

GUTACHTEN 25-02-27 F/WS

zur Ermittlung des Marktwertes des mit einem Reiterhof und Wohngebäude bebauten Erbbaurechts,
Weiherhof 1 in 65719 Hofheim am Taunus - Stadtteil Wallau.



Blick auf das Wohnhaus

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: **841 K 36/15**

Autor des Gutachtens: Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN	4
1.1 Hinweise zu dieser Wertermittlung	6
1.2 Voraussetzungen zu dieser Wertermittlung	7
1.3 Haftung	7
1.4 Datenschutz	7
1.5 Gewährleistung	8
1.6 Salvatorische Klausel	8
2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	8
2.1 Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung	8
2.2 Informationsquellen	9
2.3 Wertrelevante Lagefaktoren	10
2.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten	12
2.5 Denkmalschutz	13
2.6 Baugenehmigung	13
2.7 Mieten und Mietvertrag	13
2.8 Erbbau-Grundbuchauszug	14
2.9 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen	16
2.10 Baulasten	16
2.11 Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt	16
2.12 Abgabenrechtliche Verhältnisse	17
2.13 Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins	18
2.14 Energetischer Bautenzustand	22
2.15 Brandschutz	23
2.16 Liegenschaftskennwerte	24
3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	26
3.1 Art des Gegenstandes der Wertermittlung	26
3.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs	26
3.3 Umstände des Einzelfalls	26
3.4 Sachwertverfahren	26
3.5 Vergleichspreise	27
4 WERTERMITTLUNG	27
4.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
4.2 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	30
4.3 Berechnung des Vergleichswertes des Erbbaurechts auf Basis des finanzmathematischen Werts	33

4.4	Vergleichspreise	64
4.5	SWOT-Analyse (Gesamtbeurteilung)	68
5	MARKTWERTABLEITUNG	69

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	72
Anlage II	Lageplan	73
Anlage III	Fotodokumentation	75
Anlage IV	Planunterlagen aus dem Bauaktenarchiv des Kreisbauamts	82
Anlage V	Bau- und Betriebsbeschreibung, aus dem Bauantrag 1998.....	92
Anlage VI	Altlastenauskunft.....	95
Anlage VII	Erbbaurechtsvertrag.....	98
Anlage VIII	Änderung des Erbbaurechtsvertrages	117

Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen III bis einschließlich VIII sind aus datenschutzrechtlichen und technischen Gründen, sowie 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	Weiherhof 1 in 65719 Hofheim am Taunus, Stadtteil Wallau.
Bewertungsgegenstand	Erbbaurechtsgrundstück bebaut mit einem Reiterhof, bestehend aus folgenden Gebäuden: Wohnhaus, Gerätehalle, Heu- und Strohlager, Führhalle und Reithalle mit angebauter Sattelkammer und Pferdeboxen.
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main.
Auftrag und Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Marktwertes im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache unter Berücksichtigung der Hinweise zu dieser Wertermittlung und den Voraussetzungen zu der vorliegenden Wertermittlung, siehe Ziffer 1.1 und 1.2 im Gutachten.
Erbbaurechtsgeber	Lfd. Nr. 2 zu 1: [anonymisiert, 4 Personen zu jeweils 1/4]
Erbbauberechtigte	[anonymisiert]
Laufzeit des Erbbaurechts gemäß Erbbaurechtsvertrag	Das Erbbaurecht 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).
Erbbauzins	Gemäß Grundbucheintrag beträgt der jährliche Erbbauzins 60.000 DM (rd. 30.678 €). Nach fernmündlicher Auskunft der Erbbaurechtsgeberseite beträgt der aktuelle Erbbauzins 3.000 €/Monat, entspricht 36.000 €/Jahr (Stand 20.02.2025). Unter Berücksichtigung der Anpassungsklausel im Erbbaurechtsvertrag würde der Erbbauzins ca. 49.146 €/Jahr betragen, (siehe Hinweise zum Verbraucherpreisindex unter Ziffer 4.3.3.4 im Gutachten).
Mietstatus	Mutmaßlich Eigennutzung seitens der Erbbauberechtigten. Seitens der Erbbauberechtigten wurden keine Informationen erteilt. Gemäß Homepage respektive Internetauftritt www.weiherhof.de ist die Erbbauberechtigte die Betreiberin der Reitanlage / des Reiterhofes.
Ortstermine Eine Innenbegehung konnte nicht erwirkt werden.	20. Juni 2024 und 30. Januar 2025 in Anwesenheit von: Sachverständiger: Herr Finder Mitarbeiter des SV: Herr La Barbera (am 20. Juni 2024) Mitarbeiter des SV: Herr Dipl.-Ing. Schmidt (am 30. Januar 2025)

Wertermittlungsstichtag	30. Januar 2025, Zeitpunkt des zweiten Ortstermins.	
Qualitätsstichtag	30. Januar 2025, Zeitpunkt des zweiten Ortstermins. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitäts- dem Wertermittlungsstichtag.	
Grundstücksgröße gemäß Grundbuchauszug	Flurstück 13/2	10.000 m ²
Baujahre gemäß Bauaktenarchiv, siehe auch Ziffer 4.2.1 im Gutachten	Wohnhaus: Gerätehalle: Heu- und Strohlager: Führhalle: Reithalle inkl. Sattelkammer:	ca. 1970 ca. 2001 ca. 2001 ca. 2001 ca. 1998
Mietflächen und Boxen nach vorliegenden Planunterlagen aus dem Bauaktenarchiv vom Kreisbauamt MTK	Wohnhaus EG: Wohnhaus UG: Gerätehalle, Boxenbereich: Gerätehalle, Hallenbereich: Heu- und Strohlager, Fertighalle: Heu- und Strohlager, Futterhalle: Heu- und Strohlager, Boxenbereich: Führhalle: Reithalle, Reithalle: Reithalle, Boxenbereich: Reithalle, Sattelkammer: Anzahl Boxen:	ca. 213 m ² ca. 63 m ² ca. 149 m ² ca. 198 m ² ca. 219 m ² ca. 14 m ² ca. 100 m ² ca. 236 m ² ca. 859 m ² ca. 700 m ² ca. 134 m ² ca. 44 bis 48
PKW-Stellplätze	Der Reiterhof verfügt über zahlreiche Stellplatzbereiche: auf dem eingezäunten Hofgelände und entlang der Gerätehalle.	
Bautenzustand	Die Innenausstattung, der Bautenzustand und Bauausführungen sind dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt. Eine Innenbegehung konnte nicht erwirkt werden.	
Energetischer Bautenzustand	Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor. Der energetische Bautenzustand der aufstehenden Bauten ist nicht bekannt.	
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.	
Zubehör, das im vorliegenden Gutachten <u>nicht</u> Bewertungsgegenstand ist	Sämtliche landwirtschaftliche, mobilen und festinstallierten Geräte und Maschinen, sowie Mobiliar auch im Wohnhaus.	

	Soweit vorhanden: Eine Innenbegehung konnte nicht erwirkt werden.
Marktwert des bebauten Erbbaurechts	1.200.000 € bis 1.450.000 € ausgewiesen mit 1.325.000 €

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten:

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

1.1 HINWEISE ZU DIESER WERTERMITTLUNG

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.

Erbbauvertrag

Im Erbbauvertrag sind ungewöhnliche Vereinbarungen getroffen (Zitat des Notars innerhalb des Erbbauvertrags). 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. Grundbucheintragungen in Form von Wegerechten oder Baulasten diesbezüglich sind nicht vorhanden, siehe Ziffer 2.8 und 2.10 im Gutachten 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.

1.2 VORAUSSETZUNGEN ZU DIESER WERTERMITTLUNG

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.

Weiterer Hinweis zum vorliegenden Gutachten

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

1.3 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.

1.4 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.

1.5 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.

1.6 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, Ertragswertrichtlinie, 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.

WertR – Wertermittlungsrichtlinien

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

BRW-RL – Bodenrichtwertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts

EW-RL – Ertragswertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts

SW-RL – Sachwertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts

VW-RL – Vergleichswertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts

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

WEG – Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG - Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

2.2 INFORMATIONSQUELLEN

- Amtsgericht Frankfurt am Main: Auftrag, Beschluss, Lageplan und Erbbaugrundbuchauszug aus 2015.
- Ortstermine.
- Gutachterausschuss des Main-Taunus-Kreises ansässig im Amt für Bodenmanagement Limburg an der Lahn: Kaufpreisfälle, Immobilienmarktbericht 2024, Bodenrichtwert.
- Angebotsresearch: ImmobilienScout24.
- Bauaufsicht des Main-Taunus-Kreises: Baulastenauskunft, Bauaktenarchiv.
- Stadt Hofheim: Bauaktenarchiv, Erschließungsauskunft, Planungsrecht.
- Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden: Auskunft aus der Altflächendatei.
- Planungsrecht: Homepage der Stadt Hofheim, Amt für Bauen und Umwelt des Main-Taunus-Kreises.
- Grundbuchamt, Abteilung Höchst: Erbbauverträge (postalisch erhalten).
- Erbbaurechtsgeberseite: mündliche Auskünfte per Telefon.
- Erbbauberechtigte: Es wurden keine Informationen und Unterlagen zur Verfügung gestellt. Ein Zugang konnte nicht erwirkt werden.

2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN

Lage	Hessen, Main-Taunus-Kreis, Kreisstadt Hofheim am Taunus, Stadtteil Wallau, südwestlich des Stadtzentrums von Frankfurt am Main. In ca. 300 m nordwestlicher Richtung beginnen die Gemarkungen der Landeshauptstadt Wiesbaden.
Umliegende Bebauung	Direkt angrenzend, landwirtschaftliche Flächen. In südöstlicher Richtung in rund 150 m Entfernung beginnt die Bebauung des Stadtteils Wallau mit Wohngebiet, Sportplatz, Blumenhandel und Kindergarten in direkter Feldrandlage. Weiter nördlich sind repositionierbare Gewächshäuser und eine Bauernhof gelegen.
Verkehrslage/Entfernungen	<p>A66 Anschluss Hofheim Wallau: ca. 1,5 km</p> <p>Innenstadt Frankfurt (Hauptwache-PKW): ca. 30 km</p> <p>Innenstadt Wiesbaden (PKW): ca. 12 km</p> <p>Frankfurter Flughafen (schnellste Route-PKW): ca. 17 km</p> <p>Die nächstgelegene S-Bahn-Station liegt in mehr als 5 km Entfernung: zur Auswahl stehen die Bahnstationen Lorsbach, Hochheim oder Hofheim.</p>
Infrastruktur	Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs und Gastronomieangebote sind im Stadtteil Wallau vorhanden. Der erweiterte Bedarf kann in den Innenstädten von Hofheim, Wiesbaden oder Frankfurt gedeckt werden. Das Rhein-Main-Gebiet bietet die Infrastruktur eines großstädtischen Ballungsraumes.
Pkw-Stellplatz	Der Reiterhof verfügt über zahlreiche Stellplatzbereiche: Auf dem eingezäunten Hofgelände und entlang der Gerätehalle. Weitere Stellplätze liegen gegenüber der Gerätehalle, außerhalb des zu bewertenden Grundstücks. Diese seien nach mündlicher Auskunft der Auftraggeberseite illegal errichtet.
Erschließung	Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom und Telefon sind vorhanden.
Himmelsrichtung	Der Haupteingang respektive die Hauptzu- und abfahrt erfolgt über die Nordostseite. Alle fünf Hauptgebäude sind freistehend und können aus allen vier Himmelsrichtungen belichtet werden.
Benachbarte, störende Betriebe	Klassische störende Betriebe wie Werkstatt, Lackiererei etc. sind im direkten Umfeld nicht vorhanden.
Lärmimmissionen	Während des Ortstermins wurde Fluglärm und Autobahnlärm (östlich verläuft die A3 und südlich die A66) wahrgenommen. Parallel zur A3 verläuft außerdem die ICE-Strecke FFM-Köln. Temporäre Lärmbeeinträchtigungen durch den südlich gelegenen Sportplatz sind nicht auszuschließen.

2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung

Hofheim: ca. 39.326 (31.12.2023, Quelle wikipedia)
 Stadtteil Wallau: ca. 4.498 (31.12.202, Quelle wikipedia)

Relative Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2020 - 2040:

Hofheim	+2,3%
Main-Taunus-Kreis	+2,3%
Hessen	+1,7%
Stadt Darmstadt	+3,2%
Wiesbaden	-2,3%
Hochtaunuskreis	+0,9%
Landkreis Offenbach	+3,9%

Quelle: Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung, URL: <http://www.wegweiser-kommune.de>

Auszug aus dem Gewerbemarktbericht 2024 der IHK FFM / Frankfurter Immobilienbörse

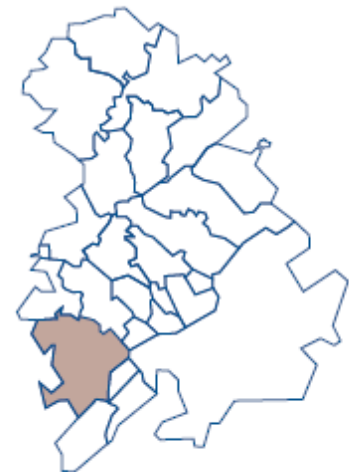
HOFHEIM AM TAUNUS

Bevölkerung 2023: 40.412

Fläche in km² 2023: 57,4

Bevölkerungsdichte in Einwohnerzahl|km² 2023: 704

Zentralitätsstufe 2023: Mittelzentrum



STATISTISCHE DATEN 2023

Arbeitsmarkt

Svpfl. Beschäftigte am Arbeitsort	15.555
Svpfl. Beschäftigte am Wohnort	16.650
Arbeitslosenquote (Landkreis) in Prozent	4,9

Pendelnde

Einpendelnde	12.358
Auspendelnde	13.455
Saldo	-1.097

Kaufkraft und Standort

Kaufkraftindex	131,1
Kaufkraftindex für den Einzelhandel	120,2
Einzelhandelszentralität	128,4

Steuerhebesätze

Gewerbesteuerhebesatz in Prozent	370
Grundsteuer B-Hebesatz in Prozent	510

2.4 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Tatsächliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung: Reiterhof mit Wohngebäude
Anzahl der Geschosse: Wohnhaus: Untergeschoss, Erdgeschoss, Spitzboden
Alle sonstigen Gebäude sind gemäß Planunterlagen eingeschossige ausgeführt und nicht unterkellert.

Zulässige Nutzung: Reiterhof

Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Bebauungsplan

Das Bewertungsobjekt liegt gemäß Homepage der Stadt Hofheim nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Maßgebend ist § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Quelle: <https://www.hofheim.de/leben-in-hofheim/planen-bauen-und-verkehr/planen-und-bauen/bauberatung/bebauungsplaene-der-stadt-hofheim-am-taunus/>

2.4.1 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß schriftlicher Auskunft per E-Mail des Amts für Bauen und Umwelt des Main-Taunus-Kreises befindet sich das zu bewertende Grundstück weder in einem Landschafts- noch in einem Naturschutzgebiet.

Weitere planungsrechtliche Satzungen, die das zu bewertende Grundstück betreffen, wie zum Beispiel Sanierungs-, Erhaltungs- oder Denkmalschutzsatzungen sind nicht bekannt.

2.4.2 Bodenordnungsverfahren

Im vorliegenden Grundbuch sind keine Vermerke bezüglich Bodenordnungsverfahren eingetragen. Weitere Nachforschungen bzgl. Bodenordnungsverfahren wurden nicht durchgeführt.

2.5 DENKMALSCHUTZ

Das Gebäudeensemble steht gemäß Homepage des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen nicht unter Denkmalschutz.

Quelle: <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de>

2.6 BAUGENEHMIGUNG

Das Bauaktenarchiv der Stadt Hofheim und der Bauaufsicht im Kreisbauamt wurde konsultiert.

Unter anderem konnten folgende Bauakten dort eingesehen werden, ob sämtliche Akten aus dem Archiv zur Verfügung gestellt wurden, konnte seitens des Sachverständigen nicht überprüft werden.

43-035/69	Neubau eines Aussiedlerhofes bestehend aus Einfamilien-Wohnhaus mit Altenteil und dem Stallgebäude
016 BA 0285 / 98	Neubau einer Reithalle mit Laber und Werkstattgebäude
016 BA 1730 / 98	Umnutzung einer Gerätehalle zu Lagerflächen und Werkstatt und Neubau einer Reithalle mit Stallungen und Reitplatz
016 BA 3336 / 01	Erweiterung der Reithalle, Neubau eines Strohlagers und einer Pferdeführanlage
557VA 2925 /07	Anbau einer Sattelkammer, Neubau einer Pferdeführanlage, Strohlager mit Pferdeboxen, Errichten von 8-Pferdeboxen in der bestehenden Gerätehalle

Hinweise

Die Gebäude respektive Bauanträge, welche durch einen Großbrand 1995 zerstört wurden, sind in der o. a. Auflistung nicht aufgeführt.

Nach Studium der Bauakte wurden teilweise Gebäude nachträglich genehmigt oder nachträglich und an anderer Stelle wieder errichtet (Stichwort: u. a. Führhalle).

Ob die vorliegenden Planunterlagen dem baulichen Ist-Zustand entsprechen, konnte mangels Innenbegehung weitestgehend nicht geprüft werden. Von außen konnte festgestellt werden, dass die Ausführung im Untergeschoss des Wohnhauses nicht den Planunterlagen entspricht, siehe hierzu u.a. Anlage IV im vorliegenden Gutachten.

2.7 MIETEN UND MIETVERTRAG

Ein Mietvertrag liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor. Der Reiterhof wird seitens der Erbbauberechtigten genutzt. Ob Untervermietungen vorliegen, ist nicht bekannt.

2.8 ERBBAU-GRUNDBUCHAUSZUG

2.8.1 Bestandsverzeichnis

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

2.8.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Neben der Anordnung zur Zwangsversteigerung ist der Erbbauzins in Höhe von 60.000 DM/Jahr aufgeführt, sowie das Vorverkaufsrecht des Eigentümers des erbbaurechtlich belasteten Grundstücks.

2.8.3 Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden (Abteilung III)

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

In Abteilung III des vorliegenden Erbbaugrundbuchauszuges sind nur gelöschte Eintragungen vorhanden.

2.9 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.

2.10 BAULASTEN

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bauaufsicht des Main-Taunus-Kreises (Amt für Bauen und Umwelt) vom 28.01.2025 ist für das zu bewertende Flurstück keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vorhanden.

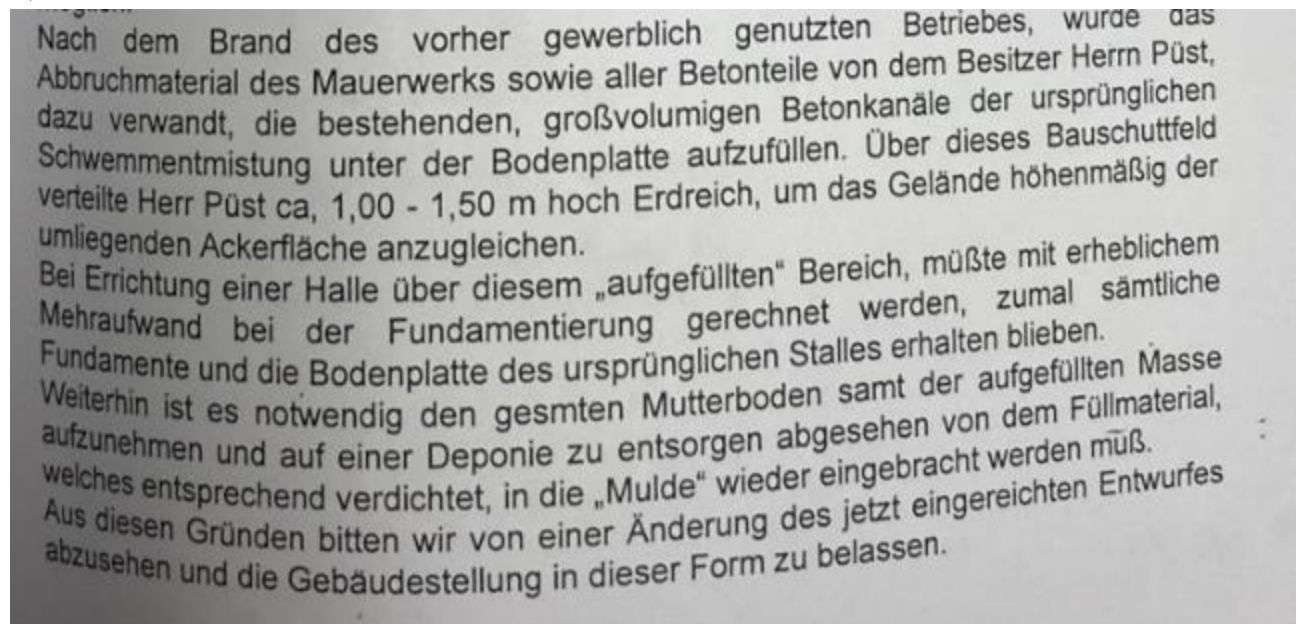
2.11 BODENBESCHAFFENHEIT UND GRUNDSTÜCKSGESTALT

Bodenbeschaffenheit

Nach schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden vom 24.01.2025 ist für das zu bewertende Flurstück keine Eintragung in der Altflächendatei vorhanden, siehe auch Altlastenauskunft des Umweltamtes unter Anlage VI des Gutachtens.

Erkenntnisse oder Hinweise, die einen konkreten Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen begründen, liegen bedingt vor. Siehe nachfolgenden Auszug aus einem Schriftsatz des Architekten mit der Bauaufsichtsbehörde vom 29.07.1998.

Quelle: Bauaktenarchiv der Bauaufsicht:



Hinweis

Der 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 o. a. Schriftsatz 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.

Grundstücksgestalt und Topografie

Die Grundstücksgestalt ist annähernd rechteckig und verjüngt sich geringfügig Richtung Südwesten, siehe auch Lageplan unter Anlage II des Gutachtens. Die Grundstücksbreite zur Weierstraße beträgt ca. 96 m und die Tiefe ca. 110 m.

Topographisch gesehen steigt das Grundstück Richtung Südwesten leicht an, Höhe nördliche Grundstücksecke gem. Planunterlagen 151,9 m, westliche Grundstücksecke 155,3 m.

2.12 ABGABENRECHTLICHE VERHÄLTNISSE

Schriftliche Auskunft des Magistrats der Stadt Hofheim:

Magistrat der Kreisstadt Hofheim am Taunus
- Fachbereich Verkehrs- und Stadtplanung-

BESCHEINIGUNG

des Magistrats über die Inanspruchnahme von Grundstücksteilen als Straßenland, Erschließungszustand der Grundstücke und öffentliche Abgaben für Erschließungsanlagen

Objekt in: Gemarkung Wallau, Flur 30, Flurstücke 13/2

Eigentümer: Püst, Manfred; Püst, Wolfgang; Püst, Gerhard; Püst, Alexander;

Erbbauberechtigte: Pfaffi, Andrea

1. **Inanspruchnahme von Grundstücksteilen als Straßenland:** Es wird bescheinigt, dass von den o.g. Grundstücken Teile als Straßenland voraussichtlich nicht mehr in Anspruch genommen werden.
2. **Erschließungszustand:** Es wird bescheinigt, dass die o.g. Grundstücke durch öffentliche Abwasseranlagen und durch eine öffentliche Wasserversorgungsanlage erschlossen sind.
3. **Öffentliche Abgaben für Erschließungsanlagen:**
 - a) Der Erschließungsbeitrag wurde nicht erhoben.
 - b) Der Abwasserbeitrag ist abgegolten.
 - c) Der Wasserbeitrag ist abgegolten.

Die Möglichkeit zur Erhebung von Straßenbeiträgen für den Um- und Ausbau der Verkehrsanlagen nach §11 Abs.1 Satz 2 Hessisches Gesetz über kommunale Abgaben (KAG) bleibt hiervon unberührt.

Aus der vorstehenden Bescheinigung werden die Ansprüche der Stadt nicht berührt, insbesondere kann der Eigentümer (Miteigentümer, Erbbauberechtigte oder sonstiger Berechtigter) aus dieser Bescheinigung keine Rechte herleiten.

Hofheim am Taunus, den 11.02.2025

Im Auftrag



Handwritten signature
[Redacted]

2.13 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.) konnte vom Unterzeichner des Gutachtens nicht geprüft werden. Dies liegt nicht im Fachgebiet des Autors des vorliegenden Gutachtens.

Datum der Ortstermine: 20. Juni 2024 und 30. Januar 2025

Technische Festlegung der Himmelsrichtung: Weiherstraße = Nordostseite

Historie

Gemäß Bauakteneinsicht wurde das Bauvorhaben Ende der 1960er Jahre als Aussiedlerhof geplant. Nach zahlreichen Umbauten und Erweiterungen zu einem Kaninchenzuchtbetrieb zerstörte 1995 ein Großbrand sämtliche landwirtschaftlichen Gebäude außer das Wohnhaus und anscheinend die Gerätehalle. Ende der 1990er begannen die Planungen zu dem heute bestehenden Reiterhof, welcher ca. im Jahre 2000 errichtet wurde.

Hinweis

Eine Innenbegehung konnte nicht erwirkt werden. Die Besichtigung erfolgte von öffentlichen Feldwegen aus. Der Bautenzustand, die Bauausführung und die Innenausstattung sind nicht bekannt.

Bau- und Betriebsbeschreibung aus der Bauakte

Eine Bau- und Betriebsbeschreibung aus dem Bauantrag 1998 ist dem Gutachten als Anlage V beigelegt.

Homepage - Internetauftritt

Auf der Homepage der Betreiberfamilie unter www.weiherhof.de sind einige Innenaufnahmen dargestellt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die Aufnahmen im vorliegenden Gutachten nicht veröffentlicht.

Textliche Informationen der vorgenannten Homepage Stand Anfang Februar 2025

- *Unsere Reitanlage ist jung, sie wurde im Jahre 2000 erbaut.*
- *Neben der hellen Reithalle, steht dem Reiter für einen ausgiebigen Reitsport, der Reitplatz mit einem Abreiteplatz und einer Führanlage zur Verfügung,*
- *Und nach dem befreienden Wohlgefühl des Sports, gibt es auch die Möglichkeit im schönen Reiterstübchen sich zu erfrischen und seinem Pferd beim Grasens zuzuschauen.*
- *Reithalle 40 x 20, Führanlage, Paddock, Wiese/Koppeln, Reiterstübchen¹*
- *Wir haben 2 schöne Fensterboxen, und 3 Licht und Luft durchflutete Wandboxen frei.*
- *Und kurzfristig ist jetzt ein separater 19er Stalltrakt frei geworden, mit eigener Sattelkammer, Waschplatz und Solarium.*

¹ Hinweis des Sachverständigen: Der Begriff Reiterstübchen suggeriert einen gastronomieähnlichen Betrieb. In den vorliegenden Plänen der Bauaufsicht sind derartige Flächen nicht erkennbar.

Lageplan mit Gebäudebezeichnung nach Planunterlagen aus dem Bauaktenarchiv des MTKLuftbild mit Blick Richtung Nordwest (Quelle: Bauakte)

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Hier ist die Führhalle noch außerhalb der Hofanlage gelegen. Aktuell befindet sich die Führhalle im Hofbereich. Die angrenzende Koppel unten links im Bild und die angrenzenden Grundstücke zur Bebauung sind nicht Bewertungsgegenstand im vorliegenden Verfahren und im vorliegenden Gutachten.

Allgemein

Erbbaugrundstück bebaut mit einem Wohnhaus, einer Gerätehalle, einem Heu- und Strohlager, einer Führhalle und einer Reithalle mit vorgelagerter Sattelkammer.

WohnhausAllgemein

Wohnhaus bestehend aus Unter- und Obergeschoss. Ein Spitzboden ist augenscheinlich vorhanden.

Massivbauweise gemäß Baubeschreibung aus der Bauakte und als Wohnhaus mit Altenteil geplant.

Dach: Walmdach. Dachdeckung: Frankfurter Pfanne.

Fassade: Putzfassade.

Soweit von außen sichtbar gepflegter Gartenbereich.

Untergeschoss - Raumbeschreibung nach Plan aus 1998

Flurbereiche, 4 Kellerräume, Öllager, Heizungsraum, Abstellraum, Aufenthaltsraum, 2 Einzel-WCs, Büro und Doppelgarage. Die Doppelgarage ist im baulichen Ist-Zustand zu einem Büroraum ausgebaut, siehe hierzu auch Anlage IV im Gutachten.

Erdgeschoss - Raumbeschreibung nach Plan aus 1968

5-Zimmer mit Terrasse, Flurbereichen, Schmutzeingang, Tageslichtbadezimmer, Küche mit Essbereich, Speisekammer und separatem WC zzgl. Altenteil.

Der sogenannte Altenteil erstreckt sich zur Ostseite und besteht aus: einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, Küche, Flur und Badezimmer. Siehe hierzu auch Anlage IV im Gutachten.

Hinweis

Wie sich die Raumaufteilung, die Ausstattung und der Bautenzustand im baulichen Ist-Zustand tatsächlich darstellt, ist nicht bekannt. Eine Innenbegehung konnte nicht erwirkt werden.

Gerätehalle

Allgemein

Im südlichen Bereich des Gebäudes ist eine Gerätehalle untergebracht, im östlichen Bereich sind gem. Grundrissplan acht Pferdeboxen.

Dach: Satteldach. Wände: Sichtmauerwerk mit Klinkersteine.

Führhalle

Allgemein

Holz- Stahlkonstruktion.

Heu- und Strohlager zur nordwestlichen Grundstücksgrenze

Allgemein

Gemäß Grundrissbeschreibung ist der östliche Gebäudebereich eine Fertighalle und der westliche Bereich, in welchem fünf Boxen untergebracht sind, in Massivbauweise errichtet. Davor ist der Paddock Bereich gelegen. Zur Nordwestseite sind zwei Silos und ein Futterlager errichtet.

Reithalle mit Boxen und vorgelagerter Sattelkammer gemäß Planunterlagen, siehe Anlage IV im Gutachten:



Reithalle

Nord-östlich und Süd-westlich der Reithalle sind die Boxen angesiedelt. Zur Süd-Westseite 12 Boxen ohne direkten Zugang zur Reithalle. Zur Nord-Ostseite 19 - 23 Boxen mit direktem Zugang zur Reithalle. Im Grundriss sind mit Bleistift Änderungen vorgenommen worden: Wie viele Boxen tatsächlich existieren ist dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt.

Bereich vorgelagerte Sattelkammer

Der vorgelagerte Gebäudetrakt, bezeichnet als Sattelkammer, verfügt gemäß Grundrissplan über einen Aufenthaltsraum, eine Sattelkammer, einen Flur, zwei separate WCs und eine Terrasse.

Sonstiges

Informationen bezüglich Haustechnik, Wärmeerzeuger, Energieträger sind nicht bekannt.

Weiterführend ist das Bewertungsobjekt in den Anlagen des Gutachtens beschrieben und dokumentiert.

2.14 ENERGETISCHER BAUTENZUSTAND

Energieausweis

Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor.

Energetischer Bautenzustand

Der energetische Bautenzustand der aufstehenden Bauten ist nicht bekannt.

2.15 BRANDSCHUTZ

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Marktwertgutachten und nicht um ein Brandschutz- oder Bausubstanzgutachten. Im Rahmen der Marktwertermittlung wurden keine brandschutztechnischen Überprüfungen seitens des Sachverständigen durchgeführt.

Hinweis

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

Nachfolgende Pläne sind nicht genordet.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Lageplan zum Bauantrag (angefertigt am 25.09.2001 gemäß Planstempel)

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Ausgleichsplan aus dem Bauantrag, datiert mit September 2007

2.16 LIEGENSCHAFTSKENNWERTE

2.16.1 Grundstücksfläche gemäß Grundbuch

Weierhof 1

Flur 30, Flurstück 13/2

10.000 m²

2.16.2 Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277

Die Brutto-Grundfläche wurde anhand der vorliegenden Planunterlagen ermittelt.

Wohnhaus

Geschoss	ggf. Erläuterung	BGF ca.
Untergeschoss		263 m ²
Erdgeschoss		263 m ²
	Σ rund	526 m²

Hinweis: Der Spitzboden ist bei der BGF nicht berücksichtigt. Der Ausbauzustand und die genauen lichten Höhen sind nicht bekannt. Dachflächenfenster, welche eine Belüftung und Belichtung gewährleisten können, sind auf den Luftbildern nicht ersichtlich. Ob ein Dachausbau möglich ist, ist ohne Innenbegehung fragwürdig.

Landwirtschaftliche Gebäude

Geschoss	ggf. Erläuterung	BGF ca.
Gerätehalle	Boxenbereich ca. 160 m ² , Hallenbereich ca. 212 m ²	372 m ²
Heu- und Strohlager inkl. Futterlager	Fertighalle ca. 221 m ² , Boxen ca. 112 m ² , Futterlager ca. 15 m ²	348 m ²
Führhalle		254 m ²
Reithalle inkl. Sattelkammer	Sattelkammer ca. 147 m ² , Reithalle ca. 889 m ² , Boxenbereich ca. 718 m ²	1.754 m ²

2.16.3 Mietflächen und Boxen

Wohnhaus

Erdgeschoss ohne Terrasse ca. 213 m²

Untergeschoss gemäß Planunterlagen nur nördlicher Gebäudebereich ohne Doppelgarage und Kellerräume im südlichen Gebäudebereich, siehe Anlage IV im Gutachten ca. 63 m²

Gerätehalle

Boxenbereich ca. 149 m²

Hallenbereich ca. 198 m²

Heu- und Strohlager

Fertighalle ca. 219 m²

Futterlager ca. 14 m²

Boxenbereich ca. 100 m²

Führhalle

ca. 236 m²

Reithalle

Reithalle	ca. 859 m ²
Boxenbereich	ca. 700 m ²
Sattelkammer inkl. Sanitär	ca. 134 m ²

Anzahl Boxen gemäß Planunterlagen

Innerhalb der Gerätehalle:	8 Boxen
Angrenzend Heu- und Strohlager (zzgl. Paddock)	5 Boxen
Angrenzend / innerhalb der Reithalle	
Im Grundriss sind mit Bleistift Änderungen vorgenommen worden, wie viele Boxen tatsächlich existieren ist nicht bekannt.	<u>31 - 35 Boxen</u>
Gesamt:	44 - 48 Boxen

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 Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

3.1 ART DES GEGENSTANDES DER WERTERMITTLUNG

Der Gegenstand der Wertermittlung sowie seine wertrelevanten Merkmale wurden in den vorherigen Abschnitten beschrieben: Erbbaugrundstück bebaut mit einem Reiterhof mit Wohnhaus.

3.2 GEPFLOGENHEITEN DES GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSVERKEHRS

Das Vergleichswertverfahren ist bei der Bewertung von bebauten Grundstücken das aussagekräftigste Wertermittlungsverfahren. Voraussetzung ist, dass eine hinreichende Vergleichbarkeit zu den jeweiligen Vergleichsobjekten hergestellt werden kann. Für das Bewertungsobjekt liegen kein vergleichbaren Kauffälle von bebauten Erbbaurechten, Reiterhöfe im Erbbaurecht vor. Eine Vergleichswertableitung ist aufgrund der Individualität des Bewertungsobjektes nicht gegeben.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestimmt sich der Verkehrswert von Reiterhöfen (Betreiberimmobilie) im unbelasteten Zustand ohne Erbbaurecht im Ertragswertverfahren. Seitens der Betreiber wurden dem Sachverständigen keinerlei Unterlagen zur Verfügung gestellt. Ohne betriebswirtschaftliche Angaben (Stichwort: Auslastung, Preise für Boxen, weitere Einnahmequellen, Betriebskosten, um nur einige Punkte zu nennen) sind die Ausgangsdaten für eine Ertragswertberechnung nicht ausreichend. Nicht einmal die genaue Anzahl der Boxen ist ohne Innenbegehung oder Angaben der Betreiber bekannt. Des Weiteren ist im vorliegenden Bewertungsfall nur Flurstück 13/2 Bewertungsgegenstand. Der Reitplatz, Koppeln und ggf. Ernteflächen (zur Heuerstellung) sind nicht Bewertungsgegenstand und nicht Bestandteil des Erbbaurechts. Ohne vorgenannte, zusätzliche Flächen ist der Reiterhof nur äußerst bedingt oder gar nicht funktionsfähig.

Nachdem das Vergleichswertverfahren und Ertragswertverfahren mangels Datenlage nicht möglich sind, verbleibt das Sachwertverfahren. Für das Sachwertverfahren sprechen die zur Verfügung stehenden Unterlagen, u. a. Planunterlagen, Flächen, Kubatur und Normalherstellungskosten.

3.3 UMSTÄNDE DES EINZELFALLS

Besondere Umstände des Einzelfalls, die ein Abweichen von den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs rechtfertigen würden, sind für das Bewertungsobjekt nicht erkennbar. Wie o. a. verbleibt mangels Datenlage und ohne Innenbegehung nur das Sachwertverfahren. Für ein qualifiziertes Ertragswertverfahren reicht die Datenlage nicht oder nur bedingt aus.

3.4 SACHWERTVERFAHREN

Im Sachwertverfahren, wie es in der ImmoWertV normiert ist, hängt der resultierende Sachwert im Allgemeinen von folgenden Eingangsgrößen ab:

Bodenwert, Normalherstellungskosten, Alterswertminderung, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

3.5 VERGLEICHSPREISE

In den Immobilienmarktberichten der Gutachterausschüsse der Umgebung sind keine Daten zu Reiterhöfen veröffentlicht, welche für eine Plausibilitätsprüfung herangezogen werden könnten. Seitens des Sachverständigen wurden Kaufpreisfälle von Reiterhöfen aus dem gesamten Einzugsgebiet des Amtes für Bodenmanagement Limburg beantragt. Es liegen zu den Reiterhöfen nur rudimentäre Angaben zu den Gebäuden in der Kaufpreissammlung vor, siehe Ziffer 4.6 im Gutachten. Zudem handelt es sich um Kauffälle im Volleigentum. Kauffälle von bebauten Erbbaurechte mit der Nutzung Reiterhof liegen nicht vor.

4 WERTERMITTLUNG

ImmoWertV 2021, § 49 Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht

(1) Im Vergleichswertverfahren kann der Wert des Erbbaurechts insbesondere ermittelt werden

- 1. aus Vergleichspreisen für veräußerte Erbbaurechte,*
- 2. ausgehend von dem nach § 50 zu ermittelnden finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts oder*
- 3. ausgehend vom Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des Satzes 2.*

Der Wert des fiktiven Volleigentums ist der Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks, der dem marktangepassten vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entspricht.

(2) Der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts kann insbesondere ermittelt werden

- 1. auf der Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen,*
- 2. durch Multiplikation des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktor oder*
- 3. durch Multiplikation des Werts des fiktiven Volleigentums mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten.*

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktors und des objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten ist das nach dem § 22 oder § 23 ermittelte Datum auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts.

(4) Der Vergleichswert des Erbbaurechts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

4.1 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

ImmoWertV2021: § 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.

(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- 1. besonderen Ertragsverhältnissen,*
- 2. Baumängeln und Bauschäden,*
- 3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,*
- 4. Bodenverunreinigungen,*
- 5. Bodenschätzen sowie*
- 6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.*

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

4.1.1 Sicherheitsabschlag für unbekanntem Bautenzustand

Eine Innenbegehung wurde nicht erwirkt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass überdurchschnittlicher Instandsetzungsbedarf vorliegt.

Im Rahmen der Wertermittlung wird ein Sicherheitsabschlag für eventuell überdurchschnittlichen Instandsetzungsbedarf mit rund 0 bis 10 % des Sachwerts (im Volleigentum) berücksichtigt und über den Mittelwert mit 5 % bei der Wertermittlung zum Ansatz gebracht.

Hinweis

Bei dem o.a. Betrag handelt es sich um einen reinen Sicherheitsabschlag aufgrund des unbekanntem Bautenzustandes im Innenbereich. Je nach Umfang eventuell notwendiger Instandsetzungsmaßnahmen kann dieser Betrag mitunter deutlich abweichen.

4.1.2 Sonstige Sachverhalte die eventuell eine Wertrelevanz beinhalten

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.

Erbbauvertrag

Im Erbbauvertrag sind ungewöhnliche Vereinbarungen getroffen (Zitat des Notars innerhalb des Erbbauvertrags). 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 Erbbaurechtes 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. Grundbucheintragungen in Form von Wegerechten oder Baulasten diesbezüglich sind nicht vorhanden, siehe Ziffer 2.8 und 2.10 im Gutachten 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.

Wertung

Ob die vorgenannten Sachverhalte unter Ziffer 4.1.2 eine Wertrelevanz aufweisen, kann im vorliegenden Gutachten abschließend nicht beurteilt werden. Dafür sind betriebswirtschaftliche Beratungen (Stichwort Bewertungsgegenstand: Keine Koppeln und keine Landwirtschaftsflächen sind Bewertungsgegenstand im vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahren), Rechtsberatungen (bezüglich der Erbbauverträge) und weitere Fachingenieure und Untersuchungen (Bodengutachten, Brandschutzkonzept, u. a.) notwendig.

Im vorliegenden Marktwertgutachten zum Erbbaurecht sind die vorgenannten Sachverhalte nicht berücksichtigt, auch nicht monetär.

4.2 ALTER, GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

4.2.1 Alter

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Die nachfolgend aufgeführten Baujahre sind als Circa-Angaben zu verstehen. Zwischen Bauantrag, Baugenehmigung und Fertigstellung können Zeitdifferenzen bestehen. Auskünfte seitens der Erbbaurechtsnehmerin wurden nicht erteilt. Auf der Homepage ist aufgeführt, dass der Reiterhof im Jahr 2000 erstellt wurde. Geringfügige Abweichungen zum tatsächlichen Baujahr sind nicht auszuschließen.

Gebäude	Baujahr	Anmerkung	Wertermittlungstichtag	Gebäudealter in Jahren
Wohnhaus	1970	Bauantrag 1969, Schlussabnahme Decke über EG 1970, Schlussabnahmeschein 1977	2025	55
Gerätehalle	2001	ursprünglich vor 2000 (auf Luftbild 2000 in kleinerer Ausführung erkennbar, auf Luftbild 2003 ist die Erweiterung erkennbar)	2025	24
Heu- und Strohlager	2001	Bauantrag 2001 (auf Luftbild 2000 nicht vorhanden, 2003 sichtbar)	2025	24
Führhalle	2001	ursprünglich ca. 2001 außerhalb des Reiterhofes errichtet. Gemäß Luftbildern wurde ca. 2011 die Führhalle repositioniert, siehe hierzu auch Luftbild unter Ziffer 2.13 im Gutachten. Nach Schriftsatz der Bauaufsicht sei geplant gewesen die Pferdeführanlage zu entfernen und an andere Stelle zu versetzen.	2025	24
Reithalle inkl. Sattelkammer	1998	gemäß Bauantrag (auf Luftbild 2000 vorhanden)	2025	27

Luftbild 2000

16.04.2003

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

2009

2011

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

4.2.2 Gesamtnutzungsdauer

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Auszug aus der Immobilienwertermittlungsverordnung

Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1)	
Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer	
Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die nachfolgenden Modellansätze zugrunde zu legen.	
Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sporthallen, Freizeitbäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre

Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

548 Gesamtnutzungsdauer von Reithallen: 30 bis 50 Jahre.

Für eine systemkonforme Sachwertberechnung mit den Sachwertfaktoren aus dem Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses wird eine Gesamtnutzungsdauer über 70 Jahren für das Wohnhaus herangezogen. Abweichend der ImmoWertV 2021 mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Für die landwirtschaftlichen Betriebsgebäude wird eine Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren und für die Reithalle 40 Jahre berücksichtigt.

4.2.3 Restnutzungsdauer

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

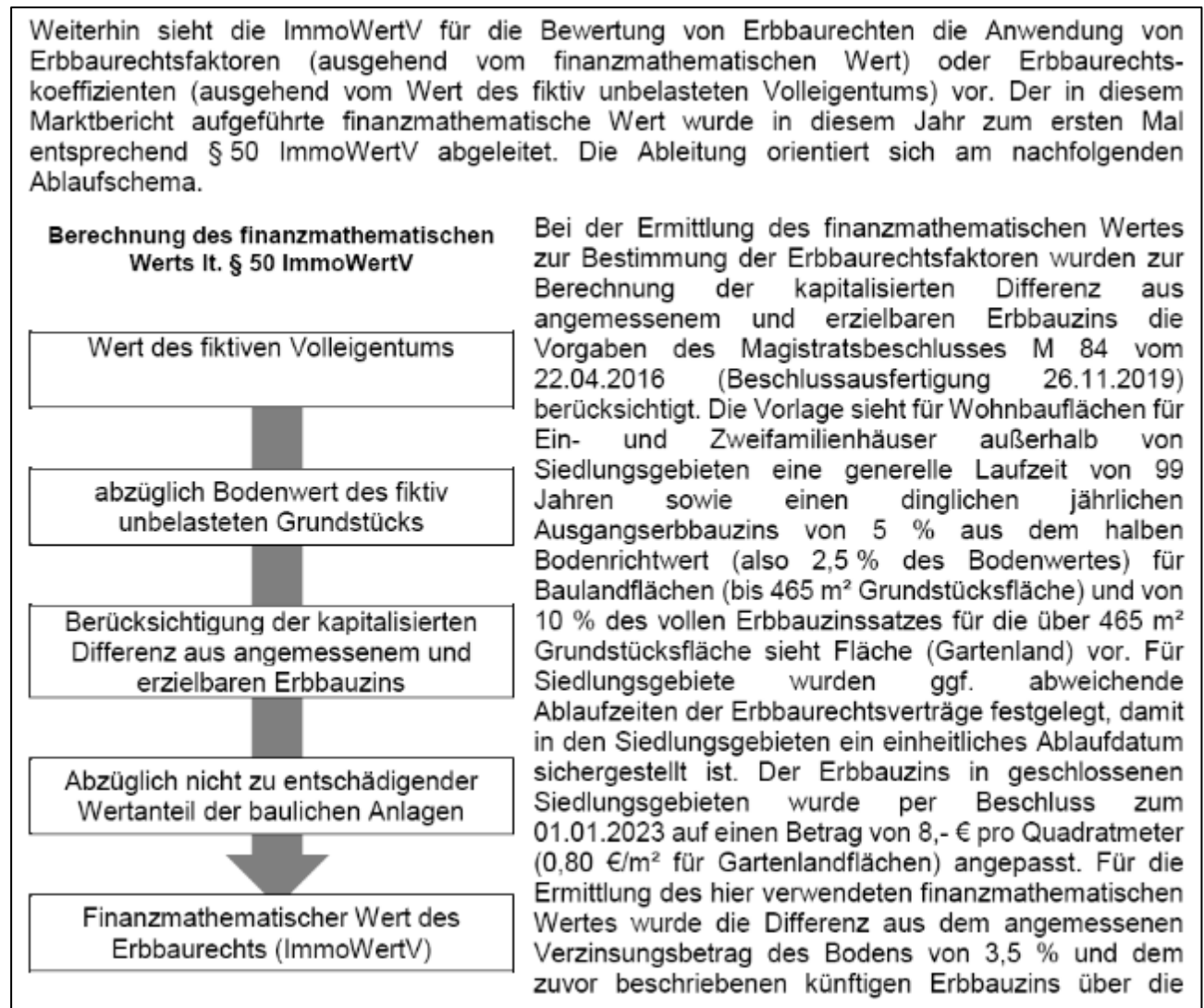
Ohne Kenntnis der Innenausstattung ist die Ableitung nur äußerst überschlägig möglich. Eine Innenbegehung konnte nicht erwirkt werden.

Wohnhaus	15 bis 25 Jahre	Mittelwert	20 Jahre
Reithalle inkl. Sattelkammer	10 bis 20 Jahre	Mittelwert	15 Jahre
Landwirtschaftliche Gebäude	5 bis 15 Jahre	Mittelwert	10 Jahre

4.3 BERECHNUNG DES VERGLEICHSWERTES DES ERBBAURECHTS AUF BASIS DES FINANZMATHEMATISCHEN WERTS

Nachfolgend ist die modellkonforme Vorgehensweise zur Anwendung von Erbbaurechtsfaktoren aus dem Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main nach § 50 ImmoWertV aufgeführt. Dies dient der Erläuterung der Vorgehensweise zur Bewertung von Erbbaurechten.

Im Immobilienmarktbericht des AfB Limburg sind keinerlei Erbbaurechtsfaktoren veröffentlicht. Bei einem Reiterhof handelt es sich zudem, um eine Sonderimmobilie. Erbbaurechtsfaktoren für Reiterhöfe liegen nicht vor. Der Erbbaurechtsfaktor wird im Rahmen der Wertermittlung mit 1,0 zum Ansatz gebracht.



Restlaufzeit des Erbbauvertrages kapitalisiert. Bei der Auswertung wurde unterstellt, dass die Anpassung der Erbbauverträge entsprechend des Magistratsbeschlusses M 84 erfolgt.

Quelle: Immobilienmarktbericht 2024 der Stadt Frankfurt am Main

4.3.1 Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks

ImmoWertV 2021, § Allgemeines zur Bodenwertermittlung

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;

2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;

3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

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.

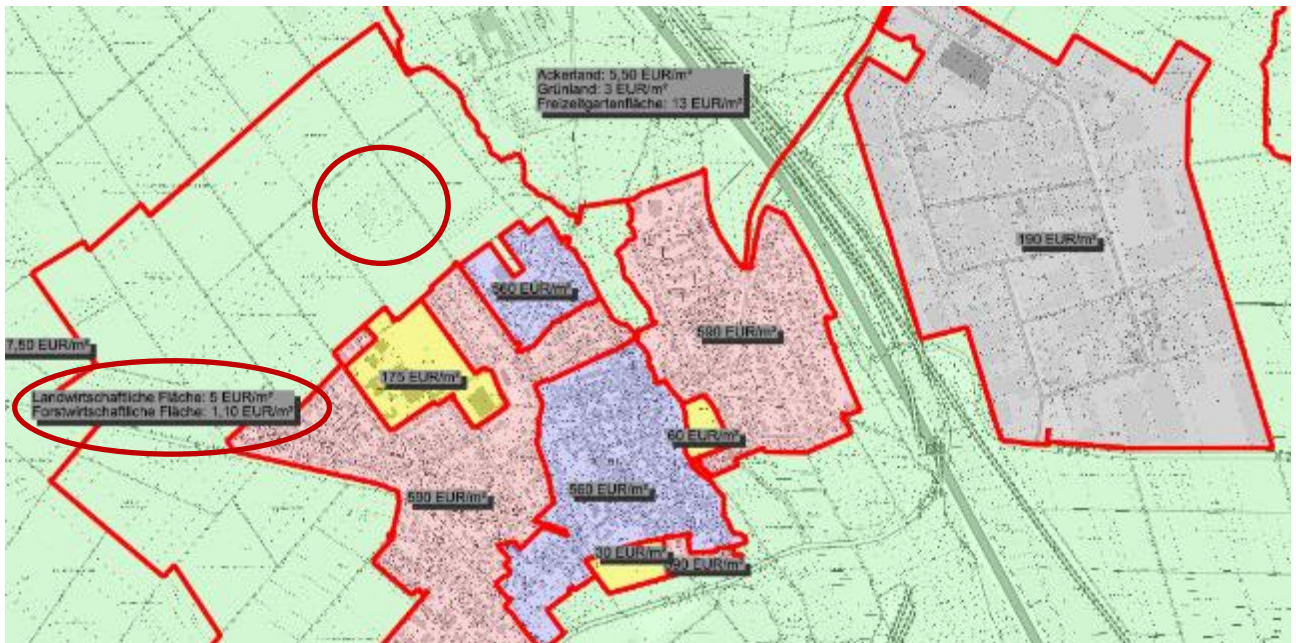
(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

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

4.3.1.1 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss weist zum 01. Januar 2024 für den Bereich des Bewertungsobjektes folgende Bodenrichtwerte aus:

- 5,00 €/m² für landwirtschaftliche Flächen
- 1,10 €/m² für forstwirtschaftliche Flächen



Nächstgelegene Bodenrichtwertzonen für Wohnen, gemischte Bauflächen und Gewerbe in Wallau

Wohnbaufläche Ost: 590 €/m², Fläche des Richtwertgrundstücks 450 m²

Wohnbaufläche West: 590 €/m², Fläche des Richtwertgrundstücks 350 m²

Gemischte Baufläche: 560 €/m², Fläche des Richtwertgrundstücks 580 m²

Gewerbe: 190 €/m², Maß der baulichen Nutzung GFZ 1,2

4.3.1.2 Bodenrichtwertentwicklung

Stichtag	Landwirtschaftliche Fläche	Forstwirtschaftliche Fläche	Wohnbaufläche	Gemischte Baufläche	Gewerbe
01.01.2020	5,50 €/m ²	1,00 €/m ²	540 €/m ²	510 €/m ²	190 €/m ²
01.01.2022	5,00 €/m ²	1,00 €/m ²	590 €/m ²	560 €/m ²	190 €/m ²
01.01.2024	5,00 €/m ²	1,10 €/m ²	590 €/m ²	560 €/m ²	190 €/m ²

Preisentwicklung der Bodenrichtwertzonen im Zeitraum 01/2022 bis 01/2024: stagnierend

4.3.1.3 Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks

Die Bodenwertermittlung von landwirtschaftlichen Anlagen im Außenbereich (§35 BauGB) ist in der Regel diffiziler als im Innenbereich (§34 BauGB). Der überbaute Grundstücksbereich des Wohnhauses mit gebäudespezifischer Freifläche weist einen höheren Wert auf im Vergleich zu einer landwirtschaftlich genutzten Fläche. Das gleiche gilt für die überbaute Grundstücksfläche mit den Gebäuden des Reiterhofes. Zugleich werden Marktteilnehmer nicht bereit sein den vollen Bodenrichtwert von Wohnbauflächen oder gewerblich genutzten Flächen aus der Umgebung zu entrichten.

Quelle

Kleiber - Wertermittlerportal > Teil IV > 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einz... > Teil 1 Allgemeines > Abschnitt 2 Begriffsbestimmungen zu einzelnen Grundstücksmerkmalen > § 3 ImmoWertV Entwicklungszustand; sonstige Flächen > 2 Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV) > 2.4 Hofstelle, Hofanschlussflächen, hofnahe und -ferne Flächen > 2.4.2 Hofstelle

Nach [§ 35 Abs. 1 BauGB](#) privilegiert bebaute Flächen im Außenbereich sind de facto nach Maßgabe des § 40 Abs. 5 Nr. 2 ImmoWertV als baureifes Land i.S. des [§ 3 Abs. 4 ImmoWertV](#) zu bewerten. Dazu gehören insbesondere die Hofstellen (**landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen**). Gebäude, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, können nur dann eine Hofstelle i.S. des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. e BauGB bilden, wenn jedenfalls eines der Gebäude ein landwirtschaftliches Wohngebäude ist¹.

Der **Bodenwert landwirtschaftlicher Hofstellen** wird in der Praxis in Anlehnung an den Bodenwert bebauter Grundstücke im Außenbereich ermittelt, wobei im Hinblick auf die vielfach vorgefundene Hofstellenfläche von 3 000 bis 5 000 m² Abschläge wegen Übergröße anzubringen sind¹. Daneben wird der Bodenwert häufig auch mit dem zwei- bis vierfachen Bodenwert landwirtschaftlicher Flächen angesetzt. Je höher der landwirtschaftliche Bodenwert ist, desto kleiner ist dabei der Kapitalisierungsfaktor. Auch die Kombination beider Verfahren ist gebräuchlich.

Der **Bodenwert landwirtschaftlicher Hofstellen** (i.d.R. > 3 000 m²) **im Außenbereich** bestimmt sich in Abhängigkeit von

- der Größe des Grundstücks,
- der Lage im Innen- oder Außenbereich , wobei wiederum zwischen Ortsrandlage und freier Feldflur zu unterscheiden ist,
- der Entfernung zur nächsten Ortslage bzw. Stadt,
- der verkehrsmäßigen Anbindung und der vorhandenen Infrastruktur,
- der Beschaffenheit, u.a. dem Erschließungszustand (Wasser, Elektro- und Kommunikationsanschlüsse),
- den (außerlandwirtschaftlichen) Nutzungsmöglichkeiten (Flächennutzungs- und Bebauungsplan, [§ 35 BauGB](#)) und
- der Höhe des Bodenrichtwerts

nach einem Vomhundertsatz des nächstliegenden Bodenrichtwerts (ebf, jedoch ohne Berücksichtigung von Kanalbaubeiträgen) vergleichbarer Lage.

Als **Richtgrößen** können gelten:

30 % bis 40 % des Bodenrichtwerts des Dorfgebiets bei Lage im Außenbereich ,
60 % bis 70 % des Bodenrichtwerts des Dorfgebiets bei Lage im Innenbereich.

Der Vomhundertsatz steigt allerdings deutlich mit geringer werdenden Bodenrichtwerten an.

Im Hinblick auf die vielfach vorgefundene Hofstellenfläche von 3 000 bis 5 000 m² sind Abschläge bis zu 50 % wegen Übergröße anzubringen. Darüber hinaus ist ein umso höherer Abschlag anzusetzen, je weiter das Grundstück von der Ortsbebauung entfernt liegt.

Bodenwertableitung

Zur Ermittlung des Bodenwerts des Reiterhofs im Außenbereich erfolgt eine Grundstücksaufteilung in eine gebäudespezifische Freifläche für das Wohnhaus und eine Fläche für den landwirtschaftlichen Bereich.

Die Aufteilung orientiert sich an eine gebäudespezifische Freifläche für das Wohnhaus und an der übrigen Fläche mit den Grundstücksbereich mit den reiterhofspezifischen Gebäuden. Die Fläche wurde überschlägig anhand eines Lageplans herausgemessen.



Für das Wohnhaus wird eine gebäudespezifische Freifläche von rund 1.100 m² mit dem Bodenrichtwert für gemischte Bauflächen in Höhe von 560 €/m² zum Ansatz gebracht. Aus dem Flächenansatz resultiert eine Restfläche von 8.900 m² für den Bereich des Reiterhofes mit Bebauung. Für diese Fläche wird der Bodenrichtwert für gewerbliche Flächen in Wallau über 190 €/m² berücksichtigt.

Die o.a. Bodenrichtwerte sind für den Innenbereich ausgewiesen und nicht für den Außenbereich. In der gängigen Wertermittlungsliteratur, siehe voranstehende Seite, ist als Richtgröße ein Vomhundertsatz des nächstgelegenen Bodenrichtwerts von 30 bis 40 % für den Außenbereich und 60 bis 70 % für den Innenbereich aufgeführt. Aufgrund der nahen Lage zum Ortstrand wird ein Wertanteil von 50 % zum Ansatz gebracht.

<u>Bodenwert auf Basis des BRW für beplanten Innenbereich (gemischte Baufläche)</u>					
Grundstücksgröße	x	Bodenwert	Wertfaktor	=	Bodenwert des Grundstücks
1.100 m ²	x	560,00 €/m ²	0,50	=	308.000 €
<u>Bodenwert der übrigen Flurstücksfläche mit BRW für gewerbliche Flächen</u>					
Grundstücksgröße	x	Bodenwert	Wertfaktor	=	Bodenwert des Grundstücks
8.900 m ²	x	190,00 €/m ²	0,50	=	846.000 €
Gesamt rund					1.154.000 €

Hinweis: Die o.a. Berechnung erfolgt computergestützt, sodass beim manuellen Nachrechnen Rundungsdifferenzen auftreten.

4.3.2 Sachwertverfahren zur Berechnung des Wertes des fiktiven Volleigentums

Zur Wahl des Wertermittlungsverfahren siehe Ziffer 3 im Gutachten. Der Reiterhof ist eine Betreiberimmobilie, für die der Ertragswert maßgebend ist. Ohne Vorlage von Betriebsergebnissen und ohne Kenntnis der Anzahl der Pferdeboxen unter anderem ist eine qualifizierte Ertragswertberechnung nicht möglich.

ImmoWertV 2021, § 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens:

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

- 1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,*
- 2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und*
- 3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.*

(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Ableitung der Normalherstellungskosten und Sachwertverfahren zur Berechnung des Wertes des fiktiven Volleigentums

ImmoWertV 2021, § 36 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten:

(1) Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

(2) Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosteneinzeln Bauleistungen ermittelt werden.

Die nachfolgenden Kostenkennwerte sind den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) aus der Immobilienwertermittlungsverordnung Anlage 4 entnommen.

Hinweis:

Eine genaue Einordnung in die Standardstufen ist ohne Innenbegehung nicht möglich. Eine Innenbegehung konnte nicht erwirkt werden.

4.3.2.1 Reithalle mit Boxenbereich und Sattelkammer

Das Gebäude weist eine Hybridnutzung aus Reithalle und Boxenbereich zzgl. Sattelkammer auf. In den Normalherstellungskosten sind für Reithallen und Pferdeställe separate Kostenkennwerte aufgeführt.

In der Sachwertberechnung werden für den Bereich der Reithalle die Kostenkennwerte für Reithallen angesetzt und für den Bereich der Boxen und der Sattelkammer die Kostenkennwerte für Pferdeställe.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Kostenkennwerte für Reithallen

16.	Kostenkennwerte für Reithallen		
	18.1.1 Reithallen		
	Standardstufe	3	4
	300 Bauwerk – Baukonstruktion	215	235
	400 Bauwerk – Technische Anlagen	20	25
	Bauwerk	235	260
	einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	12 %	
	Traufhöhe	5,00 m	
	BGF/Nutzeinheit	-	
	Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF	
		500 m ² 1,20	
		1 000 m ² 1,00	
		1 500 m ² 0,90	

Standardmerkmal / Standardstufe	3	4	5	Wägungs- anteil
Außenwände	0,5	0,5		20,00%
Dächer	0,5	0,5		15,00%
Außentüren und Fenster	0,5	0,5		10,00%
Innenwände	1			10,00%
Deckenkonstruktion	1			10,00%
Fußböden	0,5	0,5		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:				
Typ 18.1.1	235 €	260 €	310 €	
Außenwände	24 €	26 €	0 €	50 €
Dächer	18 €	20 €	0 €	37 €
Außentüren und Fenster	12 €	13 €	0 €	25 €
Innenwände	24 €	0 €	0 €	24 €
Deckenkonstruktion	24 €	0 €	0 €	24 €
Fußböden	6 €	7 €	0 €	12 €
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	12 €	0 €	0 €	12 €
Wärmeversorgungsanlagen	12 €	0 €	0 €	12 €
Sonstige Technische Ausstattung	12 €	0 €	0 €	12 €
Lufttechnische Anlagen	0 €	13 €	0 €	13 €
Starkstrom-Anlage	12 €	0 €	0 €	12 €
Nutzungsspezifische Anlagen	12 €	0 €	0 €	12 €
	Vorläufiger Kostenkennwert			243 €
			Korrekturfaktor	1,0
			Kostenkennwert:	243 €

Normalherstellungskosten (NHK 2010):	243 €/m ²			
Baupreisindex (2015=100)	2010	=	90,0	Korrekturfaktor
				1,848
(Quelle: Stat. Bundesamt)	IV. Quartal	2024	=	166,3
Korrekturfaktor regional/ortsspezifisch nach Gutachterausschuss:				1,000
Normalherstellungskosten, angepasster Wert	243 €/m ²	x	1,848	x
				1,000
= rund	449 €/m²			-BGF inkl. 19 % MwSt.

Kostenkennwerte Pferdeställe

17. Kostenkennwerte für Pferdeställe			
18.1.2 Pferdeställe			
Standardstufe	3	4	5
300 Bauwerk – Baukonstruktion	310	450	535
400 Bauwerk – Technische Anlagen	55	70	90
Bauwerk	365	520	625
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	12 %		
Traufhöhe	3,50 m		
BGF/Nutzeinheit	15,00 – 20,00 m ² /Tier		
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF		
	250 m ² 1,20		
	500 m ² 1,00		
			750 m ² 0,90

Standardmerkmal / Standardstufe	3	4	5	Wägungs- anteil
Außenwände		1		20,00%
Dächer	0,5	0,5		15,00%
Außentüren und Fenster	0,5	0,5		10,00%
Innenwände		1		10,00%
Deckenkonstruktion	1			10,00%
Fußböden	1			5,00%
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	0,5	0,5		5,00%
Wärmeversorgungsanlagen	0,5	0,5		5,00%
baukonstruktive Einbauten	1			5,00%
Lufttechnische Anlagen		1		5,00%
Starkstrom-Anlage	0,5	0,5		5,00%
Nutzungsspezifische Anlagen	0,5	0,5		5,00%
				100,00%
Kostenkennwerte für Gebäudeart:				
Typ 18.1.2	365 €	520 €	625 €	
Außenwände	0 €	104 €	0 €	104 €
Dächer	27 €	39 €	0 €	66 €
Außentüren und Fenster	18 €	26 €	0 €	44 €
Innenwände	0 €	52 €	0 €	52 €
Deckenkonstruktion	37 €	0 €	0 €	37 €
Fußböden	18 €	0 €	0 €	18 €
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	9 €	13 €	0 €	22 €
Wärmeversorgungsanlagen	9 €	13 €	0 €	22 €
Sonstige Technische Ausstattung	18 €	0 €	0 €	18 €
Lufttechnische Anlagen	0 €	26 €	0 €	26 €
Starkstrom-Anlage	9 €	13 €	0 €	22 €
Nutzungsspezifische Anlagen	9 €	13 €	0 €	22 €
	Vorläufiger Kostenkennwert			454 €
	Korrekturfaktor			0,9
	Kostenkennwert			409 €

Normalherstellungskosten (NHK 2010):	409 €/m ²			
Baupreisindex (2015=100)	2010	=	90,0	Korrekturfaktor
				1,848
(Quelle: Stat. Bundesamt)	IV. Quartal	2024	=	166,3
Korrekturfaktor regional/ortsspezifisch nach Gutachterausschuss:				1,000
Normalherstellungskosten, angepasster Wert	409 €/m ²	x	1,848	x
				1,000
= rund	756 €/m²	-BGF inkl. 19 % MwSt.		

Sachwertberechnung Reithalle ohne Boxen und Sattelkammer			
	Brutto-Grundfläche [m ²]	889 m ²	
x	Kosten je m ² Brutto-Grundfläche [€]	449 €/m ²	
=	Normalherstellungskosten (brutto)		399.161 €
	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	15 Jahre	
	Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre	
./.	Alterswertminderung (linear) in %	62,50	-249.476 €
=	Zeitwert Reithalle		149.700 €
Sachwertberechnung Boxen und Sattelkammer angrenzend Reithalle			
	Brutto-Grundfläche [m ²] (147 m ² + 718 m ²)	865 m ²	
x	Kosten je m ² Brutto-Grundfläche [€]	756 €/m ²	
=	Normalherstellungskosten (brutto)		653.940 €
	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	15 Jahre	
	Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre	
./.	Alterswertminderung (linear) in %	62,50	-408.713 €
=	Zeitwert Boxen und Sattelkammer		245.200 €
	Zeitwert Reithalle inkl. Boxen und Sattelkammer		394.900 €

4.3.2.2 Gerätehalle

Das Gebäude weist eine Hybridnutzung aus Gerätehalle und Boxenbereich auf. In den Normalherstellungskosten sind für landwirtschaftliche Mehrzweckhallen und Pferdeställe separate Kostenkennwerte aufgeführt.

In der Sachwertberechnung werden für den Bereich der Gerätehalle die Kostenkennwerte für landwirtschaftliche Mehrzweckhallen angesetzt und für den Bereich der Boxen der Kostenkennwert für Pferdeställe.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Kostenkennwerte für landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

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

Standardmerkmal / Standardstufe	3	4	5	Wägungs- anteil
Außenwände		1		20,00%
Dächer	1			15,00%
Außentüren und Fenster	1			10,00%
Innenwände	1			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:				
Typ 18.5	245 €	270 €	350 €	
Außenwände	0 €	54 €	0 €	54 €
Dächer	37 €	0 €	0 €	37 €
Außentüren und Fenster	25 €	0 €	0 €	25 €
Innenwände	25 €	0 €	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 €
	Vorläufiger Kostenkennwert			250 €
		Korrekturfaktor		1,2
		Kostenkennwert		300 €

Normalherstellungskosten (NHK 2010):	300 €/m ²			
Baupreisindex (2015=100)	2010	=	90,0	Korrekturfaktor
				1,848
(Quelle: Stat. Bundesamt)	IV. Quartal	2024	=	166,3
Korrekturfaktor regional/ortsspezifisch nach Gutachterausschuss:				1,000
Normalherstellungskosten, angepasster Wert	300 €/m ²	x	1,848	x
				1,000
= rund	554 €/m²	-BGF inkl. 19 % MwSt.		

Kostenkennwerte Pferdeställe

17. Kostenkennwerte für Pferdeställe			
18.1.2 Pferdeställe			
Standardstufe	3	4	5
300 Bauwerk – Baukonstruktion	310	450	535
400 Bauwerk – Technische Anlagen	55	70	90
Bauwerk	365	520	625
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	12 %		
Traufhöhe	3,50 m		
BGF/Nutzeinheit	15,00 – 20,00 m ² /Tier		
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF		
	250 m ² 1,20		
	500 m ² 1,00		
			750 m ² 0,90

Standardmerkmal / Standardstufe	3	4	5	Wägungs- anteil
Außenwände		1		20,00%
Dächer	0,5	0,5		15,00%
Außentüren und Fenster	1			10,00%
Innenwände	1			10,00%
Deckenkonstruktion	1			10,00%
Fußböden	1			5,00%
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	1			5,00%
Wärmeversorgungsanlagen	1			5,00%
baukonstruktive Einbauten	1			5,00%
Lufttechnische Anlagen	1			5,00%
Starkstrom-Anlage	1			5,00%
Nutzungsspezifische Anlagen	1			5,00%
				100,00%
Kostenkennwerte für Gebäudeart:				
Typ 18.1.2	365 €	520 €	625 €	
Außenwände	0 €	104 €	0 €	104 €
Dächer	27 €	39 €	0 €	66 €
Außentüren und Fenster	37 €	0 €	0 €	37 €
Innenwände	37 €	0 €	0 €	37 €
Deckenkonstruktion	37 €	0 €	0 €	37 €
Fußböden	18 €	0 €	0 €	18 €
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	18 €	0 €	0 €	18 €
Wärmeversorgungsanlagen	18 €	0 €	0 €	18 €
Sonstige Technische Ausstattung	18 €	0 €	0 €	18 €
Lufttechnische Anlagen	18 €	0 €	0 €	18 €
Starkstrom-Anlage	18 €	0 €	0 €	18 €
Nutzungsspezifische Anlagen	18 €	0 €	0 €	18 €
	Vorläufiger Kostenkennwert			408 €
	Korrekturfaktor			1,2
	Kostenkennwert			489 €

Normalherstellungskosten (NHK 2010):	489 €/m ²			
Baupreisindex (2015=100)	2010	=	90,0	Korrekturfaktor
				1,848
(Quelle: Stat. Bundesamt)	IV. Quartal	2024	=	166,3
Korrekturfaktor regional/ortsspezifisch nach Gutachterausschuss:				1,000
Normalherstellungskosten, angepasster Wert	489 €/m ²	x	1,848	x
				1,000
= rund	904 €/m²	-BGF inkl. 19 % MwSt.		

Sachwertberechnung der Gerätehalle ohne Boxenbereich			
	Brutto-Grundfläche [m ²]	212 m ²	
x	Kosten je m ² Brutto-Grundfläche [€]	554 €/m ²	
=	Normalherstellungskosten (brutto)		117.448 €
	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	10 Jahre	
	Gesamtnutzungsdauer	30 Jahre	
./.	Alterswertminderung (linear) in %	66,67	-78.299 €
=	Zeitwert Gerätehalle ohne Boxenbereich		39.100 €
Sachwertberechnung Gerätehalle nur Boxenbereich			
	Brutto-Grundfläche [m ²]	160 m ²	
x	Kosten je m ² Brutto-Grundfläche [€]	904 €/m ²	
=	Normalherstellungskosten (brutto)		144.640 €
	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	10 Jahre	
	Gesamtnutzungsdauer	30 Jahre	
./.	Alterswertminderung (linear) in %	66,67	-96.427 €
=	Zeitwert Gerätehalle nur Boxenbereich		48.200 €
	Zeitwert Gerätehalle inkl. Boxenbereich		87.300 €

4.3.2.3 Heu- und Strohlager inkl. Boxenbereich

Das Gebäude weist eine Hybridnutzung aus einfacher Lagerhalle zzgl. Futterlager und Boxenbereich in Massivbauweise auf. In den Normalherstellungskosten sind für landwirtschaftliche Mehrzweckhallen und Pferdeställe separate Kostenkennwerte aufgeführt.

In der Sachwertberechnung werden für den Bereich der Lagerhalle die Kostenkennwerte für landwirtschaftliche Mehrzweckhallen der Standardstufe 3 angesetzt (einfache Ausstattung soweit von außen sichtbar) und für den Bereich der Boxen der Kostenkennwert für Pferdeställe.

Kostenkennwerte für landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

30. Kostenkennwerte für landwirtschaftliche Mehrzweckhallen			
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 %		
Trauthöhe	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		

Normalherstellungskosten (NHK 2010):	245 €/m ²			
Baupreisindex (2015=100)	2010	=	90,0	Korrekturfaktor
				1,848
(Quelle: Stat. Bundesamt)	IV. Quartal	2024	=	166,3
Korrekturfaktor regional/ortsspezifisch nach Gutachterausschuss:				1,000
Normalherstellungskosten, angepasster Wert	245 €/m ²	x	1,848	x
				1,200
= rund	543 €/m²	-BGF inkl. 19 % MwSt.		

Kostenkennwerte Pferdeställe

17. Kostenkennwerte für Pferdeställe			
18.1.2 Pferdeställe			
Standardstufe	3	4	5
300 Bauwerk – Baukonstruktion	310	450	535
400 Bauwerk – Technische Anlagen	55	70	90
Bauwerk	365	520	625
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	12 %		
Traufhöhe	3,50 m		
BGF/Nutzeinheit	15,00 – 20,00 m ² /Tier		
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF		
	250 m ² 1,20		
	500 m ² 1,00		
			750 m ² 0,90

Standardmerkmal / Standardstufe	3	4	5	Wägungs- anteil
Außenwände		1		20,00%
Dächer	0,5	0,5		15,00%
Außentüren und Fenster	1			10,00%
Innenwände	1			10,00%
Deckenkonstruktion	1			10,00%
Fußböden	1			5,00%
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	1			5,00%
Wärmeversorgungsanlagen	1			5,00%
baukonstruktive Einbauten	1			5,00%
Lufttechnische Anlagen	1			5,00%
Starkstrom-Anlage	1			5,00%
Nutzungsspezifische Anlagen	1			5,00%
				100,00%
Kostenkennwerte für Gebäudeart:				
Typ 18.1.2	365 €	520 €	625 €	
Außenwände	0 €	104 €	0 €	104 €
Dächer	27 €	39 €	0 €	66 €
Außentüren und Fenster	37 €	0 €	0 €	37 €
Innenwände	37 €	0 €	0 €	37 €
Deckenkonstruktion	37 €	0 €	0 €	37 €
Fußböden	18 €	0 €	0 €	18 €
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	18 €	0 €	0 €	18 €
Wärmeversorgungsanlagen	18 €	0 €	0 €	18 €
Sonstige Technische Ausstattung	18 €	0 €	0 €	18 €
Lufttechnische Anlagen	18 €	0 €	0 €	18 €
Starkstrom-Anlage	18 €	0 €	0 €	18 €
Nutzungsspezifische Anlagen	18 €	0 €	0 €	18 €
	Vorläufiger Kostenkennwert			408 €
	Korrekturfaktor			1,2
	Kostenkennwert			489 €

Normalherstellungskosten (NHK 2010):	489 €/m ²			
Baupreisindex (2015=100)	2010	=	90,0	Korrekturfaktor
				1,848
(Quelle: Stat. Bundesamt)	IV. Quartal	2024	=	166,3
Korrekturfaktor regional/ortsspezifisch nach Gutachterausschuss:				1,000
Normalherstellungskosten, angepasster Wert	489 €/m ²	x	1,848	x
				1,000
= rund	904 €/m²	-BGF inkl. 19 % MwSt.		

Sachwertberechnung Heu- und Strohlager ohne Boxenbereich			
	Brutto-Grundfläche [m ²] (221 m ² + 15 m ³)	236 m ²	
x	Kosten je m ² Brutto-Grundfläche [€]	543 €/m ²	
=	Normalherstellungskosten (brutto)		128.148 €
	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	10 Jahre	
	Gesamtnutzungsdauer	30 Jahre	
./.	Alterswertminderung (linear) in %	66,67	-85.432 €
=	Zeitwert Heu- und Strohlager ohne Boxenbereich		42.700 €
Sachwertberechnung Heu- und Strohlager nur Boxenbereich			
	Brutto-Grundfläche [m ²]	112 m ²	
x	Kosten je m ² Brutto-Grundfläche [€]	904 €/m ²	
=	Normalherstellungskosten (brutto)		101.248 €
	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	10 Jahre	
	Gesamtnutzungsdauer	30 Jahre	
./.	Alterswertminderung (linear) in %	66,67	-67.499 €
=	Zeitwert Heu- und Strohlager nur Boxenbereich		33.700 €
	Zeitwert Heu- und Strohlager inkl. Boxenbereich		76.400 €

4.3.2.4 Zusammenfassung der Sachwerte der landwirtschaftlichen Gebäude inkl. Bodenwert

Zeitwert Reithalle inkl. Boxenbereich und Sattelkammer	394.900 €
Zeitwert Gerätehalle inkl. Boxenbereich	87.300 €
Zeitwert Heu- und Strohlager	76.400 €
Zeitwert Führhalle (geschätzt 20.000 € bis 30.000 €, Mittelwert)	25.000 €
Zwischensumme Zeitwert	583.600 €
Außenanlagen, Zeitwert 10% der baulichen Anlagen	58.360 €
Bodenwert ohne gebäudespezifische Freifläche des Wohnhauses	846.000 €
Vorläufiger Sachwert	1.487.960 €
Sachwertfaktor*	1,00
Sachwert	1.487.960 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.): Sicherheitsabschlag für evtl. Instandsetzungskosten, siehe Ziffer 4.5.1.6 im Gutachten	0 €
Sachwert nach b.o.G. ohne Wohnhaus, rund	1.488.000 €

*Sachwertfaktoren für Reiterhöfe liegen nicht vor.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale siehe Ziffer 4.3 und 4.5.1.6 im Gutachten.

4.3.2.5 Wohnhaus

Kostenkennwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

Keller-, Erdgeschoss	Standardstufe	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					
		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.01	655	725	835	1005	1260	1.02	545	605	695	840	1050
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1180	2.02	515	570	655	790	985
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1105	3.02	480	535	615	740	925

¹ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%
² Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

Ableitung der Normalherstellungskosten im baulichen Ist-Zustand:

Das Gebäude ist als Wohnhaus mit Altenteil genehmigt. Der Korrekturfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wird zum Ansatz gebracht.

Standardmerkmal / Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände		0,5	0,5			23,0%
Dächer		0,5	0,5			15,0%
Außentüren und Fenster		0,5	0,5			11,0%
Innenwände und Türen		0,5	0,5			11,0%
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11,0%
Fußböden		0,5	0,5			5,0%
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9,0%
Heizung			1			9,0%
Sonstige Technische Ausstattung		0,5	0,5			6,0%
						100,0%
Kostenkennwerte für Gebäudeart:						
Typ 1.02	545 €	605 €	695 €	840 €	1.050 €	
Außenwände	0 €	70 €	80 €	0 €	0 €	150 €
Dächer	0 €	45 €	52 €	0 €	0 €	98 €
Außentüren und Fenster	0 €	33 €	38 €	0 €	0 €	72 €
Innenwände und Türen	0 €	33 €	38 €	0 €	0 €	72 €
Deckenkonstruktion und Treppen	0 €	33 €	38 €	0 €	0 €	72 €
Fußböden	0 €	15 €	17 €	0 €	0 €	33 €
Sanitäreinrichtungen	0 €	27 €	31 €	0 €	0 €	59 €
Heizung	0 €	0 €	63 €	0 €	0 €	63 €
Sonstige Technische Ausstattung	0 €	18 €	21 €	0 €	0 €	39 €
						Vorläufiger Kostenkennwert 654 €
						Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser 1,05
						Kostenkennwert 687 €
Normalherstellungskosten (NHK 2010): 687 €/m ²						
Baupreisindex (2015=100)		2010	=	90,0		Korrekturfaktor 1,848
(Quelle: Stat. Bundesamt)	IV. Quartal	2024	=	166,3		
Korrekturfaktor regional/ortsspezifisch nach Gutachterausschuss:						1,000
Normalherstellungskosten, angepasster Wert						
		687 €/m ²	x	1,848	x	1,000
	= rund	1.269 €/m² -BGF inkl. 19 % MwSt.				

Sachwertberechnung Wohnhaus

Zusammenfassung		
Bodenwert:		308.000 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:		20 Jahre
Brutto-Grundfläche (BGF) ca.:		526 m ²
Wohnfläche ca.:		213 m ²
Grundstücksgröße fiktiv:		1.100 m ²
Normalherstellungskosten (NHK) inkl. Baunebenkosten:		1.269 €/m ² -BGF
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G):		
>		0 €
Sachwertberechnung		
	Brutto-Grundfläche [m ²]	526 m ²
x	Kosten je m ² Brutto-Grundfläche [€]	1.269 €/m ²
=	Normalherstellungskosten	667.494 €
=	Normalherstellungskosten (brutto)	667.494 €
	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	20 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
./.	Alterswertminderung (linear) in %	71% entspr.
=	Zeitwert, Wohnhaus	190.713 €
+	Bodenwert	308.000 €
+	Außenanlagen prozentual der Gebäudeherstellungskosten nach Sachwertmodell 5 % vom Zeitwert	5% entspr. 9.536 €
	Vorläufiger Sachwert	508.248 €
Marktanpassung siehe hierzu auch nachfolgende Ziffer im Gutachten		
	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	ca. 1,23
	Marktanpassung auf den Wertermittlungstichtag	ca. 1,00
	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	625.145 €
<u>Gebäudevergleichsfaktoren:</u>		
>	entspricht in €/m ² Wohnfläche	2.935 €
>	entspricht in €/m ² -Grundstück	568 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G)		
	Siehe Ziffer 4.2 im Gutachten.	0 €
	Sachwert	625.145 €
	gerundet	625.000 €
<u>Gebäudevergleichsfaktoren:</u>		
>	entspricht in €/m ² Wohnfläche	2.934 €
>	entspricht in €/m ² -Grundstück	568 €

Hinweis: Die o.a. Berechnung erfolgt computergestützt, sodass beim manuellen nachrechnen Rundungsdifferenzen auftreten können.

Sachwertfaktoren nach Immobilienmarktbericht AfB Limburg 2024

9.1.1 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser									
freistehende EFH / ZFH	Sachwertfaktor (k) je Bodenrichtwertniveau								
	bis 99 €/m ²	100 €/m ² bis 149 €/m ²	150 €/m ² bis 199 €/m ²	200 €/m ² bis 299 €/m ²	300 €/m ² bis 399 €/m ²	400 €/m ² bis 499 €/m ²	500 €/m ² bis 699 €/m ²	700 €/m ² bis 899 €/m ²	ab 900 €/m ²
vorläufiger Sachwert [€]	(50 €/m ²)	(125 €/m ²)	(175 €/m ²)	(250 €/m ²)	(350 €/m ²)	(450 €/m ²)	(600 €/m ²)	(800 €/m ²)	(1.000 €/m ²)
150.000	1,63	1,84							
200.000	1,45	1,63	1,69						
250.000	1,33	1,49	1,54	1,58					
300.000	1,23	1,38	1,43	1,48	1,50	1,55			
350.000	1,16	1,29	1,35	1,40	1,43	1,47			
400.000	1,10	1,22	1,28	1,34	1,37	1,40	1,46		
450.000	1,05	1,16	1,22	1,28	1,31	1,35	1,40		
500.000			1,17	1,24	1,27	1,30	1,35	1,44	
550.000				1,19	1,23	1,26	1,31	1,41	
600.000					1,20	1,22	1,26	1,38	
650.000						1,19	1,23	1,36	
700.000						1,16	1,20	1,34	1,51
750.000							1,17	1,32	1,49
800.000							1,14	1,30	1,47
850.000							1,12	1,29	1,46
900.000								1,27	1,44
950.000								1,26	1,42
1.000.000								1,24	1,41
1.050.000								1,23	1,39
1.100.000								1,22	1,38
1.150.000									1,37
1.200.000									1,36

Fiktiver Bodenwert / fiktive Grundstücksfläche: 308.000 € / 1.100 m² = 280 €/m²

9.1.3 Merkmale der Datengrundlage – freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser

Die Merkmale der Datengrundlage beziehen sich auf die Auswertung mit der doppelten Gewichtung der Daten des Jahres 2023.

Merkmale der Datengrundlage freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser									
Bodenrichtwertbereich	bis 99 €/m ²	100 €/m ² bis 149 €/m ²	150 €/m ² bis 199 €/m ²	200 €/m ² bis 299 €/m ²	300 €/m ² bis 399 €/m ²	400 €/m ² bis 499 €/m ²	500 €/m ² bis 699 €/m ²	700 €/m ² bis 899 €/m ²	ab 900 €/m ²
	(50 €/m ²)	(125 €/m ²)	(175 €/m ²)	(250 €/m ²)	(350 €/m ²)	(450 €/m ²)	(600 €/m ²)	(800 €/m ²)	(1.000 €/m ²)
Anzahl Kauffälle*	26	23	22	32	15	18	17	10	15
Bestimmtheitsmaß R ²	0,56	0,31	0,35	0,27	0,40	0,05	0,09	0,25	0,17
Ø vorläufiger Sachwert [€]	245.050	325.500	389.200	425.250	420.150	491.800	659.050	703.950	1.006.250
Ø Grundstücksgröße rd. [m ²]	770	710	730	710	600	650	660	570	660
(Min - Max)	500 – 1.150	450 – 1.350	400 – 1.400	400 – 1.300	400 – 800	400 – 1.100	400 – 1.050	400 – 750	400 – 1.100
Ø Bodenrichtwert [€/m ²]	72,-	117,-	173,-	239,-	343,-	436,-	594,-	823,-	1.164,-
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	31	34	38	36	33	33	34	30	34
Ø Standardstufe	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Ø BGF [m ²]	321	366	362	361	315	317	382	366	363
Ø Wohnfläche [m ²]	166	175	163	175	181	168	199	185	196
(Min - Max)	100 - 280	110 - 270	100 - 260	110 - 250	120 - 280	100 - 270	140 - 270	150 - 240	120 - 270
Ø Wert Außenanlagen [€]	8.900,-	11.600,-	12.550,-	12.350,-	10.050,-	10.000,-	12.800,-	11.650,-	12.800,-
Ø Wert Nebengebäude [€]	7.100,-	6.300,-	4.950,-	7.300,-	5.250,-	6.300,-	6.350,-	6.550,-	5.950,-
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis	0,17	0,21	0,25	0,30	0,35	0,47	0,48	0,53	0,58
Ø Gebäudefaktor [€/m ²] ber.KP/Wfl. rd.	2.030,-	2.350,-	3.340,-	3.360,-	3.410,-	3.910,-	4.210,-	4.730,-	6.760,-
(Min - Max)	1.300 – 3.300	1.350 – 4.000	2.200 – 5.000	2.100 – 5.100	2.150 – 4.450	2.350 – 6.150	2.500 – 6.550	3.950 – 5.750	4.200 – 8.900

* Die Anzahl der Kauffälle bezieht sich auf die tatsächlich vorliegenden Kauffälle der Jahre 2022 und 2023.

1) Wertung objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

ImmoWertV 2021, § 39 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Im Rahmen der Wertermittlung wird der objektspezifische Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rund 509.000 € mit ca. 1,23 zum Ansatz gebracht.

4.3.2.6 Zusammenfassung der Sachwerte

Sachwert der landwirtschaftlichen Gebäude inklusive Bodenwert		1.488.000 €
Sachwert des Wohnhauses inklusive Bodenwert		625.000 €
Zwischensumme		2.113.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
> Sicherheitsabschlag für den unbekanntem Bautenzustand, siehe Ziffer 4.3.1 im Gutachten	-5%	-105.650 €
Sachwert, ohne Berücksichtigung des Erbbaurechts	rund	2.007.000 €

4.3.3 Kapitalisierte Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins

4.3.3.1 Erbbauvertrag

Das Grundstück ist im Eigentum: [anonymisiert], Erbbaurechtsgeber.

Erbbaurechtsvertrag:	06. November 1997
Änderung des Erbbauvertrags:	21. Dezember 1999
Beginn des Erbbaurechts:	Ab Eintragung des Erbbaurechts ins Grundbuch, 23.05.2000, auf die Dauer von 66 Jahren
Restlaufzeit zum Wertermittlungsstichtag	rund 41 Jahre.

4.3.3.2 Weitere Regelungen zum Erbbaurecht

Nachfolgend sind weitere Regelungen stichpunktartig aufgeführt. Alle weiteren Regelungen sind im Erbbaurechtsvertrag und im geänderten Erbbaurechtsvertrag eingetragen, siehe hierzu Anlage VII und Anlage VIII des Gutachtens.

Vorkaufsrecht:	Für den Erbbaurechtsgeber und Erbbaurechtsnehmer.
Instandhaltung:	Obliegt dem Erbbauberechtigten.
Versicherung der Bauwerke:	Versicherung seitens des Berechtigten gegen Brandschäden in Form einer Neuwertversicherung.
Tragung der Lasten und Abgaben:	Obliegt dem Erbbauberechtigten.
Ablauf des Erbbaurechts:	Der Berechtigte erhält bei Erlöschen des Erbbaurechts infolge Zeitablauf keine Entschädigung.
Vermietung:	Keine Angaben hierzu Erbbauvertrag.
Belastungen in Abt. III:	Nur mit Zustimmung der Erbbaurechtsgeberin.
Veräußerung des Erbbaurechts:	Nur mit Zustimmung der Erbbaurechtsgebers.
Anpassungsklausel:	Preisindex für die Lebenserhaltung aller privaten Haushalte für Deutschland.

§ 3 Satz 7 des Erbbaurechtsvertrages

7.
Der Berechtigte ist auf Verlangen des Eigentümers verpflichtet, das Erbbaurecht auf den jeweiligen Eigentümer oder auf einen von diesem zu benennenden Dritten (oder auf mehrere Dritte) zu übertragen, wenn
- *das Konkursverfahren über das Vermögen des Berechtigten eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt oder das gerichtliche Vergleichsverfahren eröffnet ist,*
 - der Berechtigte die Zahlungen einstellt,

– die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet wird.

Macht der Eigentümer von diesem Heimfallrecht Gebrauch, hat er an den Berechtigten keine Entschädigung zu zahlen. Der Notar belehrte über die wirtschaftlichen Folgen dieser ungewöhnlichen Vereinbarung, an der die Beteiligten auch nach dieser Belehrung festhalten wollen.

Der Heimfallanspruch verjährt 6 Monate nach dem Zeitpunkt, in dem der Eigentümer von dem Vorhandensein einer Voraussetzung für seine Geltendmachung Kenntnis erlangt hat, spätestens jedoch mit Ablauf von 2 Jahren seit dem Eintritt einer Voraussetzung.

Hinweis:

Nach schriftlicher Anweisung des Amtsgerichts Frankfurt 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 Erbbaurechtes nicht zu beachten.

4.3.3.3 Vertraglich vereinbarter Erbbauzins

Gemäß Grundbucheintragung und Änderung des Erbbaurechtsvertrages vom 21.12.1999 beträgt der jährliche Erbbauzins 60.000 DM im Voraus, dies entspricht 30.677,51 €.

Nach fernmündlicher Auskunft der Erbbaurechtsgeberseite wurde der Erbbauzins ca. 2015 auf 2.850 €/Monat erhöht. Seit 01.01.2025 beträgt der Erbbauzins nach telefonischer Auskunft 3.000 €/Monat, entspricht 36.000 €/Jahr.

4.3.3.4 Erbbauzinsanpassung

Wertsicherung: Auszug aus dem Erbbauvertrag

Sollte sich nach Ablauf der indexneutralen Zeit gemäß Absatz 1 der vom Statistischen Bundesamt festgelegte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte für Deutschland insgesamt (Basis 1991 = 100) um mehr als 10 % ändern, so erhöht oder ermäßigt sich der zu zahlende Betrag um die volle Höhe der prozentualen Indexveränderung. Die Erbbauzinsveränderung gilt ab dem jeweiligen Monatsersten, der dem begründeten schriftlichen Antrag folgt.

Nach einer Erbbauzinsveränderung ändert sich jeweils der Erbbauzins erneut um die volle Höhe der prozentualen Indexveränderung, wenn der genannte Lebenshaltungskostenindex abermals um 10 % oder mehr steigt bzw. fällt.

Wird der vorgenannte Index auf ein neues Basisjahr umgestellt, so sollen die Werte der neuen Indexreihe Verwendung finden. Die neue Indexreihe findet erstmalig bei Feststellung für den Monat September des Jahres Verwendung, in dem die neue Indexreihe veröffentlicht wird. Soweit die Werte der neuen Indexreihe auch rückwirkend für die Monate September früherer Jahre festgestellt werden, ist eine Rückwirkung ausgeschlossen.

Gemäß vorliegendem Erbbauvertrag ist eine Wertsicherung / Erbbauzinsanpassung möglich. Nachfolgend ist die zum Wertermittlungsstichtag mögliche Erbbauzinsanpassung aufgeführt. Im Erbbauvertrag und im Grundbuch ist ein jährlicher Erbbauzins in Höhe von 60.000 DM (entspricht 30.678 €, entspricht 2.556,50 €/Monat) aufgeführt. Nach fernmündlicher Auskunft der Erbbaurechtsgeberseite beträgt der aktuelle Erbbauzins ab 01.01.2025 3.000 €/Monat, entspricht 36.000 €/Jahr.

Nachfolgende Anpassung wäre gemäß der vertraglichen Vereinbarungen möglich und basiert auf dem ursprünglichen Erbbauzins:

Berechnung der prozentualen Veränderung des Verbraucherpreisindex für Deutschland.

60,2 %

Beträgt die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats Mai 2000 bis zum gewählten Indexstand des Monats Januar 2025

49146,16

€

Ist der Betrag von 30678,00 € erhöht um 60,2 %

Hinweis: Beachten Sie, dass individuelle Auswertungen anhand von Vertragstexten und aus juristischen Gründen nicht gestattet sind. Das Gesetz über außergerichtliche Rechtsdienstleistungen lässt eine über die rein rechnerische Hilfeleistung hinausgehende bzw. juristische Beratung durch das Statistische Bundesamt nicht zu. Bei Anfragen zu Verbraucherpreisindizes und deren Verwendung in Wertsicherungsklauseln muss sich das Statistische Bundesamt auf allgemeine fachliche und methodische Beratungsleistungen beschränken. Für darüber hinaus gehenden Beratungsbedarf in konkreten Einzelfällen wird auf Rechtsanwälte und Notare sowie auf die Verbraucherzentralen verwiesen.

4.3.3.5 Kapitalisierte Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins

Mit aktuellem Erbbauzins, welcher zum Wertermittlungstichtag entrichtet wird:

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks:				1.154.000 €
Angemessene Bodenwertverzinsung siehe nachfolgende Seite		6,50%		75.010 €
Vertraglich vereinbarter Erbbauzins			./.	36.000 €
Differenz:				39.010 €
Restlaufzeit des Erbbaurechts in Jahren:		41		
Barwertfaktor bei	41	Jahren und	6,50%	14,22
Kapitalisierte Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins				555.000 €
In Prozent vom unbelasteten Bodenwert = 100 %				48,09%
Entspricht €/m ² Grundstück bei einer Gesamtgröße von			10.000 m ²	56 €/m ²

Hinweis: Die o.a. Berechnung erfolgt computergestützt, sodass beim manuellen nachrechnen Rundungsdifferenzen auftreten können.

Mit angepasstem Erbbauzins, welcher nach Wertsicherung im Erbbauvertrag möglich wäre:

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks:				1.154.000 €
Angemessene Bodenwertverzinsung siehe nachfolgende Seite		6,50%		75.010 €
Vertraglich vereinbarter Erbbauzins			./.	49.146 €
Differenz:				25.864 €
Restlaufzeit des Erbbaurechts in Jahren:		41		
Barwertfaktor bei	41	Jahren und	6,50%	14,22
Kapitalisierte Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins				368.000 €
In Prozent vom unbelasteten Bodenwert = 100 %				31,89%
Entspricht €/m ² Grundstück bei einer Gesamtgröße von			10.000 m ²	37 €/m ²

Hinweis: Die o.a. Berechnung erfolgt computergestützt, sodass beim manuellen nachrechnen Rundungsdifferenzen auftreten können.

Hinweis:

Ob bei Wechsel des/der Erbbauberechtigten die Vereinbarungen des Erbbauvertrages bestehen bleiben, kann im vorliegenden Gutachten nicht beurteilt werden, da dies eine Rechtsfrage ist.

Angemessene Bodenwertverzinsung

Daten für die angemessene Bodenwertverzinsung für Reiterhöfe liegen nicht vor.

Bei Wohnbebauung wird nach Immobilienmarktbericht 2024 der Stadt Frankfurt ein Zinssatz von 3,5 % für einen angemessenen Erbbauzins ausgewiesen.

Deutschlandweite Empfehlungen für Liegenschaftszinssätze

Sport- und Freizeitanlagen nach BewG: 7,0 bis 9,0 %

Landwirtschaftlich genutzte Objekte nach BewG: 6,0 bis 8,5 %

Sport- und Freizeitanlagen nach IVD: 6,5 bis 9,5 %

Im Rahmen der Wertermittlung wird unter Berücksichtigung der Mischnutzung, Wohnhaus und Reiterhof, die angemessene Bodenwertverzinsung mit 6,0 bis 7,0 % bewertet und mit dem Mittelwert über **6,5 %** berücksichtigt.

15.1 Empfehlungen für anzuwendende Liegenschaftszinssätze und Kapitalisierungszinssätze gem. § 188 BewG

Grundstücksart	Vorschlag für anzuwendende Liegenschaftszinssätze			
	Liegenschafts-/Kapitalisierungszinssatz (p.a.) Verkehrswert		Beleihungswert gem. § 12 (4) BelWertV	steuerliche Bewertung gem. § 188 BewG ^{2,3}
in ländlichen Gemeinden	in den übrigen Gemeinden			
Wohngrundstücke***			3,5 bis 5,5%	3.5%
Ein- und Zweifamilienhäuser				
Villa	0,5 bis 2,0%	0,5 bis 1,5%		
Freistehende Einfamilienhausgrundstücke ¹	1,5 bis 2,5%	1,0 bis 2,0%		
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	2,0 bis 3,0%	1,5 bis 2,5%		
Zweifamilienhausgrundstücke	2,5 bis 3,5%	2,0 bis 3,0%		
Dreifamilienhausgrundstücke	3,0 bis 4,0%	2,5 bis 3,5%		
Mehrfamilienhausgrundstücke				
Mietwohngrundstücke	3,5 bis 5,0%	3,0 bis 4,5%		
Eigentumswohnungen	3.50%	2.50%		
Gemischt genutzte Grundstücke				
mit einem gewerblichen Anteil der Jahresnettokalmmiete von				
- bis zu 50 %	4.50%	4.00%		
- über 50 %	5.00%	4.50%		
mit einem gewerblichen Anteil an der Wohn- und Nutzfläche von				
- bis zu 50 %				4.50%
- über 50 %				5.00%
Gewerblich genutzte Grundstücke			4,5 bis 6,5%	6.0%
Büro- und Geschäftshäuser***		5,5 bis 7,0%		
Gewerbeparks		5,5 bis 8,0%		
Verbrauchermärkte und Einkaufszentren***		6,0 bis 8,5%	*	
Selbstbedienungs- und Fachmärkte***		6,0 bis 7,5%	*	
Warenhäuser***		6,0 bis 7,5%	*	
Hotels und Gaststätten		5,5 bis 8,5%	*	
≥4 Sterne		5,5 bis 7,5%	*	
≤4 Sterne		6,0 bis 8,0%	*	
- Budgethotels		6.5 bis 8.0%	*	
Sport- und Freizeitanlagen (Tennishallen, Multiplexkinos)		7,0 bis 9,0%	*	
Campingplätze		5,0 bis 7,5%	*	
Sozialimmobilien (z.B. Kliniken und Altenpflegeheime, Reha-Einrichtungen)		6,0 bis 8,5%	*	
Parkhäuser, Sammelgaragen		5,5 bis 8,5%	*	
Tankstellen		6.5 bis 8.5%	*	
Landwirtschaftlich genutzte Objekte	6,0 bis 8,5%		*	
Logistikimmobilien***		6,0 bis 8,5%	*	
Lagerhallen (Speditionsbetriebe)***		5,5 bis 8,0%	*	
Industriehallen (Fabrikhallen)		6,0 bis 8,5%	**	
Fabriken und ähnliche spezielle Produktionsstätten		7,0 bis 9,0%	**	
Öffentliche Gebäude				
- mit Drittverwendungsmöglichkeit		4,5 bis 6,0%		
- ohne Drittverwendungsmöglichkeit		5,5 bis 7,0%		

15.2 Empfehlungen des Immobilienverbands IVD Bundesverband: Bewertungshilfe für Immobiliensachverständige IVD-Liegenschaftszinssätze, Gesamtnutzungsdauer und Bewirtschaftungskosten

Spanne der Liegenschaftszinsen, Gesamtnutzungsdauer und Bewirtschaftungskosten Empfehlungen des Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband				
Objektart		Liegenschaftszinssatz Mittlere Spanne	Nutzungsdauer (übliche Gesamtnutzungsdauer) Mittlere Spanne	Bewirtschaftungskosten Mittlere Spanne
A 1	Villa, großes Einfamilienhaus	1,0 bis 3,5 %	Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV = Gesamtnutzungsdauern	Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) ImmoWertV = Bewirtschaftungskosten
A 2	Freistehendes Einfamilienhaus	1,5 bis 4,0 %		
A 3	Nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus	1,5 bis 4,5 %		
A 4	Eigentumswohnung	1,5 bis 4,5 %		
A 5	EFH mit Einliegerwohnung bis Dreifamilienhaus	1,5 bis 4,5 %		
B 1	Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	2,5 bis 5,5 %		
B 2	Wohn- und Geschäftshäuser bis 20 % Gewerbeflächenanteil	3,5 bis 7,0 %		
B 3	Wohn- und Geschäftshäuser 20 bis 80 % Gewerbeflächenanteil	4,0 bis 7,5 %		
C 1	Büro- und Geschäftshäuser	4,0 bis 8,0 %		
C 2	Verbrauchermärkte	6,0 bis 8,5 %		
C 3	Lager- und Produktionshallen	4,5 bis 8,5 %		
C 4	Industrieobjekte	6,5 bis 9,5 %		
C 5	Sport- und Freizeitanlagen	6,5 bis 9,5 %		
D 1	Öffentliche Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit	6,0 bis 7,5 %		
D 2	Öffentliche Gebäude ohne Drittverwendungsmöglichkeit	7,0 bis 8,5 %		
E 1	Klinik- und Pflege, Sozialimmobilien	6,0 bis 8,0 %		
E 2	Hotels	5,0 bis 8,5 %		

Erklärungen:

Das Fachreferat Sachverständige des IVD-Bundesverbandes veröffentlicht seit 2000 die Spanne der Liegenschaftszinssätze, Gesamtnutzungsdauern und Bewirtschaftungskosten, die immer dann eine Orientierungshilfe sind, wenn keine qualifizierteren Daten vorhanden sind bzw. durch die örtlichen Gutachterausschüsse bekannt gegeben werden. Mit aktueller Veröffentlichung orientieren sich Gesamtnutzungsdauern, Restnutzungsdauern und Bewirtschaftungskosten an den Anlagen 1-3 (zu § 12 Abs. 5) ImmoWertV 2021.

Die Empfehlungen sind nicht aus empirisch abgeleiteten Daten errechnet, sondern stellen aktuelle Erfahrungswerte aus der praktischen Tätigkeit der Mitglieder des Fachreferats sowie weiterer Sachverständige im Immobilienverband Deutschland dar.

Quelle: GuG – Sachverständigenkalender 2025, Werner Verlag

4.3.3.6 Berechnung des Vergleichswertes des Erbbaurechts auf Basis des finanzmathematischen Werts

Mit aktuellem Erbbauzins, Stand Februar 2025.

Berechnung des Finanzmathematischen Wertes		
Wert des fiktiven Volleigentums		2.007.000 €
-	Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks	-1.154.000 €
+	kapitalisierte Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins	555.000 €
-	nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen (hier "0" da Restlaufzeit des Erbbaurechts länger als wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen)	0 €
= Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts		1.408.000 €
x	objektspezifischer Erbbaurechtsfaktor gemäß Erbbaurechtsfaktorformel, siehe nachfolgende Ziffer 4.5.9 im Gutachten	1,000
=	Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts (Finanzmathematischer Wert x Erbbaurechtsfaktor)	1.408.000 €
+/-	Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Erbbaurecht, siehe Ziffer 4.5.10 im Gutachten	0 €
=	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	1.408.000 €
+/-	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (sind bereits in Form eines Sicherheitsabschlages berücksichtigt)	siehe Ziffer 4.5.1.6
Vergleichswert des Erbbaurechts, rund		1.408.000 €
<u>Gebäudevergleichsfaktoren:</u>		
> entspricht in €/m ² -Grundstück		141 €/m ²

Nach möglicher Erbbauzins-Anpassung (Wertsicherung) gemäß Erbbauvertrag

Berechnung des Finanzmathematischen Wertes		
Wert des fiktiven Volleigentums		2.007.000 €
-	Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks	-1.154.000 €
+	kapitalisierte Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins	368.000 €
-	nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen (hier "0" da Restlaufzeit des Erbbaurechts länger als wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen)	0 €
= Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts		1.221.000 €
x	objektspezifischer Erbbaurechtsfaktor gemäß Erbbaurechtsfaktorformel, siehe nachfolgende Ziffer 4.5.9 im Gutachten	1,000
=	Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts (Finanzmathematischer Wert x Erbbaurechtsfaktor)	1.221.000 €
+/-	Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Erbbaurecht, siehe Ziffer 4.5.10 im Gutachten	0 €
=	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	1.221.000 €
+/-	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (sind bereits in Form eines Sicherheitsabschlages berücksichtigt)	siehe Ziffer 4.5.1.6
Vergleichswert des Erbbaurechts, rund		1.221.000 €
<u>Gebäudevergleichsfaktoren:</u>		
>	entspricht in €/m ² -Grundstück	122 €/m ²

4.3.3.7 Erbbaurechtsfaktoren

Für Reiterhöfe liegen keine Erbbaurechtsfaktoren vor. Mangels Kaufpreisfällen im Bereich des Amtes für Bodenmanagement Limburg können auch keine Erbbaurechtsfaktoren seitens des Sachverständigen abgeleitet werden.

4.3.3.8 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Erbbaurecht

Ein Zu- oder Abschlag für die allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Erbbaurecht erfolgt nicht. Die wirtschaftlichen Bedingungen und Preise sind bei der Ableitung des Bodenwertes berücksichtigt. Ohne Innenbegehung und Vorlage von Betriebsergebnissen können die baulichen Anlagen, insbesondere die vom Reiterhof, nur überschlägig bewertet werden.

4.4 VERGLEICHSPREISE

4.4.1 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung im Volleigentum

Suchgebiet: AfB Limburg
 Gebäudetypus: Reiterhof
 Zeitraum: 2015 bis 2025

Unter Berücksichtigung der o.a. Selektionskriterien wurden seitens des Gutachterausschusses folgende 9 Kauffälle übersendet:

lfd. Nr.	Landkreis, Gemarkung*	Kaufzeitpunkt [Monat und Jahr]	Grundstück in m ²	Baujahr	BRW 2024 Landwirtschaft	BRW 2024 nächste Zone Wohnen	Kaufpreis	Bebaute Grundstücksgröße**	Kaufpreis nach Abzug der landw. Flächen	Preis in €/m ² bebautes Grundstück
1	Hochtaunuskreis, Anspach	12/2018	80.410 m ²				400.000 €	nicht feststellbar		
2	Hochtaunuskreis, Anspach	8/2023	311.342 m ²		1,50 €	260 - 540 €	3.295.000 €	10.512 m ²	2.843.755 €	271 €
3	Main-Taunus-Kreis, Niederhofheim	8/2017	89.717 m ²		5,00 €	700 - 1.300 €	1.610.800 €	10.975 m ²	1.217.090 €	111 €
4	Rheingau-Taunus-Kreis, Niederwalluf	12/2021	74.329 m ²		4,00 €	380 - 620 €	8.000.000 €	12.982 m ²	7.754.612 €	597 €
5	Main-Taunus-Kreis, Okriftel	8/2021	25.618 m ²	1975	4,50 €	430 - 850 €	1.688.999 €	12.209 m ²	1.628.659 €	133 €
6	Hochtaunuskreis, Wernborn	3/2016	19.898 m ²		2,00 €	75 - 170 €	570.000 €	2.915 m ²	536.034 €	184 €
7	Hochtaunuskreis, Wernborn	4/2022	40.432 m ²	1960	2,00 €	75 - 170 €	670.000 €	4.482 m ²	598.100 €	133 €
8	Limburg-Weilburg, Frickhofen	7/2021	73.796 m ²		1,20 €	60 - 80 €	1.250.000 €	21.683 m ²	1.187.464 €	55 €
9	Limburg-Weilburg, Niederhadamar	4/2017	18.885 m ²		1,70 €	120 - 210 €	340.000 €	11.637 m ²	327.678 €	28 €
Mittelwert ohne lfd. Nr. 1			81.752 m ²				2.178.100 €	10.924 €	2.011.674 €	184 €
Mittelwert nur Kauffälle mit BRW über 250 €/m ²			125.252 m ²				3.648.700 €	11.670 m ²	3.361.029 €	288 €
Bewertungsobjekt			10.000 m ²	1970 / 2001	5 €	190 - 590 €				

*Dem Unterzeichner des Gutachtens sind die Lagen der u.a. Kauffälle bekannt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind Hausnummern, Flurstücksangaben und Grundstückgrößen nicht aufgeführt.

** Seitens des Sachverständigen wurden die Kauffälle mittels Luftbildern und Lageplänen ausgewertet. Die Kauffälle bestehen aus mehreren Flurstücken und beinhalten auch Koppeln, Wiesen- und zum Teil auch Waldflächen. Zwecks Vergleichbarkeit wurde seitens des Sachverständigen die bebaute Fläche herausgemessen.

Beispielrechnung mit lfd. Nr. 2: $3.295.000 \text{ €} - (311.342 \text{ m}^2 - 10.512 \text{ m}^2) \times 1,5 \text{ €/m}^2 = 2.843.755 \text{ €} / 10.512 \text{ m}^2$

Wertung

Unter Berücksichtigung der o. a. Selektionskriterien wurden seitens des Gutachterausschusses im Zeitraum von 2015 bis 2025 neun Kauffälle von Reiterhöfen im Volleigentum übersendet.

Im unbelasteten Zustand ohne Erbbaurecht weist das Sachwertergebnis einen Wert von 2.010.000 € auf, entspricht rund 201 €/m² Grundstücksfläche und liegt innerhalb der o. a. Preisspanne der bereinigten Kauffälle mit 111 €/m² bis 597 €/m² Grundstücksfläche.

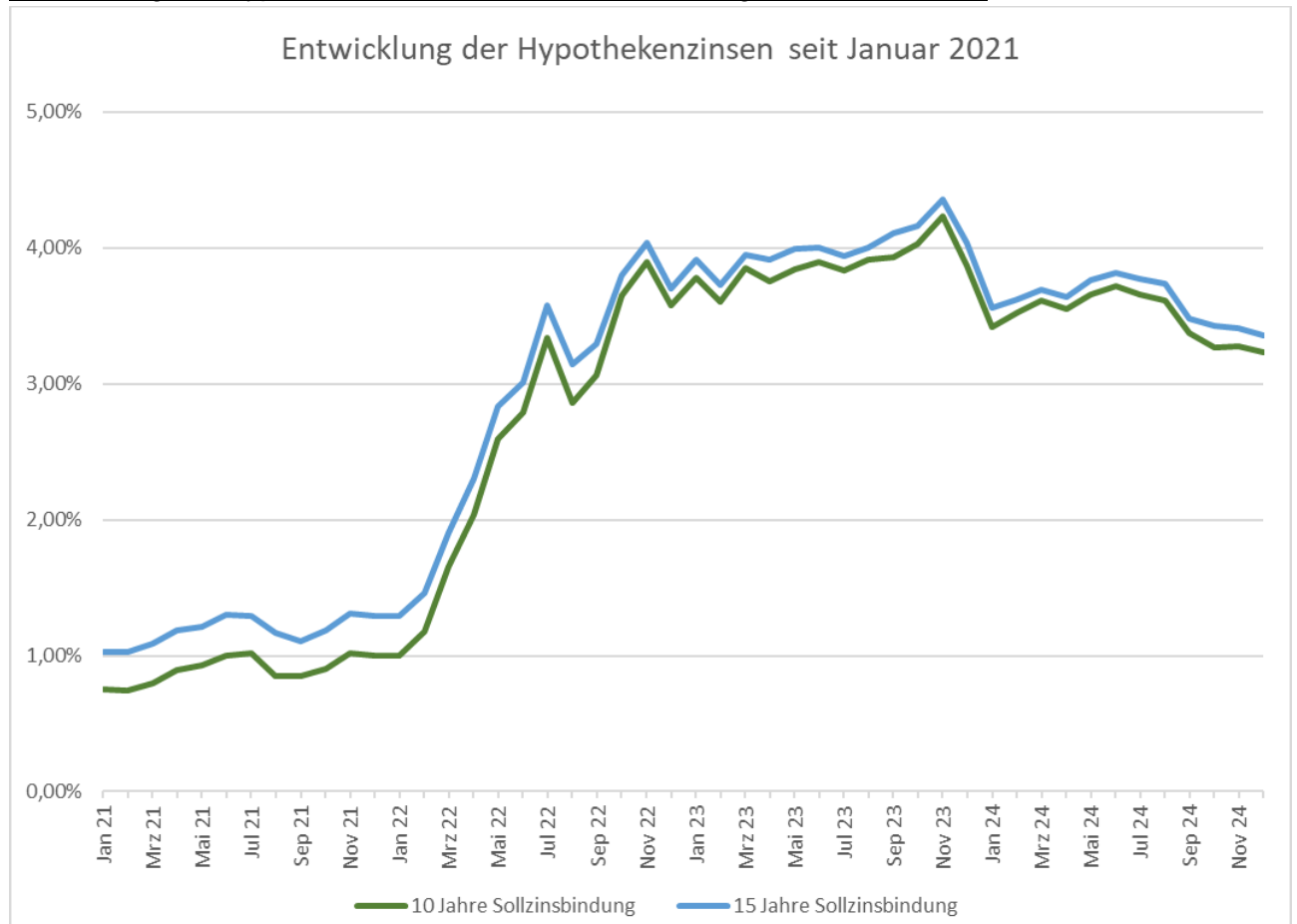
4.4.2 Marktanpassung

Allgemein

Ausreichend Marktdaten für Reiterhöfe im Erbbaurecht, die eine Ableitung von Marktanpassungsfaktoren ermöglichen, liegen nicht vor.

Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass im Speckgürtel von Frankfurt am Main und Wiesbaden, finanzstarkes Klientel den Pferdesport respektive das Hobby Pferd vorhanden ist und im städtischen Bereich höhere Preise für „Pferdeponen“ entrichtet werden als im ländlichen Bereich.

Entwicklung der Hypothekenzinsen bei einer Zinsbindung von 10/15 Jahren



Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1347565/umfrage/entwicklung-der-bauzinsen-in-deutschland/>, eigene Darstellung

Allgemeine Angaben zum Immobilienmarkt im Bereich des AfB Limburg aus dem Marktbericht 2024

Die Wirtschaft der Bundesrepublik Deutschland befand sich im Berichtsjahr 2023 in einer Rezession. Diese Umstände sorgten bundesweit für Unsicherheit in der Bevölkerung. Die Bürger zeigten ein vermehrtes Sparverhalten, was wiederum zur Reduzierung der Kaufaktivität führte. Dieser Trend war auch auf dem Immobilienmarkt zu beobachten. Nach den Ereignissen aus den Vorjahren stand der Immobilienmarkt auch im Jahr 2023 vor weiteren Herausforderungen. Besonders betroffen war die Immobilienwirtschaft durch die geopolitischen Konflikte. Die indirekt daraus andauernden Folgen sind gestörte Lieferketten, die die Energiepreise und Materialkosten in die Höhe treiben.

Die schwankende Konjunktur bewirkt, aufgrund von unvorhergesehenen Kostensteigerungen, den erhöhten Zinsen und den sich ständig ändernden Bauvorschriften, dass Bauprojekte nicht zu Ende geführt werden können und somit die Insolvenzen in der Bau- und Immobilienwirtschaft zunehmen. Demzufolge konnten die von der Bundesregierung gesetzten Ziele bezüglich einer entsprechenden Anzahl von Neubauwohnungen nicht eingehalten werden, wodurch die derzeitige Wohnungskrise verschärft wird.

Die Anzahl an abgeschlossenen Grundstücksverträgen ist 2023, im Vergleich zu 2022, um etwa 19% zurückgegangen. Hierbei fiel der Rückgang bei unbebauten Grundstücken sowie bei bebauten Grundstücken niedriger aus als bei Wohnungs- und Teileigentum. Eine rückläufige Entwicklung gab es ebenfalls beim Gesamtflächenumsatz sowie beim Gesamtgeldumsatz. Trotz der allgemeinen Abschwächung des Immobilienmarktes bewegen sich die Kaufpreise weiterhin auf einem hohen Niveau. In Anbetracht des Wohnungsmangels kann davon ausgegangen werden, dass die Mietpreise in den Metropolen und den Ballungsräumen weiterhin steigen werden.

Wertung

Die Marktentwicklung der letzten Jahre war mit einem starken Preisanstieg für Wohnimmobilien aufgrund der Niedrigzinspolitik der EZB, mit einem hohen Nachfrageüberhang nach Sachwerten, geprägt.

Durch die seit Jahresbeginn 2022 vergleichsweise stark gestiegenen Hypothekenzinsen, das Kriegsgeschehen in der Ukraine mit weitreichenden Folgen, insbesondere für die europäische Wirtschaft und aufgrund der stark gestiegenen Energie- und Baukosten und dem Inflationsgeschehen kann von einer allgemeinen Verunsicherung der Marktteilnehmer gesprochen werden.

4.4.3 Veröffentlichungen im Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse 2023/24

Hofheim gesamt

WOHNEN - KAUFEN			
Preise in Euro*	von	bis	Schwerpunkt
Eigentumswohnungen (m ²)	1.900	6.200	3.800
Reihenhäuser Doppelhaushälften	350.000	825.000	530.000
Einfamilienhäuser Größere Doppelhaushälften	450.000	1.650.000	735.000
WOHNEN - MIETEN			
Preise in Euro*	von	bis	Schwerpunkt
Baugrundstücke für Mietwohnungsbau (m ²)	400	1.300	780
Wohnungsmieten (m ²)	8,75	16,00	11,50
Jahresmietfaktor	16	25	20

Hinweis:

Die o.a. Kaufpreisspannen beziehen sich auf Volleigentum. Kaufpreise für bebaute Erbbaurechte sind im Wohnungsmarktbericht nicht veröffentlicht.

4.4.4 Immobilienangebote

Quelle: ImmobilienScout24, Reiterhof/Reitanlage in Südhessen mit Preisangabe

Aussiedlerhof mit Reitanlage in Egelsbach

Angebotspreis 3.890.000 €

Grundstücksfläche: 200.525 m²

Der Aussiedlerhof wurde im Jahre 1957 erbaut und 1980 als Pferdebetrieb umgenutzt. Seither wurde die Reitanlage für Pensionspferde genutzt. Die Reitanlage umfasst derzeit die Möglichkeit 40 Pferde unterzustellen. Zum täglichen Training steht Ihnen ein Reitplatz mit den Maßen 50 x 80 Meter und eine Reithalle mit den Maßen 24,6 x 50 Meter zu Verfügung.

Weitläufige Koppeln und Winterpaddocks finden Sie direkt am Hof! Maschinenunterstände und Lagerflächen für Heu und Stroh sind ebenso reichlich vorhanden.

Insgesamt umfasst diese Liegenschaft eine Fläche von ca. 200.525 m², was eine Rarität in dieser zentralen Lage bedeutet. So können Sie neben der freien Bewegung der Pferde auch die eigene Futtergrundlage nutzen.

Das Anwesen umfasst insgesamt rund 224,47 m² Wohnfläche verteilt auf das Wohnhaus und den Zwischenbau, der zum ehemaligen Stallgebäude führt. Im Erdgeschoss befindet sich die Hauptwohnung mit weiteren Räumen im Zwischenbau. Im Ober- und Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Wohnungen, eine davon ist zuverlässig vermietet. Der Anbau des Treppenhauses spart Platz und ermöglicht separate Zugänge zu jeder Einheit.

4.5 SWOT-ANALYSE (GESAMTBEURTEILUNG)

SWOT

Strengths = Stärken, weakness = Schwächen, opportunities = Chancen, threats = Risiken

Die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken werden nachfolgend stichpunktartig aufgeführt.

Stärken

- Relativ junges Baualter der landwirtschaftlichen Gebäude.
- Kurze Entfernung zum bebautem Innenbereich nach Wallau.
- Lage im Speckgürtel Frankfurts mit finanzstarkem Klientel für den Reitsport.

Schwächen

- Nahezu keine Drittverwendungsmöglichkeit aufgrund der nutzerspezifischen Bebauung und der Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB).
- Eingeschränkter Käuferkreis.

Chancen

- Äußerst spekulativ: In ferner Zukunft ist eine Expansion der bebauten Bereiche Wallaus nicht auszuschließen.

Risiken

- Unbekannter Bautenzustand.
- Wirtschaftlichkeit, Betriebsergebnisse wurden nicht zur Verfügung gestellt.
- Ungewöhnliche Vereinbarungen im Erbbaurechtsvertrag.
- Sonstige Sachverhalte, die eventuell eine Wertrelevanz beinhalten, siehe Ziffer 1.1 und 4.3.2 im Gutachten.

5 MARKTWERTABLEITUNG

Definition Verkehrswert/Marktwert gemäß §194 BauGB:

Der Marktwert/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.)

- Sicherheitsabschlag für unbekanntem Bauzustand 5 % des Sachwertes im Volleigentum = -105.800 €

- Sonstige Sachverhalte die eventuell eine Wertrelevanz beinhalten. Siehe Ausführungen unter Ziffer 4.1.2 im Gutachten

Vergleichswert des Erbbaurechts auf Basis des finanzmathematischen Wertes mit aktuellem Erbbauzins, (Stand Februar 2025), inkl. b.o.G.

rd. 1.408.000 €

Vergleichswert des Erbbaurechts auf Basis des finanzmathematischen Wertes nach möglicher Erbbauzinsanpassung gemäß Erbbauvertrag, inkl. b.o.G.

rd. 1.221.000 €

Die Marktwertermittlung des mit einem Reiterhof und Wohngebäude bebauten Erbbaurechts ist per se aufgrund unzureichender Datenlage in der Wertermittlungsliteratur und in den Marktberichten der Gutachterausschüsse diffizil. Im vorliegenden Bewertungsfall kommt erschwerend hinzu, dass keine Innenbegehung erwirkt werden konnte und seitens der Erbbaurechtsnehmerin keinerlei Daten und Informationen, insbesondere prüffähige Betriebsergebnisse, zur Verfügung gestellt wurden. Unter Berücksichtigung der o.a. Sachlage ist die Verkehrswertermittlung im voranstehenden Gutachten nur äußerst überschlägig möglich gewesen, was zu einer erweiterten Marktwertspanne führt.

Auf Grundlage der o. a. Wertermittlungsergebnisse wird der Marktwert der Liegenschaft mit einer Spanne von **rund 1.200.000 € bis 1.450.000 €** bewertet und über den Mittelwert 1.325.000 € ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für das bebaute Erbbaurecht Weiherhof 1 in 65719 Hofheim am Taunus, Stadtteil Wallau, der

Marktwert

im Januar 2025 mit **- 1.325.000 € -** in Worten: eine Million dreihundertfünfundzwanzigtausend Euro.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten:

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

Das Gutachten beinhaltet 121 Seiten inklusive VIII-Anlagen und wurde in zweifacher und digitaler Ausfertigung ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 25.02.2025

.....
Erich Finder

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	72
Anlage II	Lageplan	73
Anlage III	Fotodokumentation	75
Anlage IV	Planunterlagen aus dem Bauaktenarchiv des Kreisbauamts.....	82
Anlage V	Bau- und Betriebsbeschreibung, aus dem Bauantrag 1998.....	92
Anlage VI	Altlastenauskunft.....	95
Anlage VII	Erbbaurechtsvertrag.....	98
Anlage VIII	Änderung des Erbbaurechtsvertrages	117

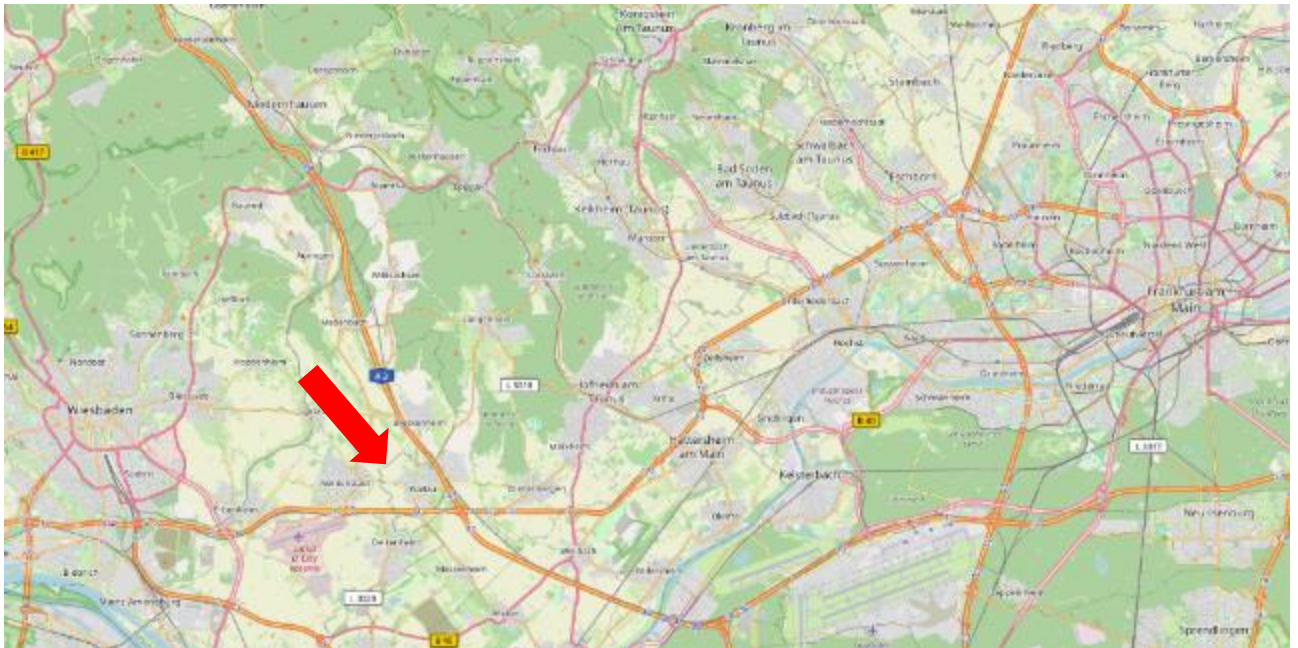
Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen III bis einschließlich VIII sind aus datenschutzrechtlichen und technischen Gründen, sowie 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.

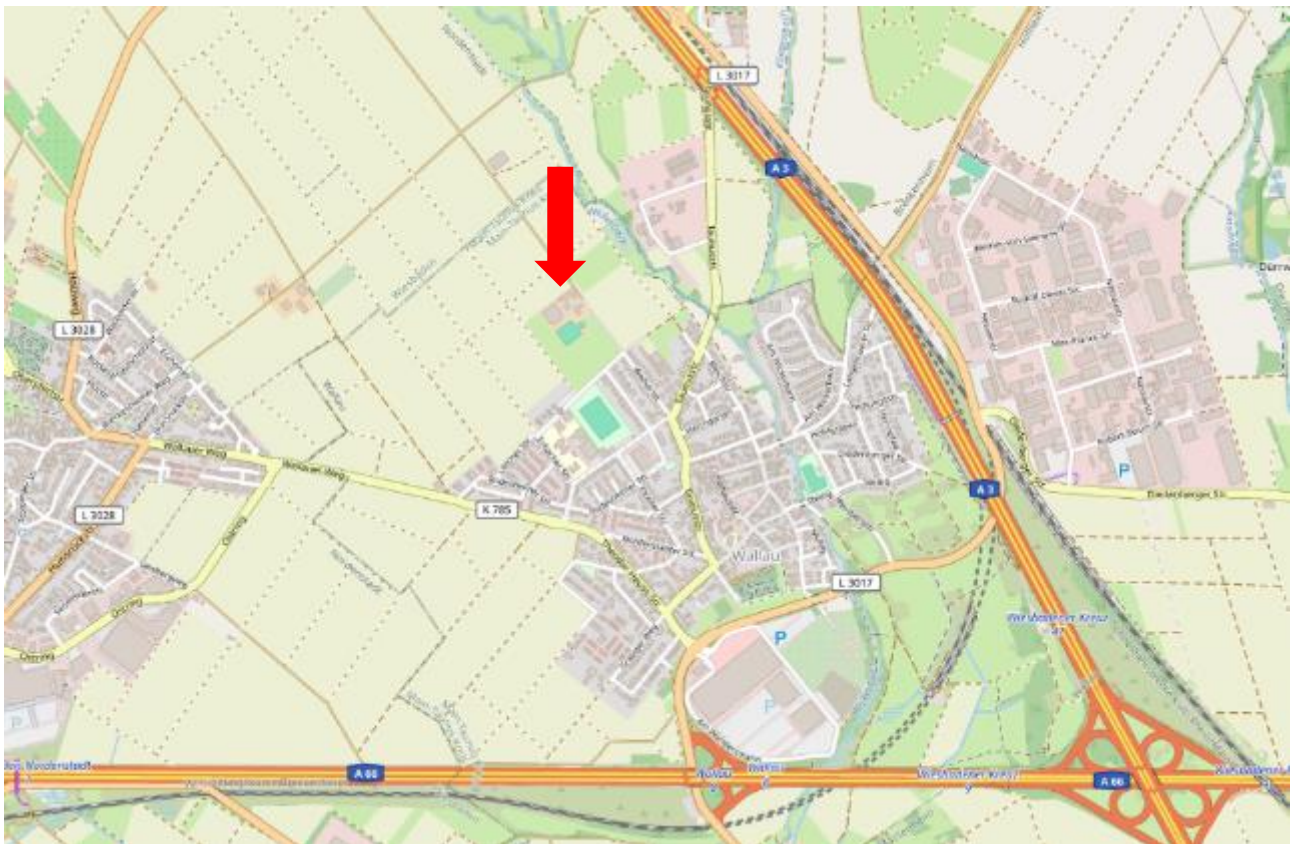
Anlage I Stadtplanauszug

Makrolage



Quelle: Openstreetmap

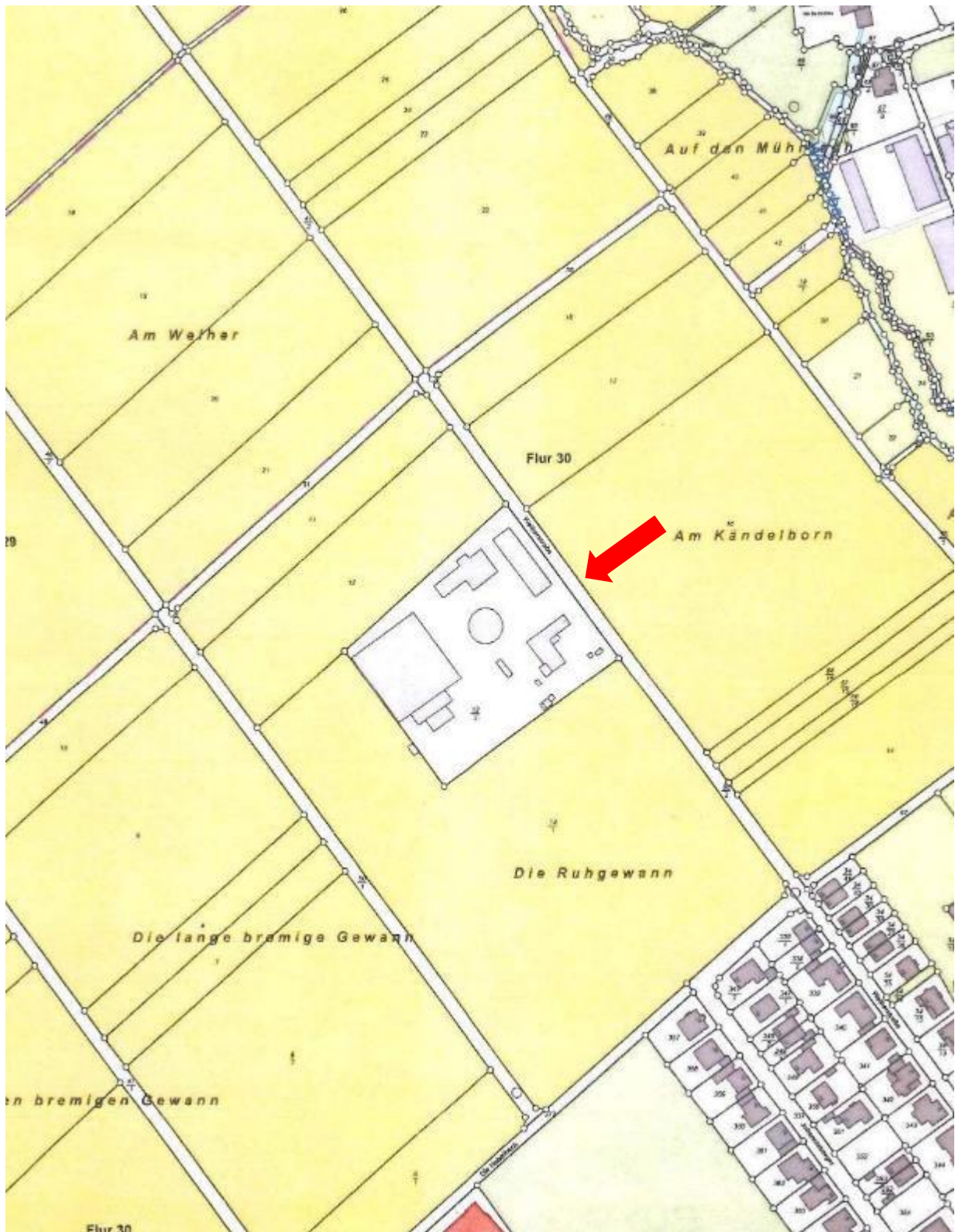
Mikrolage



Quelle: Openstreetmap

Anlage II Lageplan

Bewertungsgegenstand ist das weiß hinterlegte Flurstück.



Luftbild

Bewertungsgegenstand ist der rot umrandete Bereich.



Quelle: geodaten online