

Ortsgerichtliche Schätzung

von einem landwirtschaftlichen Grundstück

Eschenburg-OT Eibelshausen



Ortsgericht Eschenburg I

Ortsgerichtliche Schätzung

von einem unbebauten Grundstück in der Gemarkung Eibelshausen, Flur 5, Flurstück 344, „Wolfskehl“

Größe: 1006 qm

Grundbuch Eibelshausen Blatt 2920

Mit Datum vom 07. Oktober 2024 hat das Amtsgericht Dillenburg im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache das Ortsgericht Eschenburg 1 beauftragt, den Wert eines landwirtschaftlichen Grundstücks zu ermitteln.

Das oben genannte Grundstück wurde am Mittwoch, 16. Oktober 2024 durch das Ortsgericht besichtigt.

Mitwirkende Ortsgerichtsmitglieder

- | | |
|--------------------------|----------------------|
| 1. Ortsgerichtsvorsteher | Reiner Müller |
| 2. Ortsgerichtsschöffe | Rüdiger Klingelhöfer |
| 3. Ortsgerichtsschöffe | Volkmar Geil |

Das Gutachten stützt sich auf folgende Grundlagen:

- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Lahn-Dill-Kreises
- Angaben aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eschenburg
- Örtliche Feststellungen
- Lage / Erreichbarkeit
- Topografie
- Nutzung / Bewuchs / bauliche Anlagen
- Lasten (Baulasten / Altlasten)

Objektbeschreibung

Das zu begutachtende Wiesengrundstück ist ca. 18 m breit und 56 m lang, liegt am östlichen Rand des Eschenburg Ortsteils Eibelshausen und fällt topographisch gesehen von nord-west nach süd-ost leicht ab.

Die bebaute Ortslage von Eibelshausen grenzt unmittelbar westlich an. Nördlich und südlich grenzen weitere Wiesengrundstücke und östlich ein in der Örtlichkeit nicht wahrnehmbarer, unbefestigter Wirtschaftsweg an. Etwa 250 m östlich beginnt die Gemarkungsgrenze zum Nachbarortsteil Simmersbach.

In südwestlicher Richtung befinden sich mit einem Abstand von

- rund 200 m das Bauhofgelände der Gemeinde Eschenburg
- rund 250 m die gemeindliche Grünanlage „Rütsche-Grünerlen“
- rund 400 m das Freizeitbad „Panoramablick“ Eibelshausen
- rund 450 m die Kreisstraße 7 (Simmersbacher Straße)
- rund 500 m das Holderbergstadion

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von Eibelshausen her über die Simmersbacher Straße (Kreisstraße 7) und:

- ca. 20 m Gemeindestraße „Am Honigbaum“
- ca. 80 m Gemeindestraße „Auf der Rütsche“
- ca. 190 m asphaltierter Wirtschaftsweg (Zufahrt Bauhofgelände)
- ca. 220 m befestigter Wirtschaftsweg

Flurkarte mit Erschließung (Erreichbarkeit) des Grundstücks



Der Wirtschaftsweg, der das Grundstück erschließt, verläuft westlich entlang des Grundstücks.

Das Grundstück ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eschenburg als „Wohngebietserweiterungsfläche“ ausgewiesen.

Auf dem Grundstück befindet sich kein Bewuchs und keine baulichen Anlagen. Das Grundstück ist nicht eingefriedet.

Bis vor wenigen Jahren wurde das Grundstück durch die Betreiber des nahegelegenen Aussiedlerhofes landwirtschaftlich (Mahdwiese) genutzt, aktuell kann aber keine Nutzung festgestellt werden. Miet- oder Pachtverträge konnten nicht ermittelt werden.

Im Baulastenverzeichnis und im Altlastenkataster sind keine Eintragungen vorhanden. Im gesamten Gemeindegebiet Eschenburg sind bislang keine Angaben zu evtl. Kampfmittel bekannt.

Bilder des Objektes



Grundstück von West



Grundstück von Ost



Wirtschaftsweg Westseite

Wirtschaftsweg Ostseite



Bewertung

Der Bodenrichtwert für die landwirtschaftliche Fläche in diesem Bereich von Eibelshausen liegt bei 1,00 Euro/qm. Da das Grundstück jedoch in einer Baugebietserweiterungsfläche liegt, ist es als Bauerwartungsland zu bewerten.

Gemäß Auskunft der Gemeinde Eschenburg lässt sich für das Grundstück nach dem Stand der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes eine Nutzung mit hinreichender Sicherheit erwarten. Eine Garantie, dass dies zeitnah geschieht und das Grundstück in absehbarer Zeit bebaut werden darf, gibt es aber nicht. Es wird mit einer Wartezeit von bis zu 15 Jahren gerechnet.

Somit ergibt sich ein Bodenwert für dieses Grundstück von 15% des Bodenrichtwertes für vergleichbare Bauflächen im baureifen Zustand, der im Ortsteil Eibelshausen bei 95,- Euro/qm (aktueller Bodenrichtwert des AFB) liegt.

Wertberechnung

$15 \% \times 95,- \text{ Euro/qm} = 14,25 \text{ Euro/qm} \times 1006 \text{ qm} = 14.335, - \text{ Euro}$

Der Verkehrswert von Grundstücken kann nicht exakt mathematisch errechnet werden; letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Die Situation auf dem Immobilien- bzw. Grundstücksmarkt bestimmt den Kaufpreis.

Als Anlage sind beigefügt:

Lageplan	M. 1:1.000
Luftbild	M. 1:1.000
Übersichtsplan	M. 1:5.000
Auszug aus dem Flächennutzungsplan	M. 1:3.000

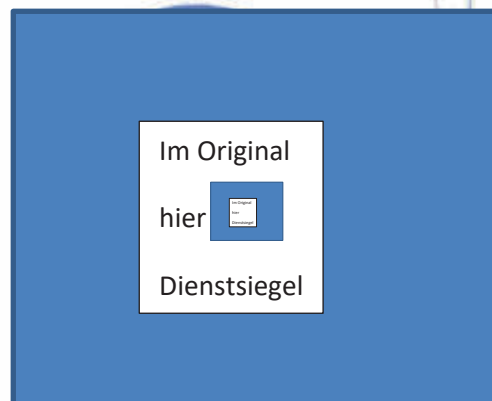
Der Verkehrswert beträgt:


Flurstück 344	14.335,00 Euro
---------------	----------------


In Worten:

Vierzehntausenddreihundertfünfunddreißig Euro

Für das Ortsgericht:



Im Original
hier 
Dienstsiegel



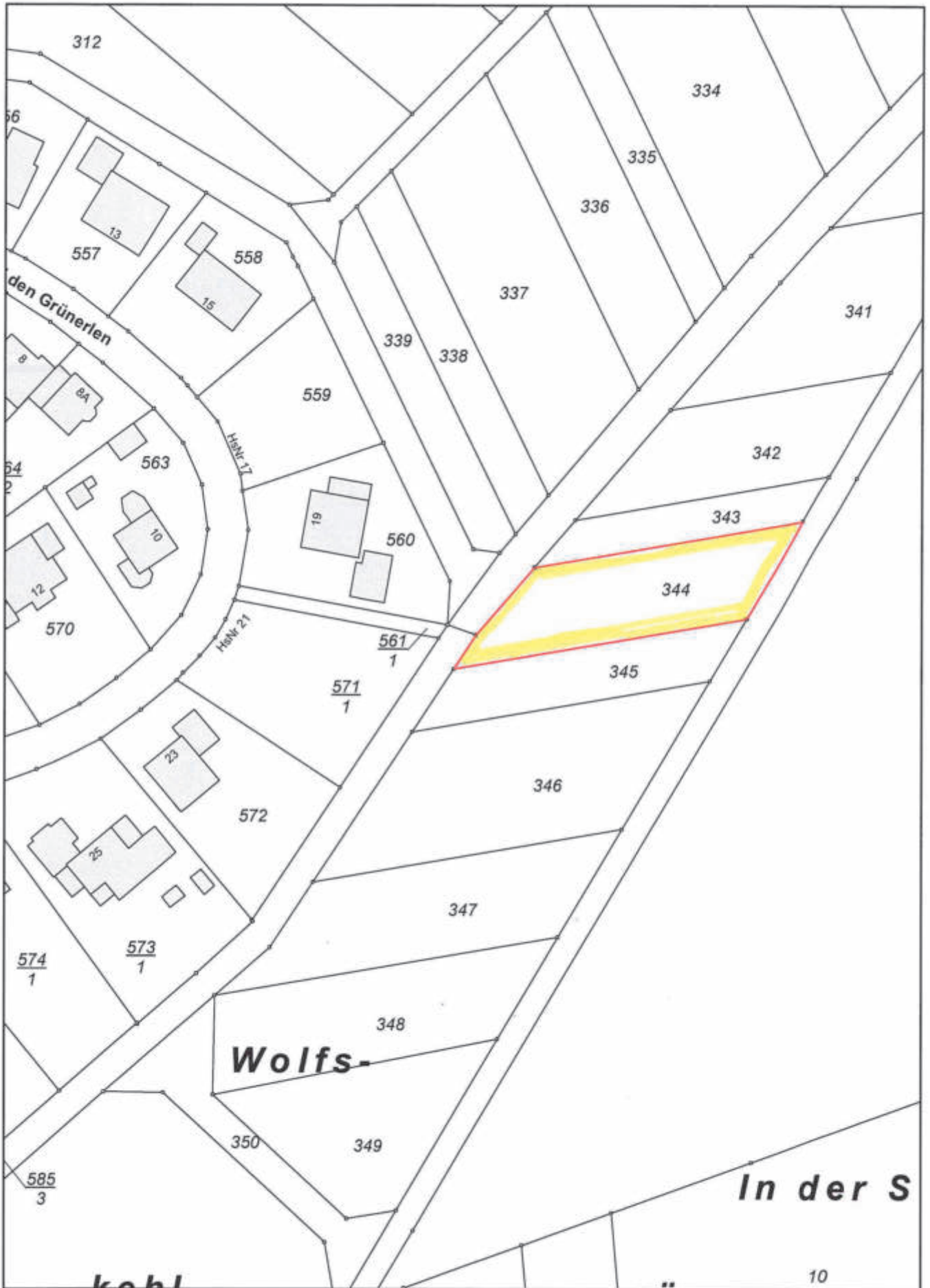
Ortsgerichtsvorsteher



Ortsgerichtsschöffe



Ortsgerichtsschöffe



Bemerkung:

- LAGEPLAN -

Maßstab:
1:1.000



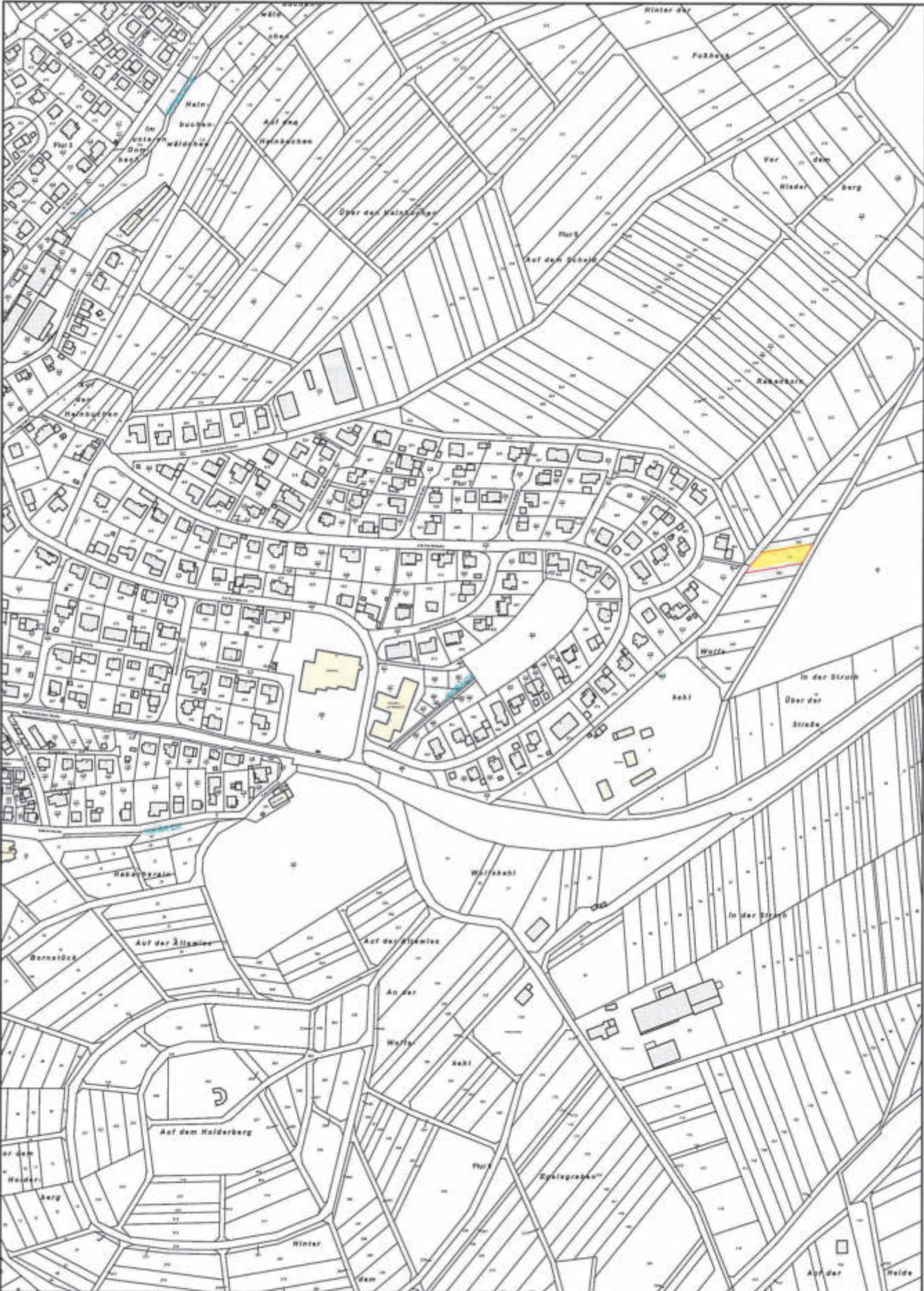


Bemerkung:

— LUFTBILD —

Maßstab:
1:1.000



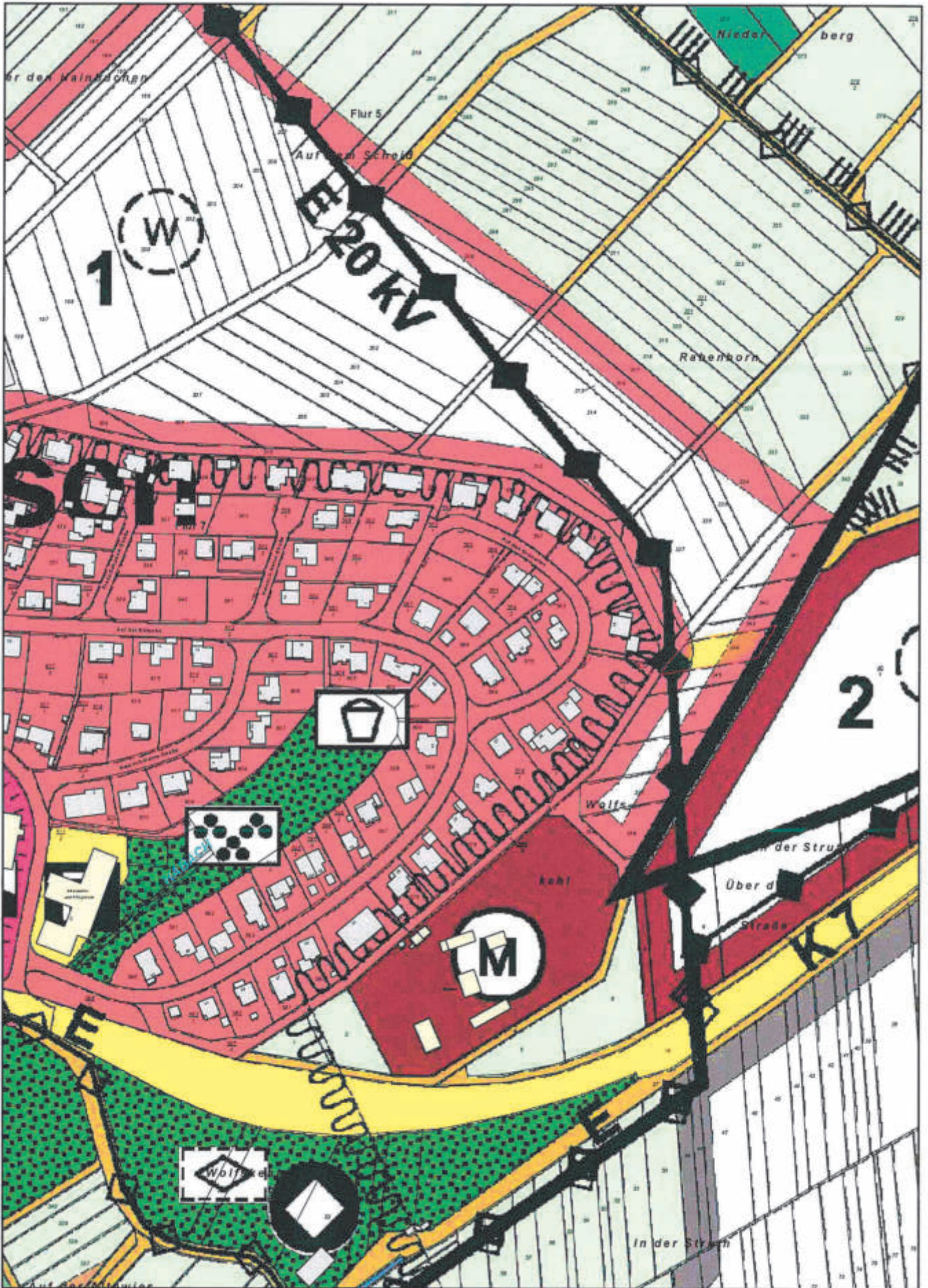


Bemerkung:

— ÜBERSICHTSPLAN —

Maßstab:
1:5.000





Bemerkung:

— Auszug aus dem Flächenwidmungsplan —

Maßstab:
1:3.000

