

Exposee Az.: 841 K 36/15	Zum Gutachten Nr.: 25-02-27 FWS
Bewertungsgegenstand	Erbaurechtsgrundstück bebaut mit einem Reiterhof, bestehend aus folgenden Gebäuden: Wohnhaus, Gerätehalle, Heu- und Strohlager, Führhalle und Reithalle mit angebauter Sattelkammer und Pferdeboxen.
Lage	Weierhof 1, 65719 Hofheim am Taunus – Stadtteil Wallau
Grundbuchbezeichnung	Amtsgericht Frankfurt am Main Abteilung Höchst, Grundbuch von Wallau, Blatt 3020, Gemarkung: Wallau, Flur: 30, Flurstück: 13/2
Grundstücksgröße gemäß Grundbucheintragung	Flurstück 13/2: 10.000 m ²
Nutzung	Reiterhof
Baujahr	Wohnhaus: ca. 1970 Gerätehalle: ca. 2001 Heu- und Strohlager: ca. 2001 Führhalle: ca. 2001 Reithalle inkl. Sattelkammer: ca. 1998
Mietstatus	Mutmaßlich Eigennutzung seitens der Erbauberechtigten. Seitens der Erbauberechtigten wurden keine Informationen erteilt. Gemäß Homepage respektive Internetauftritt www.weierhof.de ist die Erbauberechtigte die Betreiberin der Reitanlage / des Reiterhofes.
Erbaurechtskonditionen	Das Erbaurecht beginnt mit seiner Eintragung in das Grundbuch; es wird auf die Dauer von 66 Jahren gerechnet ab dem Tag der Grundbucheintragung, bestellt. Eintrag: am 23.05.2000. Zum Wertermittlungsstichtag im Januar 2025 noch rund 41 Jahre (ab Mai 2025 noch 41 Jahre). Gemäß Grundbucheintrag beträgt der jährliche Erbbauzins 60.000 DM (rd. 30.678 €). Nach fernmündlicher Auskunft der Erbaurechtsgeberseite beträgt der aktuelle Erbbauzins 3.000 €/Monat, entspricht 36.000 €/Jahr (Stand 20.02.2025). Unter Berücksichtigung der Anpassungsklausel im Erbbauvertrag würde der Erbbauzins ca. 49.146 €/Jahr betragen, (siehe Hinweise zum Verbraucherpreisindex unter Ziffer 4.3.3.4 im Gutachten).
Mietflächen und Boxen <u>nach vorliegenden Planunterlagen</u> aus dem Bauaktenarchiv vom Kreisbauamt MTK	Wohnhaus EG: ca. 213 m ² Wohnhaus UG: ca. 63 m ² Gerätehalle, Boxenbereich: ca. 149 m ² Gerätehalle, Hallenbereich: ca. 198 m ² Heu- und Strohlager, Fertighalle: ca. 219 m ² Heu- und Strohlager, Futterhalle: ca. 14 m ² Heu- und Strohlager, Boxenbereich: ca. 100 m ² Führhalle: ca. 236 m ² Reithalle, Reithalle: ca. 859 m ² Reithalle, Boxenbereich: ca. 700 m ² Reithalle, Sattelkammer: ca. 134 m ² Anzahl Boxen: ca. 44 bis 48

Bautenzustand	Die Innenausstattung, der Bautenzustand und Bauausführungen sind dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt. Eine Innenbegehung konnte nicht erwirkt werden.
Raumaufteilung / Anzahl Zimmer der Häuser	Siehe Protokoll des Ortstermins unter Ziffer 2.13 im Gutachten.
Zubehör, welches im vor-liegenden Gutachten nicht Bewertungsgegenstand ist	Sämtliche landwirtschaftliche, mobilen und festinstallierten Geräte und Maschinen sowie Mobiliar auch im Wohnhaus. Soweit vorhanden, eine Innenbegehung konnte nicht erwirkt werden.
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	30. Januar 2025
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale b.o.G.	Sicherheitsabschlag für den unbekanntem Bautenzustand, siehe Ziffer 4.1.1 und 4.3.2.6 sowie Ziffer 4.1.2 sonstige Sachverhalte die eventuell eine Wertrelevanz beinhalten.
Marktwert* des bebauten Erbbaurechts	1.200.000 € bis 1.450.000 € ausgewiesen mit 1.325.000 €

***Wichtige Hinweise zur Marktwertableitung**

Bewertungsgegenstand

Im vorliegenden Bewertungsfall ist nur das bebaute Erbbaurechtsgrundstück (Flurstück 13/2) Bewertungsgegenstand. Nach mündlicher Auskunft der Erbbaurechtsgeberseite hat die Erbbaurechtsnehmerin noch zahlreiche weitere Flurstücke unter anderem für Koppeln und Heuherstellung gepachtet. Diese Flurstücke sind nicht Bewertungsgegenstand im vorliegenden Gutachten.

Erbbaurechtsvertrag

Im Erbbaurechtsvertrag sind ungewöhnliche Vereinbarungen getroffen (Zitat des Notars innerhalb des Erbbaurechtsvertrags). Nach schriftlicher Anweisung des Amtsgerichts Frankfurts am Main vom 23.07.2024 ist die im Erbbaurechtsvertrag getroffene Vereinbarung (Heimfall bei Konkurs, Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung ohne Entschädigung) seitens des Sachverständigen für die Ermittlung des Wertes des bebauten Erbbaurechts nicht zu beachten. Siehe Ziffer 4.3.3.1 ff und Anlage VII bis Anlage VIII.

Wertrelevante Altlasten siehe Ziffer 2.11 u. a. im Gutachten

Ein Brand ereignete sich im Jahre 1995. Seit November 1993 dürfen keine asbesthaltigen Baustoffe mehr verbaut werden. Die abgebrannten Gebäude wurden vor 1993 errichtet. Es ist nicht auszuschließen, dass asbesthaltige Baumaterialien verbaut wurden.

In einem Schriftsatz der Bauakte ist lediglich aufgeführt, dass Mauerwerk und Betonteile verfüllt wurden.

Ein entsprechendes Bodengutachten liegt nicht vor. Ein vollkommener Ausschluss des Vorhandenseins von Altablagerungen ist nur auf der Grundlage von flächendeckenden Untersuchungen möglich.

Vorbeugender Brandschutz

Offensichtlich liegt die Feuerwehrezufahrt an der südwestlichen Grundstücksgrenze nicht auf dem zu bewertenden Grundstück. Grundbucheintragen in Form von Wegerechten oder Baulasten diesbezüglich sind nicht vorhanden, siehe Ziffer 2.8 und 2.10 und siehe nachfolgende Lagepläne unter Ziffer 2.15 im Gutachten.

Erschließungsbeiträge, siehe Ziffer 2.12 im Gutachten

Es ist nicht auszuschließen das zukünftig noch Erschließungsbeiträge anfallen.

Siehe Ziffer 4.1.2 im Gutachten. Die o. a. Sachverhalte sind bei der Marktwertermittlung nicht berücksichtigt, auch nicht monetär. Potentiellen Kaufinteressenten wird empfohlen sich gegebenenfalls Betriebswirtschaftliche- und Rechtsberatung sowie Beratungen von Fachingenieuren einzuholen.



Exposee Az.: **841 K 36/15**Zum Gutachten Nr.: **25-02-27 FWS**

Wohnhaus

Blick über den Hof Richtung
Führhalle

Blick entlang der Gerätehalle



Reithalle mit vorgelagerter Sattelkammer. Die Pferdekoppel im Vordergrund ist nicht Bewertungsgegenstand im vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahren.



Hinweis

Hinsichtlich der Angaben wird keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Die zu bewertende Liegenschaft ist im Gutachten 25-02-27 FWS ausführlich beschrieben und dokumentiert. Das Gutachten kann beim Amtsgericht Frankfurt am Main 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.