

Ortsgericht Homberg (Ohm) I  
Tagebuch-Nr.: 102/2024

Homberg (Ohm), 26.04.2025

HESSEN



# Schätzungsurkunde für Grundstücke

## 1.1 Antrag

Das Amtsgericht Alsfeld -Vollstreckungsgericht-, Az.: 36 K 21/24, hat mit Schreiben vom 08.11.2024 (eingegangen am 21.11.2024) die Schätzung des nachfolgend beschriebenen Grundeigentums beantragt.

Die Schätzung wird zur Ermittlung des Verkehrswertes in einer Zwangsversteigerungssache benötigt.

Ein Grundbuchauszug vom 08.11.2024 wurde vorgelegt.

## 1.2 Beteiligte

An der Schätzung nahmen teil

Wolf	Ortsgerichtsvorsteher
Haumann	stellvertretender Ortsgerichtsvorsteher
Ziegert	Ortsgerichtsschöffe

### 1.3 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde am 26.04.2025 durchgeführt. Das Grundstück konnte hierbei vollständig eingesehen werden und ist den Ortsgerichtsmitgliedern bekannt.

### 1.4 Grundbuch, Eigentumsverhältnisse, Belastungen

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch von Homberg Blatt 3299.

#### Bestandsverzeichnis:

laufende Nr.:	1
Gemarkung:	Homberg
Flur:	10
Flurstück:	14
Wirtschaftsart:	Landwirtschaftsfläche
Lage:	Auf dem roten Berg
Größe:	4.300 qm

#### Abteilung I:

Eigentümer: André Jünger -allein-

Lasten und Beschränkungen im Grundbuch:

#### Abteilung II:

laufende Nr. 1: Altenteil für Erna Jünger, löschar bei Todesnachweis

↳ Das Altenteil wird nicht als wertrelevant angesehen, da die Berechtigten nach Kenntnis des Ortsgericht bereits in 2018 verstorben ist.

laufende Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk betreffend dem vorstehend unter 1.1 genannten Verfahren

↳ Der Zwangsversteigerungsvermerk hat keinen wertrelevanten Einfluss.

#### Abteilung III:

Es liegen Eintragungen vor, diese haben jedoch keinen wertrelevanten Einfluss.

### **1.5 Altlasten**

Es wird unterstellt, dass hinsichtlich des Grundstücks keine Altlasten vorhanden sind. Augenscheinlich lassen sich solche nicht feststellen. Sollte sich herausstellen, dass das Grundstück belastet ist, wird empfohlen, ein gesondertes Gutachten durch einen geeigneten Sachverständigen erstellen zu lassen. Etwaige daraus resultierende Kosten einer Beseitigung wären dann von dem hier ermittelten Schätzwert in Abzug zu bringen.

## **2. Beschreibung**

### **2.1 Grundstück**

Art - landwirtschaftliches, als Ackerland genutztes Grundstück  
- die mittlere Länge beträgt etwa 147 m, die mittlere Breite etwa 30 m

- das Grundstück ist in süd-westlicher Richtung hin abfallend
- das Grundstück ist nicht eingefriedet

#### Lage

- das Grundstück ist verkehrsgünstig im Außenbereich, ca. 1 km nord-östlich von Homberg, gelegen und über einen Feldweg über die Landesstraße L 3072 erreichbar
- in der Nähe befindet sich die Anschlussstelle Homberg (Ohm) Nord zur Bundesautobahn A 49
- das Grundstück liegt nicht innerhalb eines gültigen Bebauungsplanes
- im näheren Umfeld befindet sich keine Gebäude
- das Grundstück ist umgeben von landwirtschaftlichen Grundstücken, wobei an der nord-östlichen Seite ein Feldweg angrenzt und daran direkt die Landesstraße L 3072

#### Erschließung

Das Grundstück liegt im Außenbereich und ist nicht erschlossen. Strom-, Telefon-, Erdgas-, Wasser- und Abwasseranschluss sind nicht vorhanden

Das Grundstück ist verpachtet und wird landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

## 2.2 Gebäude

Das Grundstück ist unbebaut.

## 3. Wertermittlung

### 3.1 Verfahrensauswahl

Da es sich um ein unbebautes Grundstück handelt ist allein der Bodenwert zu ermitteln.

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 16 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV).

Etwaige Vergleichskaufpreise, welche zur Wertermittlung herangezogen werden können, sind dem Ortsgericht nicht bekannt.

Eine Ermittlung des Wertes über den Ertrag bzw. Pachteinahmen ist wegen fehlender Vergleichsgrundstücke nicht möglich.

Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zu Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 S. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem abgabenrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 1 S. 3 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Die Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Fulda und den Bereich des Vogelsbergkreises haben den zonalen Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 für als Ackerland genutzte landwirtschaftliche Grundstücke im Bereich der Gemarkung Homberg mit 2,00 €/m<sup>2</sup> ermittelt.

**3.2 Bodenwert**

Der wie vorstehend veröffentlichte Bodenrichtwert mit 2,00 €/m<sup>2</sup> wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und hier als nicht zutreffend beurteilt.

Der veröffentlichte Bodenrichtwert lässt sich hier **nicht** übernehmen. Die Stadt Homberg (Ohm) beabsichtigt im Bereich des zu bewertenden Grundstückes ein Industrie- und Gewerbegebiet zu entwickeln. Aufgrund dessen hat die Stadt Homberg (Ohm) den Eigentümern von dem in diesem Bereich liegenden Grundstücken ein Kaufpreisangebot von 10,00 €/m<sup>2</sup> unterbreitet. Anstatt des veröffentlichten Bodenrichtwertes ist daher hier der Wert des Kaufpreisangebotes anzunehmen.

Grundstücksgröße	4.300 m <sup>2</sup>	x	10,00 €	=	43.000 €	
<b>Wert des Bodens</b>					<b>43.000 €</b>	

**4. Verkehrswert**

Das Ortsgericht schätzt den Verkehrswert des Grundstücks

**Gemarkung Homberg  
 Flur 10, Flurstück 14  
 „Auf dem roten Berg“**

zum

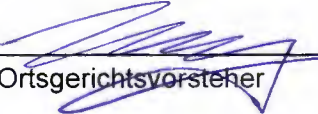
**Stichtag 26.04.2025**


auf rund

**43.000,00 €**

in Worten: "dreiundvierzigtausend Euro"

Ortsgericht Homberg (Ohm) I • Tagebuch-Nr: 102/2024  
Schätzungsurkunde Gemarkung Homberg, Blatt 3299  
Flur 10, Flurstück 14 „Auf dem roten Berg“

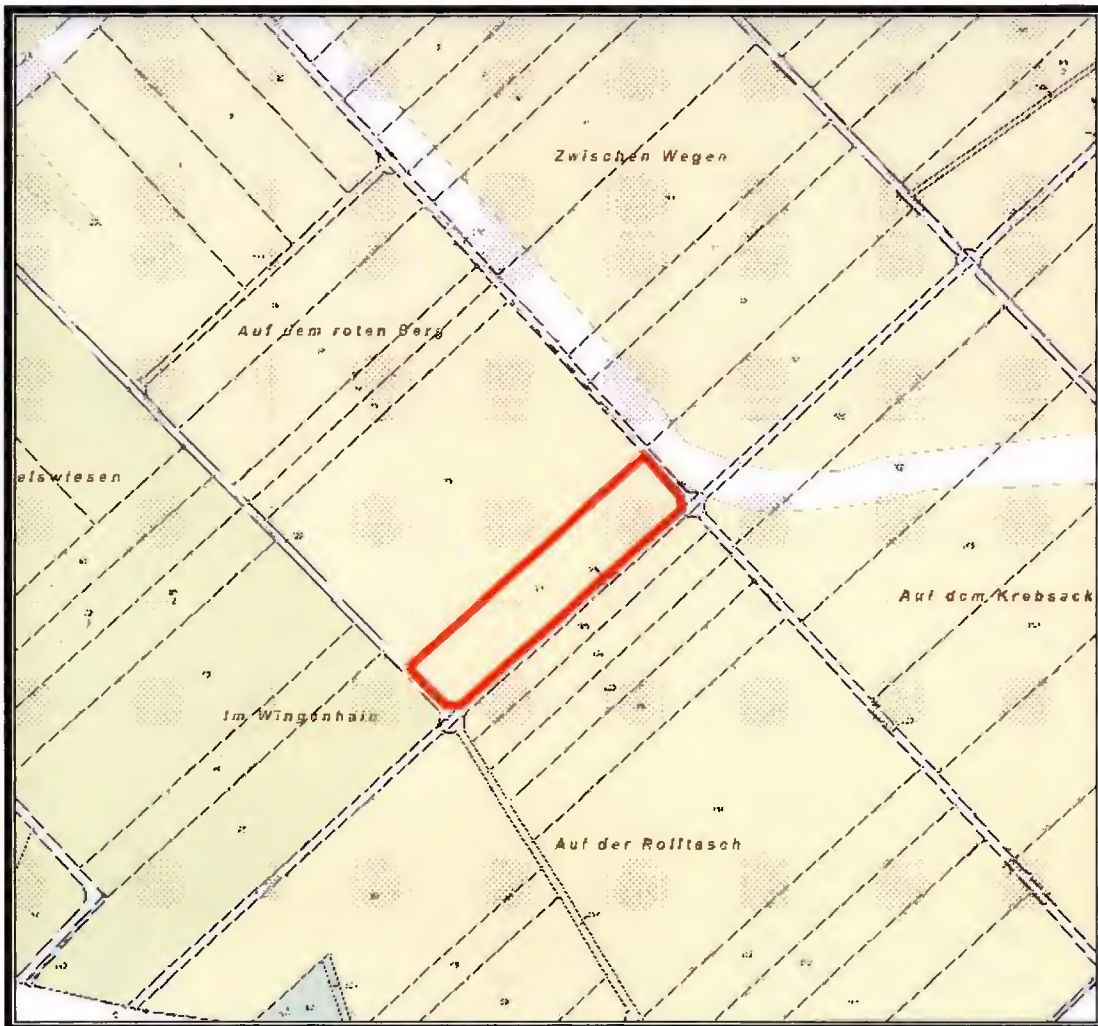
  
\_\_\_\_\_  
Wolf, Ortsgerichtsvorsteher

  
\_\_\_\_\_  
Haumann, stellvertr. Ortsgerichtsvorsteher

  
\_\_\_\_\_  
Ziegler, Ortsgerichtsschöffe



**Anlage Lagekarte:**



**Anlage Luftbild:**

