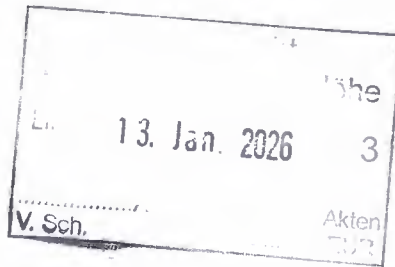


Ortsgericht Bad Homburg v.d.Höhe I

Rathaus
Rathausplatz 1
61343 Bad Homburg v. d. Höhe
3.OG, Zimmer 333
Tel. 06172 100 3150
07.01.2026

Amtsgericht Bad Homburg
Vollstreckungsgericht
Postfach 1141
61343 Bad Homburg v.d.Höhe

Wertgutachten

Sehr geehrte Frau Dechert,

als Anlage erhalten Sie das Wertgutachten mit den Einzelwerten.

61 K 27/25
14.01.2026, Schiefer, Mirjana

Mit freundlichen Grüßen

Ortsgerichtsvorsteher
Walkowski

Ortsgericht Bad Homburg vor der Höhe 1

Wertermittlungsurkunde

Objekt: 45 /25

Grundstück	bebaut	X unbebaut	Haus	ETW	Sonstiges
Grundbuch:	Blatt	Flur	Flurstück	Art	Größe qm
Bad Homburg	4830	2	101	Ackerland	374
Kirdorf	4830	2	102	Ackerland	359
	4830	2	103	Ackerland	341
	4830	2	105	Ackerland	959
Grundbuch:	Blatt	Flur	Flurstück	Art	Größe qm
Bad Homburg	4830	5	501	Gartenland	22
Kirdorf					
Summe der Werte					2055 qm

Bad Homburg Kirdorf Ackerland Janswiesen
 Bad Homburg Kirdorf Gartenland In der Bott

Die Ermittlung des Wertes erfolgt durch:

Ortsgerichtsvorsteher/in Heinz Walkowski

Ortsgerichtsschöffe/in Michael Liefeld

Ortsgerichtsschöffe/in Harald Hechler

Die Besichtigung des Objektes erfolgte durch die o.g. Mitglieder des
 Ortsgerichts am 04.12.2025.

Der Auftrag vom 13.10.2025 Eingang beim Ortsgericht am 03.11.2025
 wurde erteilt durch Amtsgericht Bad Homburg v.d.Höhe Postfach 1141
 61343 Bad Homburg v.d.Höhe.

Als Eigentümer ist im Grundbuch eingetragen:
in Erbengemeinschaft:

Müller, Heidi geb. Becker, geb. am 4.1.1949

Matthiesen-Cedano de Leon, Ute geb. Matthiesen, geb. am 25.10.1962

Matthiesen, Anke, geb. am 17.10.1968

Grundbuch Bad Homburg Kirdorf

Blatt 4830 Flur 2 Flurstück 101 Art Ackerland Größe qm 374 Wert 2585.- €

Blatt 4830 Flur 2 Flurstück 101 Art Ackerland Größe qm 359 Wert 2480.- €

Blatt 4830 Flur 2 Flurstück 103 Art Ackerland Größe qm 341 Wert 2355.- €

Blatt 4830 Flur 2 Flurstück 105 Art Ackerland Größe qm 959 Wert 6620.- €

Blatt 4830 Flur 5 Flurstück 501 Art Gartenland Größe qm 22 Wert 360.- €

Geschäftswert (Gesamtwert)

Addition event. Einzelwerte € in Zahlen: 14.400.- €

€ in Worten: vierzehn tausend vierhundert-----

Ortsgericht 1

Gebühren und Auslagen:

Bad Homburg v. d. Höhe

Gebühr (§§ 20,22 OGerG HE) 58.- €

Rathausplatz 1

Auslagen (§§ 21,22 OGerG HE) 80.- €

61343 Bad Homburg v. d. Höhe

Summe Kosten

138.- €

Ortsgerichtsschöffe/in

Ortsgerichtsschöffe/in

Ortsgerichtsvorsteher/in

gez. Liefeld

Liefeld

d. Hechler

Hechler

Walkowski



Vorgenannten Betrag erhalten

Datum

Unterschrift

per Überweisung am

Diese Wertermittlung erfolgt zum Stichtag 4.12.2025 für die Flurstücke:

Janswiesen - In der Bödt in Bad Homburg,

eingetragen im Grundbuch von Kirdorf

Blatt Nr.:	4830	4830	4830	4830	4830	
Gemarkung:	Kirdorf	Kirdorf	Kirdorf	Kirdorf	Kirdorf	
Flur:	2	2	2	2	5	
Flurstück:	101	102	103	105	501	Summe:
Größe in m2:	374	359	341	959	22	2.055 m2
	Ackerland	Ackerl.	Ackerl.	Ackerl.	Grünland	
		Janswiesen			In der Bödt	

Eigentümer: in Erbengemeinschaft:
 Müller, Heidi geb. Becker, geb. am 4.1.1949
 Matthiesen-Cedano de Leon, Ute geb. Matthiesen, geb. am 25.10.1962
 Matthiesen, Anke, geb. am 17.10.1968

Antragsteller: Amtsgericht Bad Homburg
 auf schriftlichen Antrag vom 3.11.2025,
 eingegangen beim Ortsgericht Bad Homburg am 3.11.2025.
 An Unterlagen haben vorgelegen:
 Grundbuchausdruck vom 23.4.2025

Antragsteller bei der Besichtigung vertreten durch: nicht anwesend

Beschreibung des Grundstücks aufgrund der Besichtigung durch das Ortsgericht am 4.12.2025.

Das Grundbuch und das Baulastenverzeichnis wurden nicht gesondert eingesehen. Eventuelle behördliche Bauauflagen (z. B. Denkmalschutz) wurden, falls nicht ausdrücklich erwähnt, nicht berücksichtigt. Auch wurde keine Untersuchung bezüglich Altlasten vorgenommen. Es wird von Altlastenfreiheit ausgegangen.

1 Flurstücke

- 1. Zu welchem Einzugsgebiet gehört der Ort: Rhein - Main - Gebiet
- 2. Örtliche Lage des Grundstückes: im nord-westlichen Teil von Bad Homburg (Ortsbezirk Kirdorf)
- 3. Wie ist die Zufahrtsstraße gebaut? nur die Flurstücke 102 und 103 grenzen an einen Feldweg
- 4. Öffentliche Verkehrsverbindungen: 1,04 km zur Stadtbushaltestelle
 (welche?, Entfernung ?) Flurstück 501: 220 m zur Stadtbushaltestelle
- 5. Werterhöhende oder -mindernde Umstände, (Baugrundbeschaffenheit, störende Betriebe in der Nachbarschaft, Außenlage, Fluglärm, etc.) ? keine

Fragen zur Erschließung der Flurstücke

Kanalanschluss, Wasseranschluss, Gasanschluss, Stromanschluss: nicht vorhanden
 Liegt es an öffentlicher Straße? nein

Sonstiges: Die 4 Flurstücke Janswiesen gehören zum Naturschutzgebiet "Kirdorfer Feld bei Bad Homburg". Sie sind nicht bebaut und als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen und als extensiv genutztes Feuchtgrünland zu nutzen. Das Flurstück 501 (ca. 9 m lang und 2,5 m breit) liegt als einziges günstig etwa 50 m von der Bebauungsgrenze entfernt. Gemäß Bebauungsplan zählt es zu den privaten Grünflächen und kann als Grabgarten genutzt werden.

Bodenwert: Es wird daher als Gartenland mit 16,2 €/m2 angenommen. Der Richtwert für Landwirtschaftsfläche beträgt 6,9 €/m2. Beide Richtwerte gemäß Festsetzung durch den Gutachterausschuss der Stadt Bad Homburg, zuletzt auf den 01.01.2024. Diese Bodenwerte werden als Grundlage für die Bewertung angenommen.

Ackerland 2/101:	374 m2 zu	6,9 €/m2 =	2.585 € (gerundet)
Ackerland 2/102:	359 m2 zu	6,9 €/m2 =	2.480 € (gerundet)
Ackerland 2/103:	341 m2 zu	6,9 €/m2 =	2.355 € (gerundet)
Ackerland 2/105:	959 m2 zu	6,9 €/m2 =	6.620 € (gerundet)
Gartenland 5/501:	22 m2 zu	16,2 €/m2 =	360 € (gerundet)
	981 m2		14.400 € (gerundet)

2 Verkehrswert gerundet:	14.400 €
---------------------------------	-----------------

