

Ortsgericht Brechen I

Der Ortsgerichtsvorsteher

Gemeinsame Posteingangsstelle
des Amts- und Landgerichts Limburg
Nachbriefkasten

23. Juli 2024

.....Anl.Dop.Bd.A.

.....Kostm.

HESSEN



Ortsgericht Brechen I Hauptstr. 13 65611 Brechen-Werschau

Amtsgericht Limburg a.d.Lahn
ZwangsversteigerungsgerichtWalderdorffstraße 12
65549 Limburg a.d.Lahn

Tagebuch - Nr.:

76/24

Den Vorgang bearbeitet:

Ortsgerichtsvorsteher

Ortsgerichtsschöffe/in

Ortsgerichtsschöffe/in

Sprechtag/-zeiten:

nur nach Vereinbarung

Ort:

Telefon:

06438-920660

Telefax:

E-Mail:

Datum:

10.07.2024

Verkehrswertermittlung (Schätzungsurkunde)

- im Schätzverfahren nach dem § 18 des Ortsgerichtsgesetz für Ortsgerichte in Hessen -

1. Allgemeine Angaben zum Bewertungsobjekt:

Es wird der Verkehrswert der/s nachstehenden im Ortsgerichts - Bezirk gelegenen Grundstücke/s ermittelt.

	Grundbuch	Blatt	lfd.Nr.	Gemarkung	Flur	Flurst.	Nutzung	Größe in m ²
1	Niederbrechen	3817	1b und 1c	Niederbrechen	60	35	sonstige Flächen	2.300

2. Unterlagen:

Bodenrichtwertkarte für die Gemeinde Brechen (BORIS Hessen)

Einheitswertbescheid vom _____ Finanzamt lag nicht vor Wert 0,00 €

Grundbuchauszug vom 28.10.2002 Wert 0,00 €

Wert 0,00 €

3. Besichtigung, neben dem Antragsteller/Eigentümer wurden benachrichtigt:

Name	Vorname	Straße	PLZ Ort	anwesend
keine				

Hinweis: Die ggf. in der Zweiten Abteilung im Grundbuch enthaltenen Eintragungen wurden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt. Die Schätzung bezieht sich auf das vorstehend aufgeführte Schätzobjekt, dieses wird auf den angegebenen Verkehrswert geschätzt.
Für eine mögliche Bewertung von Erbbau- / Wohnungs- / und Nießbrauchrechten werden zusätzliche Informationen benötigt.

4. Allgemeine Angaben:

Eigentümer:

Frau [REDACTED] und [REDACTED]

Teilen sich mehrere Eigentümer das Objekt, so sind diese in der Anlage "Weitere Eigentümer" namentlich erfasst

Auftraggeber:

Amtsgericht Limburg a.d.Lahn
Zwangsversteigerungsgericht [REDACTED]
[REDACTED]

Zweck der Wertermittlung:

Amtsgericht Limburg a.d.Lahn, Az.: 10 K 4/24

5. Zusammenstellung der wertermittlungsrelevanten Daten der Bodenwertberechnung:

	Grundstück1
Qualitätsstichtag:	14.05.2024
Entwicklungszustand:	sonstige Flächen , nicht erschlossen
Art der Nutzung:	Acker
Grundstücksgröße:	2.300 m ²
Obj. angepasster Bodenrichtwert:	2,00 €
Grundstückswert:	4.600,00 €
Bodenwert gesamt: 4.600,00 €	

6. Objektbeschreibung**6.1. Großräumige Lage des Schätzobjektes****Gemeinde und Einwohnerzahl**

Die aus den Ortsteilen Niederbrechen, Oberbrechen und Werschau bestehende Gemeinde Brechen hat insgesamt etwa 6.600 Einwohner

Niederbrechen ist mit ca. 3.900 Einwohnern der zentrale Ort mit Verwaltungssitz der Gemeinde Brechen.

Die hessische Gemeinde Brechen liegt im südlichen Teil des Landkreises Limburg-Weilburg und gehört zur Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main

Verkehrsanbindungen / Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Verkehrsmäßig ist Brechen gut erschlossen. An der Bahnlinie Limburg-Niedernhausen-Frankfurt bzw. Wiesbaden gelegen, befinden sich Regionalbahnhaltstellen in Niederbrechen und Oberbrechen. Mehrere Buslinien verbinden die Gemeinde mit der näheren und weiteren Umgebung. Die Bundesstraße 8 und mehrere Landes- und Kreisstraßen stellen eine sehr gute überörtliche Verbindung sicher.

Von der nur wenige Kilometer entfernten ICE-Haltestelle in Limburg-Süd können der Flughafen Frankfurt, Hauptbahnhof Frankfurt und Köln in kurzer Zeit (ca. 30 - 40 Min) erreicht werden. Die Anschlußstellen der Autobahn Frankfurt-Köln (A 3) in Limburg und Bad Camberg sowie die ICE-Haltestelle in Limburg-Süd liegen nur wenige Kilometer von der Gemeinde entfernt.

Handel und Gewerbe

Brechen ist Sitz einiger großer überregional tätiger Unternehmen. Daneben bieten kleinere und mittlere Unternehmen des Handwerks, des Handels und anderer Branchen qualifizierte Arbeitsplätze vor Ort. Die relative Nähe zu den Städten Frankfurt am Main, Wiesbaden und Limburg sowie zum Industriepark Höchst bietet Beschäftigungschancen für alle Berufs- und Bildungsabschlüsse.

Bevölkerungsstruktur

Die Bevölkerung ist ländlich geprägt. Altersmäßig gehören etwa 18 % zur Altersgruppe unter 20 Jahren, 51% zur Altersgruppe der 20 – 60-jährigen und 31% zur Gruppe der über 60-jährigen. Der Anteil der Einwohner mit ausländischem Hintergrund liegt bei ca. 12%.

(Quelle: HessenAgentur, Stand 2022)

Öffentliche Einrichtungen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs

Die Gemeinde Brechen unterhält im Ortsteil Niederbrechen mit der Kita "St. Maximin", der Kita "Kinderhaus" und der Kinderkrippe "Lummerland" drei Einrichtungen für Vorschulkinder.

In den Ortsteilen Oberbrechen und Werschau stehen je eine Kindertagesstätte zur Verfügung.

Für Kinder im schulpflichtigen Alter steht an der "Schule im Emsbachtal" ein Grundschul-, Hauptschul- und Realschulangebot mit Betreuung bereit. Gymnasiale Abschlüsse können an Schulen in Limburg, Bad Camberg und Hünfelden erlangt werden.

Der tägliche Bedarf kann in ortsansässigen Bäckereien, Metzgereien und Lebensmittelmärkten gedeckt werden. Mehrere kleine Läden und Filialen verschiedener Banken und Sparkassen sowie der Deutschen Post bieten ihre Dienste an.

Zwei Allgemeinarzt- und zwei Zahnarztpraxen sowie eine Apotheke stehen für gesundheitliche Belange zur Verfügung.

Die Gemeinde hält in allen drei Ortsteilen Einrichtungen für kulturelle und sportliche Aktivitäten vor.

Die Gemeindeverwaltung ist zentral im Rathaus Marktstraße 1 untergebracht. Kurze Wege und eine gute Erreichbarkeit erleichtern notwendige Behördengänge. Viele Angelegenheiten können digital erledigt werden.

6.2.- Kleinräumliche Lage des Schätzobjektes

Lage der Grundstücke:

Das Anwesen liegt nördlich etwa 650m außerhalb der bebauten Ortslage des Ortsteiles Niederbrechen in der freien Feldgemarkung.

Erschließung der Grundstücke

Straßenart und Straßenausbau

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den gemeindlichen Wirtschaftsweg „ Oresweg“.

Bei den Oresweg handelt es sich um einen teilweise geschotterten überwiegend aber unbefestigten Grasweg.

Versorgungsanschlüsse und Abwasserbeseitigung

Anschlüsse an Trinkwasser, Kanal, Strom, Erdgas, Telefon und Glasfaser sind **nicht vorhanden**.

6.3. Baurecht

Bauplanungsrecht

Das Bewertungsgrundstück ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines wirksamen Bebauungsplanes.

Ein Bodenordnungsverfahren (Umlegung) war zum Bewertungszeitpunkt nicht eingeleitet.

Bauordnungsrecht

Das Bewertungsgrundstück ist nicht bebaut.

Auf die kostenpflichtige Einsicht in das Baulastenverzeichnis bei der Bauaufsicht des Landkreises wurde im vorliegenden Falle verzichtet, weil nach Lage der Dinge kein Bebauungszustand der eine öffentlich-rechtliche Sicherung gemäß Hess. Bauordnung erfordert auf dem Grundstück selbst oder einem der angrenzenden Nachbargrundstücke vorhanden ist.

6.4 Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsgrundstück liegt in der Gemarkung Niederbrechen im Gemarkungsteil „Links dem Oresweg“ Hier liegt es inmitten von Ackerflächen und wird ackerbaulich genutzt. Die Grundstücksabmessungen sind ca. 160m lang und ca.14,50m breit (aus der Karte gemessen). Anfahrbar ist es über die beiden Schmalseiten. Das Grundstück ist relativ eben und leicht geneigt. Die Ackerzahl / Bodenpunkte liegt nach Auskunft des befragten Ortslandwirtes bei 60.

- Pächter und Bewirtschafter des Grundstücks ist der [REDACTED]
- Ein Grundstücksverwalter konnte namentlich nicht festgestellt werden. Nach eigenen Angaben überweist der Pächter die jährlich fällige Pacht seit x-Jahren auf ein im seinerzeit von [REDACTED] angegebenes Bankkonto.
- Auf dem Grundstück wird kein Gewerbebetrieb geführt. Es wird rein ackerbaulich genutzt.
- Auf dem Grundstück sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
- Die Frage nach eventuellem Verdacht auf Hausschwamm ist wegen nicht vorhandener Bebauung obsolet.
- Baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Anordnungen sind nicht bekannt.
- Ein Energieausweis ist wegen nicht vorhandener Bebauung nicht erforderlich bzw. nicht vorhanden.
- Das Vorhandensein von Altlasten (Altablagerungen wie etwa Müll und Kampfmittel) ist nicht bekannt.

Verbindliche Aussagen können für Altablagerungen vom Regierungspräsidium Gießen, Dez. 41.4 in 35338 Gießen und für den Kampfmittelbereich beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt in 64278 Darmstadt jeweils kostenpflichtig eingeholt werden.

Hinweis: Im Falle einer Bauabsicht würden diese Behörden im erforderlichen Bauleitplanverfahren und Baugenehmigungsverfahren ohnehin beteiligt.

Sonstiges:

Das Grundstück wurde vom Ortsgericht in Augenschein genommen. Auf die Beiladung weiterer Personen zur Besichtigung wurde aus ökonomischen Gründen verzichtet.

Außerdem liegt das Schätzobjekt frei und offen (unverschlossen) und kann jederzeit betreten werden.

Sollte jedoch bei den beteiligten Parteien Bedarf an einer gemeinsamen Besichtigung bestehen, kann diese umgehend terminlich abgestimmt werden.



Blick von Norden auf das Grundstück (09.07.2024)

Dem schriftlichen Teil der Schätzung sind als Anlagen beigelegt:

- Übersichtsplan Maßstab 1:5.000
- Auszug aus der Flurkarte, Maßstab 1: 1.000
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (ohne Maßstab)

7. Wertermittlung

7.1. Verfahrenswahl - Begründung der Verfahrenswahl

Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts unbebauter Grundstücke.

Der Bodenwert ist für gewöhnlich auf Grundlage von Vergleichskaufpreisen zu ermitteln. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Für die Lage des zu bewertenden Grundstücks liegt ein geeigneter Bodenrichtwert vor.

Das Niveau des Bodenrichtwertes wurde anhand der Lagequalität mit anderen Richtwerten verglichen und für plausibel befunden. Die Bodenwertermittlung wird daher auf dieser Grundlage durchgeführt.

7.2. Bodenwertermittlung

Diese Bodenrichtwerte werden eventuell angepasst, wenn das zu bewertende Grundstück vom jeweils zugrunde liegenden Richtwertgrundstück in wertrelevanten Eigenschaften oder Zustandsmerkmalen abweicht.

Zum Bewertungsobjekt gehört/en folgende/s Grundstück/e:

	Grundbuch	Blatt	lfd.Nr.	Gemarkung	Flur	Flurst.	Entwicklungszustand, Art der Nutzung	Größe in m ²
1	Niederbrechen	3817	1b und 1c	Niederbrechen	60	35	sonstige Flächen Acker	2.300

Bodenrichtwertanpassung:

	Bodenrichtwert (€)	Bez. der Wertänderung	Änderung (%)	objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (€)
1	2,00	keine	0	2,00

Bodenwertberechnung:

	Größe in m ²		objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (€)	Grundstückswert (€)
Grundstück 1	2.300	x	2,00	4.600,00
				gesamt: 4.600,00

Es ergibt sich somit ein Gesamtbodenwert von 4.600,00 €.

8. Verkehrswert der/s Grundstücke/s

Der Verkehrswert der/s Grundstücke/s wird auf

4.600,00 €

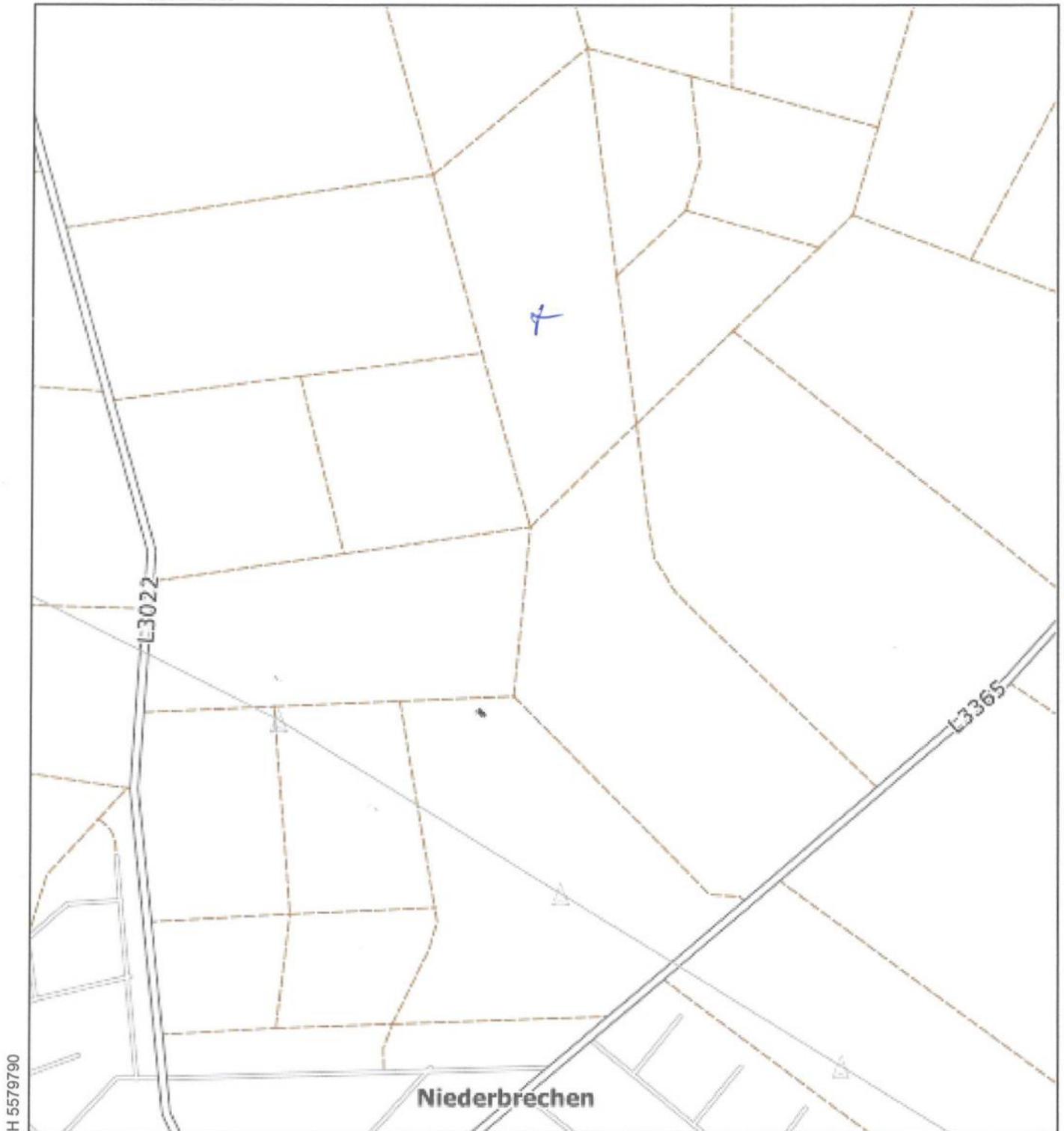
geschätzt.

Datum, Unterschrift 10.07.2024		<i>H. Saufaus</i>	
Ortsgerichtsvorsteher Hans Saufaus			
<i>Ulrich Lang</i>		<i>Heinz-Josef Roth</i>	
Schöffe/in: Ulrich Lang	Schöffe/in: Heinz-Josef Roth		

Anlage: "Weitere Eigentümer"

Auflistung aller Eigentümer des Objekts Unbebautes Ackerland Ackerland "Links dem Oresweg" 65611
Brechen-Niederbrechen

Herr 

R 440330

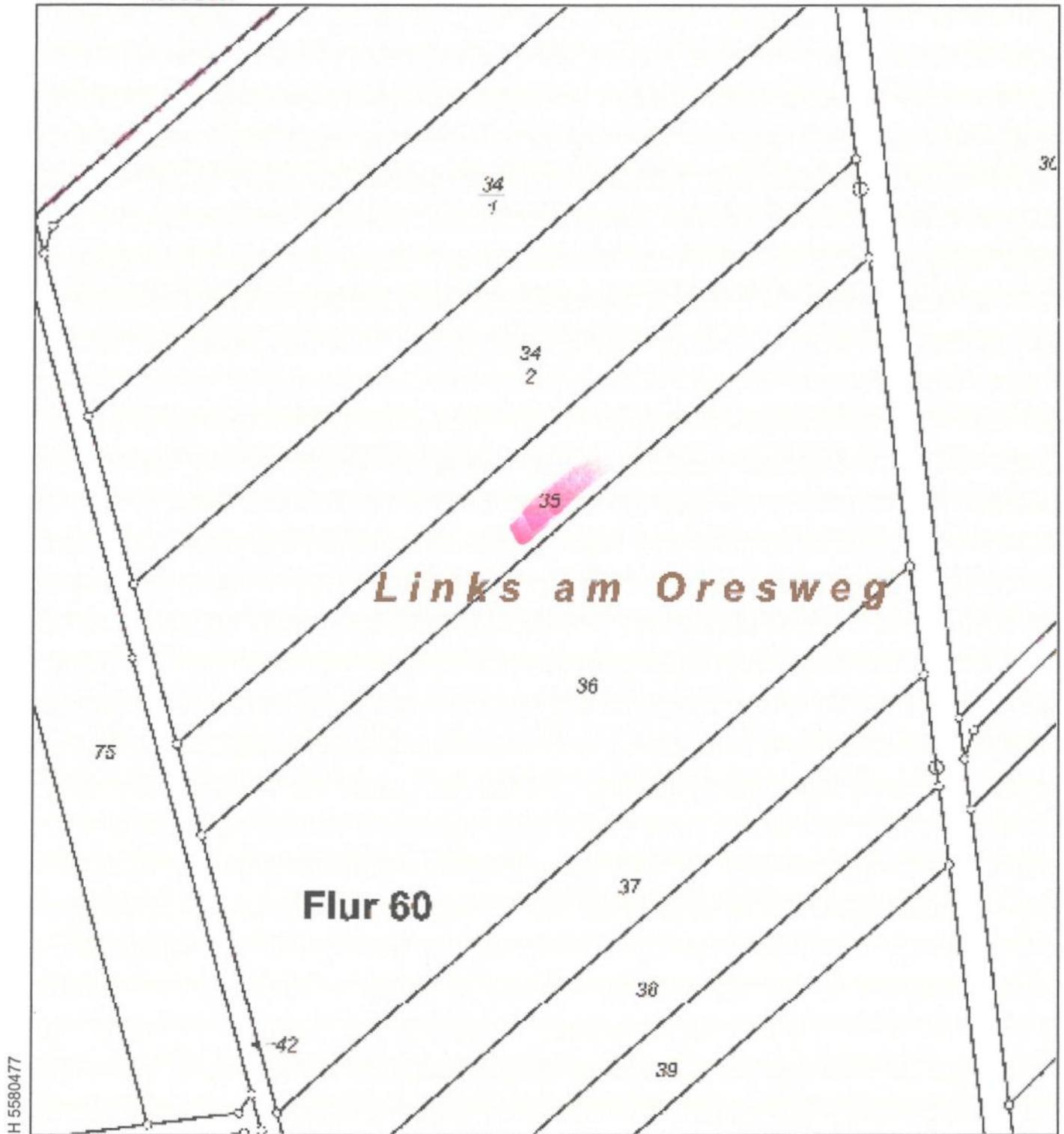
Datum: 10.7.2024

Maßstab: 1 : 5000

Notiz:

Anlage Übersichtplan

Die Erstellung, die Nutzung sowie die Vervielfältigung des Ausdrucks ist nur unter Beachtung der Nutzungsbedingungen des/der jeweiligen Geodateninhaber/s erlaubt. Die Bedingungen sind den Eigenschaften der Geodatendienste (Metadaten) zu entnehmen.



R 440680

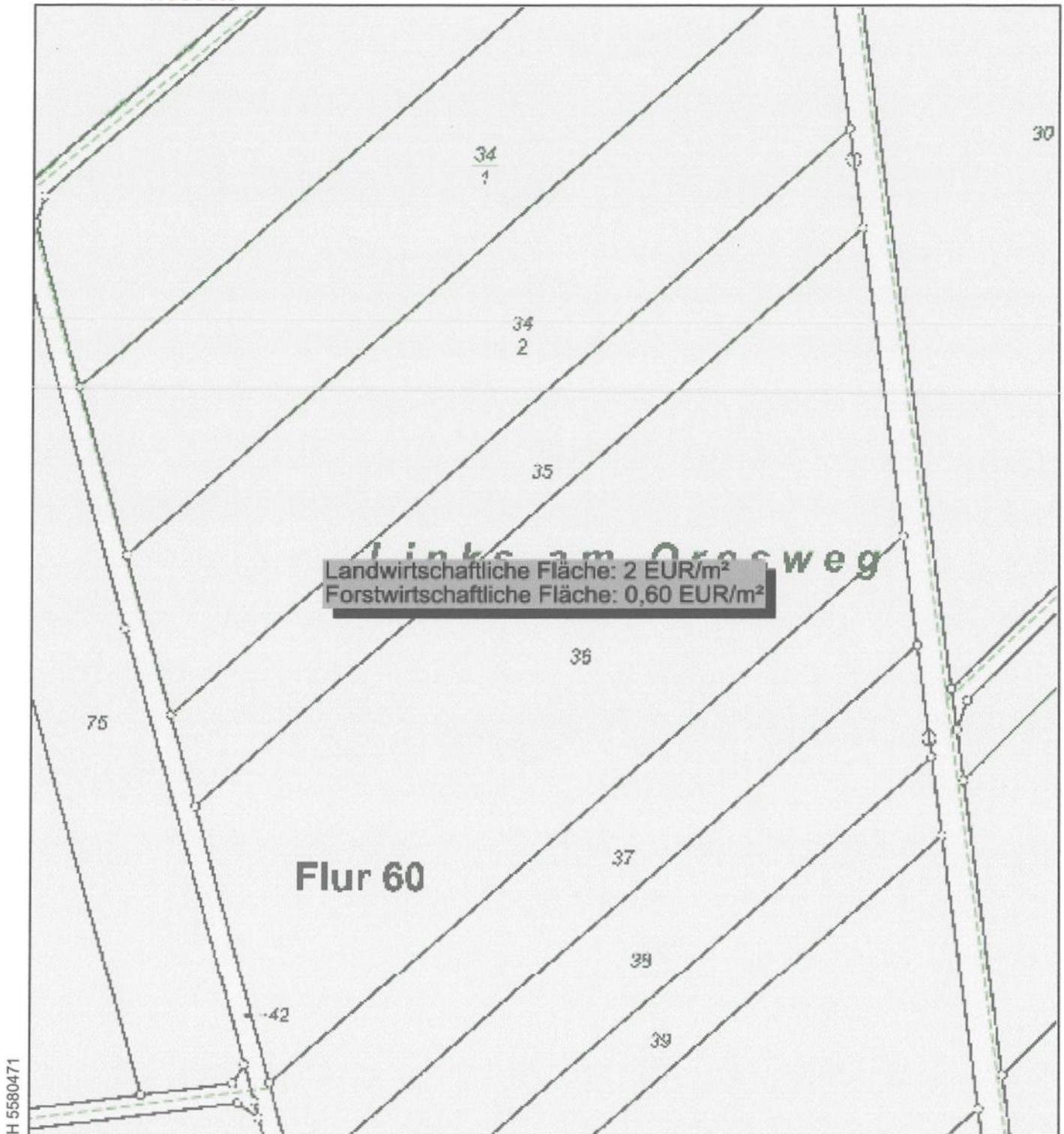
Datum: 10.7.2024

Maßstab: 1 : 1000

Notiz:

Anlage Flurkartenauszug

Die Erstellung, die Nutzung sowie die Vervielfältigung des Ausdrucks ist nur unter Beachtung der Nutzungsbedingungen des/der jeweiligen Geodateninhaber/s erlaubt. Die Bedingungen sind den Eigenschaften der Geodatendienste (Metadaten) zu entnehmen.



R 440681

Datum: 10.7.2024

Maßstab: 1 : 1000

Notiz:

Anlage Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Die Erstellung, die Nutzung sowie die Vervielfältigung des Ausdrucks ist nur unter Beachtung der Nutzungsbedingungen des/der jeweiligen Geodateninhaber/s erlaubt. Die Bedingungen sind den Eigenschaften der Geodatendienste (Metadaten) zu entnehmen.