

Ortsgericht Bad Orb

Der Ortsgerichtsvorsteher

HESSEN



Ortsgericht Bad Orb Frankfurter Straße 2 63619 Bad Orb

Amtsgericht  
- Versteigerungsgericht -  
Ph.-Reis-Straße 9  
63571 Gelnhausen

Tagebuch - Nr.: **401/23**  
Den Vorgang bearbeitet:  
Ortsgerichtsvorsteher Werner Johannis  
Ortsgerichtsschöffe/in Marcus Schecke  
Ortsgerichtsschöffe/in Alfred Noll  
Sprechtag/-zeiten: Mittwoch 10:00 bis 12:00 Uhr und nach Vereinbarung (oder nach Vereinbarung)  
  
Ort: Rathaus 0.16  
Telefon: 06052 86 401  
Telefax:  
E-Mail: ortsgerecht@bad-orb.de  
Datum: **24.01.2024**

**zu 83 K 38/23****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 <sup>2</sup>
1	Bad Orb ✓	6455	3	Bad Orb	43 ✓	216 ✓	Ladwirtschaftsfläche ✓	1.431 ✓
2								0
3								0
4								0
5								0

**2. Unterlagen:**

Flurkarte, Grundbuchauszug

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
niemand				

**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: Land Hessen - Finanzverwaltung - und drei weitere Eigentümer in Erbengemeinschaft

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

Auftraggeber: Zwangsversteigerungsgericht Gelnhausen  
Az. 83 K 38/23

Zweck der Wertermittlung: Auftrag des Versteigerungsgerichts  
Gelnhausen, Az. 83 K 58/23 38/23

**5. Zusammenstellung der wertermittlungsrelevanten Daten der Bodenwertberechnung:**

	Grundstück1	Grundstück2	Grundstück3	Grundstück4	Grundstück5
Qualitätsstichtag:	20.01.2024	20.01.2024	20.01.2024	20.01.2024	20.01.2024
Entwicklungszustand:	Ladwirtschaftsfläche				
Art der Nutzung:	landwirtschaftliche Flächen				
Grundstücksgröße:	1.431 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Obj. angepasster Bodenrichtwert:	1,40 € ✓	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Grundstückswert:	2.003,40 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Bodenwert gesamt: 2.003,40 €</b>					

**6. Objektbeschreibung**

Das zu schätzende Grundstück liegt nördlich der K 887 (Fuldaer Straße) in Richtung Wächtersbach-Aufenau.

Das Gebiet Rotenrain ist in südwestlicher Richtung von der K 887 und in nördlicher Richtung vom Grenzsteinwanderweg begrenzt. Wobei der Grenzsteinwanderweg sich am unmittelbar anschließenden Wald befindet.

Das gesamte Gebiet hat Hanglage und ist nach südwesten ausgerichtet. Das Objekt hat keinerlei Zugang. Weder über Feld- oder Andienungswege, noch über die angesprochene Kreisstraße bzw. dem Grenzsteinwanderweg.

Zur K 887 liegen dem Grundstück mehrere Landwirtschaftsflächen davor. Lediglich zum Grenzsteinwanderweg wäre eine Erschließung für die unmittelbar am Wanderweg liegenden Eigentümer der Grundstücke möglich. Siehe auch beigefügtes Aufsichtsbild und Flurkarte.

Ein Flurbereinigungsverfahren ist in der Gemarkung Bad Orb nicht durchgeführt und dürfte auch in den nächsten Jahren nicht durchgeführt werden.

Für Schätzungen von Grundstücken in der Flur von Bad Orb ist der vorgegebene Bodenrichtwert des Gutachterausschusses maßgebend. Danach ist für eine landwirtschaftliche Fläche in diesem Bereich ein Bodenwert pro Quadratmeter von 1,40 € anzusetzen. Das Grundstück hat keine besonderen Merkmale, welche ein höheren Wert rechtfertigen würde.

Es ist festzustellen, dass gemäß des vorliegenden Grundbuchauszugs vom 16.11.2023 sich in der III. Abteilung keine Belastungen befinden. Mit Eintrag vom 16.11.2023 ist jedoch in der II. Abteilung des Grundbuches die Zangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft angeordnet.

Dieses Verfahren ist offensichtlich bei dem Zwangsversteigerungsgericht Gelnhausen unter dem Aktenzeichen  
83 K 38/23 anhängig.

Neben dem Land Hessen - Oberfinanzdirektion Frankfurt/Main - welches auch die Zwangsversteigerung betreibt,  
sind im Eigentümerverzeichnis drei weitere Eigentümer eingetragen. Die Eigentümergemeinschaft ist eine Erbengemeinschaft.

Gemäß vorgelegter Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Main-Kinzig-Kreises vom 15.12.2023 ist für das zu schätzende Grundstück keine Baulast eingetragen. Die Auskunft ist ebenfalls Bestandteil des Wertgutachtens.



## 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.	Entwicklungszustand, Art der Nutzung	Größe in m <sup>2</sup>
1	Bad.Orb	6455	3	Bad Orb	43	216	Ladwirtschaftsfläche landwirtschaftliche Flächen	1.431
2								0
3								0
4								0
5								0

Bodenrichtwertanpassung:

	Bodenrichtwert (€)	Bez. der Wertänderung	Änderung (%)	objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (€)
1	1,40		0	1,40
2	0,00		0	0,00

3	0,00		0	0,00
4	0,00		0	0,00
5	0,00		0	0,00

## Bodenwertberechnung:

	Größe in m <sup>2</sup>		objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (€)	Grundstückswert (€)
Grundstück 1	1.431	x	1,40	2.003,40
Grundstück 2	0	x	0,00	0,00
Grundstück 3	0	x	0,00	0,00
Grundstück 4	0	x	0,00	0,00
Grundstück 5	0	x	0,00	0,00
				gesamt: 2.003,40

Es ergibt sich somit ein Gesamtbodenwert von 2.003,40 €.

**8. Verkehrswert der/s Grundstücke/s**

Der Verkehrswert der/s Grundstücke/s wird auf

**2.003,40 €**

geschätzt.

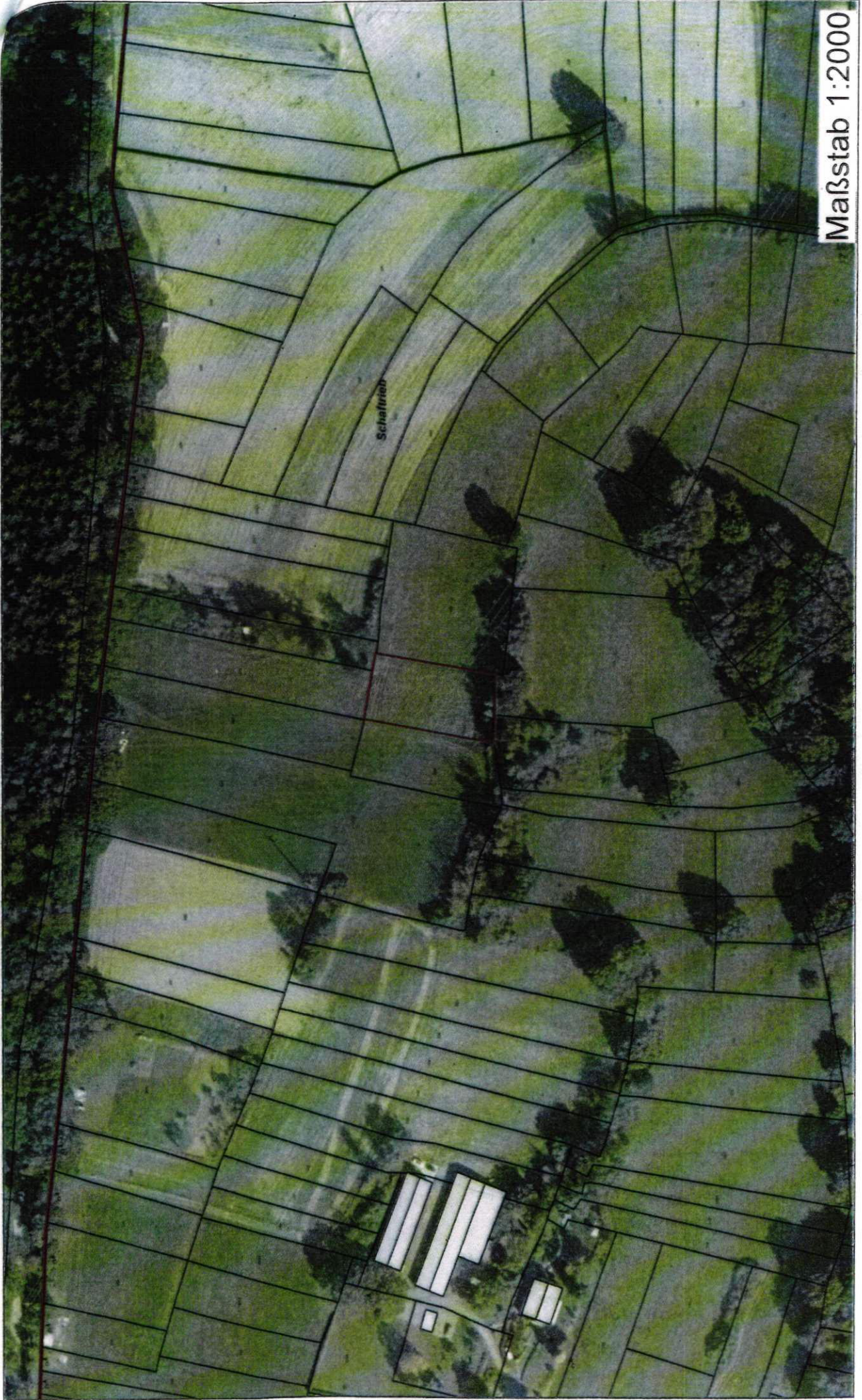
Datum, Unterschrift <b>24.01.2024</b>		<i>Werner Johanns</i>
Ortsgerichtsvorsteher Werner Johanns		
<i>M. S.</i>	<i>Alfred Noll</i>	
Schöffe/in: Marcus Schecke	Schöffe/in: Alfred Noll	



Kurstadt Bad Orb

- Stadtbauamt -

27.12.20



Maßstab 1:2000

Vervielfältigung nicht gestattet

26



Kurstadt Bad Orb

- Stadtbauamt -

27.12.20



Maßstab 1:2000

Vervielfältigung nicht gestattet

5