

Schätzungsurkunde

Am 27.03.2026 hat das Amtsgericht Limburg/Lahn -Zwangsversteigerungsgericht-Walderdorffstraße 12, 65549 Limburg/Lahn unter dem Aktenzeichen 10 K 30/25, beantragt, den Wert des Grundstücks und Wohnhaus im Hofacker 2, 65589 Hadamar-Oberzeuzheim zu schätzen.

Am 24.04.2026 hat das Ortsgericht das zu schätzende Anwesen besichtigt und versichert, dieses genau zu kennen.

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch von Oberzeuzheim Blatt 1312, Flur 40 Flurstück 79 mit einer Gesamtgröße von 946 m² auf die Namen

[REDACTED]
[REDACTED]

Das Baulastverzeichnis wurde nicht eingesehen.

Der Schätzungstermin wurde dem Antragsgegner [REDACTED] am 10.04.2026 mitgeteilt.

Es waren anwesend von Seiten des Antragsgegners

[REDACTED]

Folgende Ortsgerichtsmitglieder wirkten an der Besichtigung mit:

Ortsgerichtsvorsteher: Udo Misch

Ortsgerichtsschöffe: Max Peusch

Ortsgerichtsschöffe: Andreas Sabel

An Unterlagen waren vorhanden:

schriftlicher Antrag

Beschlüsse des Amtsgerichts Limburg-Zwangsversteigerungsgericht -

vom 27.03.2026 und 20.06.2025

Grundbuchauszug

Z

Zeichnungen etc. des Anwesens waren keine vorhanden und konnten von dem Antragsgegner nicht vorgelegt werden.

Das geschätzte Anwesen liegt im Hofacker 2 in 65589 Hadamar-Oberzeuzheim.

Bei der Straße Hofacker handelt es sich um eine Ortsstraße im alten Ortskern von Oberzeuzheim.

Oberzeuzheim hat ca 1.600 Einwohner, 1 Sportverein, Tischtennisverein, Freiwillige Feuerwehr, Musikverein, Gesangverein, um nur einige zu nennen. Das gesellige Vereinsleben wird sehr stark praktiziert.

Weiterhin 1 Grundschule, Kindergarten, Imbissbetrieb, Bäckerei, Pizzeria, Mehrzweckhalle u.a.

Die Verkehrsanbindung von Oberzeuzheim in die Kernstadt Hadamar sowie Kreisstadt Limburg und in Richtung Westerbург sind sehr gut. Man gelangt mit dem Bus und PKW in alle Richtungen. Durch Oberzeuzheim führt die sehr stark befahrene B 54.

Ebenfalls gelangt man mit der Bahn vom ca 1,5 km entfernten Niederzeuzheim in Richtung Siegen bzw. Limburg.

Auf dem geschätzten Anwesen stehen folgende Gebäude:

1 Wohnhaus

1 Scheune

Hasenstallungen mit Strohlager und kleiner Werkstatt.

Auf dem Grundstück sind alle Anschlüsse wie Strom, Kanal, Wasser etc. vorhanden.

Ein Glasfaseranschluß befindet sich ebenfalls im Haus.

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein Gebäude, welches im Jahre 1913 mit Backsteinen, Bruchsteinen und Hohlblocksteinen erbaut und im Jahre 1984 wurde eine Erweiterung in Form eines Wohnzimmers durchgeführt.

Es ist verputzt und gestrichen, aber nicht isoliert. Lediglich im Anbau aus dem Jahre 1984 wurde im Dachbereich mit Isover Glaswolle das Dach ein wenig gedämmt. Die Dämmung ist allerdings noch total unvollständig. Es fehlt noch der Rest der Dämmung und die Dampfsperre,

Beheizt wird das Wohnhaus mittels einer Holzheizung.

Das Dach ist verschiefert, das Wohnhaus hat z.T. einfach- und doppelt verglaste Kunststofffenster.

Es ist teilunterkellert. Zum Keller führt eine Betontreppe. Im Keller befinden sich 2 Kellerräume. Der Keller ist komplett aus Bruchsteinen erstellt.

Im Kellerbereich waren Nässe bzw. Feuchtigkeitsspuren sichtbar. Aufgrund riesiger Mengen Unrat, Bekleidung etc. die hoch aufgetürmt im Keller lagen, war eine weitere Besichtigung nicht möglich.

Im Erdgeschoß befinden sich 1 Küche, Bad/WC, Wohnzimmer und Esszimmer. Im Wohnzimmer befindet sich ein offener Kamin, der offensichtlich nicht mehr gebrauchsfähig ist

Zum Obergeschoß führt eine Holzterppe mit Holzgeländer.

Im Obergeschoß, welches von der Tochter des Antragsgegners bewohnt wird, befindet sich das Wohnzimmer, Bad und Schlafzimmer.

Zum Dachgeschoß führt ebenfalls eine Holzterppe mit Holzgeländer.

Bei dem Speicher handelt es sich um einen reinen Speicher.

Das Grundstück ist komplett eingezäunt

Ein evl. Bestand von Altlasten war nicht erkennbar.

Bei der Schätzung ist von einer Nutzungsdauer von 70 Jahren auszugehen.

Das Wohnhaus machte insgesamt gesehen einen abgewirtschafteten, unsauberen und in allen Phasen sehr stark renovierungsbedürftigen Eindruck.

Die angrenzende Scheune ist ebenfalls äußerst stark renovierungsbedürftig und evtl. sogar abrißreif.

So fehlt auf der gesamten Frontfläche das Scheunentor und es ist bis zur Firsthöhe ebenfalls komplett einsichtig. Das Baumaterial der Scheune besteht aus Backstein, Bruchstein und Hohllock.

Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach.

Zu den Schätzwerten:

Grundstück:

Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von 946 m².

Hier konnte ein Wert von 70,00 € pro m² angesetzt werden.

Rechnung: $946 \times 70 =$ 66.220,00 €

Wohnhaus:

Das im Jahre 1913 erbaute Wohnhaus, welches im Jahre 1984 durch einen Wohnzimmeranbau erweitert wurde, war aufgrund fehlender Zeichnungen, Informationen etc. in seiner Gesamtheit pauschal zu schätzen.

Die Schätzung ergibt einen Betrag von pauschal

90.000,00 €

Die baufällige Scheune war ebenfalls pauschal zu bewerten.

Hierfür war ein Schätzwert von 5.000,00 €

in Ansatz zu bringen.

Bezüglich der Angrenzung des Hasenstalls, Strohlager und Werkstatt kann auch nur ein Pauschalbetrag in Höhe von

4.000,00 €

in Ansatz gebracht werden.

Die Außenanlagen wie Pflasterung, Begrünung, Zäune etc.
konnten pauschal mit einem Betrag von 2.000,00
angesetzt werden.

Somit ergibt sich ein Gesamtschätzwert von

167.220,00 €

(i.W. Einhundertsiebenundsechzigtausendzweihundertzwanzig Euro)

Sabel

Ortsgerichtsschöffe

Misch
Ortsgerichtsvorsteher



Peusch

Ortsgerichtsschöffe