

Erste Ausfertigung

Ortsgericht Friedrichsdorf I
Tgb.Nr. 175/2023

Friedrichsdorf, den 18. Dezember 2023
Ortsgerichtsvorsteher:
Günther Keune, Lilienweg 99,
61381 Friedrichsdorf
Tel. 06172/ 778494

Schätzungsurkunde

Am 22.10.2023 hat Frau Sandra Varnhorn geb.Huss, Mozartstr.14 in 61118 Bad Vilbel beantragt, das unten verzeichnete, im Ortsgerichtsbezirk belegene Grundstück zu schätzen.

Bei der Schätzung wirkten folgende Ortsgerichtsmitglieder mit:

Ortsgerichtsvorsteher Keune,
stv.Ortsgerichtsvorsteherin Ditthardt und
Ortsgerichtsschöffe Juhnke.

Die Ortsgerichtsmitglieder haben die Eigentumswohnung am 3.11.2023 besichtigt, nachdem den Eigentümern der Besichtigungstermin rechtzeitig bekannt gegeben wurde.

Die Schätzung bezieht sich auf die nachstehend aufgeführte Eigentumswohnung. Diese wird auf den angegebenen Wert geschätzt.

Grundbuchstand:

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch von **Dillingen Blatt 1366**.

Eigentümer lt. vorgelegtem Grundbuchauszug:

- 3.1 Huss, Stefan geb.am 20.4.1963,
- 3.2 Huss, Thomas geb.am 26.2.1965,
- 3.3 die Antragstellerin - zu 3.1 bis 3.3. in Erbengemeinschaft.

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur Nr.	Flurstück Nr.	Wirtschaftsart u.Lage	Größe in qm
1	236/1000 Dillingen	Miteigentumsanteil an dem Grundstück 4	289	Gebäude- und Freifläche, Hoher Weg 4	829

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im Erd-und Kellergeschoß rechts, an dem Kellerraum K 1 sowie dem Sondernutzungsrecht an der Terrasse Nr.1 und an dem im Freiflächenplan blau eingezeichneten Gartenanteil.

Das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Abstellplatz S 3 ist dieser Wohnung zugeordnet. Die Wohnung hat eine Größe von 124,35 qm

Schätzwert:

416.000 EURO



Erläuterungen zu den Schätzwerten :

Hier sind für jedes einzelne Grundstück/Wohnungseigentum anzugeben

- a) Kaufpreise, die in letzter Zeit für das Grundstück oder für Grundstücke / Wohnungseigentum von gleicher oder gleichwertiger Lage und Beschaffenheit gezahlt worden sind: 2200 – 4000 € pro qm Wohnfläche.
- b) Reinertrag, den das Grundstück/Wohnungseigentum bei ordnungsgemäßer Wirtschaft nachhaltig gewähren kann: ca. 16.000 €
- c) gezahlte Miet- oder Pachtzinsen, jährlich: *Leerstand*
- d) letzter Einheitswert unter Angabe des Jahres der Festsetzung: 18.099 € – 12.5.2023
- e) Bodenklasse: *entfällt (nicht landwirtschaftlich genutzt)*
- f) bei Gebäuden Bauart und die von öffentlichen Feuerversicherungsanstalten (welchen ?) festgesetzte Versicherungssumme: *HUK- gleitende Neuwertversicherung.*
- g) Betrag, um den der Wert des Grundstücks/Wohnungseigentums verringert wird, weil es mit einer Grunddienstbarkeit, einem Wohnrecht, Altenteils- oder ähnlichem dinglichen Recht belastet ist: *keine*

Lage des Grundstücks: Das Grundstück liegt in der Gemarkung Friedrichsdorf in sehr guter Wohnlage. Das Friedrichsdorfer Schwimmbad und die Grundschule befinden sich in der Nähe. Die Straße wird hauptsächlich von Anliegern genutzt – es handelt sich um eine ruhige Wohnlage. Das Haus liegt nicht direkt an der Straße, sondern es gibt eine Zufahrt vom Hohen Weg aus.

Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und Verkehrsverbindungen:
S-Bahnhof ca. 1,5 km, Grundschule und Schwimmbad ca. 500 Meter.

Beschreibung des Gebäudes:

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit 4 Eigentumswohnungen bebaut, das im Jahr 1986 errichtet wurde. Das Haus ist voll unterkellert. Im Keller befinden sich Abstellkeller der Wohnungen und Gemeinschaftsräume - Waschküche, Trockenraum und Fahrradkeller. Das Haus wird mit einer Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung (Buderus-Brennwertkessel Bj.2004) beheizt. Treppe zum EG Belag Travertin, Eisengeländer, Rauhputz.

Die **Wohnung** liegt im Erdgeschoß. Es handelt sich um eine gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit Diele (Bodenbelag Fliesen), Gäste-WC (raumhoch gefliest), Küche mit Einbauküche und Wohnzimmer (je mit Ausgang zum Garten). Die Terrasse ist ca. 20 qm groß. Es sind 2 Markisen vorhanden. Weiter sind Schlafzimmer und Gästezimmer vorhanden. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Rolläden und Gittern. Aus der Wohnung führt noch eine Treppe in den Kellerbereich unter der Wohnung. Dort sind Schlafzimmer, Bad mit Dusche und Waschbecken vorhanden. Die Fenster sind vergittert- die Lichtschächte mit Wall-Tube-Steinen ausgebaut.

Die Wohnung ist in guten Zustand – renoviert, Fenster mit Isolierverglasung und Rolläden, Sicherheitstür.

Zu der Wohnung gehört ein Außenparkplatz.



65

Die Außenanlagen und die Bepflanzung sind einfach und zweckmäßig. Der Pflegezustand ist durchschnittlich.

Ausstattung:

Die Ausstattung und der Erhaltungszustand entsprechen dem heute üblichen Standard.

Bewertung der Eigentumswohnung:

Wohnung 84,48 qm à 3300 €	=	295.680,00 €
Nutzfläche im Keller 40 qm à 2800 €	=	112.000,00 €
PKW-Abstellplatz pauschal		5.000,00 €
Außenanlagen (Terrasse, Markisen, Gitter) pauschal		3.000,00 €
Zusammen		415.680,00 €
Aufgerundet		416.000 €

Bei der Schätzung wurden folgende außergewöhnlichen Umstände berücksichtigt, die den Wert beeinflussen:

Zentrale Lage, guter Schnitt der Wohnung, guter Zustand der Wohnung.

**Der Gesamtwert der Schätzung beträgt demnach 416.000 €
(in Worten vierhundertsechzehntausend EURO)**



gez. Keune
gez. Ditthardt
gez. Juhnke

(Ortsgerichtsvorsteher)
(stv. Ortsgerichtsvorsteherin)
(Ortsgerichtsschöffe)

Wert :	Schätzwert
Gebühr gem. Nr.12 Geb.verz.	364,00 €
Auslagen	10,00 €
zusammen	374,00 €

Ausfertigungsvermerk

Vorstehende Schätzungsurkunde wird hiermit zum ersten Mal ausfertigt und der Antragstellerin erteilt.

Friedrichsdorf, den 18.12.2023

(Keune) Ortsgerichtsvorsteher

