

Schätzungsurkunde

[Ortsgericht Oberursel (Taunus) · Postfach 12 80 · 61402 Oberursel (Taunus)]

Amtsgericht
Bad Homburg
Auf der Steinkaut 10-12

61352 Bad Homburg

HESSEN



ORTSGERICHT OBERURSEL (TAUNUS)

Ort:

Oberursel (Taunus)

Datum: 12.02.2026

Tagebuchnummer: 100/26

Antragsteller/in

Die Schätzung wurde in Auftrag gegeben von:

Amtsgericht Bad Homburg, Auf der Steinkaut 10-12, 61352 Bad Homburg

☒ Die Auftraggeberin/ der Auftraggeber weicht von der Eigentümerin/ dem Eigentümer ab.

Bewertungsstichtag ist der: 12.02.2026

Folgende Änderungen haben sich seitdem ergeben:

-keine-

Besichtigung und Grundbuchdaten

Das Ortsgericht hat am 12.02.2029 folgendes Grundstück zur Wertermittlung besichtigt:

eingetragen im Grundbuch von Oberursel

Wirtschaftsart und Lage: Grünland, Am Graben

Blatt	6532	Flur	108	Flurstück	29	Größe (m²)	2100
Blatt		Flur		Flurstück		Größe (m²)	
Blatt		Flur		Flurstück		Größe (m²)	
☒ Miteigentumsanteil		Zähler		Nenner		gesamt (m²)	

☒ Die Schätzung erfolgte zum Nachweis des geringeren Werts nach §198 BewG.

Die Schätzung wurde durch folgende Ortsgerichtsmitglieder durchgeführt:

Name	Vorname
Reuter	Michael
Höpping	Ralph
Schreck	Stephan

Zur Besichtigung zwecks Wertermittlung waren zusätzlich anwesend:

Rechtliche Gegebenheiten

Nach den Angaben der Abteilung I des Grundbuchs steht das Grundstück im Eigentum von...zu (Quote):

Jörges, Jutta Maria, geb. am 17.08.1963; Jörges Josua Bernhard, geb. am 10.08.1993; Jörges, Levi David Baldur, geb. am 04.04.1999; Jörges, Paloma Alena, geb. am 24.07.1991 in Erbengemeinschaft

☐ Abteilung II ist lastenfrei

☒ Aus Abteilung II ergeben sich folgende Lasten:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

☒ Ein Grundbuchauszug, Ausdrucksdatum: 17.09.2024 lag bei der Schätzung vor.

☒ Eine Abschrift wurde dieser Schätzung beigelegt.

Bau- und Altlastenverzeichnis

Das Baulastenverz. wurde am abgefragt.

☒ nicht abgefragt.

Das Altlastenkataster wurde am 09.02.2026 abgefragt.

☒ nicht abgefragt.

☒ Es liegen keine bekannten Bau-/Altlasten vor ☐ Es liegen folgende Bau- /Altlasten vor:

☐ Ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis/Altlastenkataster wurde/en dieser Schätzung beigelegt.

Objektbeschreibung

Makrolage: Oberursel liegt am Südhang des Taunus rund 10 km nordwestlich von der Finanzmetropole Frankfurt/Main. Die regionale und überregionale Verkehrsanbindung ist sehr gut. Neben der historischen Altstadt prägen schöne Stadtvillen und Eigentumswohnanlagen das Stadtbild. Oberursel ist der bedeutendste Schulstandort im Hochtaunuskreis.

Mikrolage: Das Grünland liegt östlich der A661 in der Nähe des Dornbach-Nebengrabens (Heidegraben), aber nicht im Überschwemmungsgebiet.

☐ Ein Lageplan wurde beigelegt.

☒ Eine Liegenschaftskarte wurde beigelegt.

☒ Luftbilder wurden beigelegt.

Das Objekt wurde im Jahr gebaut.

Es wurde am Einsicht in die Bauakte genommen.

☐ Eine Kopie vorhandener Pläne und Schnitte wurden der Schätzungsurkunde beigelegt.

Das Objekt verfügt über
Genaue Angabe (alle Geschosse):

oberirdische Vollgeschosse.

Bruttogrundfläche des Objekts:

0,00 m²

Wohn- bzw. Nutzfläche:

0,00 m² Wohnfl.

m² Nutzfl.

Der Bodenrichtwert beträgt:

8,00 EUR/m²

Der Bodenrichtwert wurde auf:

EUR/m² angepasst.

Grund für die Anpassung:

keine Anpassung

Modernisierungsmaßnahmen und Um-/Anbauten

- ☐ sind nicht bekannt. ☐ wurden nicht durchgeführt.
- ☐ Es wurden folgende Modernisierungsmaßnahmen und Um-/Anbauten durchgeführt:

		, im Jahr	
		, im Jahr	
		, im Jahr	

- ☐ Baumängel oder Bauschäden sind nicht ersichtlich.
- ☐ Folgende Baumängel oder Sachschäden sind ersichtlich:

- ☐ Diese haben Einfluss auf die Wertermittlung.
- ☐ Daher wurde ein externes Gutachten beigelegt.

Miete oder Selbstnutzung

- ☐ Es wird keine Miete eingenommen.
- ☐ Es liegen folgende Mietverhältnisse (Nettokaltmiete) vor:

Einnahmen in Höhe von		EUR für	
Einnahmen in Höhe von		EUR für	
Einnahmen in Höhe von		EUR für	

- ☐ Es wird keine Pacht eingenommen.
- ☐ Es liegen folgende Pachtverhältnisse vor:

Einnahmen in Höhe von	31	EUR für	Grünland/Jahr
Einnahmen in Höhe von		EUR für	
Einnahmen in Höhe von		EUR für	

Wertermittlung nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)

Der Wert wurde nach folgendem Verfahren ermittelt:

- ☐ Vergleichswertverfahren
- ☐ Sachwertverfahren
- ☐ Ertragswertverfahren

Das oben markierte Wertermittlungsverfahren wurde aus folgenden Gründen ausgewählt:

Der Gutachterausschuss hat den Bodenrichtwert als landwirtschaftliche Fläche mit 8€/m² festgelegt.

Verkehrswert

Der Verkehrswert wird auf **17.000** EUR geschätzt.

Darstellung der Wertermittlung auf Seite

5

Erläuterungen zu den Schätzwerten, außergewöhnlichen Umständen, besonderen Einschätzungen, nicht geschätzten Teilen/Gegenständen:

Grundlagen

Das Ortsgericht schätzt das Grundstück unter sorgfältiger Prüfung der Beschaffenheit unter Berücksichtigung der einschlägigen Verhältnisse mittels Besichtigung, Bauakte und ggf. weiteren Recherchen nach ImmoWertV 2021, BewG und Immobilienmarktbericht 2024 der Stadt Oberursel.

Schätzungsurkunde

Diese Schätzungsurkunde enthält
und Anlagen mit insgesamt
Folgende Anlagen sind beigelegt:

5	Seiten
13	Seiten

Grundbuchauszug, Luftbilder, Liegenschaftskarte,
Überschwemmungskarte

Die Schätzungsurkunde wurde in

2	Ausfertigungen erstellt.
---	--------------------------

Ein Exemplar verbleibt in den Akten des Ortsgerichts.

☒ Ein Exemplar wird an	das Amtsgericht Bad Homburg	versandt.
☐ Weitere Exemplare werden an		übersandt.

Kostenberechnung

Gebühr nach Nr.12 der Gebührenordnung für die Ortsgerichte im Land Hessen vom 17.10.1980 (GvBl. S.406) zuletzt geändert durch die Verordnung vom 20.12. 2022 (JMBL. S. 383) aus dem Wert:

17.000,00	EUR
-----------	-----

Gebühr	nach Nr.12	58,00	EUR
Gebühr	n. Nr. 2 u.3		EUR
Auslagen			EUR
Insgesamt		58,00	EUR

Ort, Datum

Oberursel (Taunus),

Ortsgerichtsschöffe

Höpping

Ortsgerichtsschöffe

Schreck

Ortsgerichtsvorsteher

Reuter

Dienstsiegel



Vergleichswertverfahren Basis ImmoWertV 2021

Wirtschaftsart und Lage: Grünland, Am Graben

0	0			
Straße und Hausnummer	0			
Objekttyp:	0			
Bezeichnung der Wohneinheit:	0			
Art der Nutzung (vermietet/selbstgenutzt)	0			
Erhebungstag/Bewertungs-Stichtag	12.02.2026			
Grundbuch: Blatt - Flur - Flurstück - Größe in m ²	6532	108	29	2100
	0	0	0	0
	0	0	0	0

Boden

Angaben zum Bodenrichtwert (Quelle: BORIS Hessen)

zonaler Bodenrichtwert (BRW) in EUR/m ²	8,00			
Nr. der Bodenrichtwertzone	0			
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024			
Qualität				Land- und forstwirtschaftliche Fläche
Beitragszustand	0			
Nutzungsart	0			
Fläche des Richtwertgrundstücks in m ²	0			
Bemerkung	0			

Grundstück

Grundstücksgröße in m ²		2.100		
Anpassungsfaktor		1,00		
angepasster Bodenrichtwert=BRW x Anpassungsfaktor		8,00	8,00	
Bodenwert Gesamtgrundstück in EUR		16.800		
Eigentumsanteil Zähler - Nenner - dezimal	1	1	1	
Bodenwert Gesamtgrundstück in EUR			16.800	

Vergleichswert = Verkehrswert in EUR gerundet**17.000**