

Eingetragen im Tagebuch Nr. 36 / 2025

Datum: 19.03.2025

Schätzungsurkunde

Grundlagen:						
Das Ortsgericht hat am 30.01.2025 folgendes Grundstück zum Zwecke der Wertermittlung besichtigt:						
eingetragen im Grundbuch von Friedrichsman				Blatt 1501		lfd. Nr. 2
Gemarkung		Wirtschaftsart und Lage			Größe	
Flur 2	Flurstück 78	Erholungsfläche, KW-Fläche Im Röderfeld			h -	a 55 m ² 29
<input type="checkbox"/> Miteigentumsanteil an dem o.g. Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum						
<input type="checkbox"/> Die Schätzung erfolgte zum Nachweis des niedrigeren gemeinen Wertes nach § 198 BewG gegenüber dem Finanzamt.						
Die Schätzung wurde durch folgende Ortsgerichtsmitglieder durchgeführt:						
Ortsgerichtsvorsteherin/ Ortsgerichtsvorsteher		friedel Kopp		Beruf Bgm. a.D., Dipl.-VwW.		
Ortsgerichtsschöfin/ Ortsgerichtsschöffe		Norbert Nuth		Beruf Architekt/Hausmaler		
Ortsgerichtsschöfin/ Ortsgerichtsschöffe		Reinhold Schad		Beruf Holzbau-Techniker Baumhdlg. a.D.		
Zur Besichtigung zwecks Wertermittlung waren zusätzlich anwesend /.						
Die Schätzung wurde in Auftrag gegeben von AG Alsfeld						
<input type="checkbox"/> Die Auftraggeberin/ der Auftraggeber weicht nicht von der Eigentümerin/ dem Eigentümer ab.				<input checked="" type="checkbox"/> Die Auftraggeberin/ der Auftraggeber weicht von der Eigentümerin/ dem Eigentümer ab.		
<input checked="" type="checkbox"/> Der Bewertungsstichtag ist der 07.03.2025						

Folgende Änderungen haben sich seitdem ergeben: */*

Rechtliche Gegebenheiten

Nach den Angaben der Abteilung I des Grundbuchs steht das Grundstück in dem Eigentum von
zu (ggf. Quote). *Kaufmüt Grebe, geb. 1953*

☐ Abteilung II ist lastenfrei.

☒ Aus Abteilung II ergeben sich folgende
Belastungen: *AO des ZV*

☐ Abteilung III ist lastenfrei.

☒ Aus Abteilung III ergeben sich folgende
Belastungen: *Gründschuld 30 TE*

Ein Grundbuchauszug vom *22.1.25* (Datum des Abrufs) lag zum Zeitpunkt der Schätzung vor.
Eine Abschrift wurde dieser Schätzung beigelegt.

Baulastenverzeichnis- und Altlastenkataster

Das Baulastenverzeichnis wurde am *nicht* eingesehen. *(außerhalb für 1)*

☐ Es liegen keine Baulasten vor.

☐ Es liegen folgende Baulasten vor:

Ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis wurde
dieser Schätzung beigelegt.

Das Altlastenkataster wurde am *nicht* eingesehen

☐ Es liegen keine Altlasten vor.

☐ Es liegen folgende Altlasten vor:

Ein Auszug aus dem Altlastenkataster wurde dieser
Schätzung beigelegt.

Objektbeschreibung

Makro- und Mikrolage

*Ortsrandlage (300 m v. d. bewohnten Wohnlage
s. Anlagen, auch Bildaufnahmen Luftfoto)*

Lageplan, Liegenschaftskarte und Luftbilder wurden beigelegt.

ca. Mitte der 70iger Jahre

Das Objekt wurde im Jahr ~~im Jahr~~ gebaut.

Baubeschreibung
s. Bilder Gartenhütte aus Holz m. Eternit-Dach-
deckung

☐ Es wurde am ☐ Einsicht in die Bauakte genommen.
Es liegen offenbar keine Bauunterlagen vor.

☐ Eine Abschrift vorhandener Schnitte und Pläne wurde der Schätzungsurkunde beigelegt.

Das Objekt verfügt über ☒ Geschosse.
Genaue Angabe: ☒

Die Bruttogrundfläche des Objekts beträgt 25 m².

Die ~~Wohn- und~~ Nutzfläche des Objekts beträgt 21 m².
Die Quadratmeteranzahl

☐ wurde folgenden Unterlagen entnommen: Luftbild; äußeres Grundstück

☐ wurde aus Bauakte übernommen.

☐ entfällt (nicht erforderlich für Sachwertverfahren).

Der Bodenrichtwert beträgt 2,- Euro/ m². (in Ortsnähe liegende l.d.w. Fläche)

☐ Der Bodenrichtwert wurde aufgrund ☒ auf ☒ Euro/ m² angepasst.

<p>Modernisierungsmaßnahmen und Um-/Anbauten</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> sind nicht bekannt.</p> <p><input type="checkbox"/> wurden gemäß Angaben der Antragstellerin/ des Antragstellers nicht durchgeführt.</p>	<p><input type="checkbox"/> Es wurden nach den Angaben der Antragstellerin/ des Antragstellers Modernisierungsmaßnahmen und Um-/Anbauten durchgeführt:</p> <p>, im Jahr</p> <p>, im Jahr</p> <p>, im Jahr</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Baumängel oder Bauschäden sind nicht ersichtlich.</p> <p>lediglich Dachdeckung Asbest-Zementplatten</p>	<p><input type="checkbox"/> Folgende Baumängel oder Sachschäden sind ersichtlich:</p> <p><input type="checkbox"/> Diese haben keinen Einfluss auf die Wertermittlung.</p> <p><input type="checkbox"/> Diese haben Einfluss auf die Wertermittlung.</p> <p>Daher wurde ein externes Gutachten von der Antragstellerin/ dem Antragsteller vorgelegt und beigelegt.</p>

Eine Fotodokumentation mit beschrifteten Innen- und Außenaufnahmen sowie evtl. vorhandener Mängel ist der Schätzungsurkunde beigelegt. *(nur von außerhalb möglich).*

☐ Es wird keine Miete eingenommen.

☐ Es liegen folgende Mietverhältnisse vor:

, Einnahmen (hier: Nettokaltmiete) in Höhe von
pro

, Einnahmen in Höhe von pro

, Einnahmen in Höhe von pro

☐ Es wird keine Pacht eingenommen.

☐ Es liegen folgende Pachtverhältnisse vor:

, Einnahmen in Höhe von pro

, Einnahmen in Höhe von pro

, Einnahmen in Höhe von pro

Wertermittlung nach der Immobilienwertermittlungsverordnung

Der Wert wurde nach folgendem Verfahren ermittelt:

☐ Vergleichswertverfahren

☒ Sachwertverfahren

☐ Ertragswertverfahren

*(Paarschalverfahren, da nur von außerhalb
des umzäunten Grundstückes Eintritt möglich)*

Das oben ausgewählte Wertermittlungsverfahren wurde aus folgenden Gründen ausgewählt:

$$5m \times 5m^2 \times \text{in Höhe } 3,30m = 83 m^3.$$

Verkehrswert (Darstellung der Ermittlung)

*Gartenhäute paarschal = 750 €; Grundstück; umzäunt ca. 768 m²
insgesamt 5.529 m² x 2 € = 11.058 €*

Der Verkehrswert wird auf

11.808.- Euro

geschätzt.

☐ Die Berechnung wurde in einer Anlage beigelegt.

Schätzungsurkunde

Diese Schätzungsurkunde enthält 5 Seiten und 15 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten.
 Folgende Anlagen wurden beigelegt: Zuzügl. Grundbuchauszug

Die Schätzungsurkunde wurde in 24 Ausfertigungen erstellt.

Ein Exemplar verbleibt in den Akten des Ortsgerichts.

☒ Ein Exemplar wird an versandt/ übergeben.

☒ 3 Exemplare werden an versandt/ übergeben.

Kostenberechnung (Ab dem 1. Januar 2025 ist voraussichtlich die Ausstellung einer Rechnung erforderlich):

wird gemäß Kostt. gestellt.

Gebühr nach Nr. 12 der Gebührenordnung für die Ortsgerichte im Lande Hessen vom 17. Oktober 1980 (GVBl. I S. 406), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 20. Dezember 2022 (GVBl. S. 383) aus dem Wert Euro	Euro
Auslagen	Euro
Insgesamt	Euro

36398 Freientheim, den
 Ort/ Datum: 28.04.2025



[Signature]
 Ortsgerichtsvorsteherin/
 Ortsgerichtsvorsteher

N. Muth
 Ortsgerichtsschöfin/ SHV/OGV
 Ortsgerichtsschöffe

[Signature]
 Ortsgerichtsschöfin/
 Ortsgerichtsschöffe