

Ortsgericht Reiskirchen III

Die Ortsgerichtsvorsteherin

HESSE



Ortsgericht Reiskirchen III Am Wingert 7 35447 Reiskirchen - Saasen

Amtsgericht Giessen
-Versteigerungsgericht-
Herr Antmanský
Gutfleischstrasse 1

Tagebuch - Nr.: 31/25
Den Vorgang bearbeitet:
Ortsgerichtsvorsteherin Anja Stark
Ortsgerichtsschöffe/in Heiko Polzin
Ortsgerichtsschöffe/in Steffen Hasenpflug
Sprechtag/-zeiten: nur nach Vereinbarung

35390 Giessen

Ort:
Telefon: 06401-227082
Telefax:
E-Mail:
Datum: 23.06.2025

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.	Entwicklungszustand, Art der Nutzung	Größe in m ²
1	Bersrod	366	1	Bersrod	13	11	Fläche der Land- u. Forstwirtschaft Brachland	6.997

2. Unterlagen:

./.

Einheitswertbescheid	vom	Finanzamt	./.	Wert	0,00 €
----------------------	-----	-----------	-----	------	--------

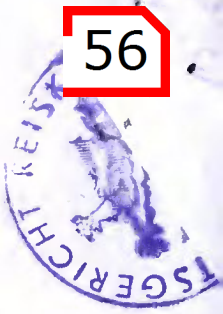
./.	Wert	0,00 €
-----	------	--------

./.	Wert	0,00 €
-----	------	--------

3. Besichtigung, neben dem Antragsteller/Eigentümer wurden benachrichtigt:

Name	Vorname	Straße	PLZ Ort	anwesend
./.				
./.				

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:

Gemäss Anforderung des Versteigerungsgerichtes sind aus datenschutzrechtlichen Gründen keine personenbezogenen Daten in der Urkunde aufzuführen.

Auftraggeber:

Amtsgericht Giessen -Versteigerungsgericht-
Herr Antmanský
AZ: 420 K 22/25

Zweck der Wertermittlung:

Verkehrswertermittlung zur Aufhebung einer Gemeinschaft im Grundbuch

5. Zusammenstellung der wertermittlungsrelevanten Daten der Bodenwertberechnung:

	Grundstück1
Qualitätsstichtag:	16.06.2025
Entwicklungszustand:	Fläche der Land- u. Forstwirtschaft
Art der Nutzung:	Brachland
Grundstücksgröße:	6.997 m ²
Obj. angepasster Bodenrichtwert:	0,80 €
Grundstückswert:	5.597,60 €

6. Objektbeschreibung

Das zu bewertende Grundstück liegt im Aussenbereich von Bersrod, am nordöstlichen Ortsrand.

Das Grundstück ist unbebaut und offensichtlich seit einigen Jahren ungenutzt und unbewirtschaftet; es liegt brach.

Die laut Grundbuch eingetragene Wirtschaftsart 'Hutung' deutet darauf hin, dass es sich um eine landwirtschaftliche Weidefläche geringer Qualität handelt, welche extensiv genutzt wird.

Der Flächennutzungsplan, rechtskräftig seit dem 11.02.2000, weist das zu bewertende Grundstück als eine Fläche für Grünlandwirtschaft, bzw. als Anlage und den Erhalt von Grünland aus.

Weitergehend gilt für das Grundstück die Festsetzung als Fläche zur Massnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit Kompensationsmassnahmen.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich innerhalb der festgesetzten Trinkwasserschutzzone III, bzw. IIIA und somit im Einzugsgebiet einer Wassergewinnungsanlage. Es gelten neben allgemeinen auch spezielle Ver- und Gebote für die landwirtschaftliche Nutzung, die in Abhängigkeit vom Nitratgehalt des geförderten Grundwassers entsprechend festgelegt sind, wie z.B. Regelung zur Düngung (Menge, Zeiträume), sowie Bodenbearbeitung.

Laut Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen sind auf dem zu bewertenden Grundstück keine Bodendenkmäler zu erwarten.

Es konnten keine Mieter, bzw. Pächter von dem zu bewertenden Grundstück ausgemacht werden.
 Auf dem Grundstück wird kein Gewerbebetrieb geführt, somit sind auch keine Maschinen, Betriebs-
 einrichtungen oder mitzuversteigerndes Zubehör vorhanden.

(Quellen: Gemeinde Reiskirchen; Geoportal.Hessen.de)

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 zu bewertenden Grundstück liegt ein geeignete Bodenrichtwert vor.

Das Niveau des Bodenrichtwertes 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. Im vorliegenden Fall wurde keine Anpassung des Bodenrichtwertes vorgenommen.

Der zu Grunde gelegte Bodenrichtwert bezieht sich auf den 01.01.2024.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

Zum Bewertungsobjekt gehört folgendes Grundstück:

	Grundbuch	Blatt	lfd.Nr.	Gemarkung	Flur	Flurst.	Entwicklungszustand, Art der Nutzung	Größe in m ²
1	Bersrod	366	1	Bersrod	13	11	Fläche der Land- u. Forstwirtschaft Brachland	6.997

Bodenrichtwertanpassung:

	Bodenrichtwert (€)	Bez. der Wertänderung	Änderung (%)	objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (€)
1	0,80		0	0,80

Bodenwertberechnung:

	Größe in m ²		objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (€)	Grundstückswert (€)
Grundstück 1	6.997	x	0,80	5.597,60
				gesamt: 5.597,60

Es ergibt sich somit ein Gesamtbodenwert von 5.597,60 €.

8. Verkehrswert des Grundstücks

Der Verkehrswert des Grundstücks wird auf

5.597,60 €

geschätzt.

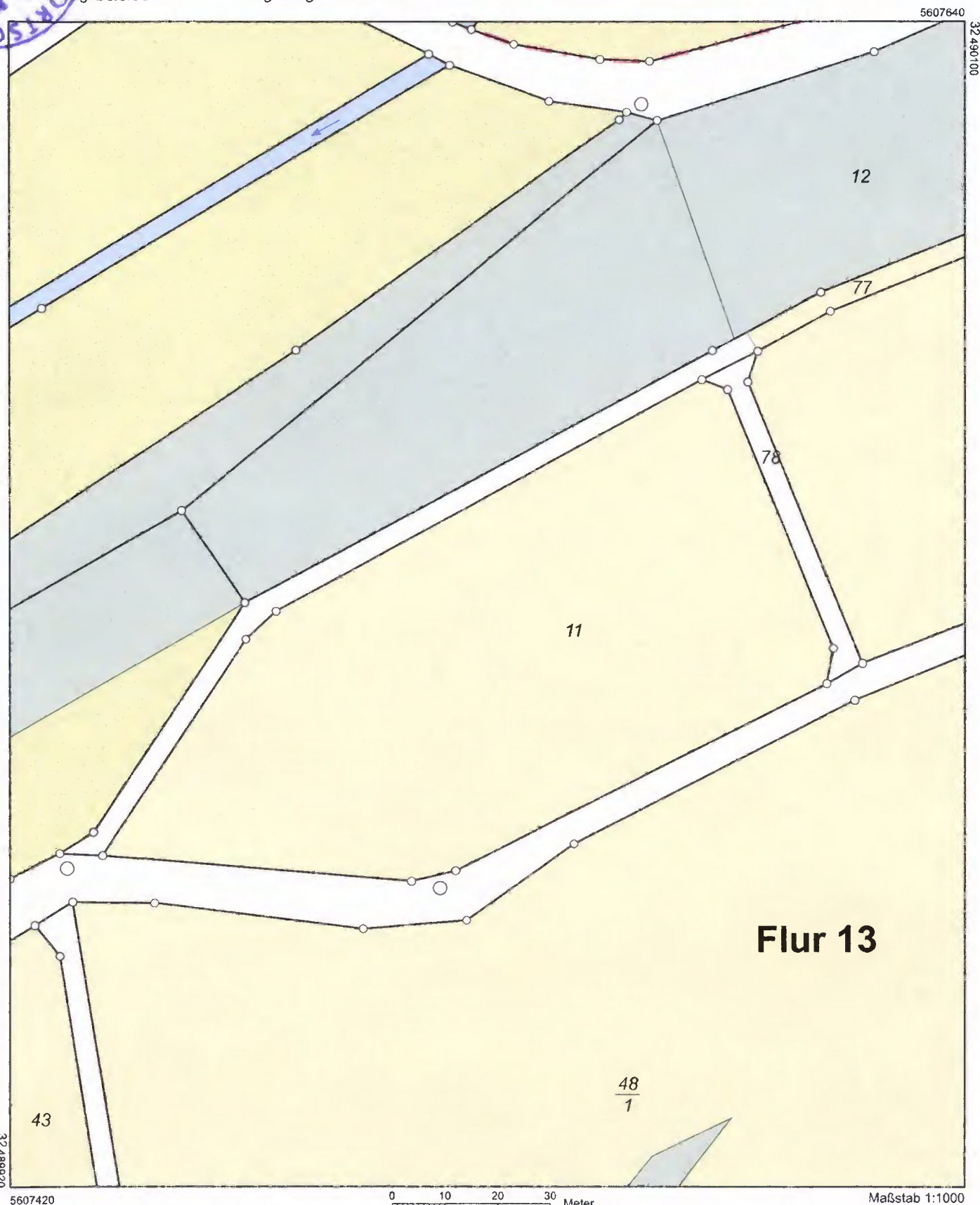
Datum, Unterschrift 23.06.2025		Anja Stark
		Ortsgerichtsvorsteherin Anja Stark
Heiko Polzin		
Schöffe/in: Heiko Polzin	Schöffe/in: Steffen Hasenpflug	





Flurstück: 11
Flur: 13
Gemarkung: Bersrod

Gemeinde: Reiskirchen
Kreis: Gießen
Regierungsbezirk: Gießen



0 10 20 30 Meter
Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Maßstab 1:1000



Blick in nordwestliche Richtung auf das Grundstück



Blick in westliche Richtung auf das Grundstück und den angrenzenden asphaltierten Feldweg



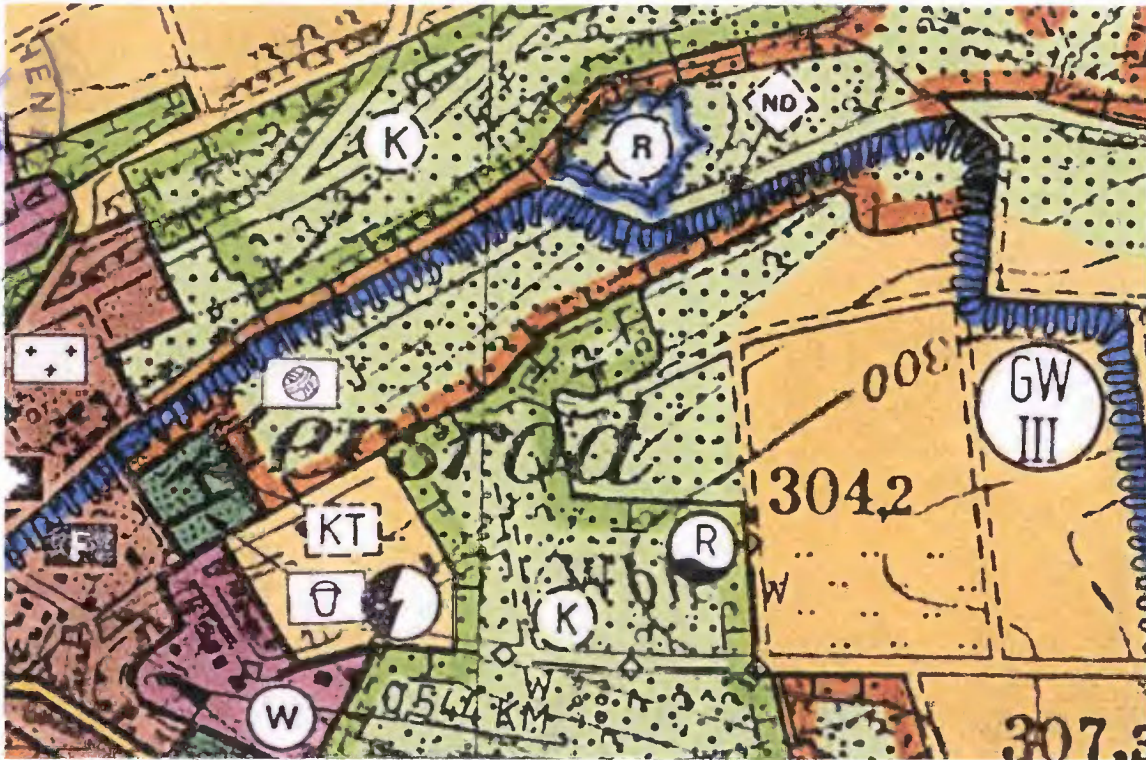


Blick in nordöstliche Richtung auf das Grundstück

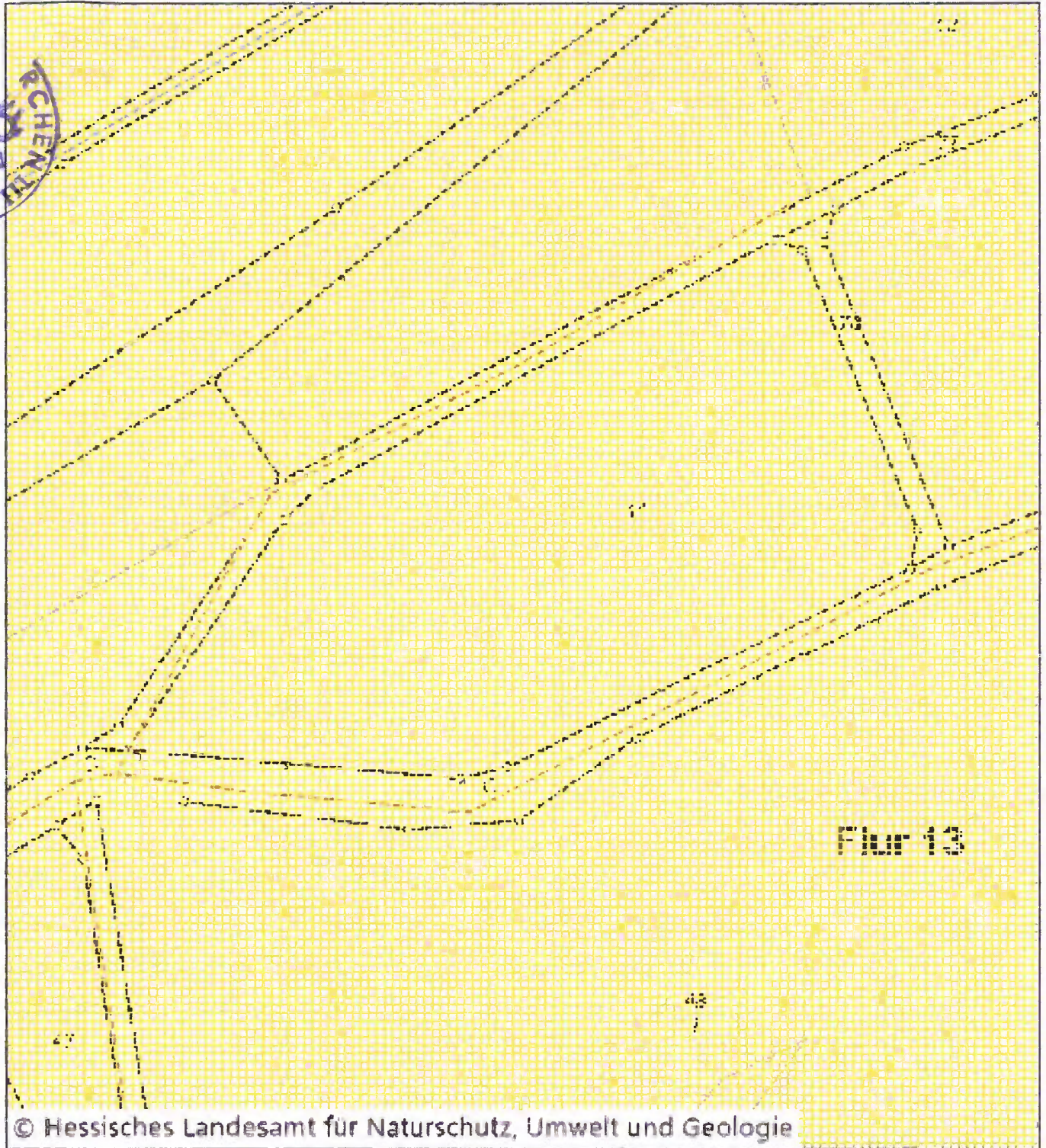


Blick in nordöstliche Richtung auf das Grundstück und den angrenzenden asphaltierten Feldweg





Ausschnitt aus dem seit dem 11.02.2000 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reiskirchen



© Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie

R 489916

Datum: 16.6.2025

Maßstab: 1 : 1000

Notiz:

Nachweis der Trinkwasserschutzzone III, bzw. IIIA für das zu bewertende Grundstück

Die Erstellung, die Nutzung sowie die Vervielfältigung des Ausdrucks ist nur unter Beachtung der Nutzungsbedingungen des/der jeweiligen Geodateninhaber/s erlaubt. Die Bedingungen sind den Eigenschaften der Geodatendienste (Metadaten) zu entnehmen.