollständige Erneuerung der Büroräume, der WCs und der Teeküchen

Tragende Bauteile

Konstruktionsart:	Mischbauweise.
Gründung:	Streifenfundament und Punktfundamente gemäß Plänen
Tragwerk:	Stahlbetonwände und Stahlbetonstützen; Stahlbetondecken
Treppen:	Stahlbetontreppenläufe
Dach:	Flachdach mit Folieneindeckung; im Bereich der Auskragung des Kellergeschosses: Flachdach mit Estrichaufbau seitlich bzw. Dachbegrünung hinter dem Gebäude

Fassade

Wandflächen:	Hinterlüftete Natursteinfassade (Muschelkalkstein); Glasvordach über dem Gebäudeeingang
Fenster/Türen:	Metallrahmenfenster und -türen mit Isolierglas. Außenliegender elektrisch betriebener Sonnenschutz.

Innenausbau

Innenwände:	Putz mit Anstrich und Tapete im Bereich der Stahlbetonwände; Anstrich und Tapete im Bereich der Trockenbauwände. WCs mit Wandfliesen. Im Treppenhaus: Putz mit Anstrich.
Fußböden:	In den Mietbereichen Bodenbeläge nach Mieteranforderung, mittlere bis gehobene Qualität. Im Treppenhaus und im Foyer Natursteinfoßboden, Natursteintreppenbelag.
Decken:	Überwiegend verputzte Decken mit Tapete und Anstrich, teilweise abgehängte Decken.
Türen:	Innerhalb der Mieteinheiten: Holztüren mittlere bis gehobene Qualität; Zugangstüren zu den Mietbereichen: Metallrahmentüren mit Glasfüllung

Haustechnik

Heizung	Gaszentralheizung, Wärmeverteilung über Heizkörper, dezentrale Warmwasserversorgung über Elektrodurchlauferhitzer
Elektroinstallation:	Strom- und IT-Verkabelung über Fensterbankkanäle; Beleuchtung über Deckenleuchten; mittlerer bis gehobener Ausstattungsstandard
Sanitärinstallation:	Getrennte WC-Anlagen für Damen und Herren sowie eine Teeküche in jeder Etage; mittlerer bis gehobener Ausstattungsstandard
Aufzug:	Personenaufzug für max. 9 Personen

Sonstige Gebäudedaten

Außenanlage:	Auf der Straßenseite befindet sich eine Vorgartenzone sowie ein Zuweg zum Gebäudeeingang. Auf der Gebäuderückseite befindet sich eine begrünte Zone. Rechts vom Gebäude ist die Außenanlage befestigt und dient als Zugang zum Seiteneingang und als Abstellplatz für die Mülltonnen. Links vom Gebäude liegt die Zufahrt zur Tiefgarage.
Technische Anlagen in der Außenanlage:	In der Außenanlage befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Abwasser, Gas, Strom und Kommunikation bis zur Grundstücksgrenze.
Unterhaltungsstau	Der technische Ausbau (Sanitär / Elektro) wird im Rahmen der Neugestaltung der Büroräume erneuert. Für die vorliegende Bewertung wird davon ausgegangen, dass nach Abschluss der Umbauarbeiten kein wesentlicher Instandhaltungsstau vorliegt.
Energetische Bewertung	Es liegt ein Energieausweis der Firma Treureal Consulting vom 28.05.2008 vor. Der Heizenergieverbrauchskennwert beträgt 125 kWh/(m²a).

Sonstige Gebäudedaten

Bauschäden und Baumängel	Bei der Besichtigung wurden Feuchtigkeitsschäden an der Kellerdecke festgestellt. Dieser Bereich ist mit Stahlblechen gegen Abtropfen auf die geparkten PKW geschützt. Bezüglich möglicher Fassadeschäden siehe Punkt 1.2. Beim Ortstermin waren einige Kellerräume sowie die Bürofläche im 4. OG nicht zugänglich, so dass eine Inaugenscheinnahme in diesem Bereich nur eingeschränkt möglich war. Über die Inaugenscheinnahme hinausgehende Untersuchungen, wie z.B. Materialentnahmen, wurden nicht durchgeführt. Die Klärung, ob weitere Bauschäden oder Mängel vorliegen, kann nur ein Sondergutachten erbringen, da der unterzeichnende Sachverständige auf dem Gebiet der Bauschäden und Baumängel nicht tätig ist.
--------------------------	--

Mietflächen

Erdgeschoss	Der Mietbereich im Erdgeschoss hat eine Fläche von insgesamt ca. 311 m² und kann vom Foyer aus betreten werden. Im Erdgeschoss soll eine Bankfiliale entstehen, die einen eigenen Zugang von der Straße erhält. Im vorderen, zur Straße ausgerichteten Bereich wird sich der Kundenraum befinden. Im rückwärtigen Teil liegen Mitarbeiterbüros. Zwischen den beiden mittleren Stützenreihen befinden sich u.a. WC-Räume und die Teeküche. Der Nutzwert der Mietflächen ist als gut zu bewerten.
1. bis 4. Obergeschoss	Die Mietbereiche vom 1. Obergeschoss bis zum 4. Obergeschoss sind im Prinzip identisch. Sie haben eine Fläche von jeweils ca. 304 m² und können vom Treppenhaus aus betreten werden. Zwischen den beiden mittleren Stützenreihen befinden sich u.a. die WC-Räume und die Teeküche. Im Übrigen ist der Mietbereich offen gestaltet. Für das 4. OG lag zum Bewertungsstichtag noch keine Planung vor. Für die Bewertung wird eine ähnliche Raumanordnung wie vom 1. OG bis zum 3. OG vorausgesetzt. Der Nutzwert der Büroflächen ist als gut zu bewerten.
Staffelgeschoss	Der Mietbereich im Staffelgeschoss hat eine Fläche von ca. 65 m² und wird vom Treppenhaus aus betreten. Die Etage wird nicht vom Aufzug angefahren, so dass vom 4. Obergeschoss an die Treppe benutzt werden muss. Von einem Eingangsflur aus werden der Büroraum sowie eine Teeküche und ein WC erschlossen. Der Nutzwert der Büroflächen ist als gut zu bewerten.
Kellergeschoss	Im Keller befindet sich die Tiefgarage mit insgesamt 6 PKW-Stellplätzen. Außerdem befinden sich im Keller die Haustechnikräume und Abstell- bzw. Archivräume. Der bislang von 6 Doppelparkanlagen belegte Bereich wird in ein Archiv umgebaut werden.

5 Grundbuch und Lasten

5.1 Grundbuch

Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 10.12.2018 des Amtsgerichts Frankfurt am Main

Bestandsverzeichnis

Grundbuch von Frankfurt Bezirk 18, Blatt 1074

lfd. Nr. 1	Gemarkung 1, Flur 258 Flurstück 37/6 Hof- und Gebäudefläche Myliusstraße 14	799 m ²
	davon zu bewerten	799 m²

Abteilung I, Eigentümer

lfd. Nr. 10 Ziraat Gayrimenkul Yatirim Ortakligi Anonim Sirketi (Ziraat GYO A.S.) Sahrayi Cedit Mahallesi

Abteilung II, Lasten und Beschränkungen

- lfd. Nr. 1 Grunddienstbarkeit (Benutzungsbeschränkung) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Kartenblatt 258 Parzelle 23/6 (in Band I Blatt Nr. 40) nach näherer Maßgabe des § 4 des hiermit in Bezug genommenen Vertrages von 24. Februar 1924.
- lfd. Nr. 2 Grunddienstbarkeit (Innehaltung des Wich) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Kartenblatt 258 Parzelle 23/6 (in Band I Blatt Nr. 40) nach näherer Maßgabe des § 4 des hiermit in Bezug genommenen Vertrages von 24. Februar 1924.

Bewertung der Eintragungen in Abteilung II

Die Eintragungsbewilligungen lfd. Nrn.1 und 2 lagen dem Sachverständigen nicht vor. Die Recherche beim Grundbuchamt ergab, dass die Bewilligungen auch dort nicht mehr vorhanden sind. Für das Gutachten wird daher ohne weitere Prüfung unterstellt, dass sich aus diesen beiden Grunddienstbarkeiten keine nachteiligen Auswirkungen auf das Gebäude ergeben. Eine Haftung des Sachverständigen ist insoweit ausgeschlossen.

5.2 Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches

5.2.1 Baulasten

Baulasten sind in § 75 der Hessischen Bauordnung (HBO) wie folgt definiert:

„ Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können die Eigentumsberechtigten öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben (Baulasten).“

Im Baulastenverzeichnis ist keine Baulast auf dem Bewertungsgrundstück eingetragen.

5.2.2 Denkmalschutz

Gemäß Auskunft aus der Internetdatenbank des Landesamtes für Denkmalpflege über die Kulturdenkmäler in Hessen ist das Bewertungsobjekt weder ein Kulturdenkmal noch Teil einer Denkmalgesamtanlage. Das Nachbargebäude Myliusstraße 16 ist ein Kulturdenkmal.

5.2.3 Sonstige Lasten und Rechte

Das Bestehen weiterer Lasten und Rechte wurde dem Sachverständigen nicht angezeigt. Es wird daher

angenommen, dass keine entsprechenden Lasten vorhanden sind. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen keine weiteren Untersuchungen angestellt.

5.3 Altlasten/Kontaminierung

Im Auftrag der vormaligen Eigentümerin des Objektes wurde mit Datum 12.12.2017 eine „Orientierende Altlastenuntersuchung“ von der Trumpfheller Gesellschaft für Umwelt-, Bau- und Geotechnik mbH erstellt.

Die Untersuchung ergab Hinweise auf Schad- und Gefahrenstoffe. Für das vorliegende Gutachten wird vorausgesetzt, dass die entsprechenden Stoffe im Rahmen der Umbauarbeiten beseitigt bzw. vorschriftsgemäß gesichert und dokumentiert werden.

Weitergehende Untersuchungen auf Altlasten wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt. Das Gutachten setzt voraus, dass das Grundstück und das Gebäude über die Untersuchungsergebnisse der erwähnten orientierenden Altlastenuntersuchung hinaus frei von Altlasten und Schadstoffen sind und keine schädlichen Einwirkungen auf Boden und Grundwasser vorliegen. Eventuell vorhandene Altlasten können den Grundstückswert erheblich mindern. Sollte die Klärung der Altlastensituation erwünscht sein, ist ein Sondergutachten in Auftrag zu geben. Der unterzeichnende Sachverständige ist auf dem Gebiet der Altlasten, Boden- und Grundwasserverunreinigung etc. nicht tätig.

6 Bodenwert

6.1 Berechnung Bodenwert

Grdst.-teilfläche-Nr.	Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich ja/nein	
	Bezeichnung	(m ²)	EUR/m ²	(m ²)	EUR/m ²	(m ²)	EUR/m ²	Bodenwert
1	Gesamtgrundstück	799	6.440,00					ja 5.145.560 €

Bodenwert (rentierliche Anteile) 5.145.560 €

Bodenwert (unrentierliche Anteile) 0 €

BODENWERT (gesamt) 5.145.560 €

6.2 Erläuterungen zum Bodenwert

6.2.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert wird vom zuständigen Gutachterausschuss für seinen Zuständigkeitsbereich abgeleitet. Er stellt gemäß § 196 Baugesetzbuch den durchschnittlichen Lagewert für den Boden in einem abgegrenzten Bereich (i.d.R. Bodenrichtwertzone) dar.

Der Bodenrichtwert für den Bereich des Bewertungsgrundstücks wird in der Bodenrichtwertkarte wie folgt angegeben:

6.800 €/m²

Nutzungsart: Wohnbaufläche Mehrfamilienhäuser

Entwicklungszustand: baureifes Land

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ): 1,8

Demnach beträgt der Wert eines Vergleichsgrundstücks, das baureifes Land ist, 6.800 € pro Quadratmeter. Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2018 ermittelt.

6.2.2 Ableitung des Bodenwertes

Das Bewertungsgrundstück entspricht hinsichtlich Art und Maß der Bebauung nicht der typischen Bebauung der Bodenrichtwertzone. Als reines Bürohaus mit einer Geschossflächenzahl von 2,3 ist es vielmehr mit den in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen und zur Bockenheimer Landstraße orientierten Bürogebäuden zu vergleichen. Der dort gültige Bodenrichtwert hat die folgenden Spezifikationen:

14.000 €/m²

Nutzungsart: gemischte Baufläche Bürohäuser

Entwicklungszustand: baureifes Land

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ): 5,0

Dieser Bodenrichtwert wird daher als Basis für die Ableitung des Bodenwertes herangezogen. Die bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks ist mit einer WGFZ von rund 2,3 niedriger als die des Richtwertgrundstücks, das eine WGFZ von 5,0 aufweist. Bei gewerblich genutzten Grundstücken verhält sich die Höhe des Bodenwertes linear zur baulichen Ausnutzung.

Der Bodenwert des Bewertungsobjektes ist daher wie folgt zu berechnen:

$$14.000 \text{ €/m}^2 \times 2,30 \div 5,00 = 6.440,00 \text{ €/m}^2$$

Der um das Maß der baulichen Nutzung adjustierte Bodenrichtwert beträgt 6.440,00 €/m² und wird als Bodenwert im Rahmen der Bewertung angesetzt.

7 Ertragswertermittlung

7.1 Ertragswert

Nutzung / Beschreibung	RND Jahre	LSZ %	Fläche/Anzahl	Miete in EUR/m²		RoE (EUR p.a.)
				Ist *	marktübl.	
Büro	40	2,50	1.595,40 m²	(17,72)	21,50	411.613
Archivräume Keller	40	2,50	166,48 m²	(6,32)	7,00	13.984
PKW-Stellplätze Tiefgarage	40	2,50	6 St	(108,22)	150,00	10.800
Ø 40 Ø 2,50 Σ 1.767,88 m²						Σ 436.397

* nur Bestandsmieter Rechtsanwaltskanzlei Bornheim

Bewirtschaftungskosten (Einzelaufstellung)

Nutzung / Beschreibung	Instandhaltung		Verwaltung % RoE	MAW % RoE	Sonstiges % RoE	Summe % RoE	Summe EUR
	€/m²/St.	% RoE					
Büro	12,00		2,00	4,0	-	10,65	43.843
Archivräume Keller	12,00		2,00	4,0	-	20,29	2.838
PKW-Stellplätze Tiefgarage	100,00		2,00	4,0	-	11,55	1.248
Ø 10,98						Σ 47.929	

Jahresrohertrag des Grundstücks

436.397 €

- nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

10,98 %

- 47.929 €

Jahresreinertrag des Grundstücks

388.468 €

- Bodenwertverzinsungsbetrag

5.145.560 € x 0,025

- 128.639 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen

259.829 €

× Barwertfaktor (40 Jahre; 2,50 %)

25.1027

= Ertragswert der baulichen Anlagen

6.522.409 €

+ Bodenwert

5.145.560 €

Vorläufiger Ertragswert

11.667.969 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Kosten Umbau Büroflächen

- 2.090.600 €

- Mietausfall Umbauphase

- 130.400 €

- Mietsonderwert Rechtsanwalt Bornheim

- 67.700 €

Ertragswert (vor Rundung)

9.379.269 €

ERTRAGSWERT (gerundet)

9.400.000 €

7.2 Bewertungsparameter

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 17 - 20 ImmoWertV geregelt. Beim allgemeinen Ertragswertverfahren ist der Wert der baulichen Anlagen getrennt vom Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages zu ermitteln. Zur Bestimmung des Gebäudeertragswertes wird der nachhaltig zu erzielende Reinertrag mit Hilfe eines Barwertfaktors, der sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer ergibt, kapitalisiert. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gesondert in Ansatz zu bringen.

Der Jahresreinertrag wird berechnet, indem man vom Jahresrohertrag die Bewirtschaftungskosten abzieht.

7.2.1 Jahresrohertrag

Der Jahresrohertrag umfasst gemäß § 18 ImmoWertV alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbare Einnahmen. Dies sind insbesondere Mieten und Pachten. Umlagen, die von den Mietern zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, bleiben dabei unberücksichtigt.

7.2.1.1 Aktuelle Vermietungssituation

Im Gebäude befindet sich zum Bewertungsstichtag nur noch ein Mieter. An den Mieter Bornheim & Partner Rechtsanwälte sind die Büroflächen im 4. Obergeschoss für 17,72 €/m², zwei Lagerräume im Keller für

6,32 €/m² und zwei PKW-Stellplätze für 126,43 € bzw. 90,00 € vermietet. (siehe auch Anlage 6). Auf Basis einer Option, die in einem Nachtrag zu Mietvertrag vereinbart wurde, kann der Mieter den Mietvertrag bis zum 31.12.2023 verlängert.

Für die Büroflächen, die von der Ziraat Bank International AG belegt werden sollen, lag zum Bewertungsstichtag noch kein Mietvertrag, sondern nur eine Absichtserklärung vor.

7.2.1.2 Ableitung des Jahresrohertrages

Nach Recherche des Sachverständigen werden im Teilmarkt Westend Büroflächen zu folgenden Konditionen vermietet:

Bestandsbauten teilsaniert:	14,00 €/m ² bis 19,50 €/m ²
Bestandsbauten vollsaniert:	18,00 €/m ² bis 25,00 €/m ²
Neubauten (ab Baujahr 2005):	24,00 €/m ² bis 36,00 €/m ²

Das Bewertungsobjekt ist in die zweite Kategorie der vollsanierten Bestandsbauten einzuordnen. Unter Berücksichtigung der Größe, des Zuschnitts und der Ausstattung der Büroflächen im Bewertungsobjekt sowie der energetischen Eigenschaften und des Erscheinungsbildes wird eine Bewertungsmiete von 21,50 €/m² für angemessen gehalten und in der Bewertung berücksichtigt.

Die Lager- und Archivflächen im Kellergeschoss werden mit 7,00 €/m² angesetzt. Für die PKW-Stellplätze in der Tiefgarage werden 150,00 €/St angesetzt.

7.2.2 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind in § 19 ImmoWertV im Einzelnen geregelt. Demnach gibt es die folgenden Arten von Bewirtschaftungskosten:

1. Verwaltungskosten
2. Betriebskosten
3. Instandhaltungskosten
4. Mietausfallwagnis

Gemäß § 19 Abs. (2) ImmoWertV sind die Bewirtschaftungskosten, soweit sie sich nicht ermitteln lassen, nach Erfahrungssätzen anzusetzen.

7.2.2.1 Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten umfassen gemäß § 19 Abs. (2) ImmoWertV vor allem die Kosten der zur Verwaltung erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.

Für die Bewertung wird ein marktüblicher Ansatz von 2,00 % bezogen auf den Rohertrag vorgenommen.

7.2.2.2 Betriebskosten

Üblicherweise werden alle Betriebskosten auf die Mieter umgelegt, so dass in der Bewertung kein Ansatz für Betriebskosten gemacht wird.

7.2.2.3 Instandhaltungskosten

Gemäß § 19 Abs. (2) ImmoWertV sind Instandhaltungskosten solche Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Marktüblich für Bürogebäude sind in Abhängigkeit von der Altersklasse und dem Standard des Gebäudes Instandhaltungskosten von 8,00 €/m² bis 15,00 €/m². Unter Berücksichtigung des mittleren bis gehobenen Ausstattungsstandards und des Gebäudealters ist ein Wert von 10,00 €/m² für die Büroflächen angemessen.

Mieterin des Gesamtobjektes soll eine Bank werden. Banken tätigen keine umsatzsteuerpflichtigen Geschäfte. Daher kann für die Instandhaltungskosten die Umsatzsteuer nicht als Vorsteuer geltend gemacht werden. Wegen des damit verbundenen Vorsteuerschadens wird für die Instandhaltungskosten ein erhöhter Ansatz von 12,00 €/m² vorgenommen. Dieser Ansatz wird auch für die Archivräume verwendet. Für die Parkplätze in der Tiefgarage wird ein Ansatz von 100,00 €/St gemacht. Insgesamt ergeben sich jährliche Instandhaltungskosten von 47.929 €.

7.2.2.4 Mietausfallwagnis

Als Mietausfallwagnis ist laut § 19 Abs. (2) ImmoWertV das Risiko der Ertragsminderung durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum zu verstehen. Es umfasst auch die uneinbringlichen Kosten der Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Marktüblich für das Mietausfallwagnis von gewerblich genutzten Objekten ist ein Ansatz von 4,0 % des Jahresrohertrags. Für das Bewertungsobjekt wird ein Wert von 4,0 % gewählt.

7.2.3 Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor)

Basis für die Berechnung des Barwertfaktors sind der Liegenschaftszinssatz und die Restnutzungsdauer, die nachfolgend hergeleitet werden.

7.2.3.1 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist gemäß § 14 Abs. (3) ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist auf Basis geeigneter Kaufpreise zu ermitteln. Mit dem Liegenschaftszinssatz sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit sie nicht auf andere Weise berücksichtigt werden. Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für Frankfurt am Main wurden für den Bereich Bankenviertel, Westend, Innenstadt, zu dem das Bewertungsobjekt zu zählen ist, die folgenden Liegenschaftszinssätze abgeleitet:

Mittelwert Liegenschaftszinssatz: 2,7 % (Spanne: 1,1 % bis 4,3 %, Standardabweichung 0,7 %, mittlere Restnutzungsdauer 35 Jahre, Nutzfläche: 10.496 m²)

Die Auswertung beruht auf 14 Kauffällen aus den Jahren 2016 und 2017. Der Gutachterausschuss weist im Immobilienmarktbericht darauf hin, dass die Werte nicht immer die aktuelle Marktlage darstellen.

Vom Sachverständigen wurden auf Basis von Kauffällen von Bürogebäuden aus dem Zeitraum 2017 bis 2018 im Westend und der angrenzenden Innenstadt, die vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellt wurden (siehe auch Punkt 9.1), die folgenden Liegenschaftszinssätze abgeleitet:

Bürogebäude: Spanne: 0,7 % bis 4,5 %; Mittelwert 2,3 %

Unter Berücksichtigung der Merkmale des Bewertungsobjektes, der angesetzten Bewertungsmiete und der Marktlage wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,50 % für angemessen gehalten und im Rahmen der Ertragswertermittlung berücksichtigt.

7.2.3.2 Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist nach § 6 Abs. (6) ImmoWertV die Anzahl von Jahren zu verstehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen können die Restnutzungsdauer erhöhen, unterlassene Maßnahmen vermindern.

Das Bewertungsobjekt wurde 1976 erbaut. Es wurden seit der Errichtung Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer geführt haben (Gasheizung, Erneuerung Fenster, Erneuerung Aufzug etc.). Aktuell werden die Büroflächen vollständig neu gestaltet (siehe auch Punkt 4). Die Restnutzungsdauer wird dadurch verlängert und auf 40 Jahre (fiktives Baujahr 1998) geschätzt.

7.2.3.3 Kapitalisierungsfaktor

Für die Bewertung wird aus dem Liegenschaftszinssatz von 2,50 % und der Restnutzungsdauer von 40 Jahren der Kapitalisierungsfaktor errechnet. Er beträgt 25,1027.

7.2.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Gemäß § 8 ImmoWertV sind objektspezifische Besonderheiten wie z.B. Baumängel und Bauschäden oder ein überdurchschnittlich guter oder schlechter Unterhaltungszustand durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

1. Kosten Umbau Büroflächen

Die Büroflächen sollen vollständig umgebaut und modernisiert und anschließend an die Ziraat Bank vermietet werden. Die Kosten für die Baumaßnahmen werden aktuell von der Ziraat Bank auf 1.800.000 € zzgl. 19 % Mwst. geschätzt. Das sind 360.000 € je Etage bzw. rund 1.130 €/m² Bürofläche. Die exakten Materialien bzw. Ausführungsarten des Innenausbaus stehen zum Bewertungsstichtag noch nicht fest. Die Größenordnung von 1.130 €/m² Bürofläche ist aus Sicht des Sachverständigen für eine Ausführung in mittlerer bis gehobener Qualität als plausibel anzusehen. Die erwähnten Kosten werden im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung abgezogen. Dabei ist zu beachten, dass die 4. Etage noch von einer Rechtsanwaltskanzlei als Mieterin belegt ist, die ihr Mietverhältnis durch Optionsausübung bis zum 31.12.2023 verlängert hat. Für diese Teilfläche fallen die Umbaukosten erst nach diesem Datum an. Die anteiligen Baukosten von 360.000 € für diese Etage werden daher über den Zeitraum von 5 Jahren mit dem Liegenschaftszinssatz von 2,5 % abgezinst.

EG bis 3. OG:	4 × 360.000 €	= 1.440.000 €
4. OG:	360.000 € × 0,88 (5 Jahre/2,5 %)	= 316.800 €
Zwischensumme		= 1.756.800 €
zzgl. 19 % Mwst.		= 333.792 €
Summe		= 2.090.592 €
	gerundet	2.090.600 €

Für die Baukosten wird ein **Abschlag** von **2.090.600 €** vorgenommen.

2. Mietausfall und Betriebskosten während Umbauphase

Die Arbeiten sollen – mit Ausnahme der noch vermieteten 4. Etage – im April 2019 abgeschlossen sein. Während der Umbauphase werden keine Mieteinnahmen erzielt. Die Betriebskosten sind in diesem Zeitraum vom Vermieter zu tragen. Dafür wird ein Ansatz von 2,50 €/m² im Monat gemacht.

$$29.363 \text{ €} \times 4 \text{ Monate} + 1.290,8 \text{ m}^2 \times 2,50 \text{ €/m}^2 \times 4 \text{ Monate} = 130.360 \text{ €}$$

gerundet 130.400 €

Für den Mietausfall und die Betriebskosten während des Vermietungszeitraums wird ein **Wertabschlag** von **130.400 €** vorgenommen.

3. Mietsonderwert

Die Bewertungsmieten weichen beim Mieter Rechtsanwaltskanzlei Bornheim von den vertraglich vereinbarten Mieten ab. Die Mindermiete bis zum Ablauf der Mietlaufzeit wird als Mietsonderwert im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt. Der **negative Mietsonderwert** beträgt gerundet - **67.700 €** (Berechnung siehe Anlage 7).

8 Kennwerte und Plausibilisierung des Ertragswertes

8.1 Kennwerte

Der Ertragswert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt rund 11.668.000 € und führt zu folgenden Kennwerten:

Ertragsfaktor:	26,7-facher Jahresrohertrag (Durchschnittsmiete Büro: 21,50 €/m ²)
Gebäundefaktor:	7.315 €/m ² Bürofläche
Net Initial Yield:	3,39 %

8.2 Plausibilisierung durch Vergleichspreise

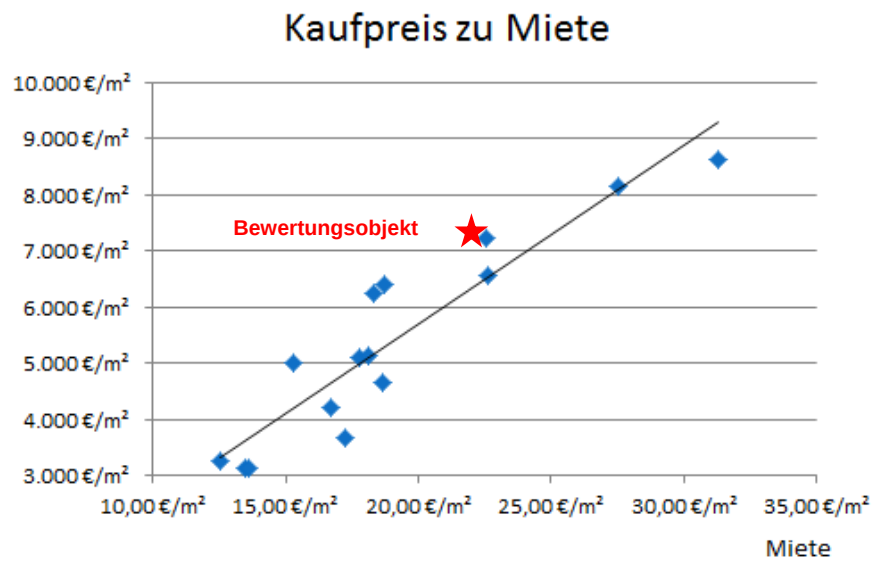
Dem Sachverständigen wurden vom Gutachterausschuss 15 Kauffälle aus den Jahren 2017 und 2018 von Bürogebäuden (durchschnittlich 1.000 m² bis 7.000 m² Bürofläche) im Teilmarkt Westend / City zur Verfügung gestellt. Die Kauffälle haben die folgenden Kennwerte:

Nr.	Kaufpreis	Miete	Rohertrags- vervielfältiger	Net Initial Yield (NIY)
1	8.631 €/m ²	31,32 €/m ²	23,0	3,95%
2	5.110 €/m ²	17,81 €/m ²	23,9	3,80%
3	8.154 €/m ²	27,51 €/m ²	24,7	3,67%
4	3.252 €/m ²	12,55 €/m ²	21,6	4,20%
5	7.211 €/m ²	22,52 €/m ²	26,7	3,40%
6	6.232 €/m ²	18,33 €/m ²	28,3	3,20%
7	3.664 €/m ²	17,23 €/m ²	17,7	5,12%
8	4.999 €/m ²	15,29 €/m ²	27,2	3,33%
9	6.552 €/m ²	22,64 €/m ²	24,1	3,76%
10	6.393 €/m ²	18,72 €/m ²	28,5	3,19%
11	3.131 €/m ²	13,51 €/m ²	19,3	4,70%
12	4.662 €/m ²	18,67 €/m ²	20,8	4,36%
13	5.124 €/m ²	18,13 €/m ²	23,6	3,85%
14	3.136 €/m ²	13,59 €/m ²	19,2	4,72%
15	4.198 €/m ²	16,69 €/m ²	21,0	4,33%
Mittel	5.363 €/m²	18,97 €/m²	23,3	3,97 %

Das Bewertungsobjekt ist besonders gut hinsichtlich der Lagequalität und des baulichen Zustands mit dem Kauffall Nr. 5 zu vergleichen. Die Kauffälle Nr. 1 und Nr. 3 haben einen höheren Standard als das Bewertungsobjekt.

Die übrigen Kauffälle sind entweder hinsichtlich ihrer Lage und / oder ihres baulichen Zustandes als schlechter einzustufen als das Bewertungsobjekt nach Umsetzung der Modernisierungsmaßnahmen.

Im nachfolgenden Diagramm ist der Zusammenhang zwischen der erzielten Miete und dem Kaufpreis bei den Vergleichskauffällen dargestellt.



Die Kauffälle bestätigen den Ertragswert.

9 Objektrisiken

Das Objektisiko einer Immobilie stellt das mit dem Objekt verbundene Gesamtrisiko dar, das im Wesentlichen die Beurteilungskriterien Drittverwendungsfähigkeit / Nutzbarkeit durch Dritte, Vermietbarkeit und Marktgängigkeit beinhaltet.

9.1 Drittverwendungsfähigkeit / Nutzbarkeit durch Dritte

Eine Immobilie ist drittverwendungsfähig, wenn sie es aufgrund ihrer Eigenschaften einem potentiellen Erwerber ermöglicht, diese zu anderen Zwecken wirtschaftlich zu nutzen. Die Nutzbarkeit durch Dritte beschreibt die Verwendungsfähigkeit der Immobilie für einen Dritten zum selben Zweck.

Die Büroflächen sind im Wesentlichen nur als Büro- und Praxisflächen nutzbar. Größe, Zuschnitt und Erschließung der Flächen erlauben die Vermietung an einen Einzelmietler mit größerem Flächenbedarf (bis zu rund 1.595 m²) oder an mehrere Mieter, die eine oder mehrere Etagen anmieten möchten. Die Etagen können wegen der Anordnung des Treppenhauses und der WC-Bereiche schlecht in zwei Mieteinheiten geteilt werden. Die Größe einer Etage mit jeweils rund 300 m² Mietfläche ist für eine breite Nutzergruppe insbesondere aus dem Bereich Dienstleistung und Beratung geeignet.

Eine Umnutzung in Wohnungen ist denkbar, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes dies ermöglichen. Jedoch sind entsprechende Umbaukosten zu berücksichtigen.

Die Drittverwendungsfähigkeit / Nutzbarkeit durch Dritte ist als normal zu beurteilen.

9.2 Vermietbarkeit

Die Vermietbarkeit drückt aus, ob mit einer Immobilie Erträge nachhaltig erwirtschaftet werden können. Die allgemeinen Beurteilungskriterien für die Vermietbarkeit sind die Lage, die Objekteigenschaften und die Marktsituation.

Das nördliche Westend ist eine gefragte Adresslage für Dienstleister und Berater. Hier herrschen mit Ausnahme einiger Objekte an der Bockenheimer Landstraße eher kleinteilige Flächenzuschnitte vor. Der Standort hat sich ebenfalls als Adresse für Unternehmen aus dem Bereich der Finanzdienstleister etabliert. So sind hier beispielsweise die KfW-Bank, die BHF-Bank und die Allianz-Versicherung vertreten. Die Vermietbarkeit wird durch die beabsichtigte Modernisierung der Büroflächen positiv beeinflusst.

Die Vermietbarkeit ist als gut einzustufen.

9.3 Marktgängigkeit (Verwertbarkeit)

Die Marktgängigkeit beschreibt die potentielle Investitionsbereitschaft von Investoren und die Nachfrage am Markt nach vergleichbaren Objekten.

Das Bewertungsobjekt spricht Interessenten aus dem regionalen Markt, aber auch institutionelle Investoren an. Die Objektgröße stellt im lokalen Markt keine Besonderheit dar. Die gute Adresslage ist für die Verwertbarkeit förderlich. Das äußere Erscheinungsbild ist dagegen nachteilig. Das Objekt ist außerdem für Entwickler geeignet, die eine Umnutzung in Luxuswohnungen beabsichtigen.

Die Marktgängigkeit ist insgesamt als gut zu bezeichnen.

9.4 Beurteilung Objektrisiko

In der nachfolgenden Tabelle werden die Teilkriterien des Objektrisikos sowie die Einordnung des Bewertungsobjektes zusammenfassend dargestellt.

	sehr gut	gut	normal	eingeschränkt	schwer	fehlend
Drittverwendungsfähigkeit/ Nutzbarkeit durch Dritte			✓			
Vermietbarkeit		✓				
Marktgängigkeit (Verwertbarkeit)		✓				

Unter Würdigung der beschriebenen Kriterien ist das Gesamtrisiko des Bewertungsobjektes als normal einzustufen.

	gering	normal	erhöht	hoch
Gesamtrisiko		✓		

10 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** wird aus dem Ertragswert abgeleitet. Sonstige wertbeeinflussende Umstände, die bei der Ermittlung des Ertragswertes nicht erfasst wurden, sind gesondert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Da alle wertbeeinflussenden Umstände bereits im Ertragswert berücksichtigt sind, wird der Ertragswert als Verkehrswert übernommen.

Der Verkehrswert für das Bürogebäude Myliusstraße 14, 60323 Frankfurt am Main, wird zum Wertermittlungstichtag 03.12.2018 geschätzt mit:

9.400.000,00 €

(in Worten: neun Millionen vierhunderttausend Euro)

Frankfurt am Main, den 12. Dezember 2018

Dipl.-Ing. Dipl.-Wirtsch.-Ing (FH) Dieter Eimermacher
CIS HypZert (F), MRICS

Von der IHK Frankfurt am Main öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken



Der Sachverständige behält an den von ihm erstellen Wertgutachten das Urheberrecht. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber zum angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung ist nur mit schriftlicher Genehmigung zulässig.

11 Anlagen

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 – Übersichtskarte

Anlage 2 – Stadtplan

Anlage 3 – Liegenschaftskarte

Anlage 4 – Pläne (Grundrisse)

Anlage 5 – Berechnung Brutto-Grundfläche

Anlage 6 – Berechnung Nutzfläche und Vermietungssituation

Anlage 7 – Berechnung Mietsonderwert

Anlage 8 – Fotodokumentation

Anlage 1

Übersichtskarte



N		Maßstab 1:250.000 (im Papierausdruck)	Ausdehnung: 40.000m x 40.000m Keine Verschiebung zur Lage.
---	--	--	---

Digitale Topographische Karte 1:250.000 Deutschland

Die DTK 1:250 ist ein Produkt des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:250.000 angeboten. Das Open-Data-Kartenwerk steht zur Nutzung in Gutachten zur Verfügung. Die bereitgestellte Karte darf vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert sowie an Dritte übermittelt werden. Die Angabe der Quelle ist dabei unverändert mitzuführen.

Datenquellen: DTK 1:250.000 Deutschland, Dienstleistungszentrum des Bundes für Geoinformation und Geodäsie Stand: 31.12.2013

Dipl.-Ing. Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Dieter Eimermacher - CIS HypZert (F), MRICS

Von der IHK Frankfurt am Main öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 2

Stadtplan



		Maßstab 1:20.000 (im Papierausdruck)	Ausdehnung: 3.200m x 3.200m Keine Verschiebung zur Lage.
---	---	---	---

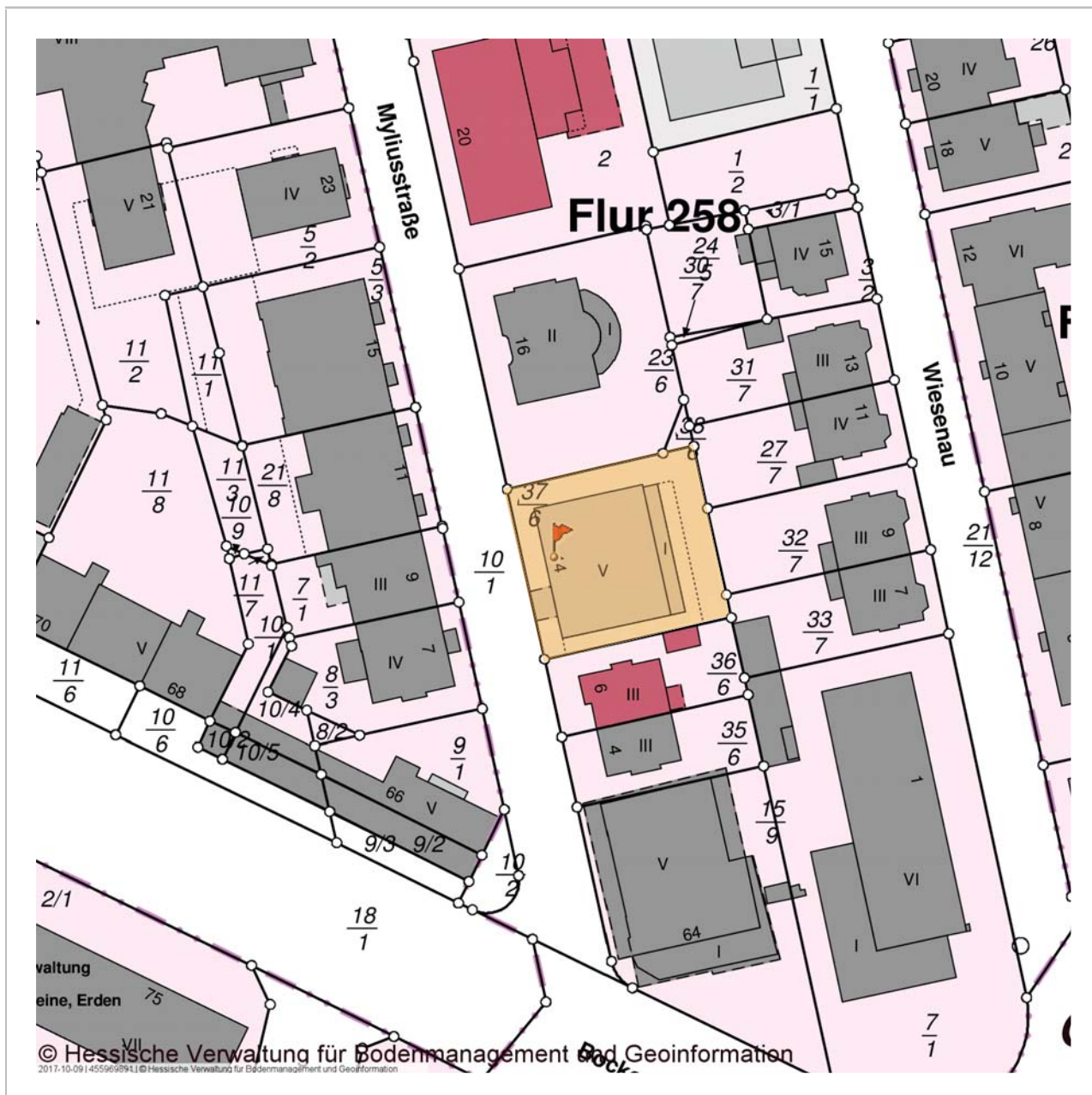
Stadtplan M1:20.000 mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Der Stadtplan wird herausgegeben vom MairDumont. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquellen: Stadtplan 1:20.000 MairDumont, MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2015

Anlage 3

Liegenschaftskarte



		Maßstab 1:1.000 (im Papierausdruck)	Ausdehnung: 160m x 160m Keine Verschiebung zur Lage.
--	--	--	---

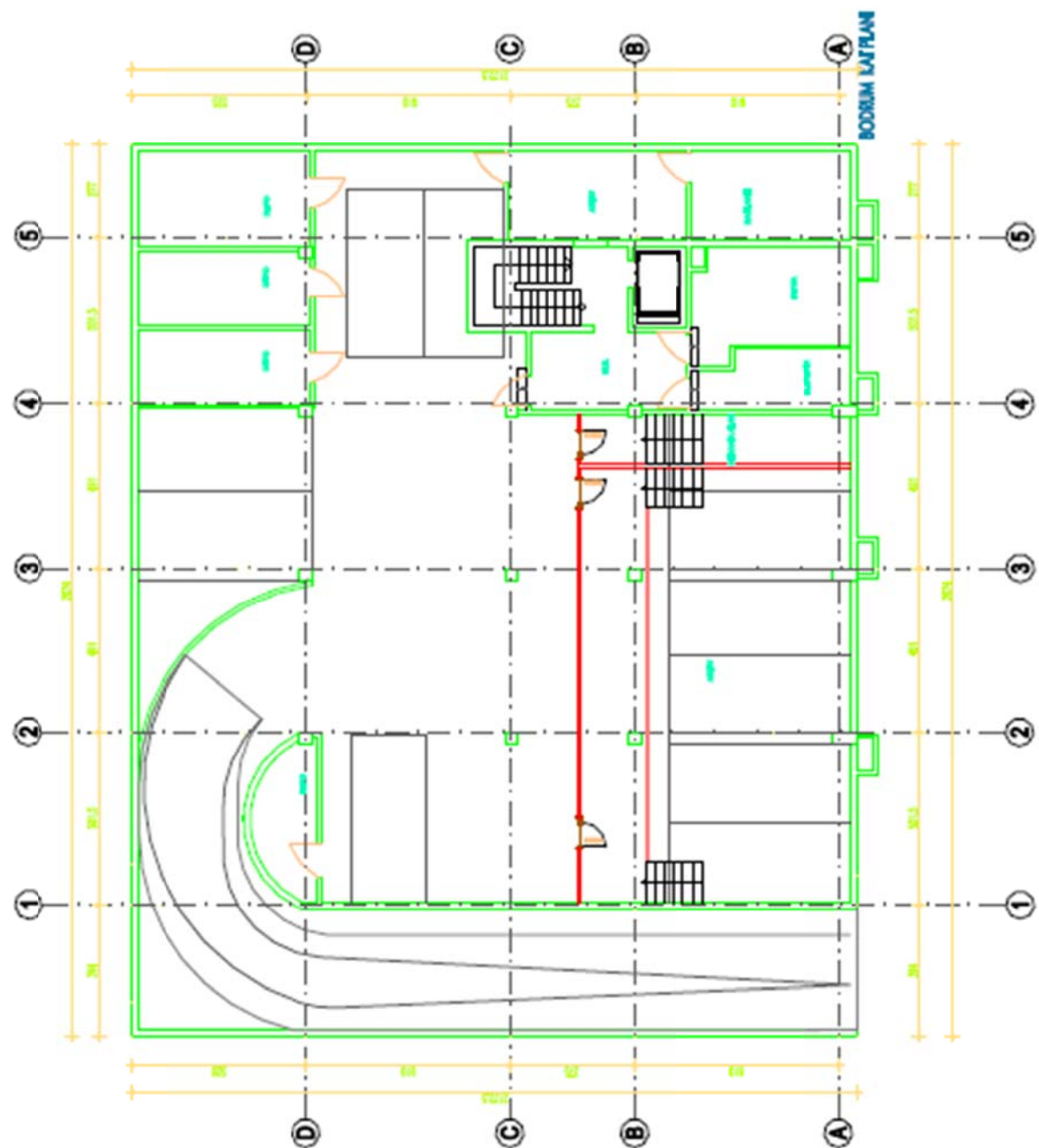
Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten

Die Liegenschaftskarte (ALKIS®) zeigt die Grundstücksdaten des Landes Hessen. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und wird im Maßstab 1:1.000 angeboten.

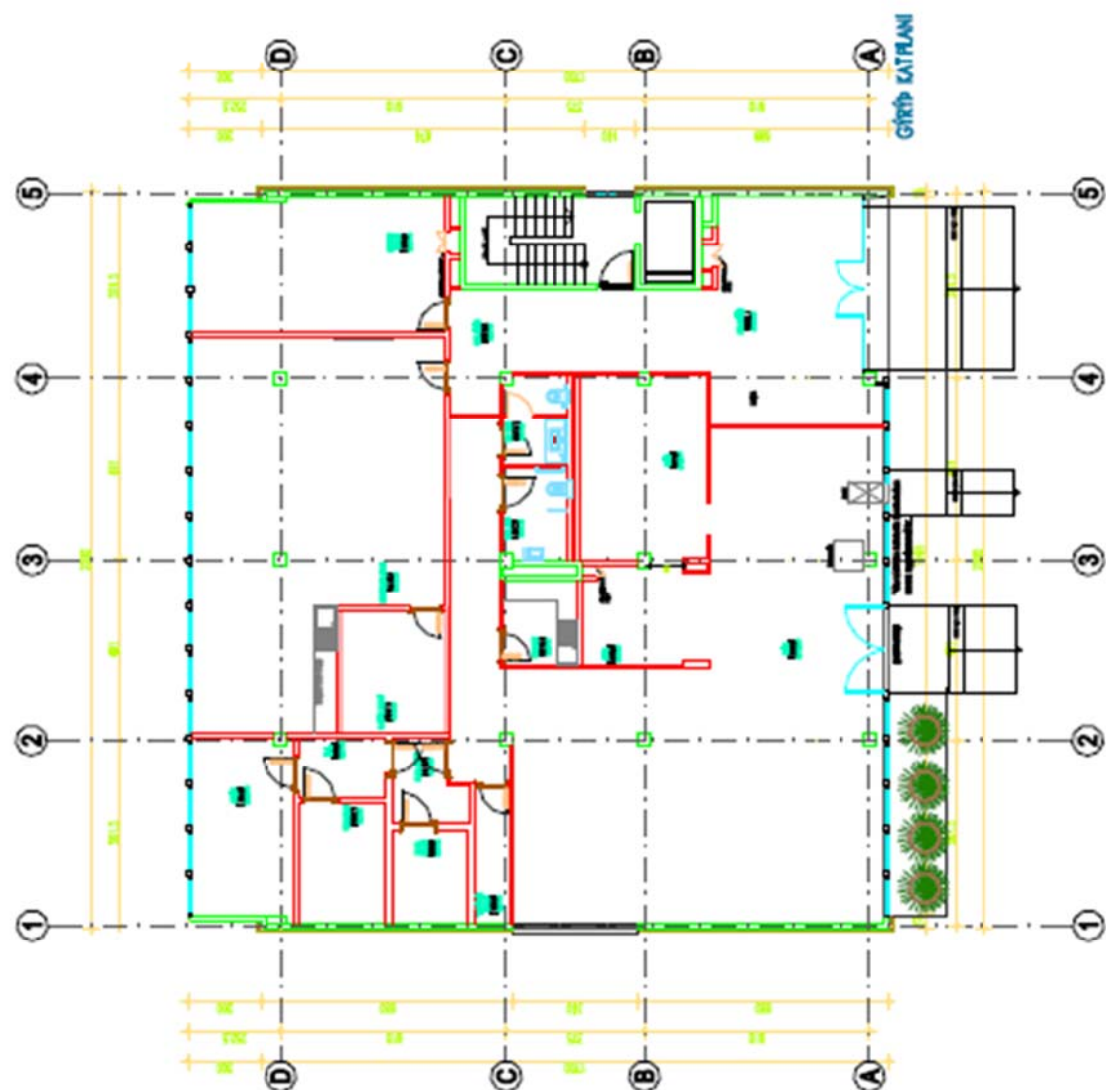
Datenquellen: ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: Okt 2017

Anlage 4

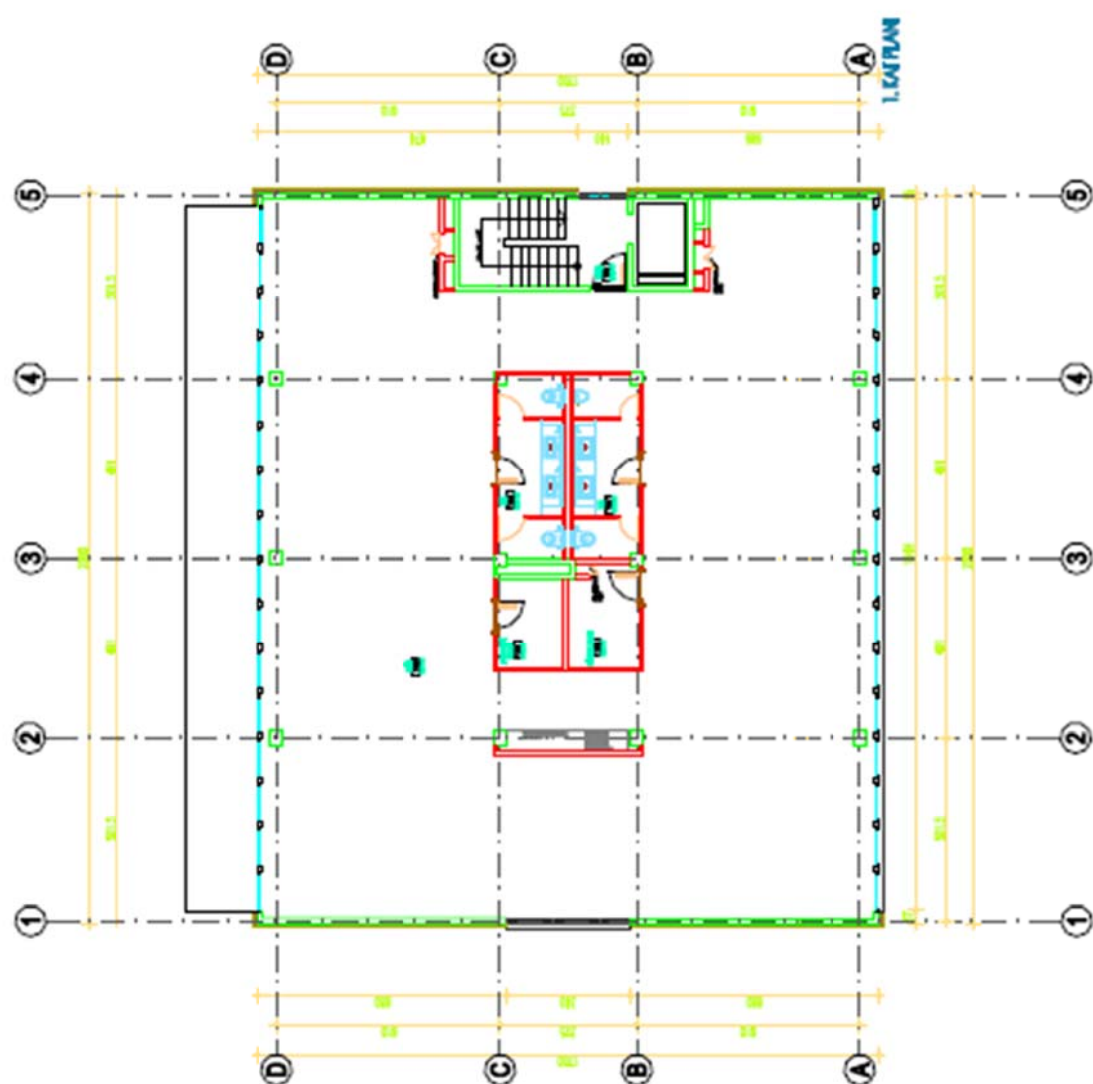
Grundrisse



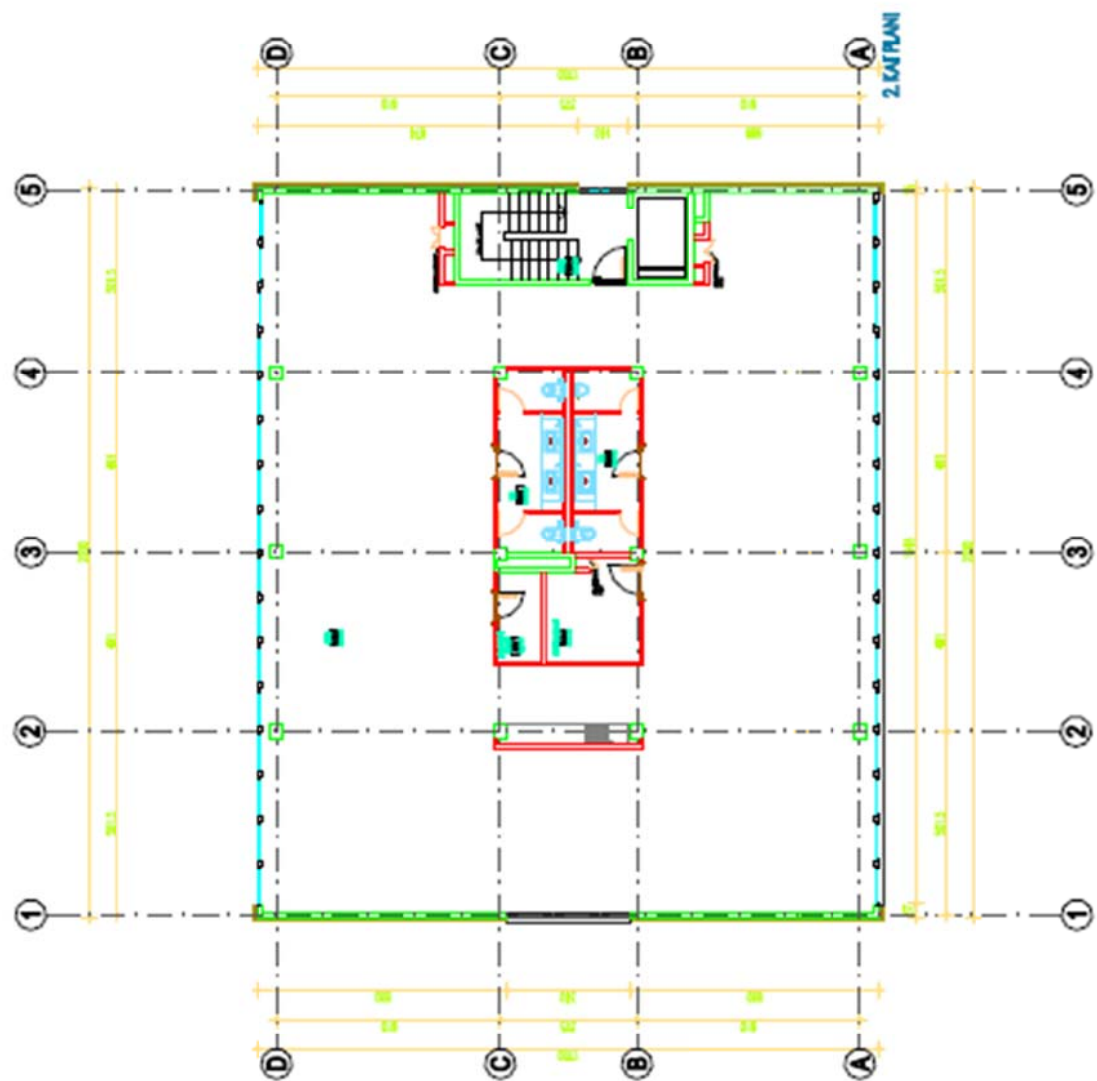
Kellergeschoss



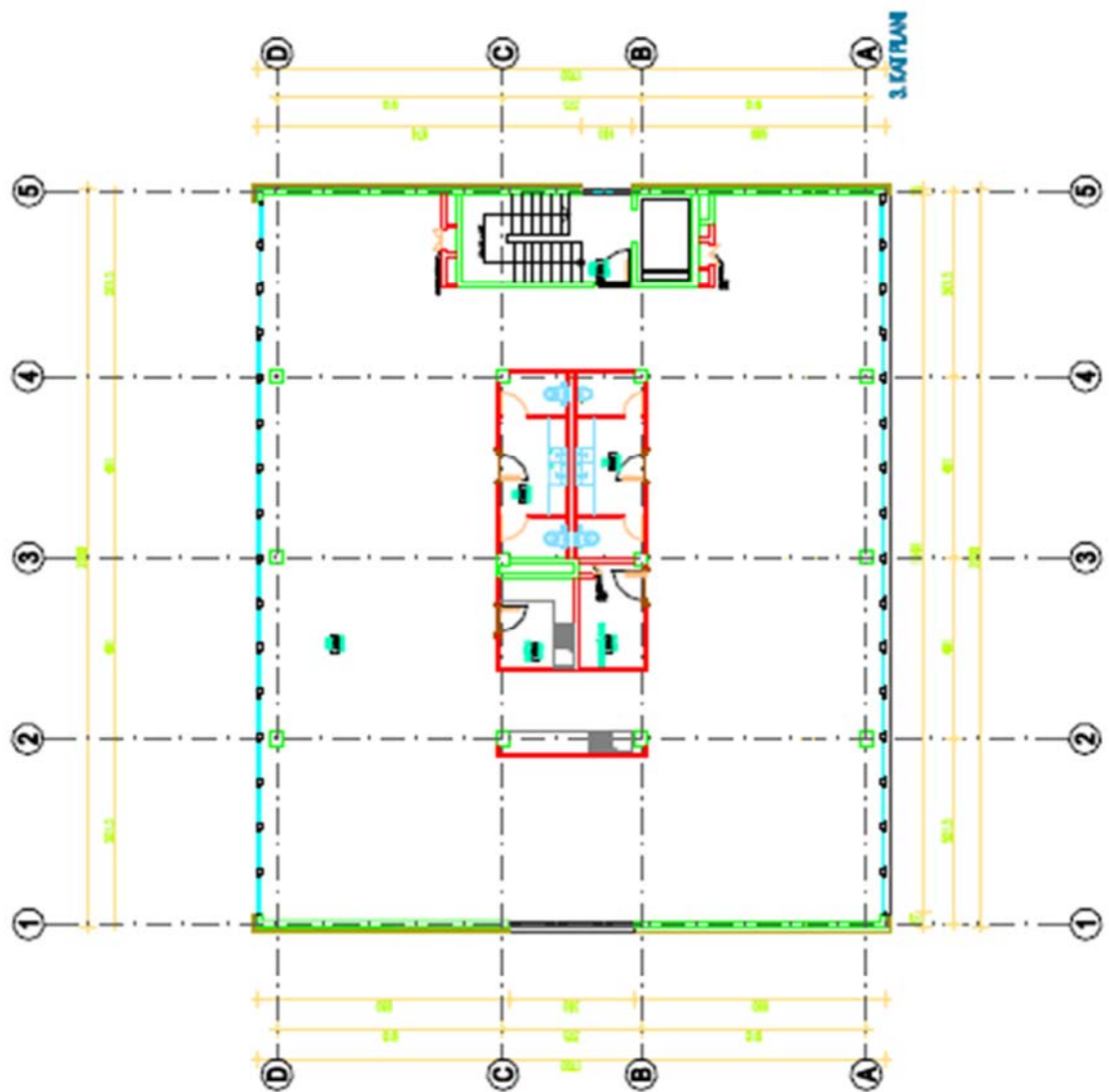
Erdgeschoss



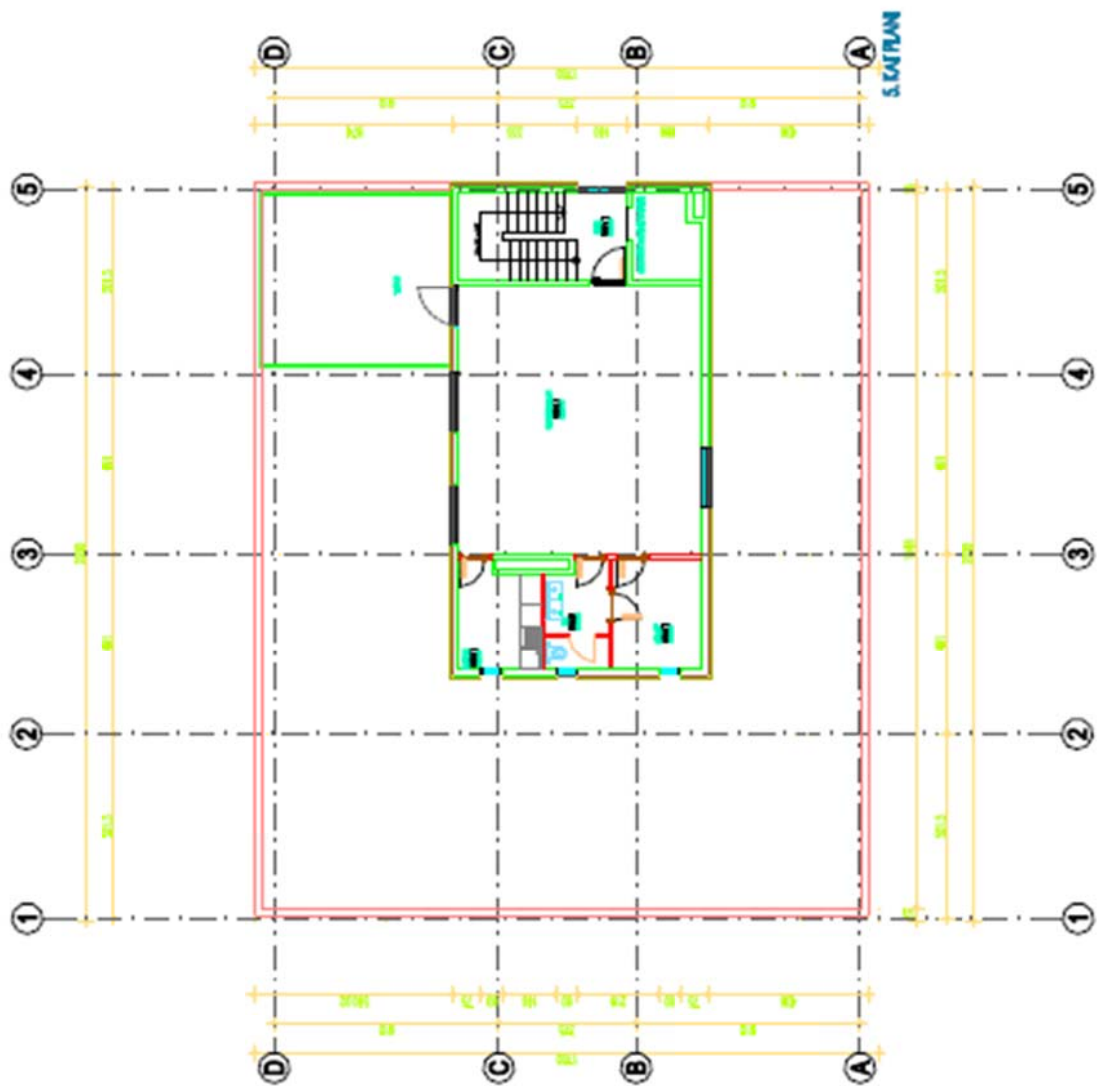
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



Staffelgeschoss

Anlage 5

Berechnung Brutto-Grundfläche

Berechnung Brutto-Grundfläche a) und b)

Quelle: Übergebene Planunterlagen

Bürogebäude

Kellergeschoss	23,000 m	x	22,300 m	=	512,90 m ²
Erdgeschoss	17,000 m	x	20,000 m	=	340,00 m ²
	2,200 m	x	19,650 m	=	43,23 m ²
					383,23 m ²
1. Obergeschoss	17,000 m	x	20,000 m	=	340,00 m ²
2. Obergeschoss	17,000 m	x	20,000 m	=	340,00 m ²
3. Obergeschoss	17,000 m	x	20,000 m	=	340,00 m ²
4. Obergeschoss	17,000 m	x	20,000 m	=	340,00 m ²
Staffelgeschoss	7,000 m	x	13,825 m	=	96,78 m ²
Summe					2.352,91 m²

Anlage 6

Nutzfläche und Vermietungssituation

Aufstellung Mietfläche und aktuelle Vermietungssituation

Quelle: Mietvertrag

Lage	Mieter	Mietbeginn	Mietende	Fläche
5. OG	Leerstand			65,40 m²
4. OG	Bornheim und Partner Rechtsanwälte	01.01.2011	31.12.2023	304,60 m²
3. OG	Leerstand			304,60 m²
2. OG	Leerstand			304,60 m²
1. OG	Leerstand			304,60 m²
EG	Leerstand			311,60 m²
Summe Büros				1.595,40 m²

UG	Bornheim und Partner Rechtsanwälte	01.01.2011	31.12.2023	22,00 m²
UG	Kellerraum 2			14,00 m²
UG	Kellerraum 3			14,00 m²
UG	Archivraum neu			116,48 m²
Summe Kellerräume				166,48 m²

UG	Bornheim und Partner Rechtsanwälte	01.01.2011	31.12.2023	1,00 St
UG	Bornheim und Partner Rechtsanwälte	01.01.2011	31.12.2023	1,00 St
UG	Leerstand			4,00 St
Summe PKW-Stellplätze				6,00 St

Gesamtsumme p.m.				1.761,88 m²
Gesamtsumme p.a.				

Aktuelle Vermietung (Miete p.M.)		Bewertungsmiete (Miete p.M.)	
		1.406,10 €	21,50 €/m²
	5.397,73 €	6.548,90 €	21,50 €/m²
		6.548,90 €	21,50 €/m²
		6.548,90 €	21,50 €/m²
		6.548,90 €	21,50 €/m²
		6.699,40 €	21,50 €/m²
	5.397,73 €	34.301,10 €	21,50 €/m²

	139,08 €	154,00 €	7,00 €/m²
		98,00 €	7,00 €/m²
		98,00 €	7,00 €/m²
		815,36 €	7,00 €/m²
	139,08 €	1.165,36 €	7,00 €/m²

	126,43 €	150,00 €	150,00 €/St
	90,00 €	150,00 €	150,00 €/St
		600,00 €	150,00 €/St
	216,43 €	900,00 €	150,00 €/St

	5.753,24 €	36.366,46 €	
	69.038,88 €	436.397,52 €	

* leichte Abweichung zum Rohertrag in Kapitel 7.1 wegen Rundungsdifferenzen möglich

Anlage 7

Berechnung Mietsonderwert

Anlage 8

Fotodokumentation

Ansicht von der Myliusstraße



Eingang



Treppenhaus



Zurückgebaute Büroflächen im Erdgeschoss



Zurückgebaute WCs im Erdgeschoss



Rückbau Büroflächen im 1. Obergeschoss



Bürofläche im 3. OG vor dem Rückbau



Bürofläche Staffelgeschoss



Tiefgarage, der Bereich der Doppelparkanlagen soll zu Archivfläche umgebaut werden



Kellergeschoss, Heizung



Kellergeschoss, Hausanschluss und Elektro-
verteilung



Kellergeschoss: Lüftungsanlage Tiefgarage



Riss in einer Fassadenplatte

