



Ortsgericht Siegbach I

Der Ortsgerichtsvorsteher

Ortsgericht Siegbach I Baumschulstrasse 18 35768 Eisemroth

Amtsgericht Dillenburg
Zweigstelle Herborn
Westerwaldstrasse 6

35745 Herborn

Tagebuch-Nr.:

18/2024

Datum:

19.04.2024

Den Vorgang bearbeitet:

Ortsgerichtsvorsteher

Norman Pfeifer

Ortsgerichtsschöffe/in

Georg Schäfer

Ortsgerichtsschöffe/in

Joachim Schneider

Schätzungsurkunde

Telefon :

02778-911757

E-Mail :

norman.pfeifer@web.de

Vom Antragsteller

Amtsgericht Dillenburg, Zweigstelle Herborn

wurde die Schätzung am 14.02.2024 auf Antrag des Amtsgerichtes beim Ortsgericht Siegbach I beantragt.

Anlass der Wertermittlung : **Zwangsversteigerung**

OBJEKT

Es wurde der Verkehrswert des nach bezeichneten, im Ortsgerichts-Bezirk gelegenen Objektes geschätzt.

Objekt: Grünland

Lage: Aussenbereich

Das Objekt ist im Grundbuch vom Eisemroth Blatt 1283 eingetragen. Den Grundbuchauszug hat das Ortsgericht nicht eingesehen, nach Angaben des Amtsgerichtes sind keine wertminderten Rechte in Abt II des Grundbuches eingetragen und es bestehen keine Baulasten im Baulastenverzeichnis.

Gemarkung: Eisemroth

Flur : 10

Flurstück: 445 mit 625 m²

Nutzung: Landwirtschaftliche Fläche, im hintersten Hüttenboden

BESICHTIGUNG

Vom Besichtigungstermin wurde neben dem Antragsteller keine weitere Person benachrichtigt.
Die unterzeichneten Ortsgerichtsmitglieder versichern, dass Sie das Schätzobjekt genau kennen.

1. Objektbeschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Wiesengrundstück im Außenbereich, mit nur untergeordnetem Baumbestand.

Die Parzelle war mit dem darunterliegenden Grundstück mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet, von diesem sind noch einige Felder und die Pfosten zu erkennen. Die Grenzbereiche sind stark mit Dornengewächsen zugewuchert.

Die Zufahrt zur Parzelle ist schwierig, eng und steil. Der unbefestigte Weg aus Waldboden ist nur bei trockenem Wetter zu befahren.

Bilder des Objektes:



2. Wertermittlung

2.1 Sachwertverfahren

2.1.1 Bodenwert

Der Bodenwert wird für gewöhnlich anhand des Bodenrichtwertes ermittelt.

Für die Lage des Bewertungsobjektes liegt ein geeigneter **Bodenrichtwert mit 0,60 € pro m²** vor, damit ergibt sich für das zu bewertende Objekt bei einer Fläche von 625 m² ein **Bodenwert von 375,00 €**.

2.1.2 Wert verändernde Faktoren

Aufgrund der schwierigen Zugänglichkeit des Grundstückes ist ein Mehrwert zum Bodenrichtwert nicht gegeben.

2.1.3 Sachwert

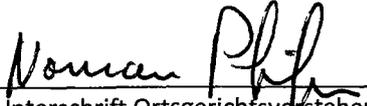
Der Sachwert beträgt mit den ermittelten Eingangsgrößen: 375,00€

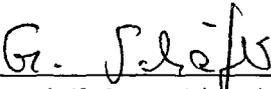
2.1.4 Verkehrswert

Gemäß §194 des BauGB wird der Verkehrswert im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale am Wertermittlungsstichtag zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Unter Berücksichtigung aller den Wert beeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag am 18.04.2024 geschätzt auf:

375,00 €


Unterschrift Ortsgerichtsvorsteher


Unterschrift Ortsgerichtsschöffe/in 1


Unterschrift Ortsgerichtsschöffe/in 2



Kostenrechnung:

Gemäß Gebührenordnung für die Ortsgerichte im Lande Hessen
Vom 17. Oktober 1980 geändert am 06.10.2022 ist für Leistungen aus § 18 des Ortsgerichtsgesetzes
(Schätzungen) bei dem Bewertungsobjekt eine **Gebühr von 43,50 € fällig**.
Dieser Betrag ist vom Auftraggeber an das Ortsgericht zu entrichten.

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.

§ 198 Bewertungsgesetz: Die Schätzungskunde erfüllt nicht die Anforderung des § 198 BewG zum Nachweis des „niedrigeren gemeinen Werts“(Gebäudewertes) bei der Finanzverwaltung

Die Bewertung erfolgte vom Ortsgericht durch Inaugenscheinnahme des Schätzobjektes, rechtliche Prüfungen sind nicht mit dieser Wertermittlung verbunden.



Ortsgemeinschaft Siegbach I

Der Ortsgerichtsvorsteher

Ortsgemeinschaft Siegbach I Baumschulstrasse 18 35768 Eisemroth



Amtsgericht Dillenburg
Zweigstelle Herborn
Westerwaldstrasse 6

35745 Herborn

Tagebuch-Nr.: **19/2024**
Datum: 19.04.2024
Den Vorgang bearbeitet:
Ortsgerichtsvorsteher Norman Pfeifer
Ortsgerichtsschöffe/in Georg Schäfer
Ortsgerichtsschöffe/in Joachim Schneider

Schätzungsurkunde

Telefon : 02778-911757
E-Mail : norman.pfeifer@web.de

Vom Antragsteller
Amtsgericht Dillenburg, Zweigstelle Herborn
wurde die Schätzung am 14.02.2024 auf Antrag des Amtsgerichtes beim Ortsgemeinschaft Siegbach I beantragt.
Anlass der Wertermittlung : **Zwangsversteigerung**

OBJEKT

Es wurde der Verkehrswert des nach bezeichneten, im Ortsgemeinschafts-Bezirk gelegenen Objektes geschätzt.

Objekt: Grünland
Lage: Aussenbereich

Das Objekt ist im Grundbuch vom Eisemroth Blatt 1283 eingetragen. Den Grundbuchauszug hat das Ortsgemeinschaft nicht eingesehen, nach Angaben des Amtsgerichtes sind keine wertmindernden Rechte in Abt II des Grundbuches eingetragen und es bestehen keine Baulasten im Baulastenverzeichnis.

Gemarkung: Eisemroth
Flur : 10
Flurstück: 446 mit 4.190 m²
Nutzung: Landwirtschaftliche Fläche, im hintersten Hüttenboden

BESICHTIGUNG

Vom Besichtigungstermin wurde neben dem Antragsteller keine weitere Person benachrichtigt.
Die unterzeichneten Ortsgerichtsmitglieder versichern, dass Sie das Schätzobjekt genau kennen.

1. Objektbeschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Wiesengrundstück im Außenbereich, mit für die Schätzung unwesentlichem Baumbestand.

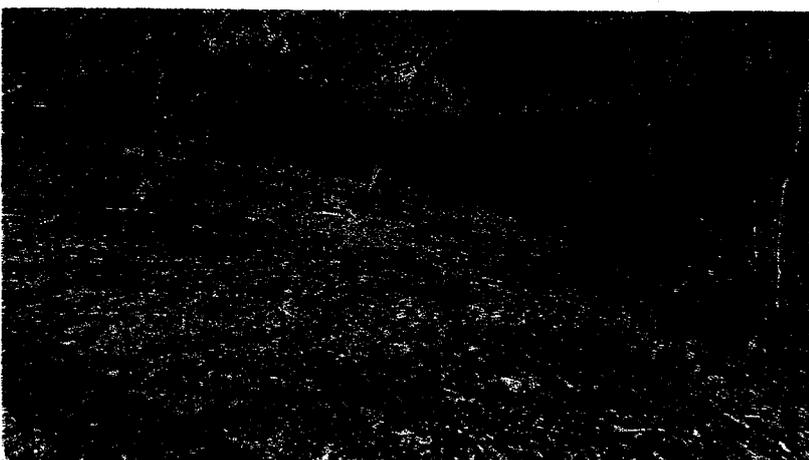
Die Parzelle war mit Einbeziehung der Parzelle 445 mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet, von diesem sind noch einige Felder, die Pfosten und die Toranlagen zu erkennen.

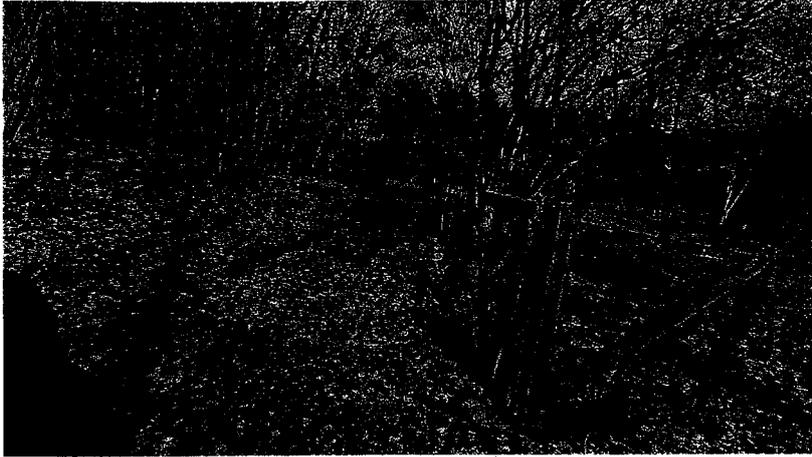
Im Talseitigen Grundstücksbereich ist ein Gebäude, vermutlich als Gartenhütte mit Feuerstätte genutzt, vorhanden. Im Kataster ist dieses Gebäude nicht aufgeführt.

In diesem Grundstücksbereich ist ein verdichteter Baum- und Strauchbewuchs vorhanden

Die Zufahrt zur Parzelle ist schwierig, eng und steil. Der unbefestigte Weg aus Waldboden ist nur bei trockenem Wetter zu befahren.

Bilder des Objektes:





2. Wertermittlung

2.1 Sachwertverfahren

2.1.1 Bodenwert

Der Bodenwert wird für gewöhnlich anhand des Bodenrichtwertes ermittelt.

Für die Lage des Bewertungsobjektes liegt ein geeigneter **Bodenrichtwert mit 0,60 €** pro m² vor, damit ergibt sich für das zu bewertende Objekt bei einer Fläche von 4.190 m² ein **Bodenwert von 2.514,00 €**.

2.1.2 Wert verändernde Faktoren

Aufgrund der schwierigen Zugänglichkeit des Grundstückes ist ein Mehrwert zum Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Nutzung nicht gegeben.

Die vorhandene Bebauung als Gartenhütte und die Einfriedung sind als stark baufällig zu betrachten und finden daher keine Berücksichtigung in der Wertermittlung.

2.1.3 Sachwert

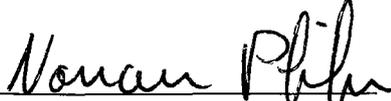
Der Sachwert beträgt mit den ermittelten Eingangsgrößen: 2.514,00€

2.1.4 Verkehrswert

Gemäß §194 des BauGB wird der Verkehrswert im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale am Wertermittlungstichtag zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Unter Berücksichtigung aller den Wert beeinflussenden Umständen wird der Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag am 18.04.2024 geschätzt auf:

2.514,00 €


Unterschrift Ortsgerichtsvorsteher


Unterschrift Ortsgerichtsschöffe/in 1


Unterschrift Ortsgerichtsschöffe/in 2



Kostenrechnung:

Gemäß Gebührenordnung für die Ortsgerichte im Lande Hessen vom 17. Oktober 1980 geändert am 06.10.2022 ist für Leistungen aus § 18 des Ortsgerichtsgesetzes (Schätzungen) bei dem Bewertungsobjekt eine **Gebühr von 43,50 € fällig**. Dieser Betrag ist vom Auftraggeber an das Ortsgericht zu entrichten.

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.

§ 198 Bewertungsgesetz: Die Schätzungskunde erfüllt nicht die Anforderung des § 198 BewG zum Nachweis des „niedrigeren gemeinen Werts“(Gebäudewertes) bei der Finanzverwaltung

Die Bewertung erfolgte vom Ortsgericht durch Inaugenscheinnahme des Schätzobjektes, rechtliche Prüfungen sind nicht mit dieser Wertermittlung verbunden.