

## **Ortsgericht Selters I**

Im Bezirk  
Amtsgericht Limburg an der Lahn

**Tagebuch Nr: 57/2025**



# **Schätzungsurkunde / Wertermittlung**

Objekt: Landwirtschaftliches Grundstück  
Gemeinde Selters (Taunus)  
Gemarkung Haintchen  
Flur 14, Flurstück 72

Auftraggeber: Amtsgericht Limburg a.d.Lahn  
Walderdorffstraße 12  
65549 Limburg a.d.Lahn  
**Az.: 10 K 1/24**

## Ortsgericht Selters I

Im Bezirk  
Amtsgericht Limburg an der Lahn

HESSEN



Tagebuch Nr: 57/2025

---

## Wertermittlung/Schätzung

[Grundstücke, § 18 OGG]

über den Verkehrswert (Marktwert)  
für das landwirtschaftliche Grundstück in 65618 Selters (Taunus),  
Gemarkung Haintchen, Flur 14, Flurstück 72

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
12.03.2025 ermittelt mit rd.

**6.500,00 Euro**

---

Dipl.-Ing. Günther Knödler  
Ortsgerichtsvorsteher  
An den Birken 27  
65618 Selters (Taunus)

Telefon: 06483-5148  
Email: [ortsgericht-niederselters@t-online.de](mailto:ortsgericht-niederselters@t-online.de)

Sprechstunden nach Vereinbarung

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeine Angaben</b> .....	3
1.1 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
1.2 Fragen aus dem Auftragschreiben des Amtsgerichts .....	3
1.3 Angaben zum Grundstück .....	4
1.4 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	4
<b>2. Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	5
2.1 Lagemerkmale .....	5
2.2 Erschließung .....	5
2.3 Öffentlich Rechtliche Situation .....	6
2.4 Weitere Merkmale .....	6
2.5 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen .....	6
2.6 Bauliche und sonstige Außenanlagen .....	6
<b>3. Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	7
3.1 Bodenwertermittlung .....	7
3.1.1 Grundstücksdaten .....	7
3.1.2 Berechnungsparameter .....	7
3.1.3 Berechnung des Bodenwertes .....	7
3.2 Verkehrswert zum Bewertungsstichtag .....	8
Anlage 1 Lage in der Region .....	9
Anlage 2 Lage in der Gemeinde .....	10
Anlage 3 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte .....	11
Anlage 4 Fotodokumentation .....	12

Die Wertermittlung besteht aus 12 Seiten.

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Auftraggeber: Amtsgericht Limburg an der Lahn  
- Zwangsversteigerungsgericht -  
Beschluss vom 20.02.2025  
**Az.: 10 K 1/24**

Grund der Wertermittlung: In der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft soll der Verkehrswert des im Ortsgerichtsbezirk liegenden Grundstücks ermittelt werden.  
Die Wertermittlung bezieht sich auf den Grund und Boden des landwirtschaftlichen Grundstücks.

Wertermittlungstichtag: 12.03.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag: 12.03.2025

Ortsbesichtigung: 12.03.2025  
durch Ortsgerichtsvorsteher, Dipl.-Ing. Günther Knödler

### 1.2 Fragen aus dem Auftragschreiben des Amtsgerichts

- Sind Mieter/Pächter vorhanden? Das Grundstück ist nicht verpachtet. es wird eigengenutzt.
- Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)? entfällt
- Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden (Art und Umfang)? entfällt
- Besteht Verdacht auf Hausschwamm? entfällt
- Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen? Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.
- Liegt ein Energieausweis vor? entfällt
- Sind Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt? Bodenverunreinigungen bzw. Kampfmittel sind nicht bekannt.

**1.3 Angaben zum Grundstück**

Objektadresse: 65618 Selters (Taunus), OT Haintchen  
 Grundstücksart: Landwirtschaftliches Grundstück  
 Wirtschaftsart und Lage: Ackerland vor dem Blumenstück  
 Derzeitige Nutzung: Gemäß Grundbuch ist das Grundstück als Ackerland ausgewiesen. Das Grundstück wird derzeit als Grünland (Wiese) genutzt.

Katasterangaben: Amt für Bodenmanagement Limburg

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe in m <sup>2</sup>
Haintchen	14	72	5934

Grundbuchangaben: Amtsgerichts Limburg a.d.Lahn

Grundbuchbezirk	Buchungsblatt	lfd. Nr.
Haintchen	1365	1

**1.4 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

Gesetzliche Grundlagen: Die Erstattung der Wertermittlung erfolgt gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB), in Verbindung mit:

- der **Immobilienwertermittlungsverordnung** (ImmoWertV)  
 Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021 (BGBl.2021, Teil I, Nr. 44, S. 2805)

Herangezogene Unterlagen a) Flurkartenauszug  
 b) Bodenrichtwertkarte  
 c) Grundbuchauszug

## 2. Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lagemerkmale

Bundesland:	Hessen
Landkreis:	Limburg-Weilburg
Gemeinde:	Selters (Taunus) Einwohnerzahl ca. 8.299 (Stand 31.12.2024)
Ortsteil	Haintchen

#### Kurzbeschreibung ds Ortsteils:

Einwohnerzahl ca. 898

Hauptort und Verwaltungssitz der Gemeinde Selters (Taunus) ist der Ortsteil Niederselters. Die Entfernung des Ortsteils Haintchen zur Kerngemeinde beträgt ca. 9 km.

In der Kerngemeinde Niederselters befindet sich die Mittelpunktschule mit Grund-, Haupt- und Realschule. Das nächste Gymnasium ist in Bad Camberg.

Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist teilweise durch mobile Versorgung abgedeckt.

Verbrauchermärkte bzw. größere Geschäfte gibt es in der Kerngemeinde Niederselters, in der ca. 13 km entfernten Stadt Bad Camberg bzw. in der ca. 23 km entfernten Kreisstadt Limburg.

Für die medizinische Grundversorgung stehen niedergelassene Ärzte und Zahnärzte sowie Apotheke in der Kerngemeinde Niederselters sowie im OT Münster und im ca. 3 km entfernten Wolfenhausen zur Verfügung.

Der Ortsteil Haintchen verfügt über einen Kindergarten bzw. eine Kindertagesstätte.

Das Freizeitangebot des Ortes ist als gut zu bezeichnen.

Die überregionale Verkehrslage von Haintchen ist durch öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) gut, die innerörtliche Verkehrslage ist als gut bis befriedigend zu beurteilen.

In der Kerngemeinde Niederselters besteht Anbindung an die Bahnverbindung der Main-Lahn-Bahn (Limburg - Wiesbaden/Frankfurt). Die nächste Autobahnanbindung zur A 3 ist über die Anschlussstelle Bad Camberg nach ca. 15 km gegeben.

### 2.2 Erschließung

Ortslage:	südöstlich der Ortslage von Haintchen; unmittelbar im Schnittbereich der Landesstraße (L 3337) und dem Wirtschaftsweg "Rennstraße" gelegen
Entfernung zur Ortslage:	in ca. 2,1 km
Grundstücksmerkmale:	dreieckiger Zuschnitt, Horizontallage. Der Feldrain entlang des Wirtschaftsweges "Rennstraße" besteht überwiegend aus Baum- und Heckenbestand. Das Grundstück wird von einer Freileitung überspannt.
Beeinträchtigungen:	keine
Grenzverhältnisse:	keine

### 2.3 Öffentlich Rechtliche Situation

Entwicklungszustand: Landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich  
Abgaben- und erschließungsbeitragsfrei.  
Hinsichtlich des abgaberechtlichen Zustandes wird unterstellt, dass öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben am Bewertungsstichtag nicht mehr zu entrichten sind.

Bauplanungsrecht: entfällt

### 2.4 Weitere Merkmale

Einheitswert: Nach Rücksprache beim Finanzamt Limburg-Weilburg sind die Einheitswerte zum 31.12.2024 ungültig geworden. Eine Neufestlegung von Einheitswerten ist nicht vorgesehen.  
Zum Stichtag 01.01.2022 wurde für das Bewertungsobjekt ein Grundsteuermessbetrag mit Gültigkeit ab dem 01.01.2025 neu festgelegt.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.

### 2.5 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Dienstbarkeiten: In der Zweiten Abteilung des Grundbuchs ist eingetragen unter:  
Ifd. Nr. 1: Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Hochspannungsfreileitungsrecht - zugunsten der Elektrizitäts-Aktien-Gesellschaft vorm. W. Lahmeyer & Co., Frankfurt/Main eingetragen  
Ifd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet

Hinweis:

Die in der Zweiten Abteilung im Grundbuch eingetragenen Rechte wurden bei dieser Wertermittlung wertmäßig nicht berücksichtigt.

Schuldverhältnissen, die ggf. in der Dritten Abteilung des Grundbuchs verzeichnet sind, finden in der nachfolgenden Wertermittlung keine Berücksichtigung. Diese haben keinen Einfluss auf den Marktwert.

Baulasten: entfällt

### 2.6 Bauliche und sonstige Außenanlagen

Es sind keine baulichen und sonstigen Außenanlagen vorhanden