

**Schätzungsurkunde**

(Grundstücke)

Am 12.10.2023 hat das Amtsgericht Gelnhausen, Philipp-Reis-Straße 9, 63571 Gelnhausen, ersucht, den Wert des nach bezeichneten, im Ortsgerichtsbezirk belegenen, Grundstücks zu schätzen.

Bei der Schätzung wirken folgende Ortsgerichtsmitglieder mit:

1. Ortsgerichtsvorsteher Thomas Rehbein
2. Stellv. OG-Vorsteher Joachim Kühl
3. Ortsgerichtsschöffe Albert Kirchner

Das Ortsgericht hat das zu schätzende Grundstück am 16.11.2023 mit [REDACTED] und [REDACTED], als Vertreter der Miteigentümerin [REDACTED] besichtigt. Die Einladung zum Ortstermin erfolgte am 08.11.2023.

Die Schätzung bezieht sich auf die nachstehend aufgeführte Liegenschaft.

Diese wird auf den angegebenen Wert geschätzt.

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch von 63571 Gelnhausen,

Blatt Nr.: 5541, Flur 6, Flurstück 326 auf die Namen, wie in Anlage I zum Einlagebogen, gelistet.

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe			Geschätzter Wert		
					Ha	A	qm	des Bodens EUR	des Ertrags EUR	Summe EUR
1	2	3	4	5	6			7		
1	Gelnhausen	6	326	Waldfläche, Landwirtschaftsfläche, In den Vogten		14	6	1.125,00	75,00	1.200,00
Gesamt-Summe EUR:									1.200,00	

**Erläuterungen zu den Schätzwerten**

Hier sind für jedes einzelne Grundstück anzugeben:

- a) Kaufpreise, die in letzter Zeit für das Grundstück oder für Grundstücke von gleicher oder gleichwertiger Lage und Beschaffenheit gezahlt worden sind.
- b) Reinertrag, den das Grundstück bei ordnungsgemäßer Wirtschaft nachhaltig gewähren kann.
- c) Gezahlte Miet- oder Pachtzinsen, jährlich.
- d) Letzter Einheitswert unter Angabe des Jahres der Festsetzung.
- e) Bodenklasse.
- f) Bei Gebäuden: Bauart und die von öffentlichen Feuerversicherungsanstalten festgesetzte Versicherungssumme.
- g) Betrag, um den der Wert des Grundstücks verringert wird, weil es mit einer Grunddienstbarkeit, einem Wohnrecht, Altenteilrecht oder ähnlichem dinglichem Recht belastet ist.

Lfd. Nr. 1

zu a) **siehe Einlagebogen!**

Der Gesamtwert der Schätzung beträgt demnach: **1.200,00 EUR**

(in Worten: **Eintausendundzweihundert EUR**)

Kostenrechnung

Wert wie nebenstehend: **43,50 EUR**
Gebühr nach Nr. 12
Geb. Verz.

Auslagen: **35,00 EUR** [Kilometerpauschale für 3 OG-Schöffen. Teilweise Mehrfachanfahrt]

Summe: **78,50 EUR**

Gebühr erhalten: [Überweisungsbeleg gilt als Quittung]



Einlagebogen

Schätzung des Verkehrswertes

Objekt:

Waldfläche, Landwirtschaftsfläche in
der Gemeinde Gelnhausen - In den Vogten

Buchungsblatt: 5541

Gemarkung: Gelnhausen

Flur: 6

Flurstück: 326

Eigentümer des Grundstücks:

SIEHE ANLAGE I



GELNHAUSEN GEOGRAPHISCHER



Diese Wertermittlung besteht aus insgesamt 7 Seiten,
plus eine Seite: **Anlage I, für die interne Verwendung des AG**
Ausfertigung 1 - Amtsgericht Gelnhausen (Original + 6 Kopien)
Ausfertigung 2 - Ortsgericht Gelnhausen I



Inhaltsverzeichnis

I	Deckblatt	1
II.	Inhaltsverzeichnis	2
1.	Vorbemerkung / Grundlagen der Verkehrswertermittlung	3
1.1	Auftraggeber / Anlass	3
1.2	Wertermittlungsgrundlagen	3
1.3	Ortsbesichtigung	3
1.4	Angaben zur Liegenschaft.	3
1.5	Zuschnitt / Beschaffenheit.	4
1.5.1	Bodenwertermittlung	4
1.5.2	Flur 6, Flurstück 326	4
2.	Erschließungszustand	4
2.1	Infrastruktur	4
2.2	Bildansichten	5
3.	Bodenwert	6
3.1	Bodenrichtwert und Lageplan.	6
4.	Betriebswert aus Holzeinschlag.	7
4.1	Ertragswert Holzeinschlag	7
5.	Bewerteter Schätzwert des Grundstück einschließlich Holzernte.	7



1. Vorbemerkung / Grundlagen der Verkehrswertermittlung

1.1 Auftraggeber / Anlass

Auftraggeber: **Amtsgericht Gelnhausen**
AZ: 83 K 36/23
- Versteigerungsgericht -

Grund der Schätzung: Verkehrswertermittlung zu
Versteigerungszwecken

Wertermittlungsstichtag: 22.10.2023
Qualitätsstichtag: 22.10.2023

1.2 Wertermittlungsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen: BRW-RL, BewG, BauGB, ImmoWertV
Literatur: Kleiber, Grundstückswertermittlung
Gutachterausschuss-MKK-Büdingen: Immobilienmarktbericht-MKK-2023
Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Grundbuchauszug Blatt: 5541

1.3 Ortsbesichtigung

Einladung zum Ortstermin: 08.11.2023
Ortstermin am: 16.11.2023 - 15⁰⁰

Teilnehmer:

Eigentümerversorger: [REDACTED]

Ortsgerichtsvorsteher: Thomas Rehbein

Stellv. Ortsgerichtsvorsteher: Joachim Kühl

Sachverständiger Schöffe: Albert Kirchner

Bemerkungen: Beim Ortstermin am 22.10.2023 konnte
die ungefähre Lage des Grundstücks
besichtigt werden.

1.4 Angaben zur Liegenschaft

Bei dem Grundstück: Flur 6, Flurstück 326 handelt es sich um eine eine Nichtwirtschaftswald- und Buschfläche. Das Grundstück ist weder in einem Bebauungsplan erfasst, noch ist es in einem Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland ausgewiesen. Eine Erschließung ist nicht gegeben. Grenzmarkierungen konnten nicht entdeckt werden. Zur ungefähren Lagebestimmung wurden die GPS-Daten der Eckpunkte aus dem Geoportal-Hessen ermittelt. Siehe Lageplan Pos. 3.1, Seite 6 von 7. Die Lage des Grundstücks wurde vor Ort per GPS-Navigator ermittelt. Vor einer Nutzung durch den neuen Eigentümer ist eine Einmessung durch zugelassene Vermesser vorzunehmen. Eine Begehung des Grundstücks kann über die umgebende Liegenschaft der Stadt Gelnhausen erfolgen. Eine entsprechende Vereinbarung mit der Stadt GN ist zu Treffen. Das vermutlich ehemalige Weinberggrundstück ist nach der Aufgabe der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung verwildert und nun unregelmäßig mit Bäumen und Sträuchern bewachsen die sich



im Laufe der letzten Jahrzehnte als Wildwuchs entwickelt haben. Der Baumbestand besteht aus unregelmäßig gewachsenen Eichen, Buchen, Robinien, Haselnusssträuchern und Brombeerhecken. Eine bewirtschaftete Beforstung liegt nicht vor. Die vorhandenen Bäume sind bestenfalls als Brennholz zu verwenden. Die extreme Hanglage erschwert den Abtransport des Einschlages.

1.5 Zuschnitt / Beschaffenheit

1.5.1 Bodenwertermittlung nach BRW-RL vom 11.01.2011

Anlage 1, Nutzungsartenkatalog für Bodenrichtwerte

5 Landwirtschaftliche Fläche (LV)

5.2 Grünland (GR)

6 Forstwirtschaftliche Fläche (F)

Bodenrichtwert des Gutachterausschuß des Main-Kinzig-Kreises für die Gemeinde Gelnhausen, Gemarkung:

Gelnhausen

Beitragszustand:

erschließungsbeitragsfrei (ebf) nach BauGB

Nutzungsart:

Land- forstwirtschaftliche Fläche

Richtwert:

Siehe Position: 3.1

1.5.2 Flur 6 Flurstück 326, In den Vogten

Feldwegfront:

An der südlichen Grundstücksgrenze eingeschränkt vorhanden.

Mittlere Abmessungen:

ca. 154 * ca. 9 m

Grundstücksgröße:

1.406 m² lt. Auszug aus dem Grundbuch

Himmelsrichtung:

Südhanglage

Topografie:

Starke Neigung. (siehe Höhenprofil 3.1)

2. Erschließungszustand

2.1 Infrastruktur

Straßenart:

Kein direkter Straßenanschluss

Straßenausbau:

Straße:

Asphaltstraße im Nordbereich in etwa 10,00 m Entfernung. Nur über Nachbargrundstücke erreichbar.

Feldweg:

Laut Liegenschaftskataster im südlichen Bereich vorhanden. Vor Ort nicht erkennbar.



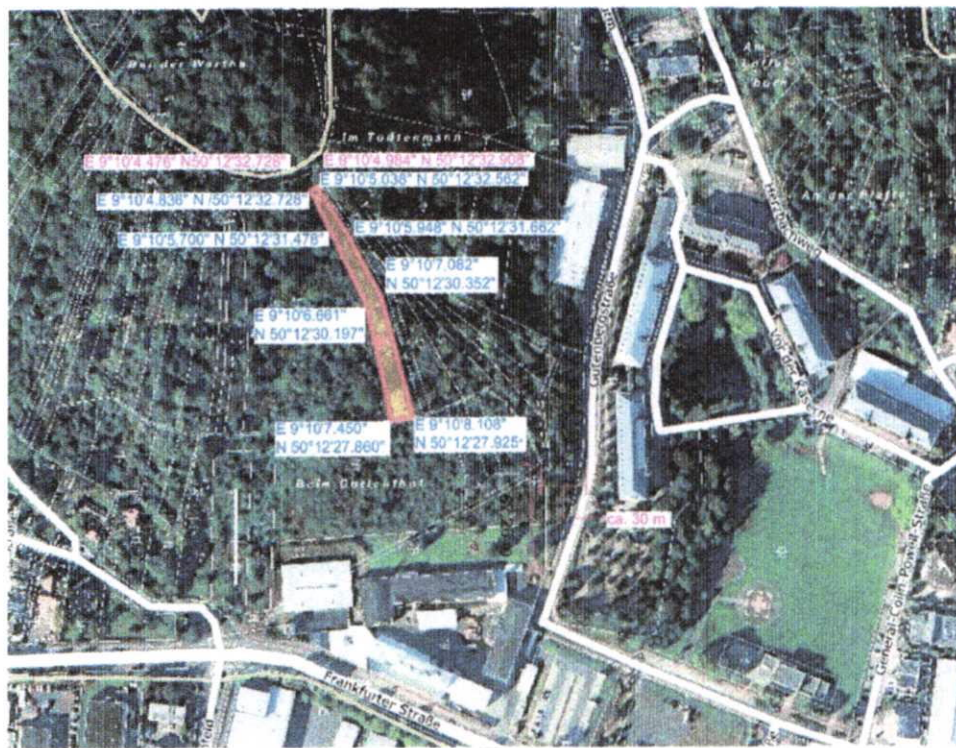
2.2 Bildansichten





3. Bodenwert

3.1 Bodenrichtwert und Lageplan - Flur 6 Flurstück 326 - In den Vogten



Nutzungsartenabschnitte

Nutzungsart	Name	Beschreibung	Fläche
Wald		Laubholz	698
Wald		Gehölz	708

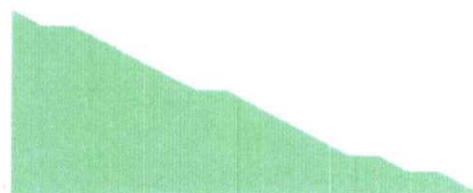
Bodenrichtwerte vom Gutachterausschuß des Main-Kinzig-Kreises

Bodenrichtwert	Stichtag	Entwicklungszustand_Langtext	Nutzung_Langtext
0,80	2022-01-01	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	forstwirtschaftliche Fläche
1,70	2022-01-01	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	Grünland
2,50	2022-01-01	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	Acker
7,50	2022-01-01	Sonstige Flächen	Freizeitgartenfläche

Informationen zu den Bodenrichtwertzonen

Gemeinde	Gelnhausen
Gemarkung	Gelnhausen
Zonaler Bodenrichtwert	Ackerland: 2,50 EUR/m²
	Grünland: 1,70 EUR/m²
	Freizeitgartenfläche: 7,50 EUR/m²
	Forstwirtschaftliche Fläche: 0,80 EUR/m²
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2022
Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone	
Quantität	Land- und forstwirtschaftliche Fläche
Ackerzahl	40
Grünlandzahl	33

Höhenprofil





Grundstücksgröße:	1.406,00	m ²
Bodenrichtwert forstwirtschaftliche Fläche	0,80	EUR/m ²
Daraus resultierender Bodenwert:	1.124,80	EUR
<u>Bewerteter Bodenwert:</u>	<u>1.125,00</u>	<u>EUR</u>

4. Betriebswert aus Holzeinschlag (§ 142, Abs. 2 a – Bewertungsgesetz, Nichtwirtschaftswald)

4.1 Ertragswert: "Holzeinschlag":

Grundstücksgröße:	1.406,00	m ²
Ertragswert für Holzeinschlag	0,26	EUR/Ar gemäß BewG
Daraus resultierender Ertragswert:	36,56	EUR
<u>Vorläufiger bewerteter Ertragswert:</u>	<u>37,00</u>	<u>EUR</u>

Gemäß Auskunft des Hessischen Forstamtes in Hanau-Wolfgang werden Grundstücke der vorliegenden Art mit einem Wert von 0,8 bis 1,2 EUR/m² gehandelt. Für das zu bewertende Nichtwirtschaftswald-Grundstück wird ein Wert von 1,00 EUR/m² zu Grunde gelegt.

Ertragswert für Holzeinschlag:

$$1,00 \text{ EUR/m}^2 - 0,80 \text{ EUR/m}^2 = 0,20 \text{ EUR/m}^2$$

Daraus resultierender Ertragswert: 281,20 EUR Dieser Wert wird für die zu bewertende Waldqualität für zu hoch angesehen. Es wird der Wert gemäß BewG in die Schätzung aufgenommen.

Ertragswert gesamt: **1.161,36 EUR**

5. Bewerteter Schätzwert des Grundstücks einschl. Holzernte

Der Verkehrswert wird, gemäß den vor ermittelten Bodenwerten, festgelegt auf:

1.200,00 EUR

(Eintausendundzweihundert)

Ortsgericht Gelnhausen I

20.12.2023

Joachim Kühl