

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. 858a2025

## **Schätzung**

**Wertermittlung für das Ackerland „Auf der Schülerhecke“  
Gemarkung Ockershausen, Flur 3, Flurstück 144**

**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. 858a/2025

## SCHÄTZUNGSRURKUNDE

**Wertermittlung für das Ackerland „Auf der Schülerhecke“  
 Gemarkung Ockershausen, Flur 3, Flurstück 144**

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. 858a/2025**

| Nr. | Gemarkung | Flur | Flur-<br>stück | Wirtschaftsart<br>und Lage | Fläche<br>m <sup>2</sup> | Geschätzter Wert<br>€ |
|-----|-----------|------|----------------|----------------------------|--------------------------|-----------------------|
|-----|-----------|------|----------------|----------------------------|--------------------------|-----------------------|

|                             |              |   |     |           |       |                  |
|-----------------------------|--------------|---|-----|-----------|-------|------------------|
| 1                           | Ockershausen | 3 | 144 | Ackerland | 1.039 | 2.078,- €        |
| <b>Vorläufiger Sachwert</b> |              |   |     |           |       | <b>2.078,- €</b> |

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

Tgb.-Nr. 858a/2025

#### Erläuterung zu den Schätzungswerten

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

|                                                                                              |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Richtwert der Stadt Marburg vom 01.01.2024<br/>Landwirtschaftsfläche (siehe Anlage 4)</b> | <b>2,- € /m²</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|

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

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| <b>Reinertrag im Jahr</b> | <b>entfällt</b> |
|---------------------------|-----------------|

3. Miet- oder Pachtzinsen, jährlich.

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| <b>Rohertrag im Jahr</b> | <b>entfällt</b> |
|--------------------------|-----------------|

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

|                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| <b>Finanzamt Marburg:</b> | <b>Keine Angaben</b> |
|---------------------------|----------------------|

5. Bei Gebäuden die vom Versicherer festgesetzte Versicherungssumme.

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| <b>Versicherer:</b> | <b>entfällt</b> |
|---------------------|-----------------|

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

|                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Eintragungen im Grundbuch, Abteilung II, lfd Nr.2: Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

7. Wertermittlungstichtag

|                                              |
|----------------------------------------------|
| <b>12.05.2026 – Tag der Ortsbesichtigung</b> |
|----------------------------------------------|

Ortsgericht Marburg 1, Am Grün 16-18, III, 35037 Marburg an der Lahn

Tel.: 06421 2011345, Fax: 06421 2011365

Tgb.-Nr. 858a/2025

## 1. Grundstücksbeschreibung

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1.1. Grundstücks- und Verkehrslage</b>                  |                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1.1.1. Grundstückslage                                     | Das Grundstück liegt im Stadtteil Ockershausen der Universitätsstadt Marburg, ca. 2,6 km westl. (Luftlinie) des Stadtzentrums im Außengebiet auf der Flur „An der Schülerhecke“.                                                   |
| 1.1.2. Verkehrslage                                        | Entfernung zum Ortszentrum Ockershausen ca. 2,7 km.                                                                                                                                                                                |
| <b>1.2. Beschaffenheit</b>                                 |                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1.2.1. Grundstück                                          | In etwa rautenförmiges Grundstück mit leichtem Gefälle in östlicher Richtung.<br>Grundstücksbreite : 22-23 m<br>Grundstückstiefe: ca. 43 - 49 m,                                                                                   |
| 1.2.2. Straße                                              | Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über den Wirtschaftsweg „Alte Weinstraße“ von der Durchgangsstraße „Herrmannstraße“ aus.<br>Von der „Alte Weinstraße“ aus führt ca. 150 m unbefestigtes Brachland bis zum Bewertungsgrundstück. |
| 1.2.3. Ver- und Entsorgung                                 | Keine                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>1.3. Nutzung</b>                                        |                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1.3.1. Grundstücksnutzung                                  | Mit Büschen (überwiegend Weißdorn) bewachsenes Brachland                                                                                                                                                                           |
| <b>1.4. Sonstiges</b>                                      |                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1.4.1. Grunddienstbarkeiten u. persönliche Dienstbarkeiten | <b>Grundbuch - Abteilung II, lfd Nr.1:</b><br>Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft                                                                                                                      |
| 1.4.2. Baulasten                                           | Keine (lt. telefon. Auskunft Bauaufsicht Stadt Marburg)                                                                                                                                                                            |

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. 858a/2025

## 2. SACHWERT

|                                                                                      |                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>2.1. Bodenwertermittlung</b>                                                      |                             |
| 2.1.1 Grundstücksfläche<br>Flur 3<br>Flurst. 144                                     | 1.039 m <sup>2</sup>        |
| 2.1.2 Zonaler Richtwert der Stadt Marburg lt.<br>Bodenrichtwertkarte v. 01.01.2024 - |                             |
| <b>Landwirtschaftliche Fläche</b>                                                    | <b>2,00 €/m<sup>2</sup></b> |
| <b>Angesetzt: 2,00 €/m<sup>2</sup></b>                                               |                             |
| 1.039 m <sup>2</sup> x 2,00 €/m <sup>2</sup> =                                       | 2.078,00 €                  |
| <b>2.1 Bodenwert gesamt</b>                                                          | <b>2.078,00 €</b>           |
| <b>2.2. Gebäudewertermittlung</b>                                                    |                             |
| 2.2.1 Keine Gebäude vorhanden                                                        | entfällt                    |
| <b>2.2 Gebäudewerte gesamt</b>                                                       | <b>0,00 €</b>               |

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

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| <b>2.3. Sachwertermittlung</b>     |                   |
| 2.3.1. Bodenwert                   | 2.078,00 €        |
| 2.3.2. Gebäudewerte                | entfällt          |
| 2.3.3. Ausstattungswert            | entfällt          |
| 2.3.4. Außenanlagewert             | entfällt          |
| <b>2.3.5. Vorläufiger Sachwert</b> | <b>2.078,00 €</b> |

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. 858a/2025

### 3. Ertragswert

| 3.1. Mieten/ Pachten                  |  |
|---------------------------------------|--|
| Es werden keine Pachterträge erzielt. |  |

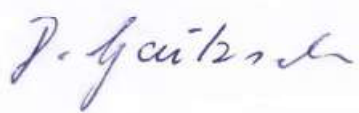
Ortsgericht Marburg 1, Am Grün 16-18, III, 35037 Marburg an der Lahn  
Tel.: 06421 2011345, Fax: 06421 2011365

Tgb.-Nr. 858a/2025

#### 4. Verkehrswert

|                         |                                                                       |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>4.1. Erläuterung</b> |                                                                       |
| 4.1.1. Allgemein        | Schätzung zum 12.05.2026                                              |
| 4.1.2. Berücksichtigung | Derzeitiger Immobilienmarkt mit Marktwert-anpassung und Verkehrslage. |

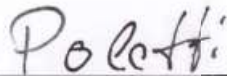
|                                                      |                                                                                 |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.2. Verkehrswertermittlung</b>                   |                                                                                 |
| 4.2.1. Vorläufiger Sachwert                          | 2.078,00 €                                                                      |
| 4.2.2. Marktanpassungsfaktor                         | entfällt                                                                        |
| 4.2.3. Besond. Objektspezifische Grundstücksmerkmale | entfällt                                                                        |
| <b>4.2.4. Sachwert</b>                               | <b>2.078,00 €</b>                                                               |
| 4.2.5. Vorläufiger Ertragswert                       | entfällt                                                                        |
| 4.2.6. Besond. Objektspezifische Grundstücksmerkmale | entfällt                                                                        |
| <b>4.2.7. Ertragswert</b>                            | <b>entfällt</b>                                                                 |
| 4.2.8. Wertrelevante Kriterien                       | Bei Landwirtschaftsflächen entspricht der Verkehrswert (Marktwert) dem Sachwert |
| <b>4.2.9. Verkehrswert</b>                           | <b>2.078,00 €</b>                                                               |

|                         |                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.3. Aufgestellt</b> |                                                                                                                                                                                                                                           |
| 4.3.1. Ort, Datum       | Marburg, den 27.05.2026                                                                                                                                                                                                                   |
| 4.3.2. Unterschrift     | Dipl.-Ing. Dieter Gaitzsch, Sachverständiger für Grundstücks- u. Gebäudebewertung<br>Franz-Leonhard-Weg 2, 35037 Marburg,<br>Tel. 06421/35600<br><br> |

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

Tgb.-Nr. 858a/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 |                                  |
|                     | Ortsgerichtsvorsteher <i>ih</i>                                                                                    |
|                     |                                 |
|                     | Ortsgerichtsschöffe                                                                                                |
|                     |                                |
|                     | Ortsgerichtsschöffe                                                                                                |

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

**Tgb.-Nr. 858a/2025**

## **6. Anlagenverzeichnis**

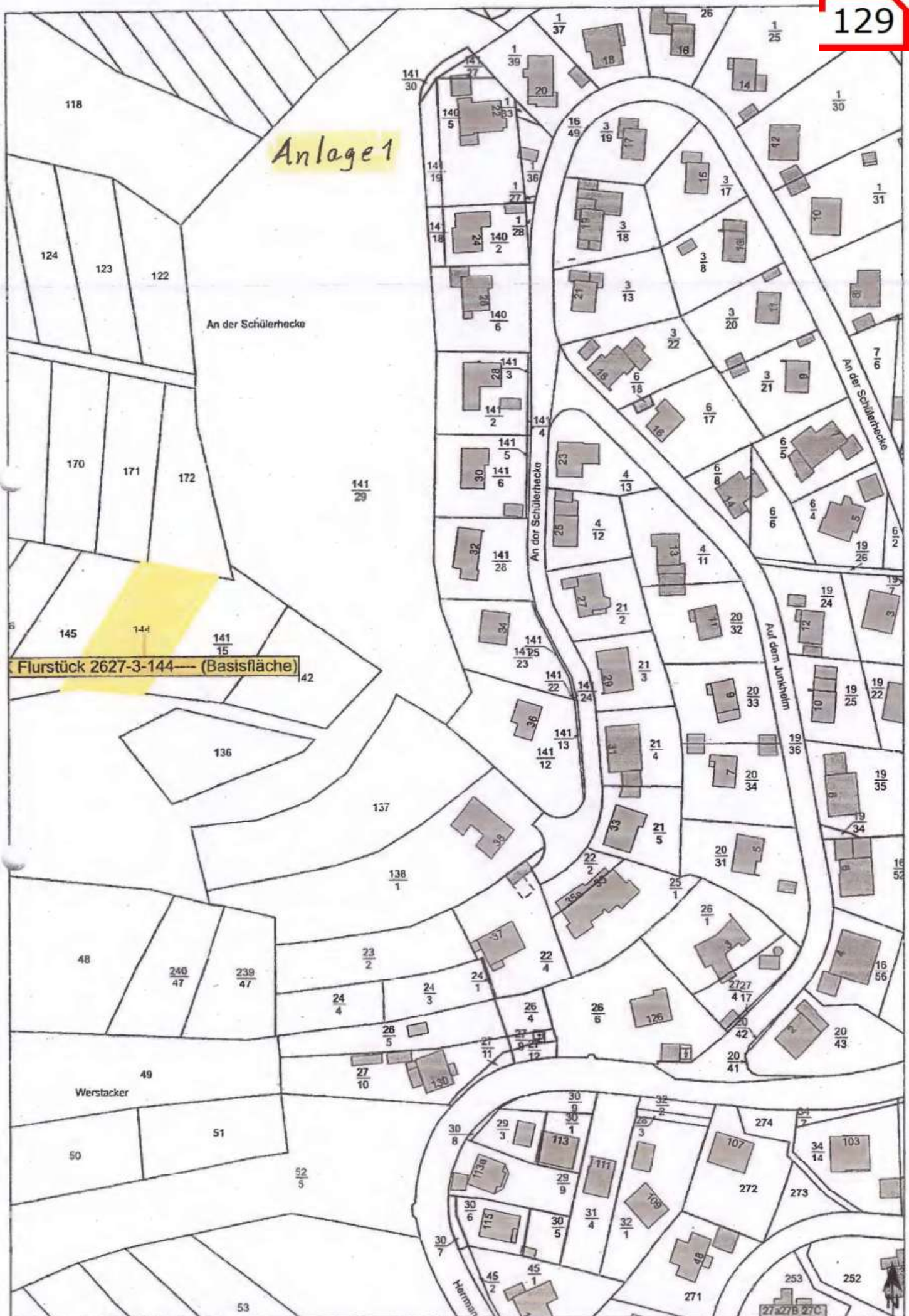
Anl.1 Lageplan

Anl.2 Luftaufnahme

Anl.3 Grundbuchauszug, Seiten 2,3 und 6

Anl.4 Bodenrichtwertkarte (Auszug)

Anl.5 Fotos



# Anlage 2

130

AX Flurstück 2627-3-144 — (Basisfläche)



Amtsgericht Marburg

## Grundbuch

von

Ockershausen

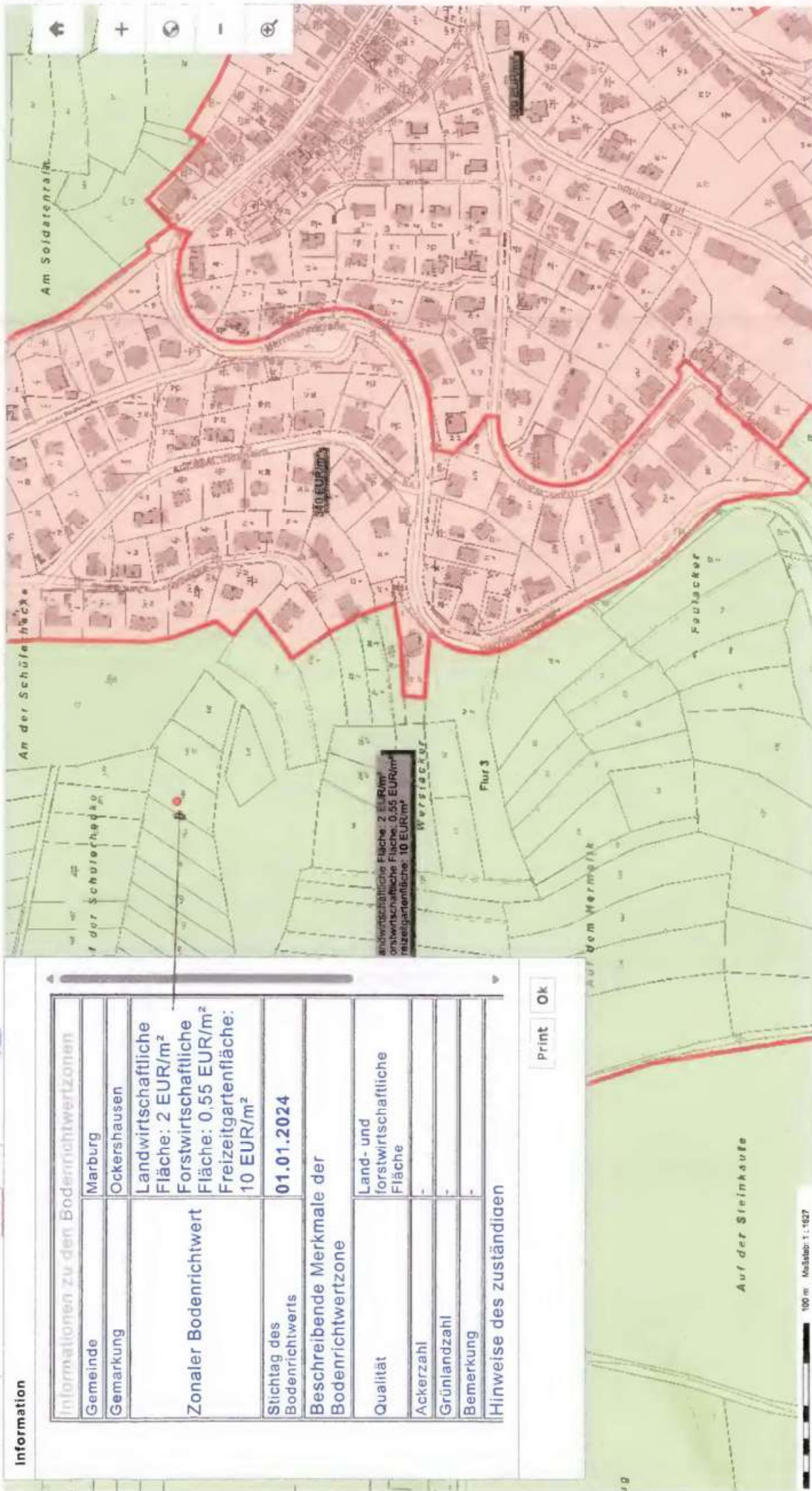
Blatt 1385

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

| Laufende<br>Nummer<br>der<br>Grund-<br>stücke | Bisherige<br>laufende<br>Nummer<br>d. Grund-<br>stücke | Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte |       |           |                          | Größe                                   |    |      |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------|-----------|--------------------------|-----------------------------------------|----|------|
|                                               |                                                        | Gemarkung<br>(Vermessungsbezirk)                                        | Karte |           | Liegenschaftsbuch<br>c/d | Wirtschaftsart und Lage                 | ha | a qm |
|                                               |                                                        |                                                                         | Flur  | Flurstück |                          |                                         |    |      |
| 1                                             | 2                                                      | a                                                                       | b     | c/d       | e                        | f                                       | g  | h    |
| 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<br>BORN GASSE 8 | 6  | 09   |
|                                               |                                                        |                                                                         |       |           |                          |                                         | 3  | 2    |
|                                               |                                                        |                                                                         |       |           |                          |                                         | 1  |      |

| 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.<br><br>Schumann |
| 2                                | 1,4                                                                | Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Marburg-Zwangsversteigerungsgericht-, 85 K 12/25); eingetragen am 19.08.2025.<br><br>Schumann |



1 : 1627

Bsp.: 1500

Karten entdecken?

## Anlage 5



Luftaufnahme



