

**Schätzungsurkunde  
des Ortsgerichts Niedernhausen III  
Tagebuchnummer 40/24**



**Wertschätzung betreffend das im Grundbuch von  
Niederseelbach Blatt 1162 unter laufender Nummer 2  
eingetragene Grundstück**

**Wertschätzung**

Sehr geehrter Damen und Herren,

Als Termin der Schätzung wurde im Benehmen mit den Schöffen Freitag den 07. Juni um 15:00 Uhr anberaunt.

**1. Auftrag:**

Das Amtsgericht Idstein erteilte dem Ortsgericht Niedernhausen III (OGR) mit Schreiben vom 14.05.2024 den Auftrag zur Wertschätzung eines Grundstücks in der Gemarkung Niederseelbach, Flur 3 / Flurstück 60 gelegenen Grundstücks.

Die Annahme des Auftrages erfolgte am 29.05.2024 mit Eintrag ins Tagebuch unter der Nummer 40/24. Die Besichtigung erfolgte am 07.06.2024 durch die Herren Peter Woitsch (Ortsgerichtsvorst. OGR III), Martin Brömser (stellvertr. Ortsgerichtsvorst. III) und Sabine Krug (Schöffe OGR III). Von den angesprochenen Parteien war keine anwesend.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes gibt es mehrere Verfahren:

1. das Vergleichswertverfahren,
2. das Ertragswertverfahren,
3. das Sachwertverfahren.

Das OGR ist mit Ausnahme von Objekten, die der eindeutigen Erzielung von Mieterträgen dienen, nach einer Empfehlung des für uns zuständigen Amtsgericht gehalten nach dem Sachwertverfahren n. §§ 21-23 ImmoWertV zu schätzen. Grundlage hierzu ist u.a. die Sachwertrichtlinie.

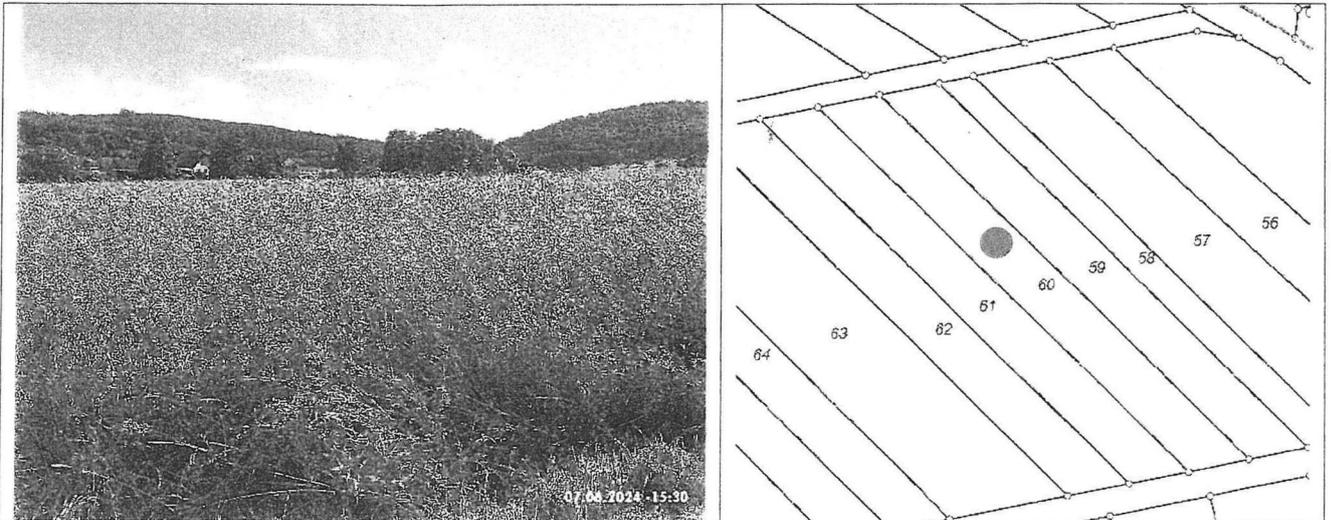
**2. Kurzbeschreibung des Schätzobjekts:**

Grünland in einer ausgeprägten Talebene mit minimaler Neigung

Niedernhausen, Gemarkung Niederseelbach, Landkreis Rheingau-Taunus,  
stück 60

Grundstücksgröße: 1292 qm Grundbuchdaten: AG Idstein Grundbuch Niederseelbach Blatt 1162

Grundstücksgröße wurde aus dem Auszug des Grundbuchs entnommen, der vom  
Amtsgericht gestellt wurde.



2022

anfrage\_aktuelleinfo

Bodenrichtwert

Lage und Wert

Gemeinde: Niedernhausen

Gemarkungsnahme: Niederseelbach

Gemarkungsnnummer: 061672

Bodenrichtwertnummer: 00000990

Bodenrichtwert: 1,60 €/m<sup>2</sup>  
Grünland

Stichtag des Bodenrichtwertes: 01.01.2022

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand: Fläche per Land- und Forstwirtschaft

Art der Nutzung: Grünland

Bodenrichtwertkennung: zonal

### Bewertung des Grundstückes (Bodenwert)

Gem. des anzuwendenden Bodenrichtwertes (s. öffentliche einzusehender Plan Gemeinde Niedernhausen beträgt der qm-Preis für die Grünfläche zum 01.01.2022 – 1,60,- €/qm -

### 3. Zusammenfassung zum vorläufigen Sachwert

Aus den vorgenannten Wertermittlungsbestandteilen ergibt sich in Summe ein vorläufiger Sachwert in Höhe von:

	Größe m <sup>2</sup>	Bodenwert/€/m <sup>2</sup>	Gesamt Euro
Grundstück	1292	1,60	2.067,20

Der vorläufige Sachwert beträgt somit **2.067,20 €** Euro

**Marktpassungsfaktor:**

Es wird ein Marktpassungsfaktor von 1,2 verwendet.

**Endgültiger Sachwert**

Das Ortsgericht setzt den Sachwert somit auf  $2.067,20 \text{ €} * 1,2 = 2.480,84 \text{ €}$  fest.

Der Grundstückswert beträgt ~2.500,00€

**Das Ortsgericht schätzt den Verkehrswert des Bewertungsobjekts daher zum Stichtag 07.06.2024 mit 2500,- Euro.**

**Zweitausendfünfhundert**

Auch die nun vorliegende Schätzung nach Sachwertverfahren ist zunächst ein Rechenvorgang und trägt der bereits zitierten Kommentierung in der Fachliteratur Rechnung: „Geschätzt wird der Wert, den Preis bestimmt der Markt“.

Es wird mit Hinweis auf den geleisteten Dienstleistung versichert, die Schätzung nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch und unabhängig vorgenommen zu haben

Unter Hinweis auf die Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) weisen wir darauf hin, dass der Vorgang elektronisch gespeichert wird. Dies beinhaltet persönliche Daten, wie Name, Anschrift, evtl. Geburtsdatum und die beauftragte Wertermittlung des vorbezeichneten Grundstücks mit Bebauung. Eine Weitergabe durch das OGR erfolgt nicht. Die mitwirkenden Schöffen haben in dem durch sie verwalteten Datenbestand eine elektronische, wie auch mit diesem Original mitgeteilt, eine ausgedruckte Variante.

Niedernhausen, den 13. Juli 2024

Woitsch, Ortsgerichtsvorsteher

Brömser, stellvertr. Ortsgerichtsvorsteher



Andrä, Ortsgerichtsschöffe

**Gebührenfestsetzung:**

n. GebOOG Hessen Nr. 12  
Verkehrswert: 531.700,- €

**Urkunde wird 4-fach ausgef.**

1. Ausftg. Auftraggeber
2. Ausftg. Entw.
3. u. 4. Ausftg. z.V. Schöffen

(86,50 € für einen Sockelwert bis 50.000,- € + 7,50,- €/jede weitere 10€, im vorliegendem Fall also **86.50,-**

Bitte den Betrag in Höhe von **86,50 €** überweisen auf das Bankkonto:

E05 5001 0517 5433 1790 43 BIC INGDDEFFXXX