

Exposee Az.: 843 K 18/24	Zum Gutachten Nr.: 26-02-18 F/Z
Bewertungsgegenstand	Nach Flächennutzungsplan Fläche für Land- und Forstwirtschaft / Vorranggebiet für Landwirtschaft. Das bewertungsgegenständliche Flurstück ist mit diversen landwirtschaftliche genutzten Hallen- / Wirtschaftsgebäuden und einem Laufstall bebaut: <u>Gebäudeteile und Baujahr gemäß Bauakte und Auskunft des Eigentümers:</u> 
Lage	Gemarkung Sulzbach, Flur 13; Flurstück 53, Gebäude- und Freifläche „Gänshecke“ in 65843 Sulzbach (Taunus)
Grundbuchbezeichnung	Amtsgericht Frankfurt am Main – Außenstelle Höchst, Grundbuch von Sulzbach, Blatt 2885, Gemarkung Sulzbach, Flur 13, Flurstück 53
Grundstücksgröße gemäß Grundbucheintragung	Flurstück 53, Gebäude- und Freifläche, Gänshecke: 2.784 m ²
Zulässige Nutzung nach Flächennutzungsplan	Fläche für Land- und Forstwirtschaft / Vorranggebiet für Landwirtschaft. Vorranggebiet regionaler Grünzug sowie Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. <u>Die baulichen Anlagen sind für eine landwirtschaftliche Nutzung genehmigt, siehe auch Ziffer 1.1 im Gutachten.</u>
Baujahr	Siehe o. a. Übersichtsplan.
Mietstatus	Informationen zu Miet- oder Pachtverträge liegen dem Unterzeichner nicht vor.
Augenscheinliche Nutzung zum Wertermittlungstichtag	Das Flurstück ist mit landwirtschaftlich genutzten Hallen / Wirtschaftsgebäuden bebaut. Im östlichen Grundstücksteil wurde ein Außenstall errichtet.

Bautenzustand	Bis auf den Laufstall, welcher ca. im Jahr 2020 errichtet wurde, weisen die Gebäude einen sehr mäßigen Bautenzustand mit einer vernachlässigten Instandhaltung auf. Die Dachdeckung zeigt teilweise Fehlstellen auf, es dringt Regen und Feuchtigkeit ein. In den massiv aufgemauerten Außenwänden sind Feuchtigkeitsschäden sichtbar. Die Außenanlagen sind ungepflegt. Sämtliche Hallen sind mit vielfältigen Lagergut und teils Maschinen zugestellt. Etwaige Räumungskosten sind bei der Wertermittlung monetär nicht berücksichtigt.
Zubehör und weitere Sachverhalte, welche im Gutachten <u>nicht</u> Bewertungsgegenstand sind.	Sämtliches Lagergut, Maschinen, landwirtschaftliche Maschinen, Pferdeboxen und bewegliches Mobiliar.
Marktwert*	rund 135.000 € bis 165.000 € ausgewiesen mit rund 150.000 €
Qualitäts- und Wertermittlungstichtag	27. Oktober 2025

*Hinweise zur Marktwertableitung

Planungsrecht

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

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

Unvorhergesehenes

Bedingt durch den teils ungepflegten Bautenzustand der baulichen Anlagen, abgestellten landwirtschaftlichen Maschinen und der Vielfalt an verschiedenstem Lagergut, besteht ein hohes Maß an Unvorhergesehenem. Ein Befall der baulichen Anlagen mit tierischen oder pflanzlichen Holzzerstörern kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Zugleich liegt eine abschließende Beurteilung nicht im Fachgebiet des Unterzeichners. Hierzu sind ggf. entsprechende Fachleute zu befragen. Aufgrund der unterschiedlichen Baujahre, teilweise bis in die 1960er Jahre zurück, sind schadstoffbelastete Bauteile, wie beispielsweise Asbestverbindungen, nicht auszuschließen.



Exposee Az.: **843 K 18/24**Zum Gutachten Nr.: **26-02-18 F/Z**

Blick von der westlichen
Flurstückgrenze zur
Westfassade des Hallen- /
Wirtschaftsgebäudes.



Westliches Hallengebäude
Innenansicht. Die
Dachdeckung ist teils
mangelhaft / weist
Fehlstellen auf. Vielfältiges
Lagergut vorhanden.



Östliches Hallen- /
Wirtschaftsgebäude.



Mäßiger Bautenzustand mit
Feuchtigkeitsschäden.



Hinweis

Hinsichtlich der Angaben wird keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Die zu bewertende Liegenschaft ist im Gutachten 26-02-18 F/Z ausführlich beschrieben und dokumentiert. Das Gutachten kann beim Amtsgericht Frankfurt am Main eingesehen werden.

Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.