

78

Eingetragen im Tagebuch Nr. 243 / 2024

Datum: 13.01.2025

## Schätzungsurkunde

<b>Grundlagen</b>					
Das Ortsgericht Gelnhausen I hat am 06.01.2025 folgendes Grundstück zum Zwecke der Wertermittlung besichtigt:					
eingetragen im Grundbuch von Gelnhsn.		Blatt 4697		lfd. Nr. 3	
Gemarkung Gelnhsn.		Wirtschaftsart und Lage		Größe	
Flur	Flurstück	Waldfläche Unter dem Mörder		h	a
10	136/1				24
<input type="checkbox"/> Miteigentumsanteil an dem o.g. Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum					
<input type="checkbox"/> Die Schätzung erfolgte zum Nachweis des niedrigeren gemeinen Wertes nach § 198 BewG gegenüber dem Finanzamt.					
Die Schätzung wurde durch folgende Ortsgerichtsmitglieder durchgeführt:					
Ortsgerichtsvorsteher		Thomas Rehbein		Beruf	Verw. Beamter a.D.
Ortsgerichtsschöffe		Walther Müller		Beruf	Vermessungsingenieur
Ortsgerichtsschöffe		Jörg Serba		Beruf	Technischer Ang. (Vermessung)
Zur Besichtigung zwecks Wertermittlung waren zusätzlich keine weiteren Personen anwesend.					
Die Schätzung wurde in Auftrag gegeben vom Amtsgericht Gelnhausen -Versteigerungsgericht- [REDACTED] (Rechtspflegerin)					
<input type="checkbox"/> Der Auftraggeber weicht nicht vom Eigentümer ab.		<input checked="" type="checkbox"/> Der Auftraggeber weicht von den Eigentümern ab.			
<input checked="" type="checkbox"/> Der Bewertungsstichtag ist der 06.01.2025.					

Folgende Änderungen haben sich seitdem ergeben: keine	
<b>Rechtliche Gegebenheiten</b>	
Nach den Angaben der Abteilung I des Grundbuchs steht das Grundstück im Eigentum von lfd.Nr.3.1 [REDACTED] lfd.Nr.3.2 [REDACTED] lfd.Nr.3.3 [REDACTED] -zu lfd.Nrn. 3.1 – 3.3 in Erbengemeinschaft-	
<input type="checkbox"/> Abteilung II ist lastenfrei.	<input checked="" type="checkbox"/> Aus Abteilung II ergeben sich folgende Belastungen: lfd.Nr.2 Zwangsversteigerung zu Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft angeordnet vom Amtsgericht Gelnhausen
<input checked="" type="checkbox"/> Abteilung III ist lastenfrei.	<input type="checkbox"/> Aus Abteilung III ergeben sich folgende Belastungen:
Ein Grundbuchauszug vom 20.08.2024 lag zum Zeitpunkt der Schätzung vor. Eine Abschrift wurde dieser Schätzung nicht beigelegt.	

<b>Baulastenverzeichnis- und Altlastenkataster</b>	
Das Baulastenverzeichnis und das Altlastenkataster wurden nicht eingesehen.	
<input checked="" type="checkbox"/> Es liegen keine Baulasten vor.	<input type="checkbox"/> Es liegen folgende Baulasten vor: Ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis wurde dieser Schätzung beigelegt.
<input checked="" type="checkbox"/> Es liegen keine Altlasten vor.	<input type="checkbox"/> Es liegen folgende Altlasten vor: Ein Auszug aus dem Altlastenkataster wurde dieser Schätzung beigelegt.

<b>Objektbeschreibung</b>
---------------------------

### Großräumige Lage / Ort und Einwohnerzahl

Gelnhausen liegt am östlichen Rand des Rhein-Main-Gebietes, im Zentrum des Main-Kinzig-Kreises und ist dessen Kreisstadt. Sie ist als regionales Mittelzentrum, mit allen wesentlichen Infrastruktureinrichtungen, einzustufen. Gelnhausen hat ca. 23.000 Einwohner.

Das zu bewertende bewaldete Grundstück liegt im nördlichen Bereich des Grüngürtels der Kernstadt Gelnhausen.

Nächstgelegene größere Städte sind Hanau, Frankfurt/M., Aschaffenburg und Fulda. Gelnhausen ist über die BAB A 66, Anschlussstellen Gelnhausen West und Ost sowie über Kreis- / Landesstraßen und den Bahnhof Gelnhausen zu erreichen.

### Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt, eine im Liegenschaftskataster mit der Nutzungsart „Wald“ bezeichnete land- bzw. forstwirtschaftliche Fläche, befindet sich im Stadtwald von Gelnhausen, nördlich der Bebauung der Gemeindestraße „Alte Leipziger Straße“. Die Fläche grenzt südlich direkt an den Wanderweg „Panoramaweg“.

Liegenschaftskarte wurde beigelegt, siehe **Anlage 1**.

Grundstücksbeschreibung, siehe **Anlage 2**.

☒ Bauakte und Baupläne sind nicht vorhanden, unbebautes Grundstück.

Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen beträgt 0,80 Euro/ m<sup>2</sup>.

☐ Der Bodenrichtwert wurde aufgrund der Korrelation der Grundstücksgröße angepasst.

Eine Fotodokumentation ist der Schätzungsurkunde beigelegt, siehe **Anlage 3**.

☒ Es wird keine Pacht eingenommen.

☐ Es liegen folgende Pachtverhältnisse vor:

, Einnahmen in Höhe von pro  
, Einnahmen in Höhe von pro  
, Einnahmen in Höhe von pro

### Verkehrswert (Darstellung der Ermittlung)

Der Verkehrswert wird auf

**3.000,00 Euro**

geschätzt.

☒ Die Berechnung wurde in der **Anlage 4** beigelegt.

### Schätzungsurkunde

Diese Schätzungsurkunde enthält 4 Seiten und 4 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten.

Folgende Anlagen wurden beigelegt: Anlage 1 Liegenschaftskarte

Anlage 2 Grundstücksbeschreibung

Anlage 3 Fotodokumentation

Anlage 4 Wertermittlung

Die Schätzungsurkunde wurde in 2 Ausfertigungen erstellt.

Ein Exemplar verbleibt in den Akten des Ortsgerichts.

☒ Ein Exemplar wird an den Antragsteller übersandt.

**Kostenberechnung** (Ab dem 1. Januar 2025 ist voraussichtlich die Ausstellung einer Rechnung erforderlich):

Gebühr nach Nr. 12 der Gebührenordnung für die Ortsgerichte im Lande Hessen vom 17. Oktober 1980 (GVBl. I S. 406), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 20. Dezember 2022 (GVBl. S. 383).	43,50 Euro
Auslagen	25,00 Euro
Insgesamt	68,50 Euro

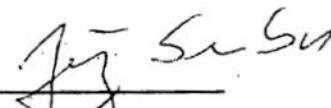
Gelnhausen, den 13.01.2025



Thomas Rehbein  
Ortsgerichtsvorsteher



Walther Müller  
Ortsgerichtsschöffe



Jörg Serba  
Ortsgerichtsschöffe



# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Gemarkung	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Fläche
Gelnhausen	10	136/1	Unter dem Mörder	2.412



## Eigentümer

BuchungsblattNr	Anteil_Person	Vorname	Name	Geburtsdatum	Straße	Hausnummer	PLZ	Ort
[REDACTED]								

## Nutzungsartenabschnitte

Nutzungsart	Name	Beschreibung	Fläche
Wald		Laub- und Nadelholz	2.510,36

## Bodenrichtwerte vom Gutachterausschuß des Main-Kinzig-Kreises

Bodenrichtwert	Stichtag	Entwicklungszustand_Langtext	Nutzung_Langtext
0,80	2024-01-01	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	forstwirtschaftliche Fläche
1,80	2024-01-01	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	Grünland
2,70	2024-01-01	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	Acker
7,50	2024-01-01	Sonstige Flächen	Freizeitgartenfläche

## Grundstücksbeschreibung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Stadtwald von Gelnhausen, nördlich der Bebauung der „Alten Leipziger Straße“ und grenzt mit seiner Südgrenze direkt an den Wanderweg „Panoramaweg“ an.

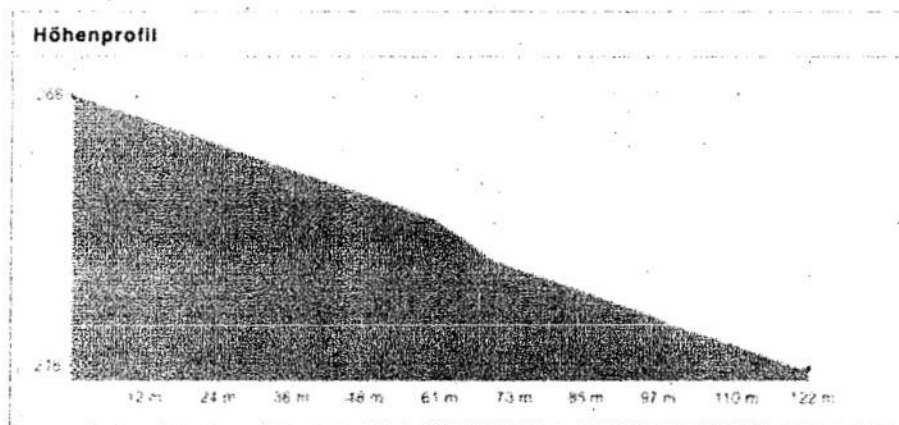
Die Südgrenze ist noch immer mit einem Zaun bestellt, der aber gänzlich mit Pflanzen überwuchert ist (siehe Anlage 3 Blatt 2).

Die nördliche, westliche und östliche Grundstücksgrenze sind hingegen nicht mehr mit einem Zaun gegen unbefugtes betreten gesichert.

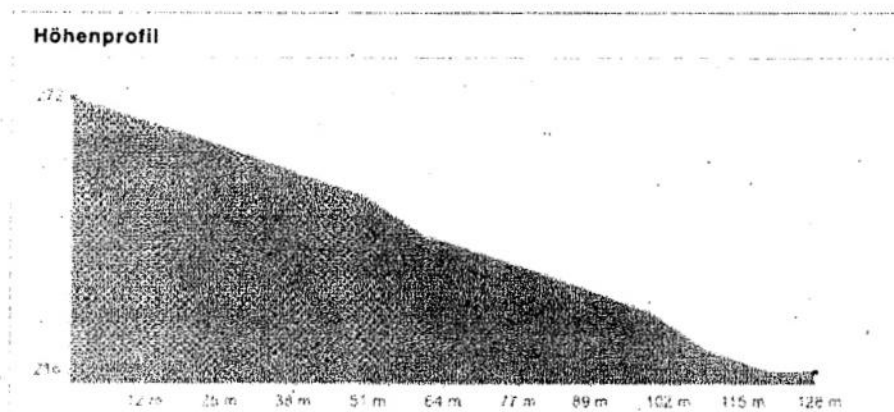
Auf den Bildern ist zu erkennen, dass das Grundstück einstmals, zumindest teilweise, kleingärtnerisch genutzt wurde. Der bestehende Bewuchs lässt vermuten, dass diese Nutzung vor längerer Zeit aufgegeben wurde.

Das Grundstück weist insgesamt ein sehr starkes Nord-Südgefälle mit einem ungefähren Durchschnitt von 43 % aus.

### Höhenprofil der westlichen Grenze (Daten HVBG)



### Höhenprofil der östlichen Grenze (Daten HVBG)





## Anlage 2 Blatt 2

Auf den Bildern sind, neben den Resten der alten Weinbergsmauern, auch vereinzelt Baumbewuchs zu erkennen. Der Wert des Aufwuchses übersteigt die Kosten, die für Fällung und Holzabfuhr entstünden.

Mit erheblichem Aufwand könnte eine kleingärtnerische Nutzung im südlichen Grundstücksteil wieder möglich sein.

Sollte eine Aufwuchsbewertung dennoch gewünscht sein, so ist diese über HessenForst, gegen Erstattung der anfallenden Kosten, möglich.

Kontakt:

Frau  
Constanze von Thuemmler  
HessenForst Landesbetriebsleitung  
Leitung Servicestelle Waldbewertung

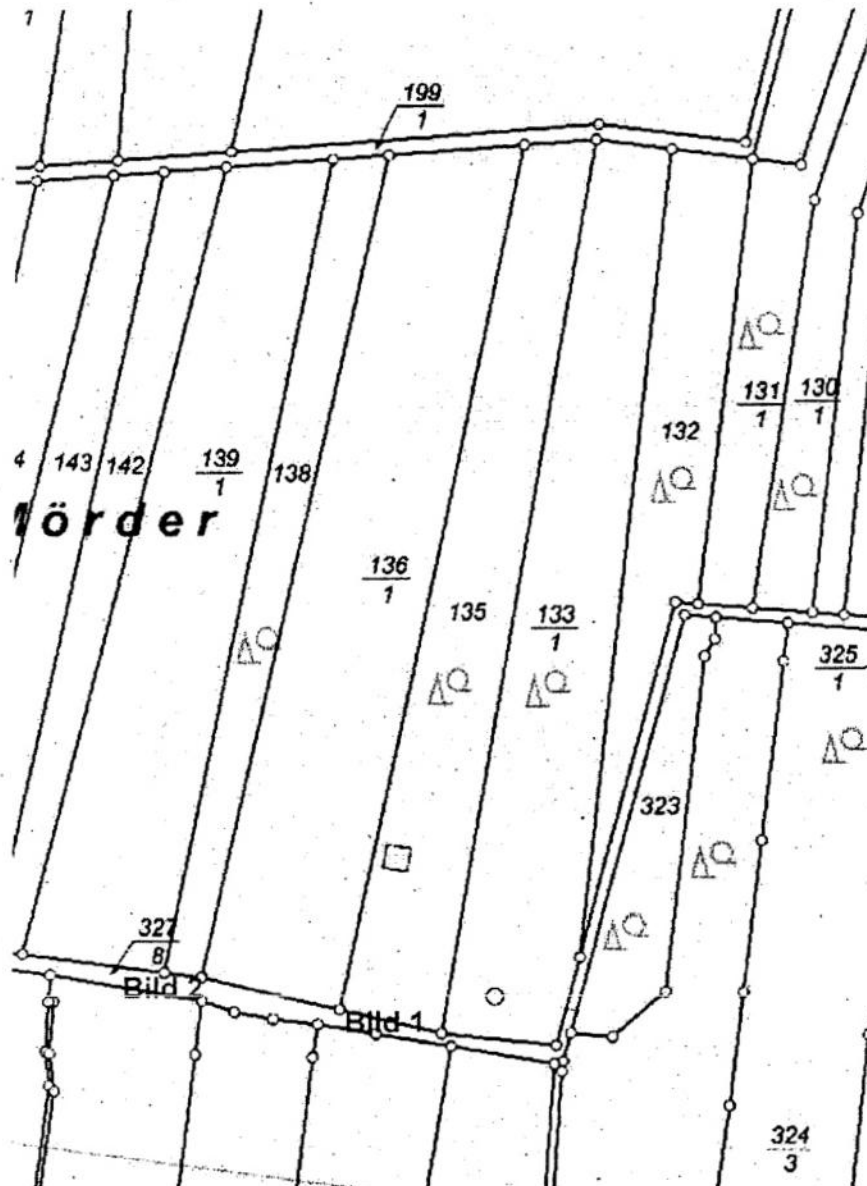
Telefon: 0641-4991-244

Mobil: 0170-8164893

Fax: 0641-4991-101

Europastr. 10-12  
35394 Gießen

82



Karte Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Gelnhausen Flst. 136/1 „Unter dem Mörder“

Übersicht zu Anlage 3 Blatt 2



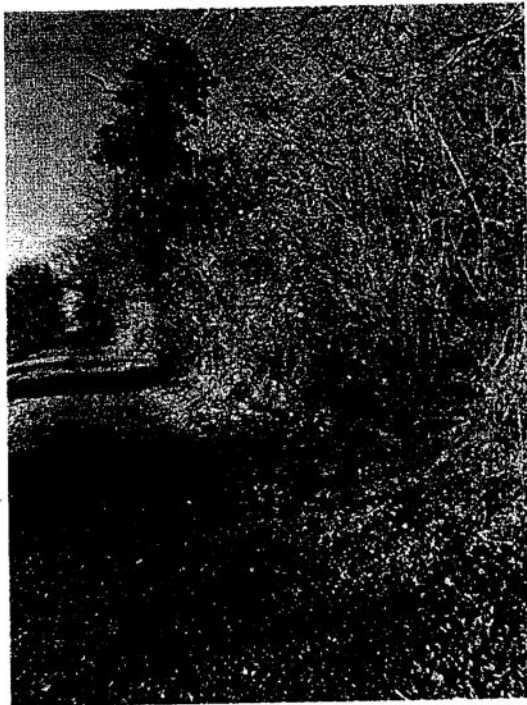


Bild 1



Bild 2

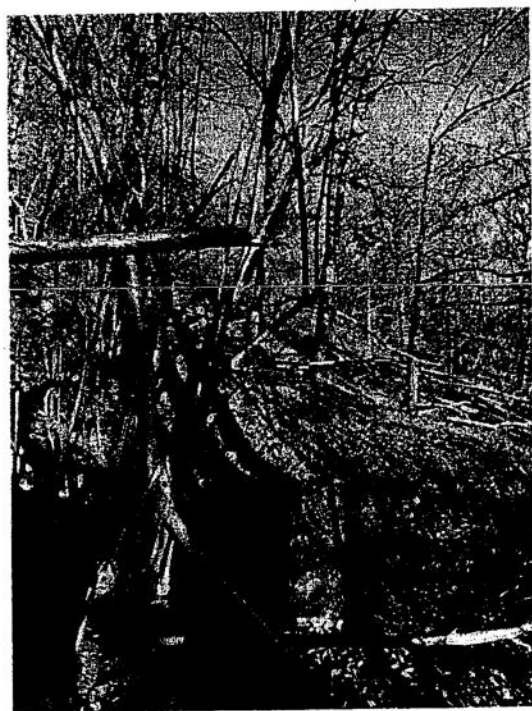
Gelnhausen „Unter dem Mörder“



Gelnhausen Flst.136/1 „Unter dem Mörder“

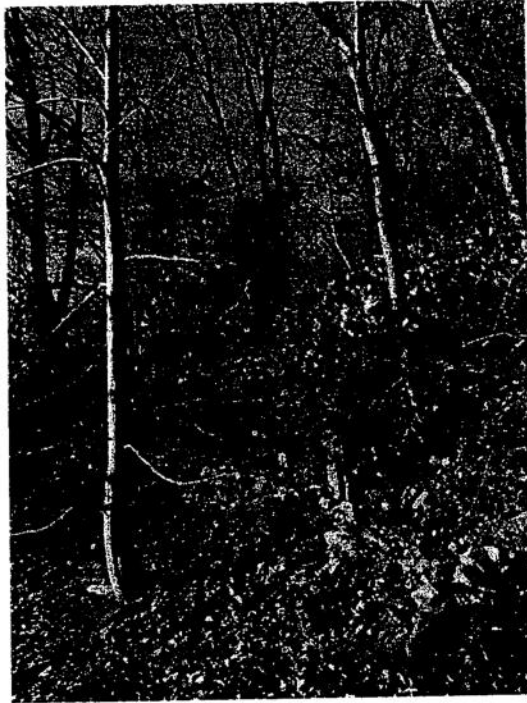
85

Anlage 3 Blatt 4



Gelnhausen Flst.136/1 „Unter dem Mörder“

Anlage 3 Blatt 5



Gelnhausen Flst.136/1 „Unter dem Mörder“

## Anlage 4

## Wertermittlung

Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche-Flächen = 0,80 Euro/qm  
Bodenrichtwert für Grünland-Flächen = 1,80 Euro/qm

Für die zu bewertende Fläche wird ein Betrag von 1,20 Euro/qm angesetzt.

### Verkehrswert

Grundstücksgröße 2412 qm x 1,20 Euro = 2.894,40 Euro

Gerundet: **3.000 Euro**