



Ortsgericht Hünfelden II, Eichenstraße 7, 65597 Hünfelden	Ort, Datum Hünfelden, 13.06.2024
Tagebuch-Nr. 672021	

Schätzungsurkunde für

Grundstücke
 Inventar
 Wohnungseigentum

Am (Datum) 03.06.2024 wird beantragt,
 wird ersucht,

den Wert der/des nachbezeichneten, im Ortsgerichtsbezirk gelegenen

Grundstücke/s
 Wohnungseigentums
 zu schätzen.

- | | |
|--|----------------|
| 1. Ortsgerichtsvorsteherin/
Ortsgerichtsvorsteher | Manfred Reusch |
| 2. Ortsgerichtsschöffin/
Ortsgerichtsschöffe | Ursula Wahl |
| 3. Ortsgerichtsschöffin/
Ortsgerichtsschöffe | Werner Dauster |

Das Ortsgericht hat das/die

<input checked="" type="checkbox"/> Grundstück/e	<input checked="" type="checkbox"/> Wohnungseigentum	am (Datum) 13.06.2024	besichtigt, nachdem es
<input type="checkbox"/> der Antragsteller/ dem Antragsteller	<input type="checkbox"/> der ersuchenden Behörde	<input checked="" type="checkbox"/> der Eigentümerin/ dem Eigentümer	den Besichtigungstermin am (Datum) 10.06.2024

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

Die unterzeichneten Ortsgerichtsmitglieder versichern, das/die 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 Ohren

Band _____ Blatt 916 auf den/die Namen von _____

Gemarkung	Kartenblatt/Flur	Flurstück	Nutzungs-/Wirtschaftsart und Lage	Größe			Geschätzter Wert EUR		
				ha	a	m ²	des Bodens	der Gebäude	Summe
1	2	3	4	5			6		
Hünfelden-Ohren, Camberger Straße 51	14	17/1	Wohngrundstück			566	42.450,00		42.450,00
		19/3	Gesamtfläche						
		18/2	Doppelhaushälfte					101.980,00	101.980,00
			Garage mit Außenanlagen					9.750,00	9.750,00

Übertrag: 154.180,00

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

Bei der Schätzung sind folgende außergewöhnliche Umstände berücksichtigt worden, die den Wert beeinflussen:

Vorgelegte Unterlagen:
Versicherungswert der Brandversicherungsanstalt
vorhandene Bauunterlagen Wohnflächenberechnung
Zustand und Lage des Gebäudes und der Außenanlagen
Bodenrichtwert für das Wohngrundstück 75 € / qm
Wohnflächenberechnung
ortsübliche Vergleichswerte

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

Nr./n

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

154.180,00 EUR

in Worten

Einhundertvierundfünfzigtausendeinhundertachtzig €

Berechnung der Gebühren und Auslagen

Wert wie nachstehend

Gebühr nach

§ 1 GebO i. V. m. Nr. 12 Geb. Verz.

169,00 EUR

Auslagen (§ 21 OGG)

40,00 EUR

EUR

Summe

209,00 EUR



Ortsgerichtsvorsteherin/Ortsgerichtsvorsteher

Kaufred Peterle

Ortsgerichtsschöf/in/Ortsgerichtsschöffe

Werner Dauter

Ortsgerichtsschöf/in/Ortsgerichtsschöffe

Ursula Wolf

Hünfelden-Ohren, Camberger Straße 51

Erläuterungen:

Bei der Schätzung handelt es sich um das katastermäßig erfasste, bebaute Grundstück Gemarkung Ohren, Flur 14, Flurstücke 17/1, 19/3 und 18/2, Camberger Straße 51, mit einem Miteigentumsanteil von 65/100 der gesamten Grundstücksfläche.

Flur 14,	Flurstück 17/1 gesamt	310 m ² - Anteilig	201 m ²
	Flurstück 19/3, gesamt	3 m ² - Anteilig	2 m ²
	Flurstück 18/2, gesamt	562 m ² - Anteilig	365 m ²

Nach dem hier dargelegten Anteilsschlüssel, 65/100, beträgt die Grundstücksfläche gerundet insgesamt 566 m².

Die Schätzung des Grundstückes richtet sich nach der im Grundbuch von Ohren eingestuften Nutzung, eingetragener Belastungen und in Anlehnung an die für Ohren festgesetzten Bodenrichtwerte, wobei für das Ortsgericht gerechtfertigte Anpassungen, sowie sonstige, den Wert beeinflussende Faktoren berücksichtigt werden. Die Wertermittlung des Gebäudes erfolgt auf der Grundlage vorhandener Planunterlagen und einer örtlichen Besichtigung, sowie der Heranziehung örtlicher Vergleichswerte. Das Alter und der Zustand des Gebäudes, deren Substanz, sowie vorhandene Schäden sind in die Wertermittlung eingeflossen. Das Anwesen wurde bereits am 12.08.2021 durch das Ortsgericht Hünfelden II bewertet. Wesentliche Änderungen, wie Renovierungs- Erhaltungs- oder Erneuerungsarbeiten wurden seit diesem Zeitpunkt nicht durchgeführt. Insgesamt hat sich der Allgemeinzustand in den letzten 4 Jahren eher verschlechtert. Schimmelbildung in Wohnräumen ist deutlich erkennbar.

Der Bodenrichtwert wurde jedoch gegenüber der ersten Wertfeststellung von 65 €/m² auf aktuell 75 € / m² angehoben.

Das Anwesen befindet sich direkt an der Ortsdurchfahrt – Camberger Straße – im Ortskern von Ohren. Bei dem bewerteten Gebäude handelt es sich um eine Doppelhaushälfte, die ursprünglich ca. um 1870/1880 errichtet wurde. Das Gebäude wurde 1956 um- und angebaut.

Die Grundrisse des Gebäudes bzw. die überbauten Flächen sind aus den anliegenden Lageplänen ersichtlich. Mittlerweile konnte eine Wohnflächenberechnung vorgelegt werden, die Wohnfläche beträgt: 122,8 m².

Erläuterungen:

Die Außenfassade des Wohngebäudes ist in einem ordentlichen Zustand. Die kleine Hoffläche ist mit Waschbetonplatten ausgelegt.

Im hinteren Bereich des Anwesens ist die Grundstücksfläche in Hanglänge als Rasen angelegt. Eine massive Betontreppe führt zur Rasenfläche.

Eine abgemauerte Pflanzfläche dient als „Hochbeet“.

Seitlich am Gebäude befinden sich drei direkt aneinandergrenzende Garagen mit jeweils gepflasterten Stellplätzen davor. Die Garage verfügt über einen seitlichen Zugang vom Hof des Anwesens her. Das Garagengebäude ist mit Welleternit eingedeckt.

Das Wohngebäude ist teilunterkellert, die Kellerräume haben eine lichte Höhe von 1,75 m. Der Keller ist über zwei separate Eingänge vom Wohnhaus erreichbar.

Das Dach des Wohngebäudes ist mit Ziegeln eingedeckt und zum Teil schadhafte. Der Speicher ist nicht isoliert und nicht ausgebaut.

Das Wohngebäude wird über eine neue zentrale Gasheizung, Baujahr 2020, erwärmt. Diese Gasheizung befindet sich nicht im Eigentum der Grundstücksinhaber, sondern wurde geleast.

Das Gebäude ist nur teilunterkellert, mit einer lichten Raumhöhe von ca. 1,80 m.

Die Wohnräume im Erdgeschoss haben eine lichte Raumhöhe von ca. 2,25 m. Vorhandene Fußböden sind im Wohnhaus überwiegend mit PVC und zum Teil mit Laminat ausgelegt.

Die Räume, mit Ausnahme des zweiten Obergeschosses, verfügen über neuwertige doppelverglaste Fenster. Die Dachfenster in der Schräge des zweiten Obergeschosses sind alle schadhaft und müssen dringend ausgewechselt werden. In verschiedenen Räumen des II. Obergeschosses ist wegen Nässeintritt deutlich Schimmelbildung erkennbar.

Die einzelnen Etagen sind über Holztreppe erreichbar. Vom Erdgeschoss führen innerhalb des Gebäudes zwei Treppen ins erste Obergeschoss.

Fazit:

Das Wohngebäude hat altersbedingte klar ersichtliche Mängel. Ein offensichtlicher Renovierungsstau ist deutlich erkennbar, es bedarf daher einer grundlegenden Sanierung. Wesentliche Änderungen seit der Wertermittlung vom 12. August 2021 konnten nicht festgestellt werden. Der Zustand des Wohnhauses hat sich nach in Augenscheinnahme noch verschlechtert. Schimmelbildung in mehreren Wohnräumen ist deutlich erkennbar. Preisanpassungen beim Bodenrichtwert und dem Gebäude wurden seitens des Ortsgerichts vorgenommen.