

Ortsgericht	Bensheim I
Tgb. Nr.	820/2023

Ort. Datum	Bensheim, 12.12.2023
------------	----------------------

Schätzungsurkunde

Grundstücke Wohnungseigentum

Am Datum 16.10.2023 wird beantragt, ersucht,
 den Wert des nachbezeichneten, im Ortsgerichtsbezirk gelegenen Grundstückes Wohnungseigentums zu schätzen

Bei der Schätzung wirken folgende Ortsgerichtsmitglieder mit:
 1. stellv. Ortsgerichtsvorsteher **Helmut Hörtler, Magistratsrat a. D.**
 2. Ortsgerichtsschöffin **Hans Fertig, Ortslandwirt**
 3. Ortsgerichtsschöffe **Helmut Glock, Dipl.-Bauing.**

Das Ortsgericht hat das Grundstück Wohnungseigentum am Datum 12.12.2023 besichtigt.

Grundstückes Wohnungseigentums ist unterblieben, da sie
 beantragt war. Die unterzeichneten Ortsgerichtsmitglieder versichern, das Grundstück Wohnungseigentum
 genau zu kennen. Die Schätzung bezieht sich auf das nachstehend aufgeführte Grundstück Wohnungseigentum.
 Dieses wird auf den angegebenen Wert geschätzt.

Das Grundstück Erbbauberechtigter ist eingetragen
 im Erbbaugrundbuch Grundbuch von **Bensheim**

Band **19579** Blatt **19579** auf den Namen von **Jabi, Rashid, geb. 31.08.1966 zu 1/8, Jabi, Alexander, geb. 07.11.1988 und Jabi, Selina, geb. 14.06.1991, in Erbengemeinschaft zu 3/8 sowie Crecelius, Robert Philipp, geb. 13.08.1967 zu 1/8**

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe			Geschätzter Wert (EUR)		
				ha	a	m ²	des Bodens	der Gebäude	S u m m e
1	2	3	4	5			6		
Bensheim	23	34/1	Erholungsfläche, Heckersäcker		87	42	52.400,00		
Gesamt:									52.400,00

Erläuterung zu den Schätzungswerten

Hier sind für jedes einzelne Grundstück/Wohnungseigentum anzugeben

- a) Kaufpreise, die in letzter Zeit (wann?) für das Grundstück oder für Grundstücke/Wohnungseigentum von gleicher oder gleichwertiger Lage und Beschaffenheit (welche?) gezahlt worden sind.
- b) Reinertrag, den das Grundstück/Wohnungseigentum bei ordnungsgemäßer Wirtschaft gewähren kann,
- c) gezahlte Miet- oder Pachtzinsen, jährlich,
- d) letzter Einheitswert unter Angabe des Jahres der Festsetzung,
- e) Bodenklasse,
- f) bei Gebäuden Bauart und die von öffentlichen Feuerversicherungsanstalten (welchen?) festgesetzte Versicherungssumme,
- g) Betrag, um den der Wert des Grundstücks/Wohnungseigentums verringert wird, weil es mit einer Grunddienstbarkeit, einem Wohnrecht, Altenteils- oder ähnlichem Recht belastet ist

zu a) Kaufpreise, die in letzter Zeit für Grundstücke von gleicher oder gleichwertiger Lage und Beschaffenheit gezahlt worden sind, sind nicht bekannt.

zu b) u. c) Im Objekt ist an den Golf-Club Bensheim e.V. verpachtet.

zu d) Der Einheitswert ist unbekannt

zu e) nicht bekannt.

zu f) Brandversicherungswert trifft hier nicht zu.

zu g) Vorkaufsrecht für den Golf-Club Bensheim eV

Kurzbeschreibung:

Das geschätzte Objekt ist eine ehemalige landwirtschaftliche Fläche, die durch einen Pachtvertrag an den Golf-Club Bensheim eV verpachtet wurde. Die Fläche befindet sich in mitten des Gesamtgolfplatzes, so dass eine eigene Nutzung vermutlich durch die vorhandene äußerst schwierige Zufahrt z.Zt nicht wieder für eigene landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden kann. Das Grundstück enthält keine Bebauung und ist zu Golfzwecken umgestaltet worden und mit einer kurz gemähten Grasbepflanzung versehen.

Das Grundstück befindet sich im Westen von Bensheim außerhalb des Bebauungsbereiches (außer eigenen Anlagen des Golf-Clubs).

Laut Pachtvertrag vom 13.06.1996 ist das Grundstück für die Zeit vom 01.07.1996 bis 30.06.2026 (30 Jahre an den Golf-Club verpachtet. Statt eines Pachtzinses wurde die kostenfreie Nutzung des Golfplatzes und die kostenfreie Unterstellung des Golfcars angesetzt. Bei Änderung der Eigentumsverhältnisse ist der übliche Pachtzins des Golfclubs verpflichtend (Ziffer 3 des Pachtvertrages).

Im Grundbuch ist ein Verkaufsrecht für den Golf-Club eingetragen.

Durch die Nutzung als Golfplatz (Erholungsfläche lt. Grundbuch) ist der Bodenrichtwert (BRW) auf 6,-- Euro pro qm durch das Amt für Bodenmanagement festgelegt.

Bei der Bewertung des Grundstückes wurde der Sachwert dem Ertragswert gegenübergestellt und der BRW von 6,-- Euro/qm zugrunde gelegt. Eine Gegenüberstellung ergab den höheren Wert des Sachwertes mit 52.452,-- Euro (6,-- Euro x 8742 qm). Beim Ertragswert wurde der Leitfaden für die Ermittlung des Ertragswertes der Deutschen Gesellschaft für Agrarrecht angewandt.

Damit wird der Wert des Grundstückes auf 52.400,-- Euro (gerundet) festgesetzt.

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

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

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 demnach

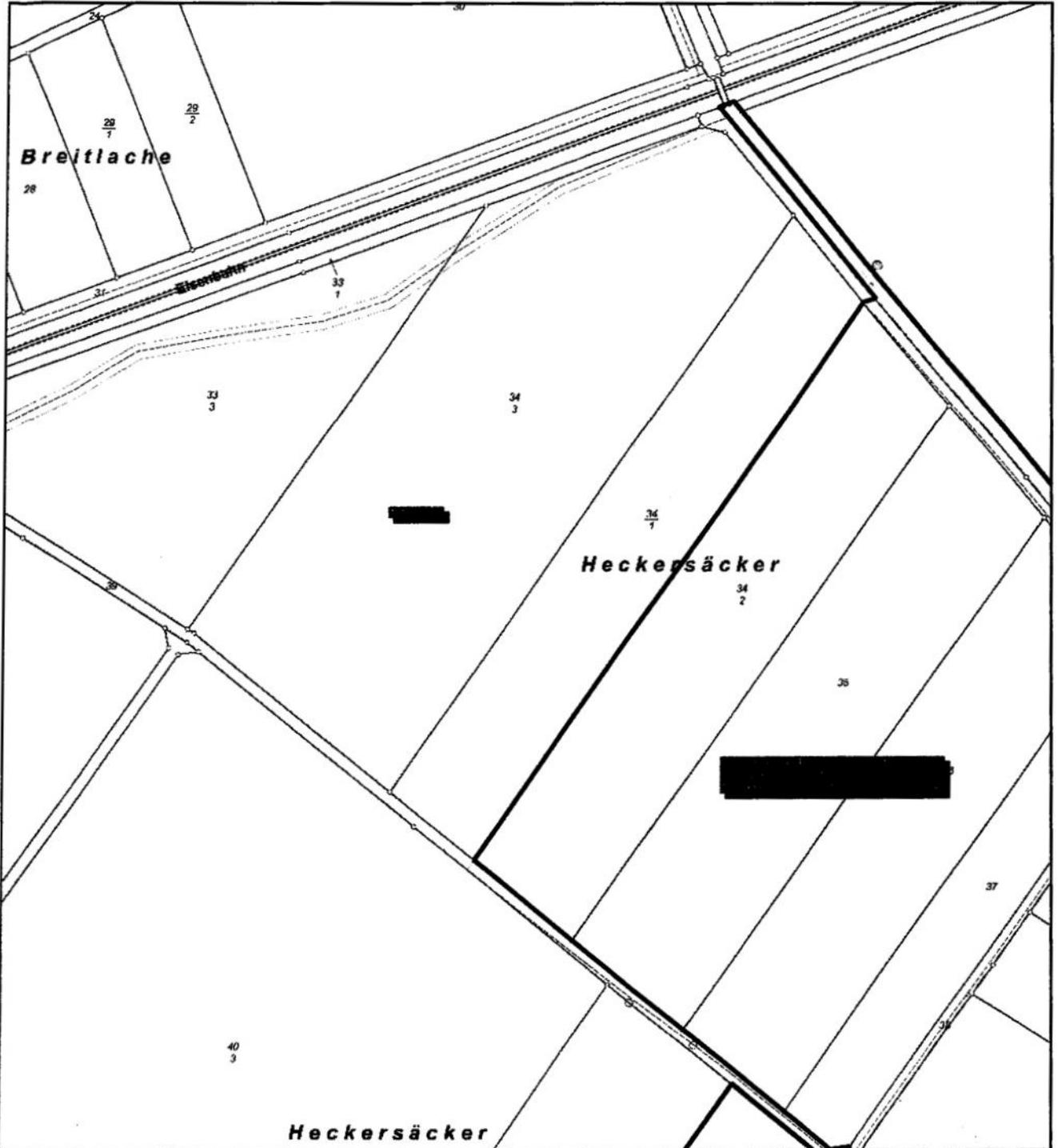
EUR 52.400,00

(in Worten): Euro Zweiundfünfzigtausendvierhundert

Kostenrechnung

Wert wie nachstehend		Stellv. Ortsgerichtsvorsteher
Gebühr nach		<i>Kircher</i>
Nr. 12 Geb. Verz.	EUR 94,00	
Auslagen	EUR 28,00	Ortsgerichtsschöffe
	EUR	<i>Fuz</i>
zusammen	EUR 122,00	Ortsgerichtsschöffe
		<i>Hoy</i>





H 5501250

R 470593

Datum: 10.5.2023

Maßstab: 1 : 1970

Notiz:

Die Erstellung, die Nutzung sowie die Vervielfältigung des Ausdrucks ist nur unter Beachtung der Nutzungsbedingungen des/der jeweiligen Geodateninhaber/s erlaubt. Die Bedingungen sind den Eigenschaften der Geodatendienste (Metadaten) zu entnehmen.