

## Ortsgericht Bensheim II

Der Ortsgerichtsvorsteher

HESSEN



Ortsgericht Bensheim II Rodauer Straße 25 64625 Bensheim

Amtsgericht Bensheim  
Justizangestellte Sonja Zintl  
Wilhelmstraße 26  
64625 Bensheim

Tagebuch - Nr.: **1/24**  
Den Vorgang bearbeitet:  
Ortsgerichtsvorsteher Rico Klos  
Ortsgerichtsschöffe/in Wolfgang Brehm  
Ortsgerichtsschöffe/in Frank Hölzel  
Sprechtage/-zeiten: Dienstag 17:00-19:00

Ort: Ortsgericht 2  
Telefon: 06251 71182  
Telefax:  
E-Mail: ortsgericht2@bensheim.de  
Datum: **08.01.2024**

**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 <sup>2</sup>
1	Fehlheim	823	1	Fehlheim	2	367	Fläche der Land- u. Forstwirtschaft	2.453
2								0
3								0
4								0
5								0

**2. Unterlagen:**

Einheitswertbescheid vom \_\_\_\_\_ Finanzamt \_\_\_\_\_ Wert **0,00 €**  
 Wert **0,00 €**  
 Wert **0,00 €**

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

Name	Vorname	Straße	PLZ Ort	anwesend

**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: Auftraggeber

Amtsgericht Bensheim Justizangestellte Sonja Zintl

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

Auftraggeber:

Eigentümer ist Auftraggeber

Zweck der Wertermittlung:

Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft

**5. Zusammenstellung der wertermittlungsrelevanten Daten der Bodenwertberechnung:**

	Grundstück1	Grundstück2	Grundstück3	Grundstück4	Grundstück5
Qualitätsstichtag:	08.01.2024	08.01.2024	08.01.2024	08.01.2024	08.01.2024
Entwicklungszustand:	Fläche der Land- u. Forstwirtschaft				
Art der Nutzung:	landwirtschaftliche Flächen				
Grundstücksgröße:	2.453 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Obj. angepasster Bodenrichtwert:	3,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Grundstückswert:	7.359,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Bodenwert gesamt: 7.359,00 €</b>					

**6. Objektbeschreibung**

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um eine unbebaute Ackerfläche. Zur Wertermittlung wurde der aktuelle Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen zugrunde gelegt.

## 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/r zu bewertenden Grundstück/e liegt/liegen geeignete/r Bodenrichtwert/e vor.

Das Niveau des/r Bodenrichtwerte/s 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 <sup>2</sup>
1	Fehlheim	823	1	Fehlheim	2	367	Fläche der Land- u. Forstwirtschaft landwirtschaftliche Flächen	2.453
2								0
3								0
4								0
5								0

#### Bodenrichtwertanpassung:

Bodenrichtwert (€)	Bez. der Wertänderung	Änderung (%)	objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (€)

	3,00		0	3,00
2	0,00		0	0,00
3	0,00		0	0,00
4	0,00		0	0,00
5	0,00		0	0,00

**Bodenwertberechnung:**

	Größe in m <sup>2</sup>		objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (€)	Grundstückswert (€)
Grundstück 1	2.453	x	3,00	7.359,00
Grundstück 2	0	x	0,00	0,00
Grundstück 3	0	x	0,00	0,00
Grundstück 4	0	x	0,00	0,00
Grundstück 5	0	x	0,00	0,00
				gesamt: 7.359,00

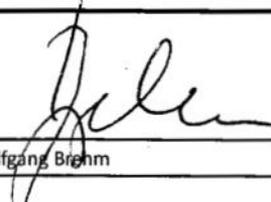
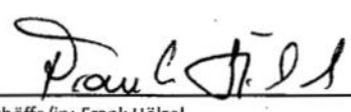
Es ergibt sich somit ein Gesamtbodenwert von 7.359,00 €.

**8. Verkehrswert der/s Grundstücke/s**

Der Verkehrswert der/s Grundstücke/s wird auf

**7.359,00 €**

geschätzt.

Datum, Unterschrift <b>08.01.2024</b>		 Ortsgerichtsvorsteher Rico Klos
 Schöffe/in: Wolfgang Brehm	 Schöffe/in: Frank Hölzel	