



Ortsgericht Wölfersheim

Hauptstraße 60  
61200 Wölfersheim



52

Tgb.-Nr. 221/2024

**Schätzungsurkunde**  
(Grundstücke/Wohnungseigentum)

Antragsteller	Amtsgericht Friedberg (Hessen) - Vollstreckungsgericht, Homburger Straße 18, 61169 Friedberg (Hessen)
Antragsdatum	30.07.2024
Grundstück	Eselshag, Gemarkung Södel (Gemeinde Wölfersheim)
Zweck der Schätzung:	Zwangsversteigerungssache (63 K 8/24)

Es wurde beantragt, den Wert des nachbezeichneten im Ortsgerichtsbezirk Wölfersheim gelegenen Grundstücke zu schätzen.

**Gemarkung Södel, Flur 8, Flurstück 40/0**

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Wölfersheim Kreis Wetterau Regierungsbezirk Darmstadt
Straße:	Eselshag
Fläche:	7534 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	7534 m <sup>2</sup> Landwirtschaft - Ackerland
Bodenschätzung:	4716 m <sup>2</sup> , Bodenart Lehm (L), , , Bodenzahl 74, Ackerzahl 78, Ertragsmesszahl 3678  1628 m <sup>2</sup> , Bodenart Lehm (L), , , Bodenzahl 68, Ackerzahl 71, Ertragsmesszahl 1155  1186 m <sup>2</sup> , Bodenart Lehm (L), , , Bodenzahl 71, Ackerzahl 74, Ertragsmesszahl 877  Gesamtertragsmesszahl 5710

Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaft - Ackerland

Bei der Schätzung wirkten folgende Ortsgerichtsmitglieder mit:

1. Ortsgerichtsvorsteher Größer, Thomas
2. Ortsgerichtsschöffe Weber, Gerhard
3. Ortsgerichtsschöffe Storck, Jürgen

Das Ortsgericht hat das Grundstück am 16.08.2024 besichtigt. Die Ortsgerichtsmitglieder versichern, das Grundstück genau zu kennen. Die Schätzung bezieht sich auf das nachstehend aufgeführte Grundstück.

### Schätzung

Gemarkung	Flur	Flur- stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe		Geschätzter Wert (Euro) des Bodens
				ha	a m <sup>2</sup>	
Södel	8	40	Eselshag, Ackerland	75	34	25.615,60

Das Ortsgericht orientiert sich an dem vorgenannten Wert  
und ermittelt den Schätzwert zu:

25.615,60 Euro

### Erläuterungen zu den Schätzungswerten

Hier sind für jedes einzelne Grundstück anzugeben

- a) Kaufpreise, die in letzter Zeit (wann?) für das Grundstück oder für Grundstücke von gleicher oder gleichwertiger Lage und Beschaffenheit (welche?) gezahlt worden sind,
- b) letzter Einheitswert unter Angabe des Jahres der Festsetzung,
- c) bei Gebäuden Bauart und die von Gebäudeversicherer (welchen?) festgesetzte Versicherungssumme und/ oder unter Heranziehung der Normalherstellungskosten NHK 2010 gemäß den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes.
- d) Betrag, um den der Wert des Grundstücks verringert oder erhöht wird, weil es z. B. mit einer Grunddienstbarkeit, einem Wohnrecht, Altenteils- oder ähnlichem dinglichem Recht belastet oder begünstigt ist.

54

- a) Vergleichbare Kaufpreise für bebautes Land stehen nicht zur Verfügung. Gemäß Richtwertübersicht des Gutachterausschusses des Wetteraukreises vom 01.01.2024 liegen die Richtwerte für Ackerland im Ortsteil Södel bei 3,40 € je m<sup>2</sup>. Dieser Wert wurde bei der vorliegenden Schätzung zugrunde gelegt und trifft für die Lage des Objektes zu.

**Bodenrichtwerte zum 01.01.2024**

\*Übersicht der Bodenrichtwerte - Gemeinde Wölfersheim zum 01.01.2024

	Ackerland je m <sup>2</sup>	Grünland je m <sup>2</sup>
Gemarkung Wölfersheim	3,40 €	1,00 €
Gemarkung Södel	3,40 €	0,70 €
Gemarkung Melbach	2,70 €	0,80 €
Gemarkung Wohnbach	2,50 €	1,30 €
Gemarkung Berstadt	2,90 €	0,70 €

\*Angrenzende Gemarkungen an die Gemeinde Wölfersheim:

Gemarkung Bellersheim	1,90 €	1,30 €
Gemarkung Utphe	2,20 €	1,20 €
Gemarkung Obbornhofen	1,80 €	1,30 €
Gemarkung Echzell	2,70 €	1,00 €
Gemarkung Steinfurth	2,20 €	1,40 €
Gemarkung Oppershofen	2,40 €	1,40 €
Gemarkung Rockenberg	2,50 €	1,30 €
Gemarkung Münzenberg	2,00 €	1,00 €

	01.08.2024			
Grundstückswert:	01.01.2024	Fläche in m <sup>2</sup>	€ je m <sup>2</sup>	
Flurstück	40	7.534	3,40 €	25.615,60 €

\*Quelle: BORIS-HESSEN

**Hinweis:**

Generalisierte Bodenwerte für den Bereich des Wetteraukreises [EUR/m<sup>2</sup>] zum Stichtag 01.01.2024

**Flächen der Landwirtschaft für die Gemeinde Wölfersheim**

BRW	Mittel	2,21 EUR/m <sup>2</sup>
BRW	Minimum	0,80 EUR/m <sup>2</sup>
BRW	Maximum	3,40 EUR/m <sup>2</sup>

### Durchschnittliche Ertragsmesszahlen der Gemarkungen zum Hauptveranlagungszeitpunkt am 1. Januar 2022

Die durchschnittlichen Ertragsmesszahlen der hessischen Gemarkungen wurden durch die Steuerverwaltung des Landes Hessen zum Hauptveranlagungszeitpunkt am 1. Januar 2022 berechnet. Die durchschnittlichen Ertragsmesszahlen beziehen sich auf jeweils einen Quadratmeter.

Wiesbaden, den 30. Mai 2022

Hessisches Ministerium der Finanzen

G 1030 A – 061 – II 6a/6

StAnz. 24/2022 S. 652

Gemarkungsnummer	Gemarkung	Gemeinde	EMZ je m <sup>2</sup>
307	Berstadt	Wölfersheim	0.75
376	Melbach	Wölfersheim	0.81
<b>427</b>	<b>Södel</b>	<b>Wölfersheim</b>	<b>0.77</b>
446	Wölfersheim	Wölfersheim	0.74
447	Wohnbach	Wölfersheim	0.68

- b) Für das Grundstück Gemarkung Södel, Flur 8, Flurstück 40 liegt kein Einheitswert vor.

Der Einheitswert für das Grundstück Gemarkung Södel, Flur 8, Flurstück 40 beträgt xy Euro.

- c) Die Wertermittlung erfolgte

- bei **Gebäuden** auf der Grundlage/Heranziehung des Normalherstellungswertes NHK 2010 gemäß den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes.
- bei **Grundstücken** auf der Grundlage der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Wetteraukreises und der aktuellen Information "Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation" (BORIS-HESSSEN).

Grundlage: Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und Wertermittlungsrichtlinie (WertR 2006)

- d) Weitere Daten des Grundbuchs / Baulastenverzeichnis

Abteilung II

Laufende Nr. 3 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Friedberg, 63 K 18/24);  
eingetragen am 12.04.2024

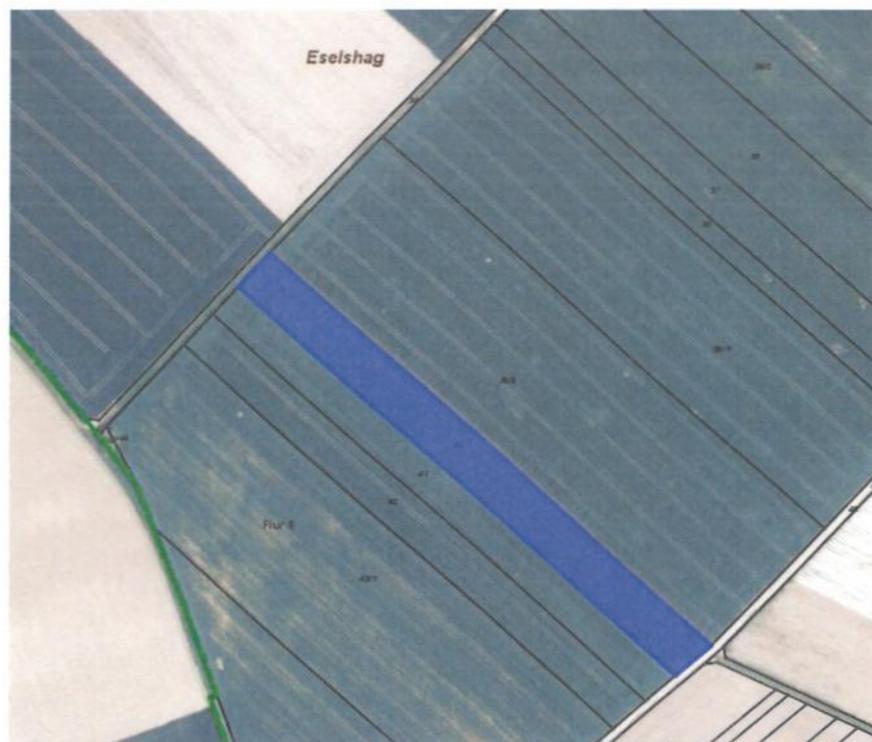
Baulastenverzeichnis

Es besteht keine Baulasteintragung (Wetteraukreis - 03.04.2024 - 00815-24-BL-0024).

**Kurzbeschreibung des geschätzten Grundstücks / der Bausubstanz:**

Die eingetragene Ackerfläche wird auch als solche genutzt, liegt im Außenbereich und ist durch Feldwege (über die K 172) gut erreichbar. In der Nähe befinden sich Aussiedlerhöfe (Römerstraße – Gemarkung Södel).

Die Ackerfläche hat eine Schlaglänge von ~ 309,00 m und eine Schlagbreite von ~ 24,50 m.



### Hinweise aus dem RegFNP 2010

Bei den land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen in der Region rücken zunehmend deren ökologische und soziale Funktionen ins Blickfeld. Land- und Forstwirten kommt dabei für Erhalt und Entwicklung dieser Flächen eine verantwortungsvolle Rolle zu, bei der nicht allein die Wirtschaftsfunktion im Vordergrund stehen sollte.

Die unmittelbare Nachbarschaft ist geprägt durch landwirtschaftliche Flächen. Im Regionalen Flächennutzungsplan des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain liegt die Fläche in einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft. Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks gibt es keinen Bebauungsplan.

Bei der Schätzung sind folgende außergewöhnliche Umstände berücksichtigt worden, die den Wert beeinflussen:

- keine -

Zu dem vorgenannten Schätzungswert sind die Werte der folgenden besonderen Einrichtungen hinzuzurechnen, die zu dem Grundstück gehören:

- keine -

### Anlagen:

Anlage Blickrichtung Fotoaufnahmen  
Anlage Gemarkung Södel Flur 8 Flurstück 40

Der Gesamtwert der Schätzung beträgt demnach

**Euro** in Ziffern      **25.615,60**

**Euro** in Worten      **\*fünfundzwanzigtausendsechshundertfünfzehn sechzig\***

**Kostenrechnung**

Wert wie nachstehend

Gebühr nach			
Nr. 12 Geb. Verz.	Euro		86,50
Nr. 3 Geb. Verz.	Euro		4,00
zusammen	Euro		90,50

Vorstehende Verhandlung wird hiermit  
zum 1. Mal ausgefertigt und erteilt an:

Amtsgericht Friedberg (Hessen) - Vollstreckungsgericht, Homburger Straße 18, 61169 Friedberg (Hessen)

Wölfersheim, 02.09.2024



  
Größer, Ortsgerichtsvorsteher



16.08.2024 - Blickrichtung - Ackerfläche

65



16.08.2024 - Blickrichtung „Steinfurth“



16.08.2024 - Blickrichtung „K 172“

