

Ortsgericht Freigericht

Der Ortsgerichtsvorsteher

HESSEN



Ortsgericht Freigericht Rathausstraße 13 63579 Freigericht

Amtsgericht Gelnhausen
Versteigerungsgericht
Frau Rüppel
Philipp-Reis-Straße 9
63571 Gelnhausen

Tagebuch - Nr.: **373/24**
Den Vorgang bearbeitet:
Ortsgerichtsvorsteher Helmut Kaiser
Ortsgerichtsschöffe/in Gerhard Pfahler
Ortsgerichtsschöffe/in Hilde Klein
Sprechtag/-zeiten: Donnerstag 10:00 - 12:00
(oder nach Vereinbarung)

Ort:
Telefon: 06055 1635
Telefax:
E-Mail: ortsgericht@freigericht.de
Datum: 18.10.2024

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 ²
1 Somborn	2329	8	Somborn	5	36/1	Fläche der Land- u. Forstwirtschaft	1.163
2 Somborn	2329	8	Somborn	13	70	Fläche der Land- u. Forstwirtschaft	2.029
3 Somborn	2329	8	Somborn	15	43	Fläche der Land- u. Forstwirtschaft	2.227
4 Somborn	2329	8	Somborn	15	44	Fläche der Land- u. Forstwirtschaft	1.478
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
[REDACTED]					
[REDACTED]					

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:

[REDACTED]

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

Auftraggeber:

Amtsgericht

Gelnhausen

Versteigerungsgericht Frau Rüppel

Zweck der Wertermittlung:

82 K 16/24

5. Zusammenstellung der wertermittlungsrelevanten Daten der Bodenwertberechnung:

	Grundstück1	Grundstück2	Grundstück3	Grundstück4	Grundstück5
Qualitätsstichtag:	18.10.2024	18.10.2024	18.10.2024	18.10.2024	18.10.2024
Entwicklungszustand:	Fläche der Land- u. Forstwirtschaft	Fläche der Land- u. Forstwirtschaft	Fläche der Land- u. Forstwirtschaft	Fläche der Land- u. Forstwirtschaft	
Art der Nutzung:	Acker	Grünland	Grünland	Grünland	
Grundstücksgröße:	1.163 m ²	2.029 m ²	2.227 m ²	1.478 m ²	0 m ²
Obj. angepasster Bodenrichtwert:	2,20 €	2,10 €	2,10 €	2,10 €	0,00 €
Grundstückswert:	2.558,60 €	4.260,90 €	4.676,70 €	3.103,80 €	0,00 €
Bodenwert gesamt: 14.600,00 €					

6. Objektbeschreibung

Die Grundstücke liegen im Außenbereich der Gemarkung Somborn und sind landwirtschaftlich genutzt. Nach Angaben der Miteigentümerin besteht ein mündlicher Pachtvertrag an eine ortsansässigen Landwirt, wobei eine jährliche Pacht von 70,- € erzielt wird. Eine Bauerwartung gemäß Flächennutzungsplan besteht für alle Flächen nicht.

Im Einzelnen: Gemarkung Somborn, Flur 5, Flurstück 36/1, Landwirtschaftsfläche "Aufn Gelnhäuser Weg" mit 1.163 qm ist als "landwirtschaftliche Nutzfläche" ausgewiesen und liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A der Trinkwassergewinnungsanlage Hasselroth/Gondsroth. Die Fläche wird zur Zeit als Maisacker bewirtschaftet, die Düngeverbote der Wasserschutzzone sind zu beachten und können bei der Unteren Wasserbehörde des Main-Kinzig-Kreises erfragt werden. Nach den aktuellen Richtwerten des Gutachterausschusses für Bodenwerte wird die Fläche mit 2,20 €/qm als "Ackerfläche" bewertet, das entspricht einem Bodenwert von 2.558,60 €.

Die Fläche ist mit Ziffer 1 gekennzeichnet.

Gemarkung Somborn, Flur 13, Flurstück 70, Landwirtschaftsfläche "Aufn Albstädter Weg" mit 2.029 qm ist ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft mit der Festsetzung "Erhalt und Anpflanzung

von Streuobstwiesen" (grüne Schraffur) ausgewiesen, sie wird daher als "Grünfläche" mit 2,10 €/qm, also 4.260,90 € bewertet.

Die Fläche ist mit der Ziffer 2 gegenzeichnet.

Gemarkung Somborn, Flur 15, Flurtück 43 mit 2.227 qm und 44 mit 1.478 qm

Landwirtschaftsflächen "Bei der Dilgertsweid" sind ebenfalls landwirtschaftlich (Viehweide). Sie sind mit den angrenzenden Grundstücken als Koppel eingezäunt und werden - als wirtschaftliche Einheit - ebenfalls als Grünland mit 2,10 €/qm, also 7.780,50 € bewertet, wobei der vorhandene Streuobstbestand (vier Gehölze) aufgrund seiner Abgängigkeit keine besondere Bewertung erfährt. (Siehe Foto).

Die Flächen sind mit der Ziffer 3 gekennzeichnet.



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.	Entwicklungsstatus, Art der Nutzung	Größe in m ²
1	Somborn	2329	8	Somborn	5	36/1	Fläche der Land- u. Forstwirtschaft Acker	1.163
2	Somborn	2329	8	Somborn	13	70	Fläche der Land- u. Forstwirtschaft Grünland	2.029
3	Somborn	2329	8	Somborn	15	43	Fläche der Land- u. Forstwirtschaft Grünland	2.227
4	Somborn	2329	8	Somborn	15	44	Fläche der Land- u. Forstwirtschaft Grünland	1.478
5								0

Bodenrichtwertanpassung:

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

1	2,20		0	2,20
2	2,10		0	2,10
3	2,10		0	2,10
4	2,10		0	2,10
5	0,00		0	0,00

Bodenwertberechnung:

	Größe in m ²		objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (€)	Grundstückswert (€)
Grundstück 1	1.163	x	2,20	2.558,60
Grundstück 2	2.029	x	2,10	4.260,90
Grundstück 3	2.227	x	2,10	4.676,70
Grundstück 4	1.478	x	2,10	3.103,80
Grundstück 5	0	x	0,00	0,00
				gesamt: 14.600,00

Es ergibt sich somit ein Gesamtbodenwert von 14.600,00 €.

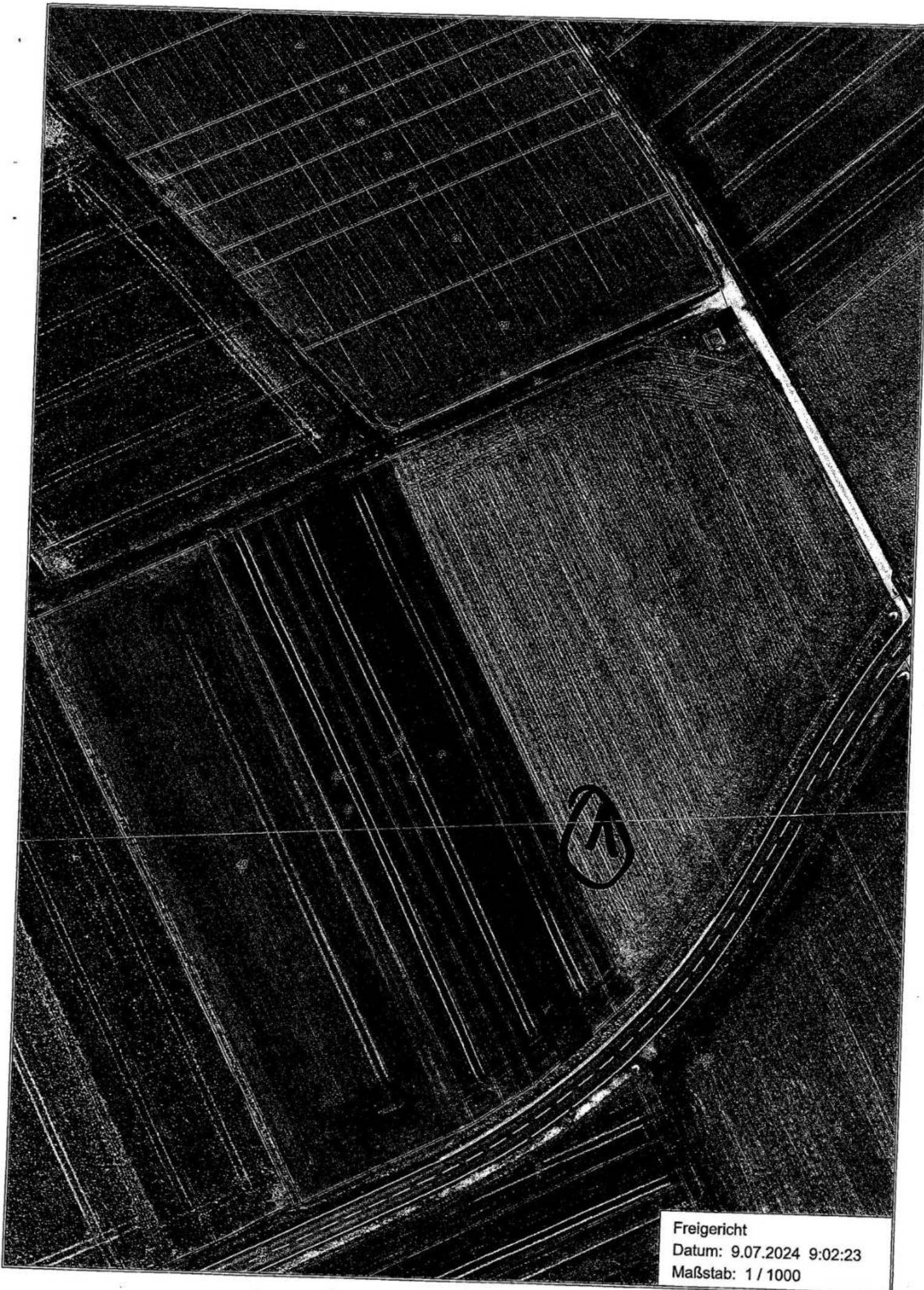
8. Verkehrswert der/s Grundstücke/s

Der Verkehrswert der/s Grundstücke/s wird auf

14.600,00 €

geschätzt.

Datum, Unterschrift 18.10.2024		 Ortsgerichtsvorsteher Helmut Kaiser	
 Schöffe/in: Gerhard Pfahler	 Schöffe/in: Hilde Klein		



Freigericht
Datum: 9.07.2024 9:02:23
Maßstab: 1 / 1000



Feld 13

Beim Schiffweg

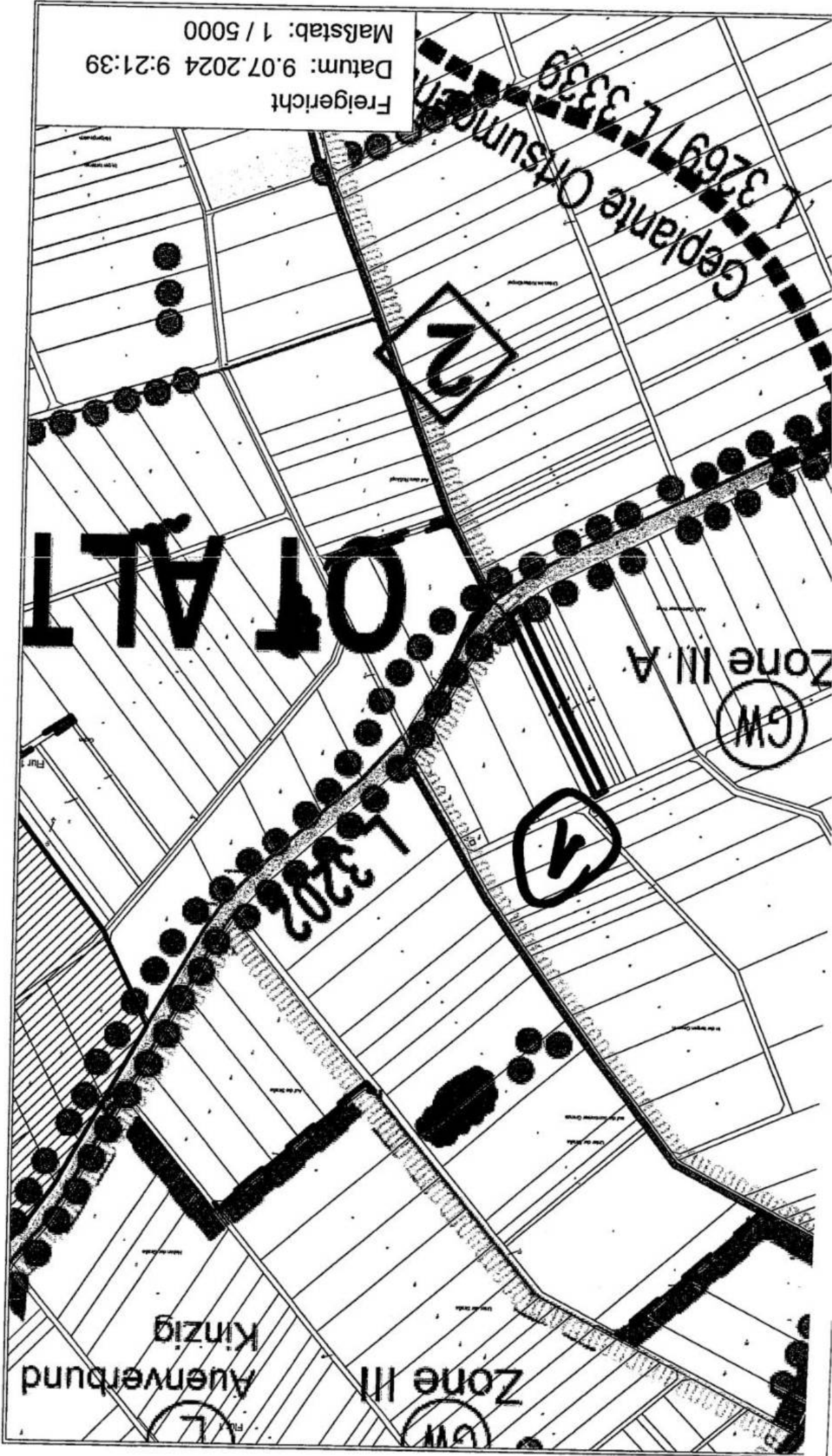
Freigericht
Datum: 9.07.2024 9:06:06
Maßstab: 1 / 1000



Balder

Dijterisward

Freigericht
Datum: 9.07.2024 9:00:33
Maßstab: 1 / 1000



Freigericht
Datum: 9.07.2024 9:21:39
Maßstab: 1 / 5000

Auenverbund
Kinzig

Zone III

Zone III A

Gepflante Ortsumgrenzung
L 3269/L 3339