



## Ortsgericht Lautertal II

Tagebuch-Nr. 33/2022

### Schätzungsurkunde

#### Grundstücke:

Gemarkung Gadernheim, Flur 1, Flurstücke 472/12, 491/2, 494/3, 498/15 und 501

Am 01.11.2022 beantragt das Amtsgericht Bensheim - Versteigerungsgericht - durch Frau Rechtpflegerin Simrock beim zuständigen Ortsgericht Lautertal II die Schätzung der o.a. Grundstücke. Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft wurde angeordnet unter den

Aktenzeichen 43 K 15/22 für das Flurstück 472/12

Aktenzeichen 43 K 14/22 für das Flurstück 491/2

Aktenzeichen 43 K 13/22 für das Flurstück 494/3

Aktenzeichen 43 K 16/22 für das Flurstück 498/15

Aktenzeichen 43 K 12/22 für das Flurstück 501

Bei der Besichtigung am 14.12.2022 und Schätzung am 04.01.2023 wirken folgende Ortsgerichtsmitglieder mit:

Ortsgerichtsvorsteher

Wolfgang Hechler

Stellvertretender Ortsgerichtsvorsteher

Dr. Karl-Josef Kuhn

Ortsgerichtsschöffe

Horst Pfeifer

Alle zu bewertende Grundstücke liegen in Ortsnähe und in leichter, durchschnittlicher Hanglage, wie es für den vorderen Odenwald typisch ist, also nicht eben, aber auch nicht steil. Die Acker- und Grünlandzahlen der amtlichen Bodenschätzung bewegen sich zwischen 45 und 58. Das sind gute durchschnittliche Bewertungen. Die landwirtschaftlichen Flächen sind verpachtet und werden entsprechend genutzt, sind also gepflegt. Altlasten sind keine bekannt und werden auch nicht vermutet.

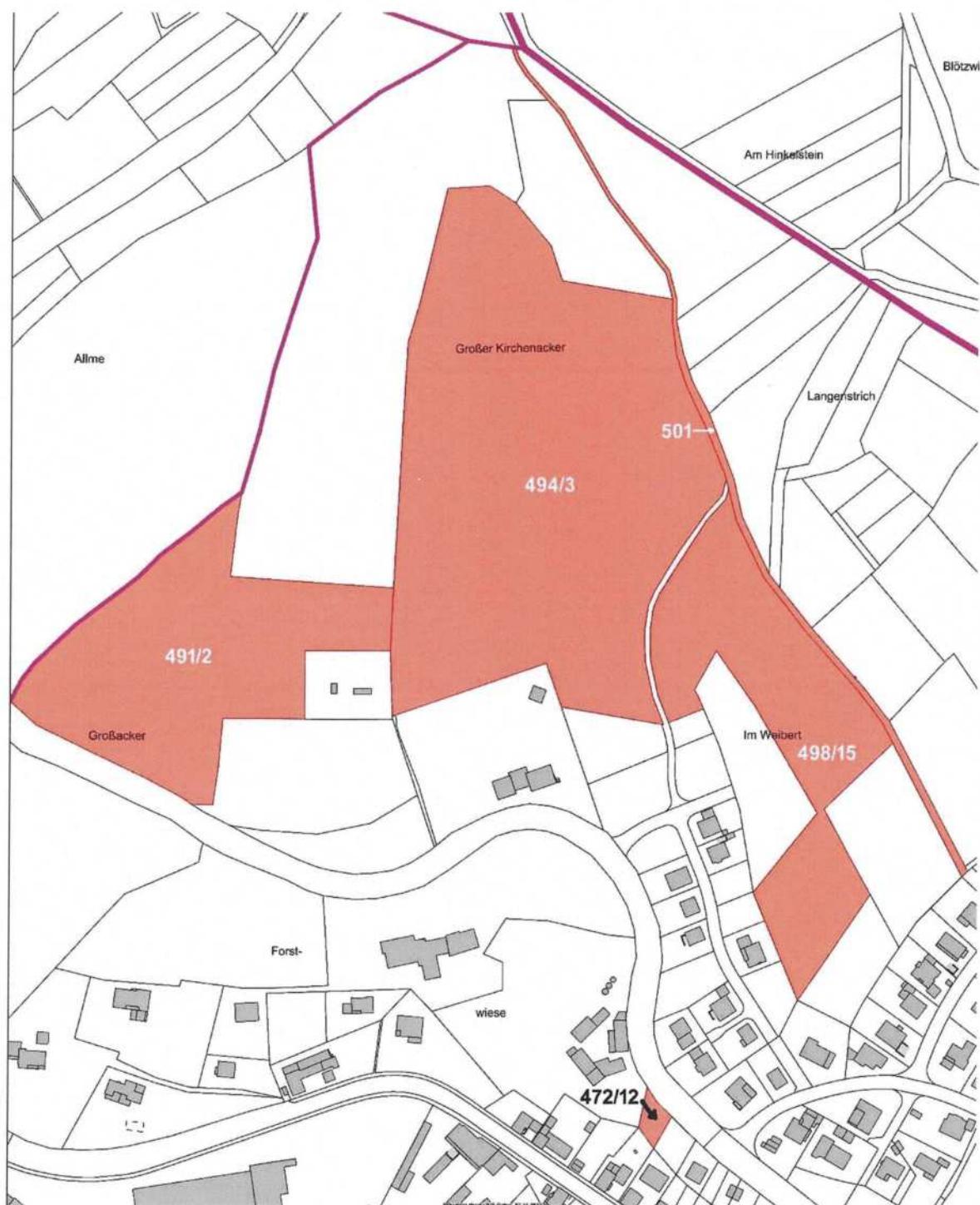
Für die landwirtschaftlichen Flächen werden wegen der Lage, der Bodenschätzung und wegen des aktuellen Zustandes keine Zu- oder Abschläge vorgenommen.

Ein Grundbuchauszug vom 21.10.2022 wurde von der Antragstellerin dem Ortsgericht vorgelegt. Alle fünf hier betroffenen Grundstücke sind im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes 851 von Gadernheim eingetragen. Weitere Grundstücke sind auf diesem Blatt nicht erfasst. Zur Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) des Grundbuchblattes 851 kann hier keine Aussage getroffen werden, weil das Amtsgericht diesen Teil dem Ortsgericht nicht überlassen hat.

In Abteilung I sind folgende Eigentümer eingetragen:

[REDACTED]

Übersichtskarte mit Markierung der zu schätzenden 5 Flurstücke



**Schätzung Ifd. Nr. 55:**

Flurstück **472/12**, Lage: „Darmstädter Straße“ Fläche: 349 m<sup>2</sup>, tatsächliche Nutzung: Grünland, Ertragsmesszahl: 143

Dieses Grundstück hat der Gutachterausschuss des Kreises Bergstraße in der Bodenrichtwertkarte in den Bereich von 140 €/m<sup>2</sup> eingetragen, weil es im Zusammenhang der bebauten Ortslage liegt.

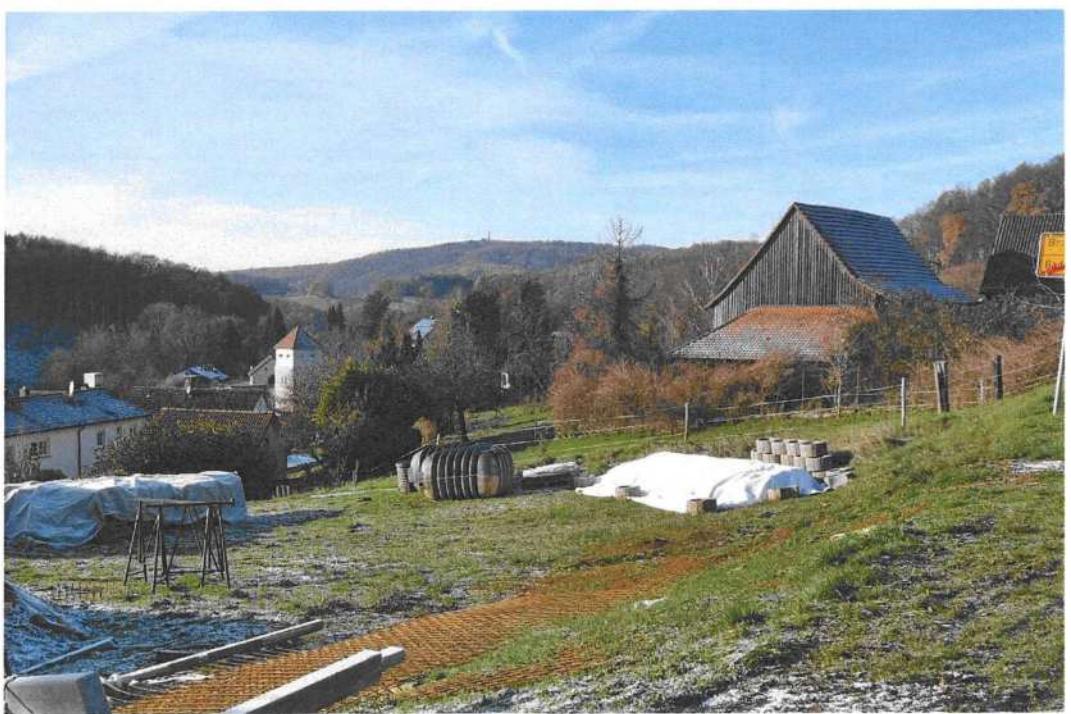
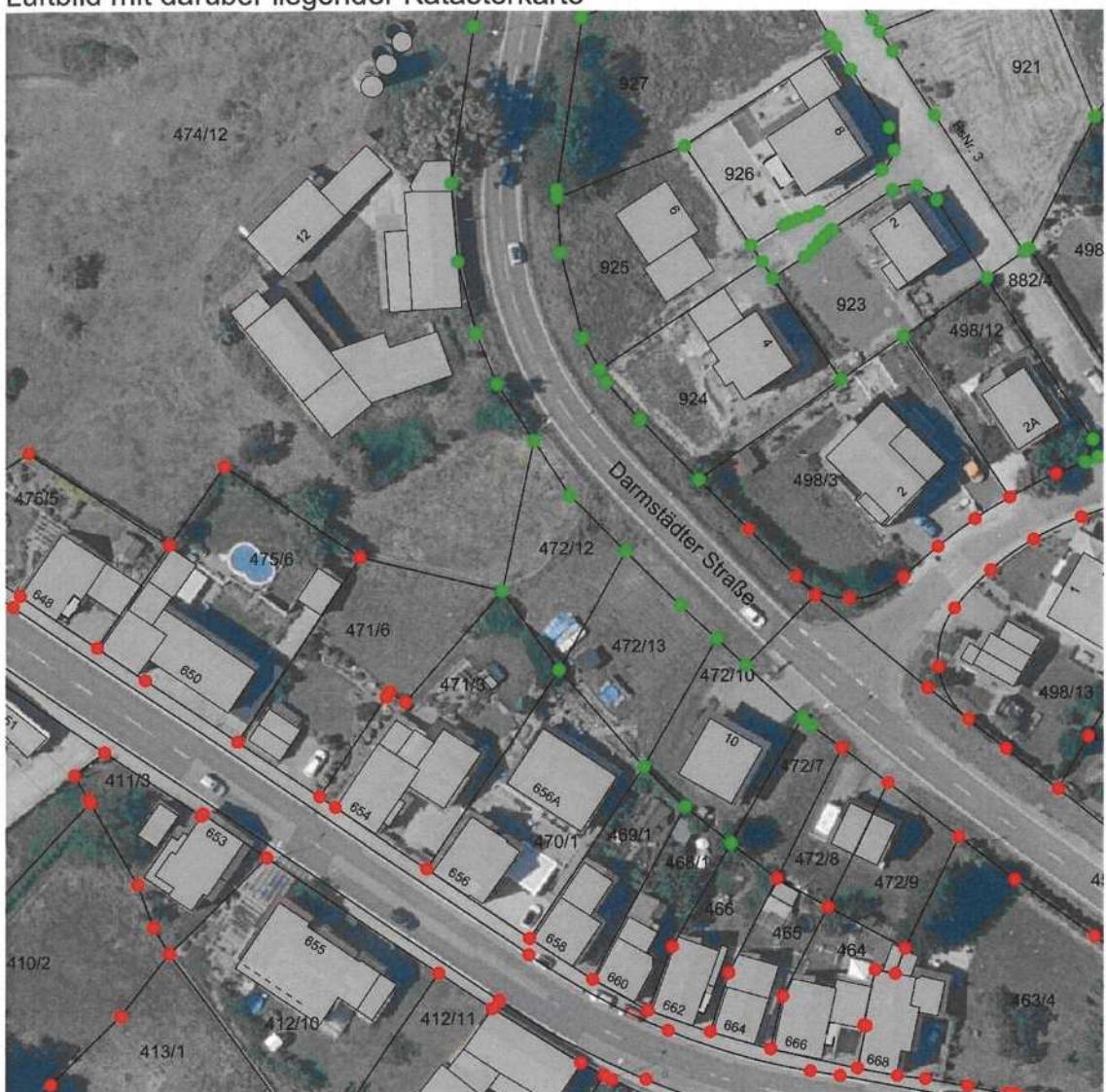
### Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte



Kartenauszug vom 03.11.2022



Luftbild mit darüber liegender Katasterkarte



Flurstück 472/12: zurzeit etwas belagert, weil an Haus Nr. 10 gerade angebaut wird.

Aufgrund des Bodenrichtwertes von 140 €/m<sup>2</sup> setzt das Ortsgericht nicht den Wert für landwirtschaftliche Flächen an. Da eine mögliche Bebauung nicht sofort gegeben ist und der Grundriss des Flurstücks nicht ideal geformt ist, wird ein Bodenwert von 120 €/m<sup>2</sup> geschätzt. Ein Grenzausgleich mit dem Nachbarflurstück 474/12 ist empfehlenswert.

In Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) steht folgender Eintrag:  
Ifd. Nr. 30: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.  
Dieser Eintrag wirkt sich nicht wertmindernd für das Grundstück aus.

Das Grundstück 472/12 liegt direkt an der Darmstädter Straße (L 3099) unweit der Nibelungenstraße (B 47). Die Höhenlage beträgt ca. 350 m über NN.

Wertermittlung: 349 m<sup>2</sup> x 120 € = 41.880 € also ~42.000 €

---

Bodenrichtwertkarte für die restlichen 4 Flurstücke



---

#### Schätzung Ifd. Nr. 46:

Flurstück 491/2, Lage: „Großbäcker“, Fläche: 18.540 m<sup>2</sup>, tatsächliche Nutzung: Ackerland (aktuell als Grünland genutzt): 5.758 m<sup>2</sup>, Grünland: 6.664 m<sup>2</sup>, Laubholz: 6.073 m<sup>2</sup>, Weg: 45 m<sup>2</sup>, Gesamtertragsmesszahl: 5.215

Der Bodenrichtwert (BRW) für landwirtschaftliche Flächen beträgt 1,40 €/m<sup>2</sup> und für forstwirtschaftliche Flächen 0,90 €/m<sup>2</sup>.

Kartenauszug vom 03.11.2022



Ansicht des Flurstücks 491/2 von Südosten, von der L 3099 mit Grünland und Laubwald

In Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) stehen folgende Einträge:

Ifd. Nr. 8: Gasfernleitungsrecht für die CASCADE Gastransport GmbH, Kassel

Ifd. Nr. 9: Kabelrecht für die GGEW Gruppen-, Gas- und Elektrizitätswerk Bergstraße AG, Bensheim

Ifd. Nr. 10: Ferngasleitungsrecht für die CASCADE Gastransport GmbH, Kassel

Ifd. Nr. 11: Versorgungsleitungsrecht für die GGEW Gruppen-, Gas- und Elektrizitätswerk Bergstraße AG, Bensheim

Ifd. Nr. 29: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Das Flurstück 491/2 grenzt an die Darmstädter Straße (L 3099). Der Waldteil ist auch nur von dort anfahrbar. Es gibt keine Zuwegung von dem nordwestlich angrenzenden Waldstück.



#### Wertermittlung:

Die Flächen für Ackerland, Grünland und den kleinen Weganteil werden zusammengefasst. Das ergibt  $12.467 \text{ m}^2 \times 1,40 \text{ € (BRW)} = 17.453,80 \text{ €}$ .

Auf der Laubholzfläche wachsen überwiegend 50 bis 60 Jahre alte Buchen und Eichen. Um den Aufwuchs zu berücksichtigen wird der BRW von  $0,90 \text{ €/m}^2$  um  $1,00 \text{ €}$  erhöht zu einem Bodenwert von  $1,90 \text{ €/m}^2$ .

Waldfläche  $6.073 \text{ m}^2 \times 1,90 \text{ € (Bodenwert)} = 11.538,70 \text{ €}$

Gesamtwert des Grundstücks 491/2:  $28.992,50 \text{ €}$ , also  $\sim 29.000 \text{ €}$

Für die Summe aller Leitungsrechte wird eine Wertminderung von 1.500 € geschätzt.  
29.000 € - 1.500 € = **27.500 €**.

Wertfreier Hinweis: Eine Möglichkeit wäre noch, das Grundstück durch örtliche Vermessung zu teilen und den Wald und die landwirtschaftliche Restfläche an unterschiedliche Interessenten zu vergeben. Die Kosten für die Vermessung bis zur Erteilung der Veränderungsmitteilung durch das Amt für Bodenmanagement Heppenheim werden auf ca. 2.500 € geschätzt.

---

#### Schätzung Ifd. Nr. 43:

Flurstück 494/3, Lage: „Großer Kirchenacker“ und „Im Weibert“, Fläche: 43.107 m<sup>2</sup>  
tatsächliche Nutzung: Ackerland (aktuell als Grünland genutzt): 38.438 m<sup>2</sup>, Grünland: 4.420 m<sup>2</sup>, Weg: 249 m<sup>2</sup>, Gesamtertragsmesszahl: 19.557

Kartenauszug vom 03.11.2022



### Luftbild mit darüber liegender Katasterkarte



In Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) stehen folgende Einträge:  
Ifd. Nr. 7: Kabelrecht für die Hessische Elektrizitäts-AG, Darmstadt  
Ifd. Nr. 13: Ferngasleitungsrecht für die CASCADE Gastransport GmbH, Kassel  
Ifd. Nr. 28: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Teilansicht der Flurstücke 494/3 und 501 von Südosten



Wertermittlung:

Die Flächen für Ackerland, Grünland und den kleinen Weganteil werden zusammengefasst. Das ergibt  $43.107 \text{ m}^2 \times 1,40 \text{ € (BRW)} = 60.349,80 \text{ €}$ , also  $\sim 60.500 \text{ €}$ .

Für das Kabelrecht und das Ferngasleitungsrecht wird eine Wertminderung von 1.000 € angenommen.  
 $60.500 \text{ €} - 1.000 \text{ €} = \mathbf{59.500 \text{ €}}$ .

---

#### Schätzung lfd. Nr. 58:

Flurstück **498/15**, Lage: „Schneiders Feld“, Fläche:  $14.729 \text{ m}^2$ , tatsächliche Nutzung: Grünland  
Gesamtertragsmesszahl: 5.601

In Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) stehen folgende Einträge:  
lfd. Nr. 13: Ferngasleitungsrecht für die CASCADE Gastransport GmbH, Kassel  
lfd. Nr. 31: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Kartenauszug vom 03.11.2022



Teilansicht des Flurstücks 498/15 von Nordwesten

## Luftbild mit darüber liegender Katasterkarte



Wertermittlung:

$$14.729 \text{ m}^2 \times 1,40 \text{ €} = 20.620,60 \text{ €, also } \sim 20.500 \text{ €}$$

Für das Ferngasleitungsrecht wird eine Wertminderung von 500 € angenommen.

Das Flurstück grenzt zwar an die Ortsbebauung an, ist allerdings kein Bauerwartungsland, weil es im Flächennutzungsplan als Grünland festgelegt ist.

$$20.500 \text{ €} - 500 \text{ €} = 20.000 \text{ €.}$$

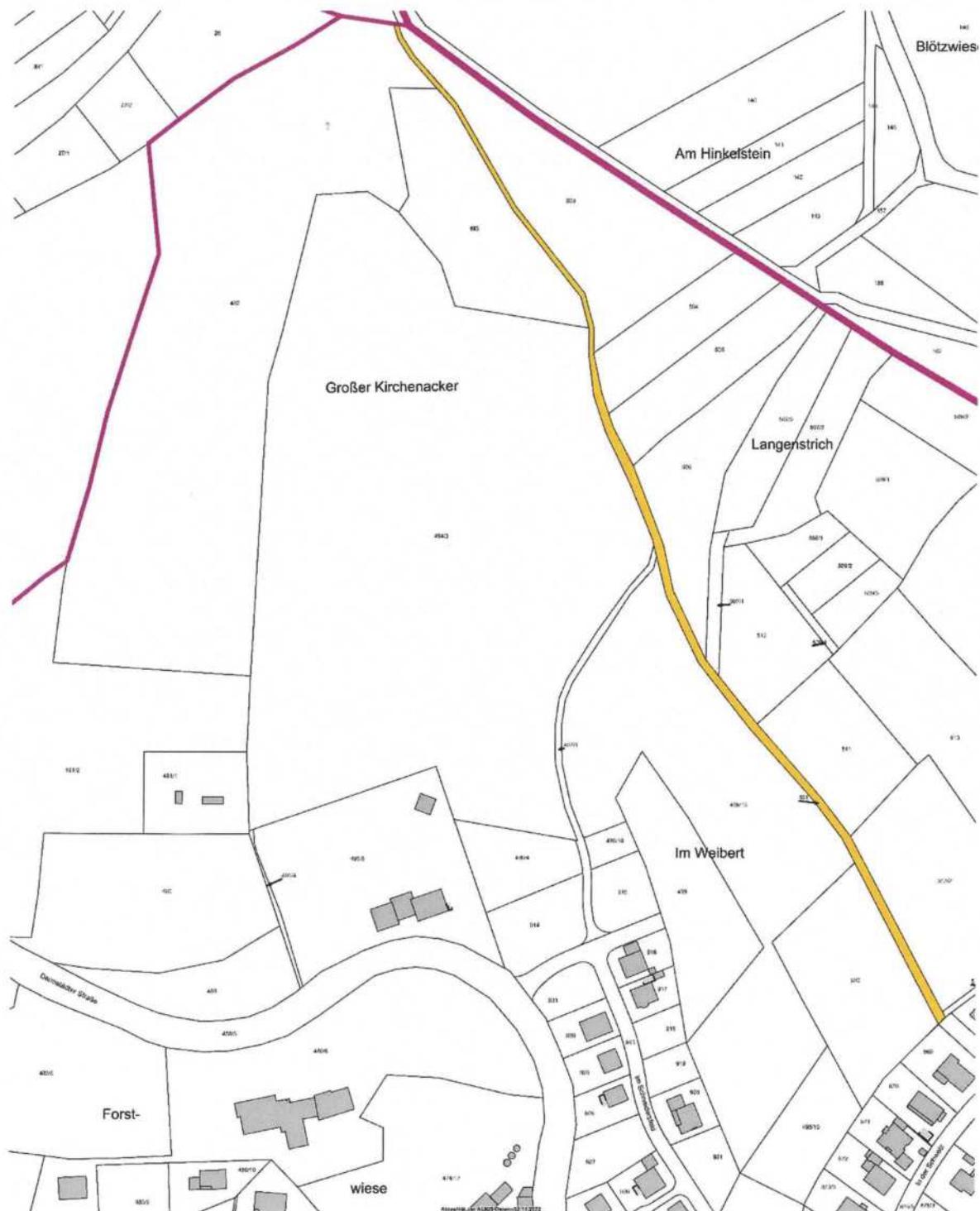
## Schätzung Ifd. Nr. 15:

Flurstück 501, Lage: „Brandauer Weg“, Fläche: 2.470 m<sup>2</sup>, tatsächliche Nutzung: Weg

In Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) stehen folgende Einträge:

Ifd. Nr. 13: Ferngasleitungsrecht für die CASCADE Gastransport GmbH, Kassel

Ifd. Nr. 27: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.



überein. An einer Stelle weichen sie sogar erheblich ab. Der Weg befindet zwar in Privateigentum, wird aber auch von der Öffentlichkeit genutzt und insbesondere von Eigentümern anderer angrenzender Grundstücke, für die es die einzige Möglichkeit ist, zu ihren Grundstücken zu gelangen.

Der Weg hat seit Jahrhunderten eine überregionale Bedeutung. Er ist bis heute noch die fußläufige Verbindung zwischen Gadernheim und Brandau. Das Wegeflurstück ist deswegen nur für die Gemeinde Lautertal von Interesse.

Der Wert dieses Grundstücks wird somit deutlich geringer eingeschätzt als für Grünland oder Ackerflächen.

Da die Ferngasleitung dieses Wegeflurstück nur durchquert und nicht etwa entlang des Weges verläuft, wird deswegen keine Wertminderung angesetzt.

Wertermittlung:

$2.470 \text{ m}^2 \times 1,40 \text{ € (BRW)} = 3.458,00 \text{ €}$ . Davon die Hälfte = 1.729 €, also **~1.500 €**.

---

#### **Zusammenstellung der Grundstückswerte:**

Flurstück 472/12: 42.000 €

Flurstück 491/2: 27.500 €

Flurstück 494/3: 59.500 €

Flurstück 498/15: 20.000 €

Flurstück 501: 1.500 €

Summe: **150.500 €**

=====

Die unterzeichnenden Vertreter des Ortsgerichts bescheinigen, dass die Summe der Schätzung der fünf vorgenannten Grundstücks den folgenden Gesamtwert ergibt:

**150.500 €**

**Berechnung der Gebühren und Auslagen:**

Gebühr nach § 1 GebO i.V. mit Nr. 12		
Gebührenverzeichnis, §§ 18, 20 OGG	bis 50.000 € =	72,00 €
11-mal (je angefangene 10.000 €) 6,00 € =		66,00 €
Auslagen nach § 21 OGG		20,00 €
Summe:		<b>158,00 €</b>

Bezahlt:  
Unterschrift

Unterschriften Ortsgericht: *Lautertal, 05. Januar 2023*

*H. Pfeifer*

Horst Pfeifer  
Ortsgerichtsschöffe

*Dr. Karl-J. Kuhn*

Dr. Karl-Josef Kuhn  
Stellv. Ortsgerichtsvorst.

*Wolfgang Hechler*

Wolfgang Hechler  
Ortsgerichtsvorsteher



# **Ortsgerichtsgesetz in der Fassung vom 2. April 1980**

## **§ 18 Schätzungen**

(1) Das Ortsgericht ist zuständig, auf Antrag eines Beteiligten oder auf Ersuchen einer Behörde den Wert zu schätzen von:

1. Grundstücken,
2. beweglichen Sachen,
3. Nutzungen eines Grundstücks,
4. Rechten an einem Grundstück,
5. Früchten, die von dem Boden noch nicht getrennt sind,
6. Schäden an einem Grundstück und an Früchten, die von dem Boden noch nicht getrennt sind, soweit die Gegenstände sich in seinem Bezirk befinden.

(2) Liegt ein Grundstück in den Bezirken mehrerer Ortsgerichte, so ist das Ortsgericht zuständig, in dessen Bezirk der größere Teil liegt.

(3) Die Schätzungsurkunden über Grundstücke sollen Angaben enthalten über

1. Größe und Bodenwert,
2. Bauart und Wert der Gebäude,
3. Wert der besonderen Einrichtungen, die zum Grundstück gehören,
4. Gesamtwert.

## **§ 21 Erhebung von Auslagen**

(1) Die den Ortsgerichtsmitgliedern bei der Vornahme von Dienstgeschäften entstandenen baren Unkosten werden von dem Ortsgericht als Auslagen erhoben. Zu den baren Unkosten gehört auch der entgangene Arbeitsverdienst nach Maßgabe der für Schöffen geltenden Vorschriften.

(2) Die Auslagen sind sofort fällig.

## **Gebührenordnung für die Ortsgerichte im Lande Hessen in der Fassung vom 3. März 2012**

Schätzungen nach § 18 des Ortsgerichtsgesetzes bei einem Wert

bis zu 10 000 Euro	36,00 €
bis zu 25 000 Euro	48,00 €
bis zu 50 000 Euro	72,00 €
über 50 000 Euro erhöht sich die Gebühr für je angefangene 10 000 Euro um 6,00 €	

Bezieht sich die Schätzung auf mehrere Sachen, Rechte oder Schäden, so ist die Gebühr nach der Summe der einzelnen Schätzungswerten zu berechnen.