



Ortsgericht Dornburg V, Unter Eichen 19, 65599 Dornburg-  
Thalheim

Tagebuchnr.: 57

Amtsgericht Limburg a. d. Lahn

Telefon: 06436-5151

- Zwangsversteigerungsgericht -

Ihr Zeichen:  
10 K 15/22  
Ihre Nachricht  
vom 17.08.2022

Datum: 10.10.2022

Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft  
[REDACTED]

Ergänzende gutachterliche Stellungnahme zur Schätzungsurkunde:

Das Ortsgericht hatte am 09.09.2022 versucht im Rahmen einer Ortsbegehung, die für die Schätzung notwendigen Erkenntnisse durch eine Inaugenscheinnahme des Hauses zu gewinnen. Obwohl im Vorfeld die notwendigen Absprachen getroffen wurden (siehe Mailverkehr), war eine Begehung nicht möglich und musste vor Ort abgebrochen werden, weil die Parteien [REDACTED] und [REDACTED] sich gegenseitig blockierten, und so eine Begehung nicht ermöglichten. Im Prinzip ging es darum, dass der eine wie der andere einen Zugang zu seinem Bereich verweigerte und dabei die Vertreter des Ortsgerichtes mit einbezog. Im Ergebnis musste so das Ortsgericht unverrichteter Dinge wieder abziehen.

Am 12.09.2022 erhielt ich dann von [REDACTED] Nachricht, dass [REDACTED] verstorben sei und ihre Tochter, [REDACTED] wohl Alleinerbin sei.

Herr [REDACTED], als Vertreter von seiner Frau, hat mir in der Folgezeit freundlicherweise Bilder der Wohnung vom Obergeschoss und vom Außenbereich, sowie vom Keller und Dachgeschoss zur Verfügung gestellt. Deshalb bestand die Überlegung, auf dieser Basis eine Schätzung des Hauses vorzunehmen. Dies wurde von den beiden Schöffen abgelehnt.

Danach wurde mit [REDACTED] eine Vereinbarung getroffen, dass bei der Begehung der Wohnungen und der übrigen Einrichtungen der jeweils andere Teil mit dabei sein durfte. [REDACTED] hat dem zugestimmt. Damit konnte am 30.09. ohne Zwischenfälle eine Begehung zur Schätzung durchgeführt werden.

Die Schätzung des Ortsgerichtes von Hausgrundstück und Haus mit den entsprechenden Begründungen wurden in der erstellten Schätzungsurkunde ausführlich beschrieben.

Ergänzend bleibt noch folgendes festzustellen:

Es handelt sich in dem Haus um zwei nahezu identische abgeschlossene Wohnungen, was Raumaufteilung und Ausstattung angeht.

Die Wohnung im Obergeschoss wurde bis zuletzt von [REDACTED] bewohnt. Die Wohnung im Erdgeschoss ist dagegen leer mit vereinzelt Restmöbeln. Sie wurde ursprünglich von [REDACTED] bewohnt. Auf meine Frage, wo sie jetzt wohnt, machte sie mir gegenüber keine Angabe. Soweit ich Informationen erhalten konnte, soll sie derzeit in Montabaur wohnen.

Ein Energieausweis für das Haus liegt nach Befragung der Parteien nicht vor.

Auch ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden. Da das Anwesen nach dem Flächennutzungsplan in einem reinen Wohngebiet liegt, dürfte die Ausübung eines Gewerbebetriebes – wenn überhaupt – nur sehr eingeschränkt möglich sein.

Die Frage nach Hausschwamm kann nur insoweit beantwortet werden, dass im Keller erhebliche Salpeterausblühungen angetroffen wurden. Da dies in einzelnen Fällen auch in Bodennähe war, könnte dies ein Hinweis dafür sein, dass die Außenisolierung nicht in Ordnung ist. In den Wohnungen konnten jedoch keine Nässeschäden festgestellt werden. Insbesondere muffiger Geruch, was ein Hinweis wäre, war dort nicht feststellbar. Im Dachbereich allerdings wurde festgestellt, dass die Beschädigung der Eternitplatten zu direktem Eindringen von Regen geführt hat, sodass gerade jetzt vor Wintereinbruch Handlungsbedarf besteht.

Über baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen ist nichts bekannt. Es gibt auch keine entsprechenden Hinweise.

Das Gleiche gilt für Altlasten. Da es sich dort um eine ehemalige landwirtschaftliche Fläche handelt, die in ein Baugebiet umgewandelt wurde, ist dies eher unwahrscheinlich.

*J. al*

**Ortsgericht Dornburg V**  
Ortsgerichtsvorsteher Peter Maniak  
Unter Eichen 19  
65599 Dornburg/ Westerwald

PLZ, Ort, Datum:  
65599 Dornburg/ Westerwald, 01.10.2022

Telefon/ Durchwahl:  
06436/ 5151

Telefax:  
06436/



# Schätzungsurkunde

gem. § 18 Ortsgerichtsgesetz (OGG)

Tageb.-Nr.: 57

## Ermittlung des Wertes zur Erstellung der Schätzungsurkunde für das

**Grundstück**       **Gebäude**       **Wohnungseigentum**       **Inventar**

Am  wird  beantragt,  ersucht,  
den Wert des nachbezeichneten,  Grundstücks  Gebäudes  Wohnungseigentums  Inventars zu schätzen.

Objektkurzbezeichnung   
Namenskurzbezeichnung

Bei der Schätzung wirken folgende Ortsgerichtsmitglieder mit:  
Ortsgerichtsvorsteher   
Stellv. Ortsgerichtsvorsteher   
Ortsgerichtsschöffe   
Ortsgerichtsschöffe

Verfügung des Amtsgerichts

Zwangsversteigerungsgericht

Anlass

Antrag durch Privatperson   
  
Anlass

Das Ortsgericht hat das  Grundstück  Gebäude  Wohnungseigentum  Inventar  
am  besichtigt.

### Vom Besichtigungstermin wurde benachrichtigt:

Name-n, Anschrift	Datum	schriftlich	nicht erschienen.
<input type="text" value="REDACTED"/>	<input type="text" value="28.09.22"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="text" value="REDACTED"/>	<input type="text" value="28.09.22"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="text" value="REDACTED"/>	<input type="text" value=""/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Die Besichtigung des  Grundstücks  Gebäudes  Wohnungseigentums  Inventars ist unterblieben, da sie nicht beantragt war. Die unterzeichneten Ortsgerichtsmitglieder versichern, das Schätzungsobjekt genau zu kennen.

Die Schätzung bezieht sich auf das nachstehend aufgeführte Schätzungsobjekt, dieses wird auf den angegebenen Wert geschätzt. Das  Grundstück  Gebäude  Wohnungseigentum  Inventar

ist eingetragen im	Neuester Grundbuchauszug liegt vor	Original-Gebäudeversicherungsschein liegt vor	
<input checked="" type="checkbox"/> Grundbuch	<input type="checkbox"/> zu lfd. Nr.-n:	<input type="checkbox"/> zu lfd. Nr.-n:	nichtbeglaubigt
von <input type="text" value="Thalheim"/>	Band <input type="text" value="1291"/>	Blatt <input type="text" value="1613"/>	
von <input type="text" value=""/>	Band <input type="text" value=""/>	Blatt <input type="text" value=""/>	nichtbeglaubigt
von <input type="text" value=""/>	Band <input type="text" value=""/>	Blatt <input type="text" value=""/>	nichtbeglaubigt
von <input type="text" value=""/>	Band <input type="text" value=""/>	Blatt <input type="text" value=""/>	nichtbeglaubigt

auf die Namen von

www.bornardvertrieb.de - 51789 Lindlar - Tel. 0226666701 - Fax 464232-Form-Nr. 0.186.27- - Müsterschutz gem. §. 2(1), 105, 106 UrhG- kopieren, modifizieren sowie Anwendung auf mehreren PC's oder in Netzwerken ohne Verlegerzustimmung gesetzl.

**- Nur die dunkel gerasterten Felder nach Bedarf ausfüllen! -**

1	2	Gemarkung-en, Flur-e, Flurstück-e <sup>*)</sup>			Summe in ha	Boden- preis EUR/m <sup>2</sup>	des Bodens	der Gebäude <sup>2)</sup> und sonstigen Anlagen <sup>*)</sup>			Summe	
		Wirtschaftsart und Lage						m <sup>2</sup> /m <sup>3)</sup>	EUR/ m <sup>2</sup> /m <sup>3)</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>3)</sup>		
										Gesetzter Wert (Euro)		
		ha	a	m <sup>2</sup>				4	5	6		
1	Grundstück											
			8	86	0,0886	70,00	62.020,00			0,00	62.020,00	
2	Wohnraum				0,0000		0,00	232	750	174.000,00	174.000,00	
3	Keller, Flur, Treppe				0,0000		0,00	57	300	17.100,00	17.100,00	
4	Speicher, Dachraum				0,0000		0,00	116	100	11.600,00	11.600,00	
5	Garage im Haus				0,0000		0,00			5.000,00	5.000,00	
6	Garage Anbau				0,0000		0,00			4.000,00	4.000,00	
					0,0000		0,00			0,00	0,00	
					0,0000		0,00			0,00	0,00	
					0,0000		0,00			0,00	0,00	
					0,0000		0,00			0,00	0,00	
					0,0000		0,00			0,00	0,00	
					0,0000		0,00			0,00	0,00	
					0,0000		0,00			0,00	0,00	
					0,0000		0,00			0,00	0,00	
					0,0000		0,00			0,00	0,00	
					0,0000		0,00			0,00	0,00	
					0,0000		0,00			0,00	0,00	
					0,0000		0,00			0,00	0,00	
					0,0886		62.020,00	405		211.700,00	273.720,00	
		<b>Zusammen</b>										

**Wirtschaftliche Grundlagen gem. § 43 DAOG:**

- Hier sind für jedes Grundstück/ Gebäude/ Wohnungseigentum/ Inventar<sup>\*)</sup> anzugeben:
- a) Kaufpreis-e<sup>\*)</sup>, der/ die<sup>\*)</sup> in letzter Zeit (wann?) für Grundstücke/ Gebäude/ Wohnungseigentum/ -eigentümer/ Inventar-e<sup>\*)</sup> von gleicher oder gleichwertiger Lage und Beschaffenheit (welche?) gezahlt worden sind;
  - b) Reinertrag, den das/ die<sup>\*)</sup> Grundstück-e/ Gebäude/ Wohnungseigentum/ -eigentümer/ Inventar-e<sup>\*)</sup> bei ordnungsgemäßer Wirtschaft nachhaltig gewähren kann/ können<sup>\*)</sup>;
  - c) gezahlte Miet- und Pachtzinsen, jährlich;
  - d) letzter Einheitswert unter Angabe des Jahres der Festsetzung-en<sup>\*)</sup>;
  - e) Bodenklasse-n<sup>\*)</sup>;
  - f) bei Gebäuden Bauart und die von öffentlichen Feuerversicherungsanstalten (welchen?), festgesetzte Versicherungssumme-n<sup>\*)</sup>;
  - g) Betrag, um den der Wert des/ der Grundstück-s-e/ Gebäude-s/ Wohnungsneigentums/ -eigentümer/ Inventar-s-e<sup>\*)</sup> verringert wird, weil es mit einer Grunddienstbarkeit, einem Wohnrecht, Altenteils- oder ähnlichen dinglichen Recht belastet ist.
- Zutreffendes ankreuzen, <sup>\*)</sup> Nichtzutreffendes streichen. 2) Wichtige Erläuterungen siehe Anlage 0.186.2.0

www.bornardvertrieb.de - 51799 Lindlar - Tel. 02266(6701)-Fax /464232-Form-Nr. 0.186.2.c - Musterschutz gem. § 5. 2(1), 105, 106 UrnG. - kopieren, modifizieren sowie Anwendung auf mehreren PC's oder in Netzwerken ohne Verleitz.

Das Grundstück liegt in der Zone 2 des Ortsteils Thalheim. Auf der Basis von 700 m<sup>2</sup> beträgt der Bodenrichtwert 70 €/m<sup>2</sup>. Das Ortsgericht sah keine Anhaltspunkte von diesem Wert abzuweichen und hat das Grundstück auf Grund der Größe von 886 m<sup>2</sup> mit **62.020 €** geschätzt.

Das zu schätzende Haus wurde 1963 erbaut und 1973 um einen Anbau ohne Keller auf Streifenfundamenten erweitert. Es hat einen Kratzputz, der gestrichen wurde. Der Putz ist bis auf einzelne Beschädigungen und kleinere Risse im Großen und Ganzen in Ordnung. Das Dach ist mit Zementpfannen eingedeckt, der Anbau mit Eternitplatten, die bei der Inaugenscheinnahme von innen Schäden aufweisen, die Undichtigkeit zur Folge hat. Die Entwässerung über die Dachrinnen scheint in Ordnung.

Neben dem Haus gibt es noch einen Zugang zum Keller. Die Treppe ist mit Granitplatten ausgelegt und hat ein einfaches Eisengeländer. Der Boden vor der Tür hat einen Ablauf. An den Wänden sind erhebliche Salpeterausblühungen festzustellen, die auf Nässeintrag hindeuten. Teile des Putzes sind dort abgeplatzt.

Der Eingangsbereich und der Hof mit anschließender Garage ist mit Betonsteinen gepflastert. Der Zugang zum Haus erfolgt über eine Treppe aus Granit, die ein Edelstahlgeländer besitzt. Bei der Haustür handelt es sich um eine sogenannte Alu-Tür.

Über eine massive Betontreppe mit Podest gelangt man in die Kellerräume. Diese Räume sind durchgehend verputzt und haben einen Estrichboden, der gestrichen ist. Die vorhandenen Leitungen der Heizung sind isoliert. Die angetroffene Ölheizung von Buderus ist von 1995. Ein Tanklager aus Plastiktanks für 6000 Liter ist vorhanden. An mehreren Stellen an den Wänden wurden teilweise größere Stellen von Feuchtigkeit festgestellt. Die genauen Ursachen konnten allerdings nicht ermittelt werden. Zumindest in Teilbereichen könnte es sich nach Ansicht des Ortsgerichtes um Salpeterausblühungen handeln, aber auch Schäden an der Außenisolierung könnten die Ursache sein. Nach einem Kostenvoranschlag vom November 2020 müssten für die Beseitigung der Nässeschäden mit ca. 10.000 € gerechnet werden.

Unter Einbeziehung des Flures (5 m<sup>2</sup>) und des Treppenbereiches (9 m<sup>2</sup>) ergibt sich für den Kellerbereich eine Fläche von ca. 57 m<sup>2</sup>, die mit 300 €/m<sup>2</sup> geschätzt wurde, sodass **17.100 €** anzusetzen sind.

Die dort noch untergebrachte Garage hat einen Zementboden und ist an den Wänden verputzt. Dazu besitzt sie ein elektrisch angetriebenes Sektionaltor. Aufgrund des Zustandes wurde die Garage pauschal mit **5.000 €** angesetzt.

**Zum Wohnbereich:** Das im Erdgeschoss befindliche Bad dürfte neueren Datums sein. Es ist relativ klein, besitzt eine Badewanne, Toilette und Waschgelegenheit. Die Wände und der Boden sind gefliest; die die Decke ist mit Holzpaneelen verkleidet.

Die Zimmer im Erdgeschoss haben im Wesentlichen einen PVC-Boden, sind tapeziert und haben Holzdecken. Im Anbau befindet sich ein Parkettboden und im Esszimmer Laminat. Das im Anbau befindliche Fenster konnte auf das Jahr 2006 datiert werden, die übrigen Fenster dürften älter sein. Die Fenster im Erdgeschoss sind mit Rollläden ausgestattet.

Über das Wohnzimmer gibt es einen Zugang zu einer Terrasse, die gefliest und teilweise überdacht ist. Außerdem ist eine Markise vorhanden.

Über eine massive Steintreppe mit Podest und Eisengeländer erreicht man das Obergeschoss. Die Ausstattung im Obergeschoss ist geprägt von Holz- und Kassettendecken, PVC-Böden und in einigen Fällen gibt es Teppichböden. Der Flur ist mit einem gestrichenen Putz versehen. Im Küchenbereich gibt es Mosaikplatten am Fußboden. Das vorhandene Bad ist räumlich klein wie im Erdgeschoss und von der Ausstattung älter. Es hat aber auch eine Badewanne, eine Toilette und eine Waschgelegenheit, ist gefliest und hat eine Holzdecke. Der vom Wohnzimmer aus erreichbare Balkon ist gefliest, teilweise überdacht und hat eine Markise.

Der gesamte Elektrobereich dürfte nach heutigen Erkenntnissen nicht mehr dem Standard entsprechen.

Aufgrund der allgemeinen Ausstattung beider Wohnungen und der verwendeten schon in die Jahre gekommenen Materialien hat das Ortsgericht einen Wert von 750 €/m<sup>2</sup> angenommen. Bei ca. 232 m<sup>2</sup> Wohnfläche für Erd- und Obergeschoss ergibt sich somit ein Schätzpreis von **174.000 €**.

Fortsetzung zu den >Wirtschaftlichen Grundlagen< siehe Beiblatt

Ortsgericht Dornburg V

**Ortsgericht Dornburg V** Ortsgerichtsvorsteher Peter Maniak  
 Unter Eichen 19 **65599 Dornburg/ Westerwald**

**Anlage 1 zu  
 Gebäude 1**

Objekt: 

**Anlage 1 zu Gebäude 1** - Fortsetzung von Seite 3 der Schätzungsurkunde

**Tageb.-Nr.: 57**

Den Speicher erreicht man über eine Ziehtreppe. Der Boden besteht aus ausbetonierten Zwischenräumen eines Sparrenlagers. Der mit Dachziegeln eingedeckte ältere Teil hat Unterspannbahnen. Im angebauten Teil wurden die Welleternitplatten direkt an den Sparren befestigt. Hier konnten Beschädigungen festgestellt werden, die zu Wassereintritt führt. Feuchtigkeitsspuren konnten auch am Kamin festgestellt werden. Eine Dachisolierung ist nicht vorhanden.

Aufgrund der einfachen Ausgestaltung des Dachbereiches wurde dieser mit 100 €/m<sup>2</sup> veranlagt, was bei einer Fläche von ca. 116 m<sup>2</sup> zu einem Wert von **11.600 €** führt.

Neben dem Anbau befindet sich noch eine Garage, die nach den Unterlagen ca. 1974 erstellt wurde. Die Garage hat ein einfaches Blech Tor mit einer Tür. Die Decke ist mit Rigips verkleidet, der Boden ist aus Beton, die Belichtung erfolgt über Glasbausteine. Die Dacheindeckung besteht aus Welleternitplatten. Wegen der relativ einfachen Ausstattung wurde die Garage pauschal mit **4.000 €** geschätzt.

www.borgardvertrieb.de - 51789 Lindlar - Tel. 02266/6701 - Fax /484232-Form-Nr. 0.186.2.3 - Musterschutzz gem. §. §. 2(1), 105, 106 UrnG-Kopieren, modifizieren sow. Anwendung auf mehreren PC's od. in Netzwerken ohne Verlegerzustimmung

**Achtung!** Es sind teilweise Abschnitte eingerichtet. Abschnittswchsel bitte immer mit der Maus handhaben! Bei versehentlich unerwünschter Handhabung:  
 >Rückgängig< ausführen und dann weiter mit der Maus!

Schätzung sind folgende außergewöhnlichen Umstände berücksichtigt worden, die den Wert beeinflussen:  
Wasserschäden im Keller und die Undichtigkeiten an vereinzelt Stellen des Daches; die betroffenen Materialien, die oftmals älter und nicht in allen Fällen heutigen Standards entsprechen; die fehlende Dachisolierung; eine veraltete Elektroinstallation und eine überalterte Ölheizungsanlage. Hinzu kommt ein allgemeiner Renovierungs- und Reparaturbedarf in der geschätzten Größenordnung von 20.000 - 30.000 €.

Zu dem vorgenannten Schätzungswert sind die Werte der folgenden Einrichtungen hinzuzurechnen, die zu dem

Grundstück zu Nr.-n	gehören:

Die nachgenannten Gegenstände hat das Ortsgericht entgegen dem erteilten Auftrag nicht geschätzt, da ihm die nötige Sachkunde fehlt:

**Gesamtwert** - Das unterzeichnende Ortsgericht bescheinigt, dass die Schätzung des vorgenannten Grundstücks den folgenden Gesamtwert ergibt:

EUR in Ziffern	EUR in Worten
<b>273.720,00</b>	<b>zweihundertdreiundsiebzigtausendsiebenhundertzwanzig,-----</b>

<b>Geschäftswert</b> [Schätzwert gem. § 3 (2) GebO]	<b>280.000,00 EUR</b>
--	-----------------------

<b>Berechnung der Gebühren<sup>1)</sup> und Auslagen:</b>		
Gebühr <sup>1)</sup> (§ 1 GebO i.V.m. Nr. 12 Gebühren-Verzeichnis, §§ 18, 20 OGG)	210,00	EUR
+ Auslagen (§ 21 OGG)	40,00	EUR
<b>Summe</b>	<b>250,00</b>	<b>EUR</b>

Zahlungsweise:  
 Bar     Überweisung  
 Datum, Unterschrift: *10.10.2022*  
 Ortsgerichtsvorsteher  
 Peter Maniak *[Signature]*

Bankverbindung-en<sup>2)</sup>:

**Unterschriften Ortsgericht**

Ortsgerichtsschöffe  
*H. Seibel*

Ortsgerichtsschöffe  
*Andreas Heintzen*

Ortsgerichtsvorsteher Stellv. Ortsgerichtsvorsteher  
*P. Maniak*  
Peter Maniak



1) Gem. Gebührenordnung (Geb.O) für die Ortsgerichte im Lande Hessen v. 17. Okt. 1980 (GVBl. I S. 406), geänd. d. Sechste Verordnung zur Änderung der Gebührenordnung (GebO) für die Ortsgerichte im Lande Hessen vom 03. März 2012 (GVBl. I Nr. 4 S. 44, 45) v. 20. März 2012, i.d.z.Zt.gült.Fass.

BV www.bornardvertrieb.de - 61789 Lindlar - Tel. 0226666701 - Fax /464232-Form-Nr. 0.186.2.c - Musterschutz gem. § 2(1), 105, 106 UrhG - kopieren, modifizieren sowie Anwendung auf mehreren PC's oder in Netzwerken ohne Verlegen