

GUTACHTEN 26-02-18 F/Z

zur Ermittlung des Marktwertes des mit landwirtschaftlichen Hallen- / Wirtschaftsgebäuden im Außenbereich bebauten Flurstücks 53 „Gänshecke“ im Flur 13 der Gemarkung Sulzbach (Taunus).



Blick von Ost nach West. Das Flurstück ist mit landwirtschaftlich genutzten Hallen-Gebäuden bebaut.

Hinweise:

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

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

Auftraggeber:

Amtsgericht Frankfurt am Main, Aktenzeichen: **843 K 18/24**

Autor des Gutachtens:

Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder



von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Erich Finder, Dipl.-Ing. Architekt
Martin-May-Straße 7
D-60594 Frankfurt am Main
USt.-ID-Nr.: DE 182 462 447

Fon 49. (0) 69.60 60 77 74
Fax 49. (0) 69.60 60 77 75
info@finder-frankfurt.de
www.finder-frankfurt.de

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN	4
1.1 Hinweise Zur vorliegenden Marktwertermittlung	5
1.2 Voraussetzungen zu dieser Wertermittlung	6
1.3 Gewährleistung	6
1.4 Haftung	6
1.5 Datenschutz	7
1.6 Salvatorische Klausel	7
2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	7
2.1 Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung	7
2.2 Informationsquelle	8
2.3 Wertrelevante Lagefaktoren	8
2.4 Mieten und Pachten	9
2.5 Grundbuchauszug	9
2.6 Baulasten	11
2.7 Bodenbeschaffenheit / Altlasten	11
2.8 Abgabenrechtliche Verhältnisse	11
2.9 Baugenehmigung	12
2.10 Planungsrecht	13
2.11 Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins	14
3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	17
4 WERTERMITTLUNG	17
4.1 Bodenreife	17
4.2 Bodenwert	18
4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	20
5 MARKTWERTABLEITUNG	25

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	27
Anlage II	Lageplan und Luftbild	28
Anlage III	Fotodokumentation	30
Anlage IV	Planunterlagen	37
Anlage V	Baubeschreibung und Flächenberechnung zur Erweiterung des Wirtschaftsgebäudes	43
Anlage VI	Baubeschreibung zur Errichtung eines Laufstalls für Pferde	46
Anlage VII	Erschließungsbeitragsbescheinigung	47
Anlage VIII	Auszug aus der Altlastenaukunft des RP Darmstadt	48

Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich VIII und ggf. Teile der Fotodokumentation sind aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz in der vorliegenden Gutachtenversion gelöscht.

Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

Autor des Gutachtens	Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder
Lage	Gemarkung Sulzbach Flur 13; Flurstück 53 Gebäude- und Freifläche „Gänshecke“ in 65843 Sulzbach (Taunus)
Bewertungsgegenstand	Nach Flächennutzungsplan Fläche für Land- und Forstwirtschaft / Vorranggebiet für Landwirtschaft. Das bewertungsgegenständliche Flurstück ist mit diversen landwirtschaftlich genutzten Hallen- / Wirtschaftsgebäuden und einem Laufstall bebaut: <u>Gebäudeteile und Baujahr gemäß Bauakte und Auskunft des Eigentümers:</u>
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main Aktenzeichen: 843 K 18/24
Auftrag und Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Marktwertes im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens unter Berücksichtigung der Voraussetzungen zu der vorliegenden Wertermittlung, siehe Ziffer 1.2 und Hinweise zur Marktwertableitung unter Ziffer 1.1 im Gutachten.
Eigentümer	Lfd. Nr. 4: [anonymisiert]
Miet-/Pachtstatus	Informationen zu Miet- oder Pachtverträge liegen dem Unterzeichner nicht vor.
Zulässige Nutzung nach Flächennutzungsplan	Fläche für Land- und Forstwirtschaft / Vorranggebiet für Landwirtschaft. Vorranggebiet regionaler Grünzug sowie Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. <u>Die baulichen Anlagen sind für eine landwirtschaftliche Nutzung genehmigt, siehe auch Ziffer 1.1.</u>

Grundstücksgröße und Nutzungsart gemäß Grundbuchauszug	Flurstück 53, Gebäude- und Freifläche, Gänshecke: 2.784 m²
Augenscheinliche Nutzung zum Wertermittlungsstichtag	Das Flurstück ist mit landwirtschaftlich genutzten Hallen / Wirtschaftsgebäuden bebaut. Im östlichen Grundstücksteil wurde ein Außenstall errichtet.
Baujahre	Siehe Übersichtsplan unter Ziffer 2.11 des Gutachtens.
Ortstermin	27. Oktober 2025 in Anwesenheit von: Eigentümer: [anonymisiert] Sachverständiger: Herr Finder Mitarbeiter des SV: Herr Zimmermann, Dipl. SV (DIA)
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	27. Oktober 2025. Zeitpunkt des Ortstermins.
Zubehör und weitere Sachverhalte, welche im vorliegenden Gutachten <u>nicht</u> Bewertungsgegenstand sind.	Sämtliches Lagergut, Maschinen, landwirtschaftliche Maschinen, Pferdeboxen und bewegliches Mobiliar. Etwaige Räumungskosten sind bei der Wertermittlung monetär nicht berücksichtigt.
Marktwert*	rund 135.000 bis 165.000 € ausgewiesen mit 150.000 €

*Siehe Hinweise zur Marktwertableitung unter Ziffer 1.1 des Gutachtens.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten:

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

1.1 HINWEISE ZUR VORLIEGENDEN MARKTWERTERMITTLUNG

Planungsrecht

Das westliche Hallengebäude / landwirtschaftliche Mehrzweckhalle wurde nach Baugenehmigung im Rahmen der „Aussiedlung“ im Jahr 1967 (siehe auch Anlage IV) genehmigt und anschließend wurden die Hallengebäude sukzessive für eine landwirtschaftliche Nutzung erweitert. Das nördlich angrenzende Wohnhaus auf einem separaten Flurstück ist nicht Bewertungsgegenstand.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Baugenehmigungen eine landwirtschaftliche Nutzung der Gebäude vorsehen.

Unvorhergesehenes

Bedingt durch den teils ungepflegten Bautenzustand der baulichen Anlagen, abgestellten landwirtschaftlichen Maschinen und der Vielfalt an verschiedenstem Lagergut, besteht ein hohes Maß an Unvorhergesehenem. Ein Befall der baulichen Anlagen mit tierischen oder pflanzlichen Holzzerstörern kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Zugleich liegt eine abschließende Beurteilung nicht im Fachgebiet des Unterzeichners. Hierzu sind ggf. entsprechende Fachleute zu befragen. Aufgrund der Baujahre der Gebäude ist zudem das Vorhandensein von schädlichen Baustoffen (Asbest etc.) nicht ausgeschlossen.

1.2 VORAUSSETZUNGEN ZU DIESER WERTERTMITTLUNG

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

Es sind daher im Rahmen des Marktwertgutachtens Aussagen dazu, ohne weitere Untersuchungen von entsprechenden Fachunternehmen / Fachingenieuren, unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzungen des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch den Sachverständigen. Mitteilungen zu öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, werden vom Auftragnehmer nicht eingeholt und können vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt werden. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können nach der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in dieser Wertermittlung kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

Die Berechnungen im nachstehenden Gutachten erfolgen computergestützt, gleichzeitig sind nicht immer Nachkommastellen aufgeführt, sodass beim manuellen Nachrechnen Rundungsdifferenzen auftreten können.

1.3 GEWÄHRLEISTUNG

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

1.4 HAFTUNG

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

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

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

1.5 DATENSCHUTZ

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

1.6 SALVATORISCHE KLAUSEL

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

2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

2.1 RECHTSGRUNDLAGEN IN DER JEWELIS AKTUELLEN FASSUNG

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

BauGB – Baugesetzbuch

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

BauNVO – Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV 2021 – Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Hinweise

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

ImmoWertV – Anwendungshinweis – ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

HBO – Hessische Bauordnung

WoFIV – Wohnflächenverordnung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

EnEV – Energieeinsparverordnung

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

GEG – Gebäudeenergiegesetz

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

WEG – Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

2.2 INFORMATIONSQLLE

- Amtsgericht Frankfurt am Main: Auftrag, Beschluss, Grundbuchauszug, Lageplan.
- Ortstermin.
- Gutachterausschuss für den Main-Taunus-Kreis ansässig beim Amt für Bodenmanagement Limburg an der Lahn: Immobilienmarktbericht 2025, Bodenrichtwert, Kaufpreisfälle.
- Planungsverband Rhein-Main: Flächennutzungsplan.
- Gemeinde Sulzbach: Erschließungsbeitragsbescheinigung.
- Regierungspräsidium Darmstadt: Altlastenauskunft.
- Amt für Bauen und Umwelt des Main-Taunus-Kreises: Baulastenauskunft, Bauakteneinsicht.

2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN

Lage	Hessen, Main-Taunus-Kreis, Gemarkung Sulzbach, nordwestlich von Frankfurt am Main.
Grundstücksgröße gemäß Grundbuchauszug und Grundstücksgestalt.	Grundstücksgröße: 2.784 m ² Grundstücksgestalt: annähernd rechteckige Grundstücksgestalt, siehe auch Lageplan
Topografie	Topografisch fällt das Gelände von Nordost nach Südwest ab.
Erschließung	Das Flurstück ist von beiden Stirnseiten mit einem asphaltierten / betonierten Weg erschlossen. Nach Auskunft des Eigentümers sei das zu bewertende Flurstück nicht an das öffentliche Kanal-, Wasser- und Stromnetz angeschlossen. Eine Frischwasserleitung mit separater Wasseruhr sei für die Tierhaltung vom nördlichen Nachbargrundstück in Eigenleistung und ohne offizielle Genehmigung auf das zu bewertende Grundstück verlegt worden.
Sachwerte	Sind in Form von landwirtschaftlich genutzten Hallen / Wirtschaftsgebäuden vorhanden, siehe Ziffer 4.3 im Gutachten.
Aufwuchs zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung	Kein wertrelevanter Aufwuchs zum Wertermittlungsstichtag vorhanden.
Umgebung	Zur Nordseite grenzt ein Wohnhaus an. Südlich sind Felder / Wiesen gelegen.
Lärmimmissionen und Emissionen, benachbarte störende Betriebe	Wurden zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht wahrgenommen.

2.4 MIETEN UND PACHTEN

Informationen zur Miet- oder Pachtverträge liegen dem Unterzeichner nicht vor.

2.5 GRUNDBUCHAUSZUG

2.5.1 Bestandsverzeichnis

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

2.5.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Hinweis

Das Nießbrauchrecht, eingetragen unter lfd. Nr. 1, bleibt bei der vorliegenden Wertermittlung unberücksichtigt, nach Vorgaben des Amtsgerichts Frankfurt am Main, Abteilung Immobilienvollstreckung.

2.5.3 Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden (Abteilung III)

Im Rahmen der vorliegenden Marktwertermittlung zur Zwangsversteigerung bleiben etwaige Eintragungen in der III. Abteilung unberücksichtigt.

2.5.4 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen

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

2.6 BAULASTEN

Baulastenauskunft vom 05.01.2026, Main-Taunus-Kreis, der Kreisausschuss, Amt für Bauen und Umwelt:

in Beantwortung Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass für das Grundstück

Gemarkung Sulzbach
Flur 13
Flurstück 53

keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen sind.

Mit freundlichen Grüßen



2.7 BODENBESCHAFFENHEIT / ALTLASTEN

Nach schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 30.12.2025 liegt für das zu bewertende Flurstück kein Altlastenverdacht vor, siehe auch Anlage VIII im Gutachten.

Zugleich wird darauf hingewiesen, dass auf dem Flurstück gemäß Bauakte ein Schweinestall betrieben wurde und landwirtschaftliche Maschinen abgestellt sind und nicht ausgeschlossen werden kann, dass diese Betriebsflüssigkeiten verlieren oder verloren haben. Gleichzeitig kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Laufe der Jahre Düngemittel oder Ähnliches in das Erdreich eingedrungen sind.

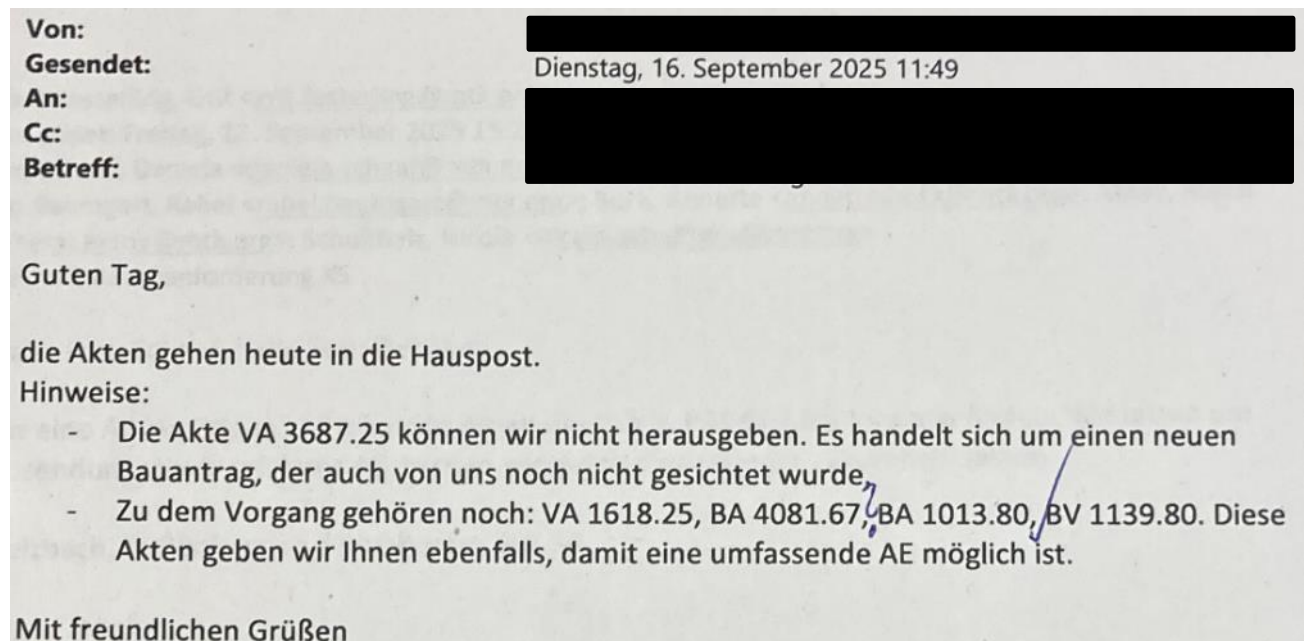
Ein Ausschluss des Vorhandenseins von Altablagerungen ist nur auf der Grundlage von flächendeckenden Untersuchungen, respektive Beprobung des Bodens und Erstellung eines Bodengutachtens möglich. Ein entsprechendes Bodengutachten lag nicht vor.

2.8 ABGABENRECHTLICHE VERHÄLTNISSE

Nach Auskunft der Gemeinde Sulzbach sind keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten. Zukünftige Abgaben / Anschlussbeiträge sind nicht auszuschließen und ggf. nutzungsabhängig, siehe auch Anlage VII im Gutachten.

2.9 BAUGENEHMIGUNG

Die Bauakte wurde beim zuständigen Kreisbauamt in Hofheim eingesehen. Folgende Aktenvorgänge / Bauunterlagen liegen dort vor:



Hinweis: Unterlagen zu dem o.a. Bauantrag konnten nicht eingesehen werden und seitens des Eigentümers wurden auch keine Informationen erteilt.

- Bauantrag 41-064/67 „Aussiedlung, Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude“ aus 10/1967

Hinweis:

Das westliche Hallengebäude / landwirtschaftliche Mehrzweckhalle wurde nach Baugenehmigung im Rahmen der „Aussiedlung“ im Jahr 1967 (siehe auch Anlage IV) genehmigt und anschließend wurden die Hallengebäude sukzessive für eine landwirtschaftliche Nutzung erweitert. Das nördlich angrenzende Wohnhaus auf einem separaten Flurstück ist nicht Bewertungsgegenstand.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Baugenehmigung eine landwirtschaftliche Nutzung der Gebäude vorsieht.

- Bauanzeige AZ 12/1-063/78 „Errichtung eines Wetterschutzdaches“ aus 12/1978
- Bauantrag 12/1-040/80 „Erweiterung des vorhandenen Wirtschaftsgebäudes“ aus 04/1980
- Umnutzung AZ 555 VA 2776/08 „Umnutzung des vorhandenen Wirtschaftsgebäude Schweinestall in einen Pferdestall“ aus 07/2008
- Baugenehmigung AZ 63-0555 VA 6309/17 „Neubau eines Laufstalls für Pferde“ aus 02/2020

2.10 PLANUNGSRECHT

2.10.1 Planungsrechtliche Gegebenheiten

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Auszug aus dem regionalen Flächennutzungsplan, Planstand 31.01.2025, Quelle: RegioMap Rhein Main

Flächennutzung: Fläche für Land- und Forstwirtschaft / Vorranggebiet für Landwirtschaft
Vorranggebiet Regionaler Grünzug sowie Vorbehaltsgebiet für besondere
Klimafunktionen.

Das Flurstück liegt im Außenbereich, maßgebend ist § 35 BauGB: Bauen im Außenbereich.

2.10.2 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Weitere planungsrechtliche Satzungen, die das zu bewertende Grundstück betreffen sind nicht bekannt. Zugleich wird u.a. unter Ziffer 1.1 darauf hingewiesen, dass die baulichen Anlagen nur für eine landwirtschaftliche Nutzung genehmigt sind.

2.10.3 Bodenordnungsverfahren

In Abteilung II des Grundbuchs ist kein entsprechender Vermerk eingetragen.

2.11 BAUBESCHREIBUNG UND PROTOKOLL DES ORTSTERMINS

Hinweis

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

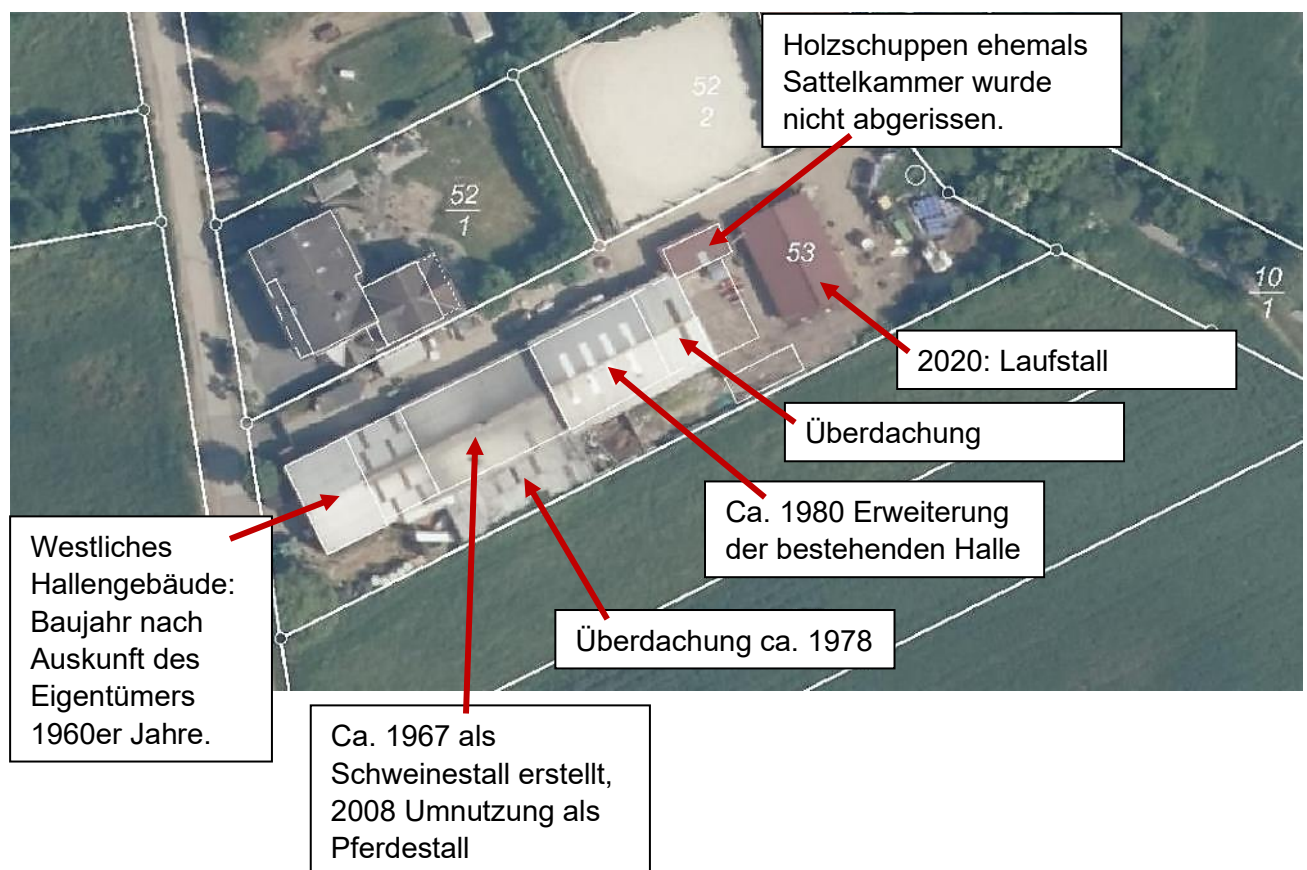
Über eventuell verdeckt liegende Schäden und Baumängel kann keine Aussage getroffen werden. Eine eingehende Untersuchung auf Baumängel und Bauschäden ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Hierzu sind gegebenenfalls entsprechende Fachgutachten einzuholen.

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

Datum des Ortstermins:

27. Oktober 2025

Gebäudeteile und Baujahr gemäß Bauakte und Auskunft des Eigentümers:



**Bebauung / aufstehende
Gebäude**

Das westliche Hallengebäude mit einer Holzkonstruktion mit Trapezblech verkleidet. Außenwände teilweise auch massiv. Dacheindeckung unterschiedlich u. a. Wellplatten und Trapezblech. Verschiedene Fehlstellen sind sichtbar. Regenwasser kann eindringen. Bodenbelag: Betonverbundsteinpflaster. Großes zweiflügliges Tor zur Westseite.

Im mittleren Hallenbereich ist der Bodenbelag betoniert. Außenwände hier massiv ausgeführt. Die Außenwände weisen mitunter massive Feuchtigkeitsschäden auf.



Insgesamt abgängiger Bautenzustand. Fehlstellen in der Dachdeckung und starke Feuchtigkeitsschäden im Holzgebälk sichtbar.



Der östliche Hallenbereich wird als Strohlager genutzt. Dachdeckung hier mit Wellplatten ausgeführt.



Außenanlagen

Zur Ostseite wurde ein Laufstall neuer Datums in einer Holzkonstruktion errichtet. Dachdeckung: Trapezblech.



Wegebesteigung mit Betonverbundsteinpflaster oder mit Mineralgemisch befestigt.

**Hinweis**

Aufgrund der unterschiedlichen Baujahre, teilweise bis in die 1960er Jahre zurück, sind schadstoffbelastete Bauteile, wie beispielsweise Asbestverbindungen, nicht auszuschließen.

3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

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

Der Marktwert wird in der Regel im Vergleichswertverfahren ermittelt, vorausgesetzt es kann eine hinreichende Vergleichbarkeit zu anderen Objekten hergestellt werden.

Im vorliegenden Bewertungsfall liegen nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss keine Kaufpreisfälle mit landwirtschaftlich genutzten Gebäuden bebaute im Außenbereich vor. Zugleich konnten Kaufpreisfälle von unbebauten Flächen im Außenbereich u. a. in der Gemarkung Sulzbach recherchiert werden.

Im Folgenden wird der Bodenwert anhand des Bodenrichtwertes und anhand von Kauffällen im Vergleichswertverfahren ermittelt. Für die baulichen Anlagen / landwirtschaftlich genutzten Gebäude, wird Sachwert / Zeitwert berücksichtigt, siehe 4.3 im Gutachten.

4 WERTERMITTLUNG

4.1 BODENREIFE

Der Bodenwert wird maßgebend über den Reifegrad des Bodens bestimmt. Im Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) wird eine beabsichtigte Nutzung in groben Zügen nach voraussichtlichem Bedarf festgelegt. Konkretisierung der zulässigen Nutzung und eine Erhöhung der Planungssicherheit ergeht durch die Aufstellung und Inkrafttreten eines Bebauungsplans (verbindliche Bauleitplanung) auf Grundlage des Flächennutzungsplans. Im Bebauungsplan sind klare Festsetzungen u. a. über Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche vorhanden.

Nach §3 Entwicklungszustand; sonstige Flächen Abs. 1 bis 5 ImmoWertV wird der Reifegrad des Bodens in fünf Stufen klassifiziert:

(1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

(2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

(5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Aufgrund der Kennzeichnung als „Fläche für Land- und Forstwirtschaft / Vorranggebiet für Landwirtschaft“ im Flächennutzungsplan und des Entwicklungszustandes „Fläche für Land- und Forstwirtschaft“ in der Bodenrichtwertkarte, ist die zu bewertende Grundstücksfläche als **Fläche der Land- oder Forstwirtschaft** nach ImmoWertV zu klassifizieren.

4.2 BODENWERT

Ermittlung des Bodenwerts:

Der Wert des Bodens ist nach Teil 4 Abschnitt 1, § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 - 26 zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Im vorliegenden Bewertungsfall liegt ein Bodenrichtwert vor.

Bodenrichtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen der Kommunen aus Kaufpreisen ermittelt. Sie stellen einen durchschnittlichen Bodenwert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Merkmalen und Wertverhältnissen dar und sind bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind.

4.2.1 Bodenrichtwert

Für das zu bewertende Flurstück weist der Gutachterausschuss zum 01. Januar 2024 folgenden Bodenrichtwert aus:

Entwicklungszustand (Qualität): Land- und forstwirtschaftliche Fläche

Zonaler Bodenrichtwert: Landwirtschaftliche Fläche 8,00 €/m²

Forstwirtschaftliche Fläche 1,10 €/m²

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

4.2.2 Kauffälle aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Selektionskriterien:

Kaufzeitraum: 2023 bis 2025; **Lage:** Gemarkung Sulzbach, Schwalbach, Liederbach; **Nutzung:** Ackerland, Grünland, landwirtschaftliche Flächen; **Grundstücksfläche:** 1.000 m² bis 15.000 m²

Die Lagen/Flurstücksangaben der Kauffälle sind dem Unterzeichner des Gutachtens bekannt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind diese im vorliegenden Gutachten nicht aufgeführt.

Hinweis:

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss liegen keine Kauffälle von bebauten Flurstücken im Außenbereich vor. Die nachfolgenden Kauffälle sind unbebaute Flurstücke im Außenbereich.

Lfd. Nr.	Lage / Gemarkung	Kaufjahr	Nutzungsart	Flurstücksgröße	Kaufpreis bereinigt	Kaufpreis in €/m ²	Bodenrichtwert in €/m ²	Abweichung KP zu BRW (BRW = 100 %)
1	Schwalbach	2023	Grünland	5.809 m ²	43.568 €	7,50 €	7,50 €	0%
2	Schwalbach	2023	Ackerland	1.150 m ²	8.625 €	7,50 €	7,50 €	0%
3	Sulzbach	2023	Landwirtschaftl. Fläche	12.930 m ²	140.032 €	10,83 €	8,00 €	35%
4	Sulzbach	2023	Ackerland	7.220 m ²	64.980 €	9,00 €	8,00 €	13%
5	Sulzbach	2023	Ackerland	8.966 m ²	89.660 €	10,00 €	8,00 €	25%
6	Schwalbach	2024	Ackerland	1.277 m ²	9.999 €	7,83 €	7,50 €	4%
7	Oberliederbach	2024	Ackerland	1.120 m ²	10.998 €	9,82 €	6,00 €	64%
8	Sulzbach	2024	Ackerland	1.488 m ²	8.496 €	5,71 €	8,00 €	-29%
9	Schwalbach	2024	Ackerland	2.644 m ²	19.830 €	7,50 €	7,50 €	0%
10	Oberliederbach	2024	Ackerland	2.235 m ²	14.975 €	6,70 €	6,00 €	12%
11	Oberliederbach	2025	Ackerland	1.468 m ²	8.808 €	6,00 €	6,00 €	0%
12	Sulzbach	2025	Ackerland	2.018 m ²	10.090 €	5,00 €	8,00 €	-38%
13	Schwalbach	2025	Ackerland	5.581 m ²	41.858 €	7,50 €	7,50 €	0%
14	Schwalbach	2025	Landwirtschaftl. Fläche	1.808 m ²	7.991 €	4,42 €	7,50 €	-41%
Mittelwert		2024		3.980 m²	34.279 €	8,61 €	7,36 €	17%
Mittelwert bereinigt: Nur Gemarkung Sulzbach		2024		6.524 m²	62.652 €	9,60 €	8,00 €	20%
Bewertungsobjekt			Landwirtschaftl. Fläche	2.784 m ²			8,00 €	

Wertung

Unter Berücksichtigung der o.a. Selektionskriterien wurden durch den Gutachterausschuss insgesamt 14 Kaufpreisfälle / Vergleichspreise übersendet. Die Kaufpreise liegen in einer Spanne von 4,42 €/m² bis 10,83 €/m²-Grundstück, im Mittel 9,60 €/m²-Grundstück in der Gemarkung Sulzbach. Marktteilnehmer waren bereit durchschnittlich rund 17% über Bodenrichtwert zu kaufen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße der 14 Vergleichspreise weist mit rund 4.000 m² eine noch vergleichbare Größenordnung auf.

4.2.3 Bodenwertableitung

Der Bodenwert wird auf Basis der vorliegenden Kaufpreisfälle, die durchschnittlich 17% über Bodenrichtwert getätigt wurden, mit 15 bis 20% über Bodenrichtwert ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der Mikrolage mit einer guten Erschließungssituation durch asphaltierte landwirtschaftliche Wege zur Ost- und Westseite und der Nähe zum bebauten Innenbereich, wird der Bodenwert am oberen Ende der vorgenannten Spanne mit +20% über Bodenrichtwert zum Ansatz gebracht:

Bodenrichtwert	Wertfaktor		Vergleichswert		m ² -Grundstück			Gesamt
8,00 €/m ²	1,15	x	9,2	x	2.784 m ²	=	von	25.613 €
	1,175	x	9,4	x		=	Mittelwert	26.170 €
	1,2	x	9,6	x		=	bis	26.726 €

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

4.3 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Das zu bewertende Flurstück ist mit landwirtschaftlich genutzten Gebäude / Lagerhallen bebaut:



Luftbild mit Kennzeichnung des zu bewertenden Flurstücks. Quelle: Boris Hessen.

Die Hallengebäude weisen eine vernachlässigte Instandhaltung und einen insgesamt sehr mäßigen Bautenzustand auf, siehe Protokoll des Ortstermins unter Ziffer 2.11 und Fotoanlage unter Anlage III im Gutachten.

Der Bautenzustand ist bei der Ableitung der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Der Laufstall ist neueren Baujahres und im gepflegten Zustand.

Nachfolgend wird eine Sachwertberechnung für die Hallengebäude aufgezeigt. Zugleich wird darauf hingewiesen, dass durch den Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren / Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht sind und vorliegenden. Zudem liegen nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss keine Kaufpreisfälle von bebauten Flurstücken im Außenbereich vor, die eine eigene Herleitung von Marktanpassungsfaktoren ermöglichen würden.

4.3.1 Brutto-Grundfläche für die Sachwertberechnung

Die Brutto-Grundfläche der Hallen / Wirtschaftsgebäude wurde anhand eines digitalen Lageplans mit Messfunktion überschlägig wie folgt ermittelt:



Der Laufstall zur Ostseite wird als separater Zeitwert berücksichtigt und ist in der o.a. BGF nicht enthalten.

Hinweis

Überdachung, Laufstall und Holzschuppen werden separat berücksichtigt und sind in der BGF nicht enthalten.

4.3.2 Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bestimmt sich nach der Anzahl der Jahre, die ein neu erstelltes Gebäude wirtschaftlich genutzt werden kann.

Quelle in der Fachliteratur	Gebäudetypus	GND
Sachwertrichtlinie (SW-RL)	Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	20 bis 40 Jahre
Beleihungswertverordnung (BelWertV)	Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	15 bis 40 Jahre
Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswert-ermittlung von Grundstücken, 7. Auflage 2014	Scheune ohne Stallteil	40 bis 50 Jahre
Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswert-ermittlung von Grundstücken, 7. Auflage 2014	Stallgebäude allgemein	15 bis 25 Jahre
Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswert-ermittlung von Grundstücken, 7. Auflage 2014	Pferdeställe u.a.	30 Jahre

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die Gesamtnutzungsdauer der Hallengebäude mit 15 bis 25 Jahren bewertet und über den Mittelwert mit 20 Jahren abgeleitet.

Unter Berücksichtigung des sehr mäßigen Bautenzustandes mit einer vernachlässigten Instandhaltung wird die Restnutzungsdauer mit 5 Jahren bewertet.

4.3.3 Ableitung der Normalherstellungskosten für das Sachwertverfahren

Die Hallen weisen teils eine Mischbauweise auf und sind mit Wellplatten oder Trapezblech gedeckt. Die Normalherstellungskosten nach Anlage 4 ImmoWertV:

18.5 Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen			
	Standardstufe		
	3	4	5
300 Bauwerk – Baukonstruktion	230	255	330
400 Bauwerk – Technische Anlagen	15	15	20
Bauwerk	245	270	350
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	11 %		
Traufhöhe	5,00 m		
BGF/Nutzeinheit	–		
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF	Unterbau	
	250 m ² 1,20	Remise (ohne Betonboden) 0,80	
	800 m ² 1,00		
	1 500 m ² 0,90		

Die überschlägig ermittelte BGF mit ca. 644 m² erhält keinen Korrekturfaktor aufgrund der Gebäudegröße.

Standardmerkmal / Standardstufe	3	4	5	Wägungs- anteil
Außenwände	0,75	0,25		20,00%
Dächer	0,75	0,25		15,00%
Außentüren und Fenster	0,75	0,25		10,00%
Innenwände	0,75	0,25		10,00%
Deckenkonstruktion	1			10,00%
Fußböden	1			5,00%
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	1			5,00%
Wärmeversorgungsanlagen	1			5,00%
Sonstige Technische Ausstattung	1			5,00%
Lufttechnische Anlagen	1			5,00%
Starkstrom-Anlage	1			5,00%
Nutzungsspezifische Anlagen	1			5,00%
				100,00%
Kostenkennwerte für Gebäudeart:				
18.5	245 €	270 €	350 €	
Außenwände	37 €	14 €	0 €	50 €
Dächer	28 €	10 €	0 €	38 €
Außentüren und Fenster	18 €	7 €	0 €	25 €
Innenwände	18 €	7 €	0 €	25 €
Deckenkonstruktion	25 €	0 €	0 €	25 €
Fußböden	12 €	0 €	0 €	12 €
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	12 €	0 €	0 €	12 €
Wärmeversorgungsanlagen	12 €	0 €	0 €	12 €
Sonstige Technische Ausstattung	12 €	0 €	0 €	12 €
Lufttechnische Anlagen	12 €	0 €	0 €	12 €
Starkstrom-Anlage	12 €	0 €	0 €	12 €
Nutzungsspezifische Anlagen	12 €	0 €	0 €	12 €
		Kostenkennwert		248 €

Normalherstellungskosten (NHK 2010):		248 €/m ²					
Baupreisindex	2010= 90,0	IV. Quartal 2025=	171,6	Korrekturfaktor	1,907		
(Quelle: Stat. Bundesamt)							
Korrekturfaktor regional/ortsspezifisch nach Gutachterausschuss				Korrekturfaktor	1,000		
Normalherstellungskosten,							
angepasster Wert	248 €/m ²	x	1,907	x	1,000		
= rund	470 €/m ² /BGF inkl. 19 % MwSt.						

4.3.4 Sachwert ohne Bodenwert* und ohne Marktanpassungsfaktor**

	Brutto-Grundfläche [m²]	644	
x	Kosten je m² Brutto-Grundfläche [€]	470	
=	Normalherstellungskosten		302.680 €
+	Außenanlagen 15% der Normalherstellungskosten		45.402 €
=	Normalherstellungskosten (brutto)		348.082 €
	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Jahre)	5	
	Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	20	
./.	Alterswertminderung (linear) in %	75,00	261.062 €
=	Zeitwert		87.021 €
+	zzgl. pauschaler Zeitwert für den Laufstall und die Überdachungen		35.000 €
=	Vorläufiger Sachwert		122.021 €
x	Marktanpassungsfaktor / Sachwertfaktor	liegt nicht vor**	1,00
=	Sachwert ohne Marktanpassung		122.021 €
		Rundung	122.000 €

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

*Siehe separate Bodenwertermittlung unter Ziffer 4.2ff.

**Hinweis zum Sachwertfaktor: Für das Bewertungsobjekt, bebautes Flurstück mit Hallengebäuden / Wirtschaftsgebäuden im Außenbereich nach §35 BauGB, weist der zuständige Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren / Marktanpassungsfaktoren aus. Der Sachwert wird im vorliegenden Bewertungsfall ohne Marktanpassungsfaktor ausgewiesen.

5 MARKTWERTABLEITUNG

Definition Verkehrswert/Marktwert gemäß § 194 BauGB:

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)

- Sachwert der baulichen Anlagen, siehe Ziffer 4.3 ff im Gutachten

rund 122.000 €

Grundstücksgröße gemäß Grundbucheintragung

2.784 m²

Bodenrichtwert zum 01.01.2024 für Landwirtschaftliche Flächen

8,00 €/m²

Auszug aus der Kaufpreissammlung, 14 unbebaute Kauffälle von Ackerland und Landwirtschaftlichen Flächen

Mittelwert 8,61 €/m²
△ 17% über Bodenrichtwert

Bereinigter Mittelwert der Kauffälle: Nur Gemarkung Sulzbach

Mittelwert 9,60 €/m²
△ 20% über Bodenrichtwert

Bodenwertableitung ohne Berücksichtigung der b.o.G. auf Basis der Kaufpreisfälle und des Bodenrichtwertes

15 bis 20% über Bodenrichtwert,
ausgewiesen mit +20%
entspricht rund 27.000 €

Auf Grundlage der o.a. Wertermittlungsergebnisse wird Marktwert des zu bewertenden Flurstück mit **rund 135.000 € bis 165.000 €** bewertet und über den Mittelwert mit rund 150.000 € ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für das zu bewertende Flurstück 53 im Flur 13 der Gemarkung Sulzbach, der

Marktwert

im Oktober 2025 mit - **150.000 €** - in Worten: einhundertfünfzigtausend Euro.

Urhaberschut, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegeben Zweck bestimmt (Ermittlung des Marktwertes aufgrund eines Zwangsversteigerungsverfahrens). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung (z. B. zu Beleihungszwecken) durch Dritte ist ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers des Gutachtens nicht gestattet.

Das Gutachten beinhaltet 48 Seiten inklusive VIII-Anlagen und wurde digitalisiert im PDF-Format und einfacher Papierausfertigung ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main 18.02.2026

.....
Erich Finder

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	27
Anlage II	Lageplan und Luftbild	28
Anlage III	Fotodokumentation	30
Anlage IV	Planunterlagen	37
Anlage V	Baubeschreibung und Flächenberechnung zur Erweiterung des Wirtschaftsgebäudes	43
Anlage VI	Baubeschreibung zur Errichtung eines Laufstalls für Pferde	46
Anlage VII	Erschließungsbeitragsbescheinigung	47
Anlage VIII	Auszug aus der Altlastenaukunft des RP Darmstadt	48

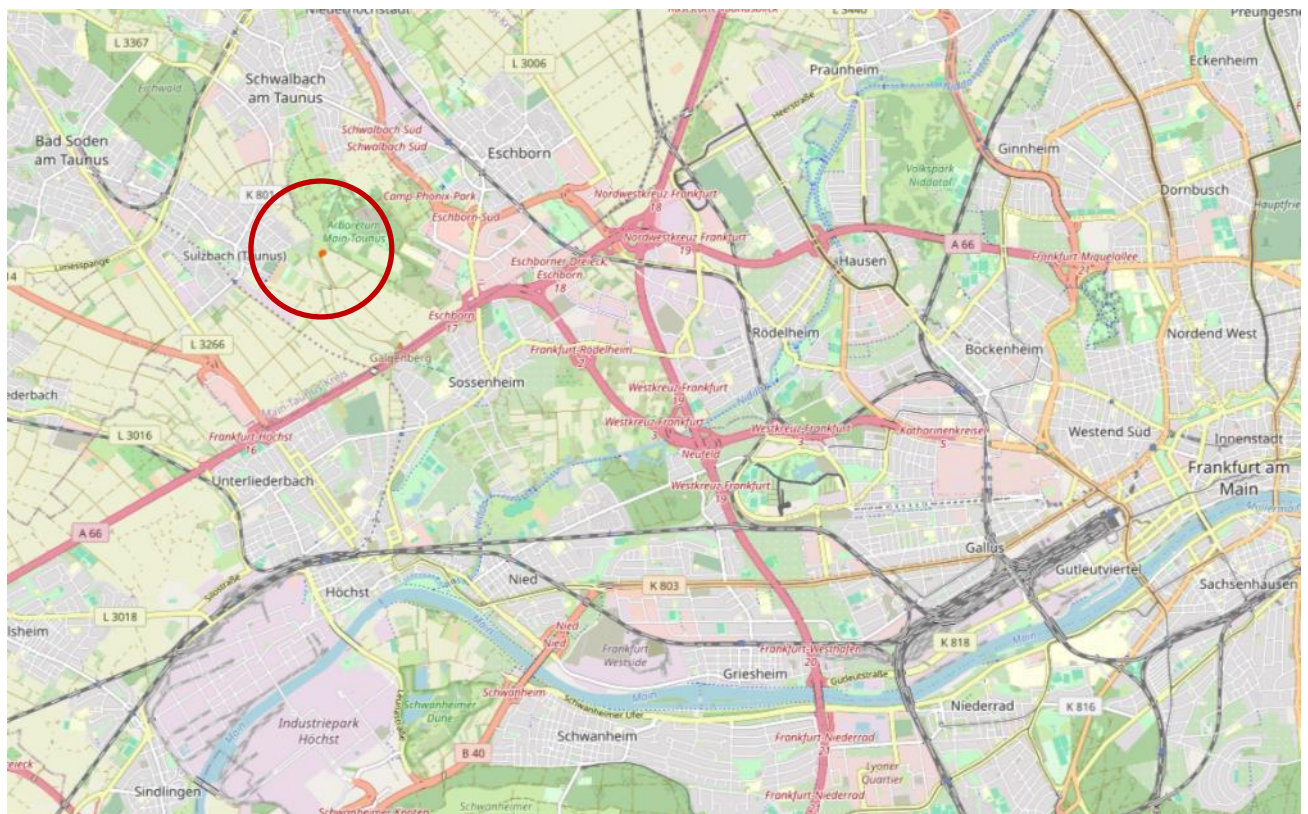
Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich VIII und ggf. Teile der Fotodokumentation sind aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz in der vorliegenden Gutachtenversion gelöscht.

Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.

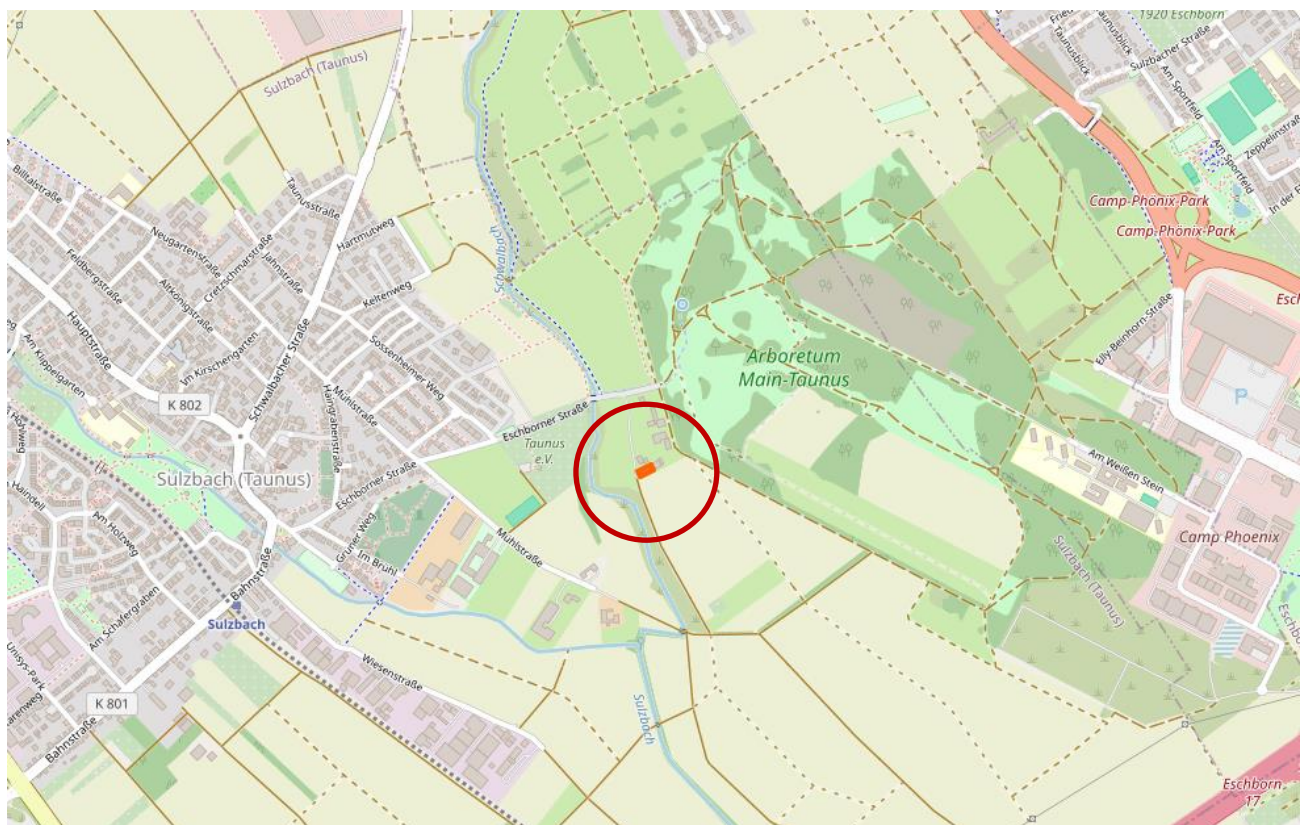
Anlage I Stadtplanauszug

Makrolage



Quelle: openstreetmap.org

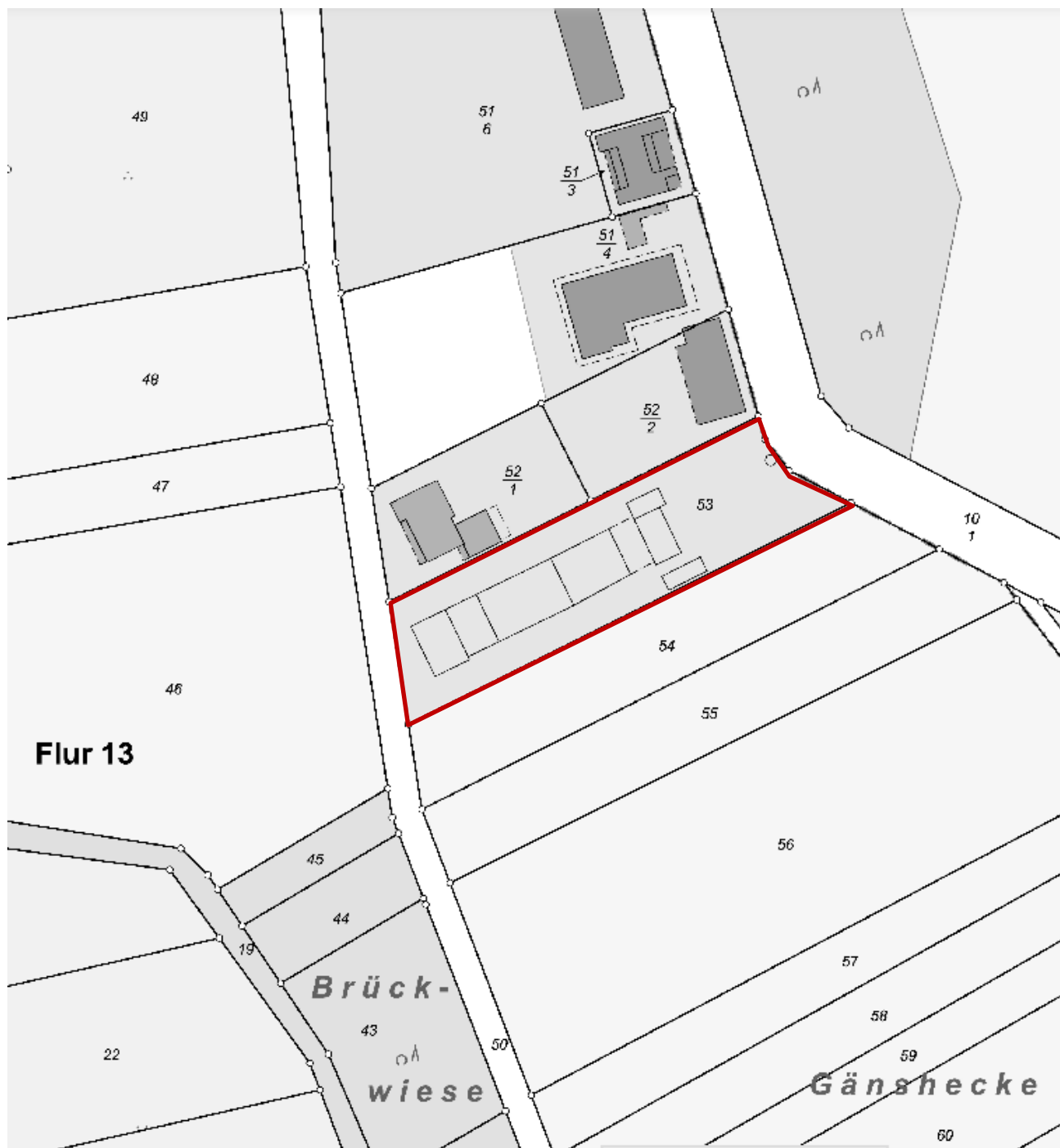
Mikrolage



Quelle: openstreetmap.org

Anlage II Lageplan und Luftbild

Das zu bewertende Flurstück 53 ist markiert.



Quelle: Boris Hessen

Luftbild mit Overlay der Flurstücksgrenzen



Quelle: Boris Hessen

Anlage III Fotodokumentation

- 1) Blick von der westlichen Flurstücksgrenze zur Westfassade des Hallen- / Wirtschaftsgebäudes.



- 2) Wie vor mit Zuwegung von Norden aus.



- 3) Blick auf das Flurstück mit Zuwegung von der östlichen Flurstücksgrenze aus.



- 4) Das Flurstück ist auch über die Ostseite über eine asphaltierte Straße erschlossen.



- 5) Östlicher Flurstücksteil mit Laufstall links im Bild.



6) Laufstall.



7) Ungepflegter Allgemeinzustand.



8) Mittlerer Flurstücksteil mit Blick von Ost nach West.



- 9) Blick zum östlichen Hallen- / Wirtschaftsgebäude.



- 10) Wie vor Innen – teilweise als Strohlager genutzt.



- 11) Eine Nutzung als Pferdestall existiert nicht mehr. Die Pferdeboxen stehen leer und die Hallen- / Wirtschaftsgebäude werden zu Lagerzwecken genutzt.



- 12) Eindringende Feuchtigkeit am Gebälk sichtbar.



- 13) Mittlerer Flurstücksbereich.



- 14) Teilweise massive Feuchtigkeitsschäden sichtbar.



15) Wie vor.



16) Die Gebäude werden wie vor beschrieben zu Lagerzwecken genutzt. Bei sämtlichem Lagergut und auch den Maschinen handelt es sich um bewegliches „Mobiliar“, welches nicht Bewertungsgegenstand ist.



- 17) Westliches Hallengebäude zur westlichen Flurstückgrenze.



- 18) Wie vor. Die Dachdeckung ist mangelhaft.

