

Zutreffendes bitte ankreuzen

Ortsgericht
Eltz

Ort, Datum
65604 Eltz den 27.05.2024

Tagebuch-Nr.
149/2024

Schätzungsurkunde für

☒ Grundstücke ☐ Inventar ☒ Wohnungseigentum

Am (Datum)
21.05.2024 ☒ wird beantragt, ☐ wird ersucht,

den Wert der/des nachbezeichneten, im Ortsgerichtsbezirk gelegenen

☒ Grundstücke/s ☒ Wohnungseigentums zu schätzen.

1. Ortsgerichtsvorsteherin/
Ortsgerichtsvorsteher
Margot Eufinger

2. Ortsgerichtsschöffin/
Ortsgerichtsschöffe
Manfred Michel

3. Ortsgerichtsschöffin/
Ortsgerichtsschöffe
Michael Schenk

Das Ortsgericht hat das/die ☒ Grundstück/e ☒ Wohnungseigentum am (Datum)
27.05.2024 besichtigt, nachdem es

☒ der Antragstellerin/
dem Antragsteller ☐ der ersuchenden
Behörde ☐ der Eigentümerin/
dem Eigentümer den Besichtigungstermin am (Datum)
21.05.2024

bekannt gegeben hatte. Die Besichtigung der/des ☐ Grundstücke/s ☐ Wohnungseigentums ist unterblieben, da sie nicht beantragt war.

Die unterzeichneten Ortsgerichtsmitglieder versichern, ☒ Grundstücke/s ☒ Wohnungseigentum genau zu kennen.

Die Schätzung bezieht sich auf das/die nachstehend aufgeführte/n ☒ Grundstücke/s ☒ Wohnungseigentum.

Diese/s wird/werden auf den angegebenen Wert geschätzt.

☒ Das Grundstück/Die Grundstücke ist/sind ☒ Das Wohnungseigentum ist eingetragen im

☐ Wohnungsbuch ☒ Grundbuch von Eltz

Band Blatt auf den/die Namen von

3230-9

Gemarkung	Karten- blatt/Flur	Flurstück	Nutzungs-/Wirtschaftsart und Lage	Größe			Geschätzter Wert EUR		
				ha	a	m²	des Bodens	der Gebäude	Summe
1	2	3	4	5			6		
Eltz	34	117/5	Hof-u. Gebäudefläche Lubentiusstr, 4			432	(siehe	Anhang)	
Übertrag:									



- Urheberrechtlich geschützt -
Nachdruck, Nachahmung, Kopieren und
elektronische Speicherung verboten!

Schätzung**Dreifamilienhaus****Bewertungsobjekt:****Dreifamilienhaus****Lubentiusstraße 4
in 65604
Elz****Gemarkung:****Elz****Flur:****034****Flurstück/ e:****117/005****Verantwortliche:****Margot Eufinger
Manfred Michel
Michael Schenk****Wertermittlungstichtag:****27.05.2024****Qualitätsstichtag:****27.05.2024****Schätzung:****210.000,00 €****Ortsgericht Elz****Ortsgerichtsvorsteherin****Frau Margot Eufinger
Hofmannstraße 14
65604 Elz
Tel: 06431 52538****Stellvertreter****Herr Werner Wittayer
Emsstraße 2
65604 Elz
Tel: 06431 51509**

Lubentiusstraße 4

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein freistehendes Dreifamilienhaus. Das Gebäude wurde ca. 1935 in Massivbauweise errichtet und ca. 1950 und 1975 erweitert. Die Bausubstanz des Gebäudes ist entsprechend. Die Außenwände bestehen aus Ziegelmauerwerk und sind nicht gedämmt. Das Dach ist mit Kunstschiefer eingedeckt und mit einer Zwischensparrendämmung bis zur Kehlbalkenlage versehen. Die Fenster haben eine Zweischeiben-Isolierverglasung. Die Geschossdecken sind teilweise aus Beton und teilweise aus Holz. Die Betondecken haben einen schwimmenden Estrich. Die Bodenbeläge bestehen überwiegend aus Linoleum. Die WC's im Treppenhaus und die Bäder in den Etagen gefliest. Beheizt wird das Gebäude über eine Ölheizung aus den 1970 er Jahren. Die Elektrik des Gebäudes ist dem Alter entsprechend. Die modifizierte Restnutzungsdauer des Gebäudes beträgt ca. 16 Jahre.

Das Grundstück hat eine Größe von insgesamt 432 m². Es wurde ein modifizierter Bodenrichtwert von 175,00 €/m² angenommen. Auf dem Grundstück gibt es einen freistehenden Schuppen mit Garage. Die Einfahrt und die Zuwegung zum Haus sind gepflastert.

Grundbuchauszug

Lag zur Schätzung vor.

Baulasten

Eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis lag nicht vor.

Sonstige Wertbeeinflussungen

Hinweise, die offensichtlichen Verdacht auf Altlasten und/oder Kontaminierung begründen, liegen nicht vor.

Aus den vorgenannten Parametern ergibt sich ein Schätzwert für das Gebäude incl. Grundstück und Nebenanlagen von ca.

210.000,00€

Ortsgericht Elz

Ortsgerichtsvorsteherin

Frau Margot Eufinger
Hofmannstraße 14
65604 Elz
Tel: 06431 52538

Stellvertreter

Herr Werner Wittayer
Emsstraße 2
65604 Elz
Tel: 06431 51509

Wertberechnung für Verkehrswertschätzung

53

ermittlungstichtag 27.05.2024
 preisindex: 182,87
 nutzungsdauer 16 NHK2010 Jahre

	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände	1,00					0,23
Dächer		1,00				0,16
Außentüren und Fenster		1,00				0,11
Innenwände und Türen			1,00			0,13
Deckenkonstr. und Treppen		0,25	0,75			0,17
Fußböden		1,00				0,09
Sanitäreinrichtung			0,75		0,25	0,09
Heizung		1,00				0,09
sonstige technische Ausstattung		1,00				0,06
NHK Typ	0,23	0,49	0,26	0,00	0,02	1,00
1.11	1	23%	687,75 €/m²			
	2	49%	761,25 €/m²			
	3	26%	876,75 €/m²			
	4	0%	1.055,25 €/m²			
	5	2%	1.323,00 €/m²			

m²-NHK-Wert 787,01 €/m²

BGF	
GF KG	91,88
GF EG	91,88
GF 1.OG	91,88
GF DG	66,88
Spitzboden	
BGF	342,52m²
Baupreisindex	182,87
Gebäudesachwert zum Stichtag	492.959,30 €
Alterswertminderung linear	65 GND 16 RND -75%
Vorläufiger Sachwert	= rd. 120.000,00 €

Sachwertfaktoren 1
 Marktangepasster vorläufiger Sachwert 120.000,00 €

Bodenwertermittlung	
WGFZ	
GF KG	0
GF EG	0
GF 1.OG	0
GF 2.OG	0
GF 3.OG	0
Summe	0

Bezeichnung	Bodenwert €/m²	Grundstücksgröße m²	Bodenwert €
bebaubarer Grundstücksanteil	175,00 €	300,00m²	52.500,00 €
unbebaubarer Grundstücksanteil	175,00 €	132,00m²	23.100,00 €
		432	
		Gesamt rd.:	76.000,00 €

Gebäudesachwert	120.000,00 €
Bodenwert	76.000,00 €
bauliche Außenanlage incl. Nebengebäude	15.000,00 €
Grundstückssachwert	211.000,00 €

= rd. 210.000,00 €

atzung sind folgende außergewöhnliche Umstände berücksichtigt worden, die den Wert beeinflussen:

Zu dem vorgenannten Schätzungswert sind die Werte der folgenden besonderen Einrichtungen hinzuzurechnen, die zu neben stehendem/n Grundstück/en gehören:

Nr./m

Den nachgenannten Gegenstand/die nachgenannten Gegenstände hat das
Ortsgericht entgegen dem erteilten

☐ Auftrag

Ersuchen nicht geschätzt, da ihm
die nötige Sachkunde fehlt:

Der Gesamtwert der Schätzung beträgt somit

210.000,00 EUR

In Worten

Zweihundertzehntausend

Berechnung der Gebühren und Auslagen

Wert wie nachstehend

Gebühr nach

§ 1 GebO i. V. m. Nr. 12 Geb. Verz.

206,00 EUR

Auslagen (§ 21 OGG)

60,00 EUR

EUR

Summe

266,00 EUR



Ortsgerichtsvorsteherin/Ortsgerichtsvorsteher

Eufinger

Ortsgerichtsschöf/in/Ortsgerichtsschöffe

Michel

Ortsgerichtsschöf/in/Ortsgerichtsschöffe

Schenk

