

Ortsgericht Marburg 1, Am Grün 16-18, III, 35037 Marburg an der Lahn
Tel.: 06421 2011345, Fax: 06421 2011365

Tgb.-Nr. 858b2025

Schätzung

**Wertermittlung für das Gartenland „Im heiligen Grund“
Gemarkung Ockershausen, Flur 4, Flurstück 100/1**

**Antragsteller: Amtsgericht Marburg
-Zwangsversteigerungsgericht
85 K 12/25**

Eingang : 04.12.2025
Ausgang: 27.05.2026

Verteiler : Antragsteller
Ortsgericht
Hausakte

Ortsgericht Marburg 1, Am Grün 16-18, III, 35037 Marburg an der Lahn
 Tel.: 06421 2011345, Fax: 06421 2011365
 Tgb.-Nr. 858b/2025

SCHÄTZUNGSRURKUNDE

**Wertermittlung für das Gartenland „Im heiligen Grund“
 Gemarkung Ockershausen, Flur 4, Flurstück 100/1**

Am 04.12.2025 hat das

Amtsgericht Marburg Zwangsversteigerungsgericht 85 K 12/25	
---	--

beantragt, den Wert des nachbezeichneten, im Ortsgerichtsbezirk gelegenen Grundstückes zu schätzen.

Bei der Schätzung wirkten folgende Ortsgerichtsmitglieder mit:

1. Ortsgerichtsvorsteherin 2. Ortsgerichtsschöffe 3. Ortsgerichtsschöffe	Gerty P o l e t t i Dieter G a i t z s c h Volker R i e d
---	--

Das Ortsgericht hat das Grundstück am 12.05.2026 besichtigt, nachdem es den Grundstückseigentümern den Besichtigungstermin bekannt gegeben hatte.

Die unterzeichneten Ortsgerichtsmitglieder versichern, das Grundstück zu kennen.
 Die Schätzung bezieht sich auf das nachstehend aufgeführte Grundstück.
 Dieses wird auf den angegebenen Wert geschätzt.

Das Grundstück ist eingetragen im

Grundbuch von Ockershausen	Band	Blatt 1385
-----------------------------------	-------------	-------------------

Auf die Namen von :

Eigentümer	Eigentümergeinschaft
-------------------	-----------------------------

Ortsgericht Marburg 1, Am Grün 16-18, 35037 Marburg an der Lahn
Tel.: 06421 2011345, Fax: 06421 2011365

Tgb.-Nr. 858b/2025

Nr.	Gemarkung	Flur	Flur- stück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche m ²	Geschätzter Wert €
1	Ockershausen	4	100/1	Gartenland	1.795	17.950- €
Vorläufiger Sachwert						17.950- €

Ortsgericht Marburg 1, Am Grün 16-18, III, 35037 Marburg an der Lahn
Tel.: 06421 2011345, Fax: 06421 2011365

Tgb.-Nr. 858b/2025

Erläuterung zu den Schätzungswerten

1. Kaufpreise, die in letzter Zeit für Grundstücke von gleicher oder gleichwertiger Lage und Beschaffenheit gezahlt wurden.

Richtwert der Stadt Marburg vom 01.01.2024 Freizeitgartenfläche (siehe Anlage 4)	10,- € /m²
---	-------------------

2. Reinertrag, den das Grundst. bei ordnungsgemäßer Wirtschaft nachhaltig. gewähren kann.

Reinertrag im Jahr	entfällt
---------------------------	-----------------

3. Miet- oder Pachtzinsen, jährlich.

Rohertrag im Jahr	entfällt
--------------------------	-----------------

4. Letzter Einheitswert unter Angabe des Jahres der Festsetzung.
wird nicht bewertet.

Finanzamt Marburg:	Keine Angaben
---------------------------	----------------------

5. Bei Gebäuden die vom Versicherer festgesetzte Versicherungssumme.

Versicherer:	entfällt
---------------------	-----------------

6. Betrag, um den sich der Wert des Grundstücks verringert, weil es mit einer Grunddienstbarkeit oder ähnlichen dinglichem Recht belastet ist.

Eintragungen im Grundbuch, Abteilung II, lfd Nr.2: Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft

7. Wertermittlungstichtag

12.05.2026 – Tag der Ortsbesichtigung
--

Ortsgericht Marburg 1, Am Grün 16-18, III, 35037 Marburg an der Lahn
Tel.: 06421 2011345, Fax: 06421 2011365

Tgb.-Nr. 858b/2025

1. Grundstücksbeschreibung

1.1. Grundstücks- und Verkehrslage	
1.1.1. Grundstückslage	Das Grundstück liegt im Stadtteil Ockershausen der Universitätsstadt Marburg, ca. 2,3 km südwestl. (Luftlinie) des Stadtzentrums im Außengebiet auf der Flur „Im heiligen Grund“.
1.1.2. Verkehrslage	Entfernung zum südwestl. Ortsrand Ockershausen (fußläufig) ca. 160m.
1.2. Beschaffenheit	
1.2.1. Grundstück	In etwa rechteckiges Grundstück mit mittlerer Steigung in nordwestlicher Richtung. Grundstücksbreite : 33 - 37,5 m Grundstückstiefe: ca. 48 - 52 m.
1.2.2. Straße	Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt bis zur innerörtlichen Anliegerstraße „Hohlweg“ 7. Von dort aus ist das Gartengrundstück über einen, nur teilw. befestigten, Fußweg zu erreichen.
1.2.3. Ver- und Entsorgung	Keine
1.3. Nutzung	
1.3.1. Grundstücksnutzung	Mit Bäumen und Büschen bewachsenes Brachland (Aufgelassenes Gartenland), teilw. eingezäunt. Auf dem Grundstück befindet sich noch der Schutt der beiden eingestürzten Gartenhütten.
1.4. Sonstiges	
1.4.1. Grunddienstbarkeiten u. persönliche Dienstbarkeiten	Grundbuch - Abteilung II, lfd Nr.1: Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft
1.4.2. Baulasten	Keine (lt. telefon. Auskunft Bauaufsicht Stadt Marburg)

Ortsgericht Marburg 1, Am Grün 16-18, III, 35037 Marburg an der Lahn
Tel.: 06421 2011345, Fax: 06421 2011365

Tgb.-Nr. 858b/2025

2. SACHWERT

2.1. Bodenwertermittlung	
2.1.1 Grundstücksfläche Flur 4 Flurst. 100/1	1.795 m ²
2.1.2 Zonaler Richtwert der Stadt Marburg lt. Bodenrichtwertkarte v. 01.01.2024 - Frizeitgartenfläche	10,00 €/m ²
Angesetzt: 10,00 €/m²	
1.795 m ² x 10,00 €/m ² =	17.950,- €
2.1 Bodenwert gesamt	17.950,- €
2.2. Gebäudewertermittlung	
2.2.1 Gebäude	Keine Gebäude vorhanden
2.2 Gebäudewerte gesamt	0,00 €

Ortsgericht Marburg 1, Am Grün 16-18, III, 35037 Marburg an der Lahn
Tel.: 06421 2011345, Fax: 06421 2011365

Tgb.-Nr. 858b/2025

2.3. Sachwertermittlung	
2.3.1. Bodenwert	17.950 €
2.3.2. Gebäudewerte	entfällt
2.3.3. Ausstattungswert	entfällt
2.3.4. Außenanlagewert	entfällt
2.3.5. Vorläufiger Sachwert	17.950,- €

Ortsgericht Marburg 1, Am Grün 16-18, III, 35037 Marburg an der Lahn
Tel.: 06421 2011345, Fax: 06421 2011365

Tgb.-Nr. 858b/2025

3. Ertragswert

3.1. Mieten/ Pachten	
Es werden keine Pachterträge erzielt.	

Ortsgericht Marburg 1, Am Grün 16-18, III, 35037 Marburg an der Lahn
 Tel.: 06421 2011345, Fax: 06421 2011365
 Tgb.-Nr. 858b/2025

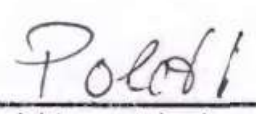
4. Verkehrswert

4.1. Erläuterung	
4.1.1. Allgemein	Schätzung zum 12.05.2026
4.1.2. Berücksichtigung	Derzeitiger Immobilienmarkt mit Marktwert-anpassung und Verkehrslage.
4.2. Verkehrswertermittlung	
4.2.1. Vorläufiger Sachwert	17.950,-€
4.2.2. Marktanpassungsfaktor	entfällt
4.2.3 Besond. Objektspezifische Grundstücksmerkmale	entfällt
4.2.4 Sachwert	17.950,- €
4.2.5. Vorläufiger Ertragswert	entfällt
4.2.6 Besond. Objektspezifische Grundstücksmerkmale	entfällt
4.2.7 Ertragswert	entfällt
4.2.8. Wertrelevante Kriterien	Bei Freizeitgartenflächen entspricht der Verkehrswert (Marktwert) dem Sachwert
4.2.9. Verkehrswert	17.950,- €
4.3. Aufgestellt	
4.3.1. Ort, Datum	Marburg, den 27.05.2026
4.3.2. Unterschrift	Dipl.-Ing. Dieter Gaitzsch, Sachverständiger für Grundstücks- u. Gebäudebewertung Franz-Leonhard-Weg 2, 35037 Marburg, Tel. 06421/35600 

Ortsgericht Marburg 1, Am Grün 16-18, III, 35037 Marburg an der Lahn
Tel.: 06421 2011345, Fax: 06421 2011365

Tgb.-Nr. 858b/2025

5. Beglaubigung

5.1. Bemerkung	Wir versichern, das Grundstück zu kennen und die Wertermittlung nach bestem Wissen und Gewissen vorgenommen wurde.
5.2 Unterschriften	
	Ortsgerichtsvorsteherin
	
	Ortsgerichtsschöffe
	
	Ortsgerichtsschöffe

Ortsgericht M a r b u r g 1, Am Grün 16-18, III, 35037 Marburg an der Lahn
Tel.: 06421 2011345, Fax: 06421 2011365

Tgb.-Nr. 858b/2025

6. Anlagenverzeichnis

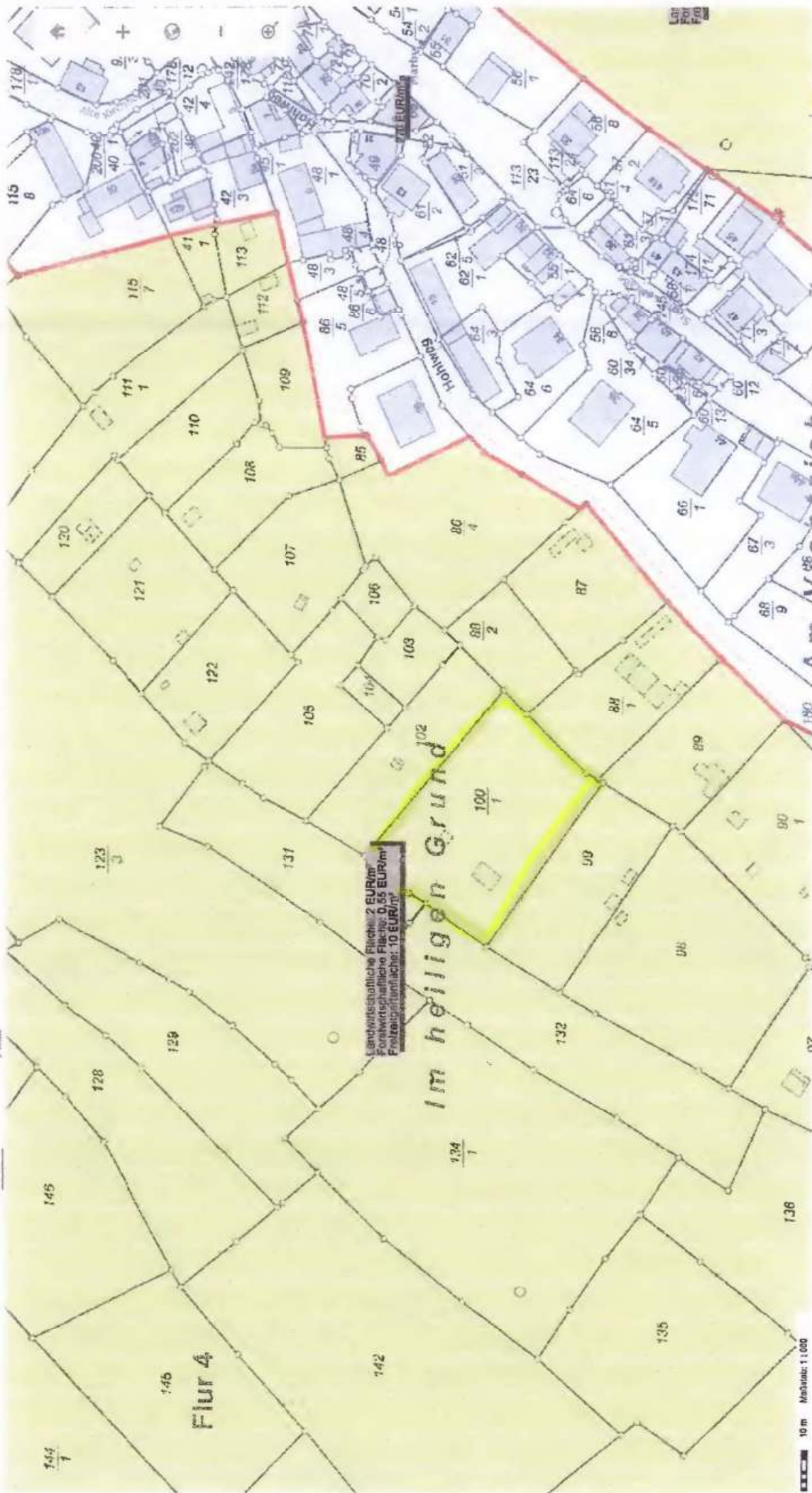
Anl.1 Lageplan

Anl.2 Luftaufnahmen

Anl.3 Grundbuchauszug, Seiten 2,3 und 6

Anl.4 Bodenrichtwertkarte (Auszug)

Anl.5 Fotos





AX Flurstück 2627-4-100-1 (Basisfläche)



Amtsgericht Marburg

Grundbuch

von

Ockershausen

Blatt 1385

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV umgestellt worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.

Freigegeben am 01.10.2002, Mälzer

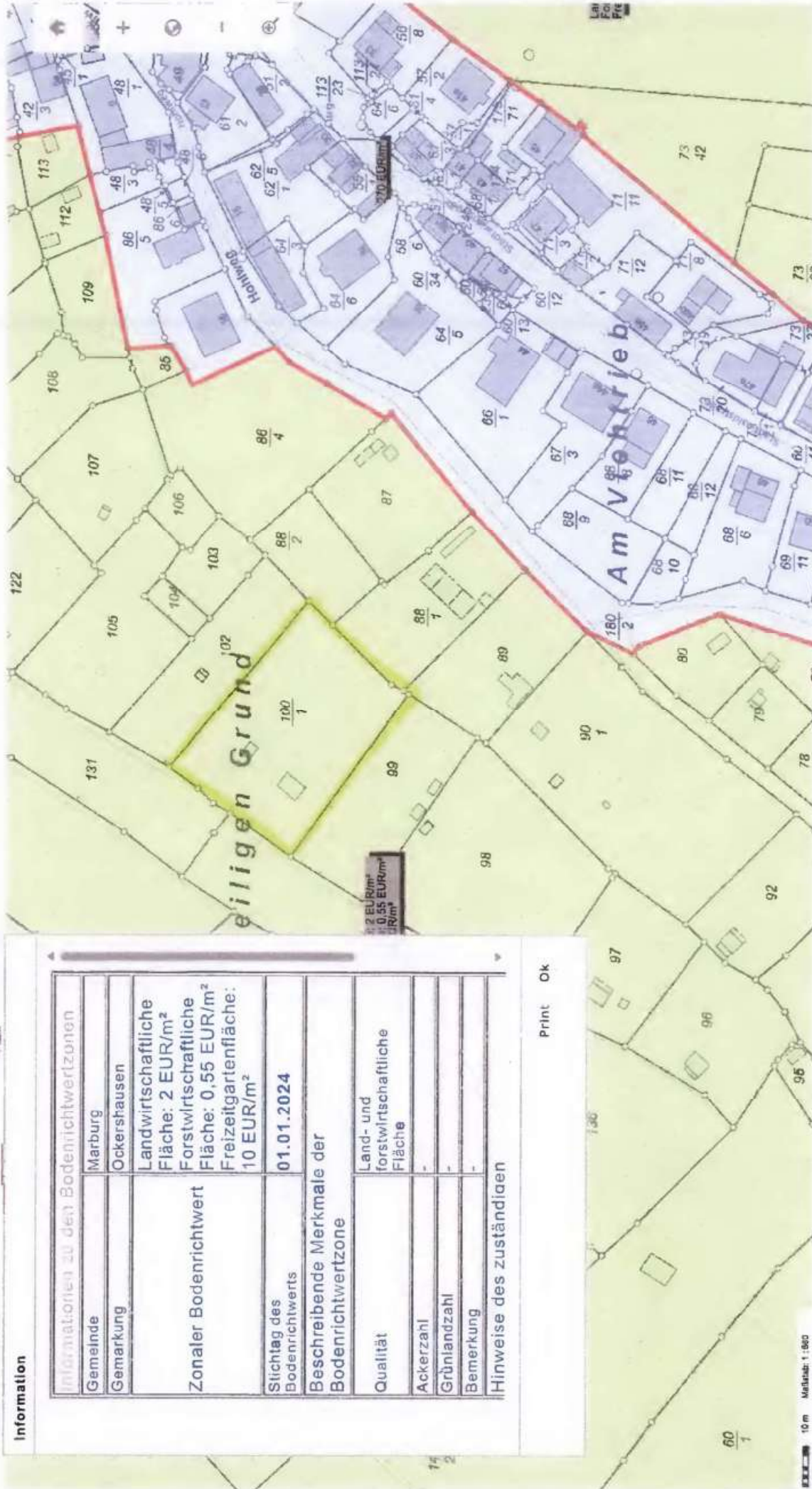
Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte										
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer d. Grundstücke	Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte		Liegenschaftsbuch	Größe				
			Flur	Flurstück		c/d	e	ha	a	qm
1	2									4
1		Ockershausen	3	144	1215	Ackerland, Auf der Schülerhecke			10	300
2		"	8	9		Hof- und Gebäudefläche, Borngasse 8			4	05
3		"	8	10		Gartenland, (Hack), Borngasse 8			2	04
4		"	4	100/1		Gartenland, Im heiligen Grund			17	95
5	2,3	OCKERSHAUSEN	8	9/1		GEBÄUDE- UND FREIFLÄCHE BORN GASSE 8			6	09

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	5	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Marburg-Zwangsversteigerungsgericht-, 85 K 11/25); eingetragen am 19.08.2025.
2	1,4	Schumann Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Marburg-Zwangsversteigerungsgericht-, 85 K 12/25); eingetragen am 19.08.2025. Schumann

Information

Informationen zu den Bodenrichtwertzonen	
Gemeinde	Marburg
Gemarkung	Ockershausen
Zonaler Bodenrichtwert	Landwirtschaftliche Fläche: 2 EUR/m ²
	Forstwirtschaftliche Fläche: 0,55 EUR/m ²
	Freizeitgartenfläche: 10 EUR/m ²
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024
Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone	
Qualität	Land- und forstwirtschaftliche Fläche
Ackerzahl	-
Grünlandzahl	-
Bemerkung	-
Hinweise des zuständigen	

Print Ok



Anlage 5



Bewuchs der Gartenflächen





Eingefallene Gartenhütten

