

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 frankfurt am main		Blatt 1501	lfd. Nr. 2	
Gemarkung		Wirtschaftsart und Lage Erholungsfläche, GW - fläche Zu Röderfeld	Größe	
Flur 2	Flurstück 78		h -	a 55 m ² 29

Miteigentumsanteil an dem o.g. Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum

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.
Ortsgerichtsschöffen/ Ortsgerichtsschöffe	Norbert Kühl	Beruf Architekt/Hausmeister
Ortsgerichtsschöffen/ Ortsgerichtsschöffe	Rainer Schad	Beruf Wohlbautechniker Bauanwaltg. 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.
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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). *Wolfgang Grebe, geb. 1953*

Abteilung II ist lastenfrei. Aus Abteilung II ergeben sich folgende Belastungen: *AO des 2V*

Abteilung III ist lastenfrei. Aus Abteilung III ergeben sich folgende Belastungen: *Grundschuldf 30 T€*

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

Baulastenverzeichnis- und Altlastenkataster

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

Es liegen keine Baulasten vor. Es liegen folgende Baulasten vor:
Ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis wurde dieser Schätzung beigefügt.

Das Altlastenkataster wurde am *nicht* eingesehen

Es liegen keine Altlasten vor. Es liegen folgende Altlasten vor:
Ein Auszug aus dem Altlastenkataster wurde dieser Schätzung beigefügt.

Objektbeschreibung

Makro- und Mikrolage

Ortsrandlage (300 m v. d. bewohnten Wohnlage)
Lageplan, Liegenschaftskarte und Luftbilder wurden beigefügt.
s. Anlagen, auch Bildaufnahmen *Luftfoto*

ca. Mitte der 70iger Jahre

Das Objekt wurde im Jahr gebaut.

Baubeschreibung

1. Bilder

Gartenhütte aus Holz u. Eternit-Dachdeckung

- Es wurde am Einsicht in die Bauakte genommen.
 Es liegen offenbar keine Bauunterlagen vor.
- Eine Abschrift vorhandener Schnitte und Pläne wurde der Schätzungsurkunde beigefügt.

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:
 wurde aus Bauakte übernommen.
 entfällt (nicht erforderlich für Sachwertverfahren).

Der Bodenrichtwert beträgt 2,- Euro/ m².

Luftbild; auf einer Sandfläche

Der Bodenrichtwert wurde aufgrund auf 2,- Euro/ m² angepasst.

Modernisierungsmaßnahmen und

Um-/Anbauten

sind nicht bekannt.

wurden gemäß Angaben der Antragstellerin/ des Antragstellers nicht durchgeführt.

Baumängel oder Bauschäden sind nicht ersichtlich.

*lediglich Dachdeckung
Asbest-Zementunterplatten*

Es wurden nach den Angaben der Antragstellerin/ des Antragstellers Modernisierungsmaßnahmen und Um-/Anbauten durchgeführt:
 , im Jahr
 , im Jahr
 , im Jahr

Folgende Baumängel oder Sachschäden sind ersichtlich:

- Diese haben keinen Einfluss auf die Wertermittlung.
 Diese haben Einfluss auf die Wertermittlung.

Daher wurde ein externes Gutachten von der Antragstellerin/ dem Antragsteller vorgelegt und beigefügt.

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

<input type="checkbox"/> Es wird keine Miete eingenommen.	<input type="checkbox"/> Es liegen folgende Mietverhältnisse vor: , Einnahmen (hier: Nettokaltmiete) in Höhe von pro , Einnahmen in Höhe von pro , Einnahmen in Höhe von pro
<input type="checkbox"/> Es wird keine Pacht eingenommen.	<input type="checkbox"/> 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 (Panischalverfahren, da nur von Außenhalt des umzäunten Grundstücks Eintritt möglich)

Das oben ausgewählte Wertermittlungsverfahren wurde aus folgenden Gründen ausgewählt:

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

Verkehrswert (Darstellung der Ermittlung)

$$\text{Gebühren pro m}^2 = 750 \text{ €} ; \text{ Grundstück; umzäunt ca. } 768 \text{ m}^2$$

Der Verkehrswert wird auf

11.808,- Euro

geschätzt.

Die Berechnung wurde in einer Anlage beigefügt.

Schätzungsurkunde

Diese Schätzungsurkunde enthält **5** Seiten und **14** Anlagen mit insgesamt **16** Seiten.

Folgende Anlagen wurden beigefügt:

Zuzügl. Grundbucheintrag

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 gesondert urkult.

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

Auslagen

Euro

Insgesamt

Euro

36398 Freiensteinau, Hessen

Ort/ Datum: **28.04.2025**



Ortsgerichtsvorsteherin/
Ortsgerichtsvorsteher

N. Muth

Ortsgerichtsschöf/ **Stv/OGV**
Ortsgerichtsschöffe

Ortsgerichtsschöf/
Ortsgerichtsschöffe

schöf