

Schätzungsurkunde

Grundlagen:Zwangsversteigerungssache zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft für die im Grundbuch von Neukirchen Blatt 428 unter laufenden Nummer 6, 8 und 9 eingetragene Grundstücke

Das Ortsgericht Braunfels III hat am 6.7.2024 folgendes Grundstück zum Zwecke der Wertermittlung besichtigt:

eingetragen im Grundbuch von Neukirchen		Blatt 428	lfd. Nr. 6 , 8 , 9		
Gemarkung		Wirtschaftsart und Lage	Größe		
Flur	Flurstück		h	a	m ²
	k				
10	61	Grünland , Reichelswies		33	16
12	11	Ackerland , Im Boden		17	78
11	84	Ackerland , Auf der Steingraus	1	38	43

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/	Hans – Jürgen Kirch	Beruf	Bauingenieur
Ortsgerichtsvorsteher			
Ortsgerichtsschöffin/	Uli Teubner	Beruf	Schreiner
Ortsgerichtsschöffe			
Ortsgerichtsschöffin/	Sebastian Seidel	Beruf	Schreiner
Ortsgerichtsschöffe			

Zur Besichtigung zwecks Wertermittlung waren zusätzlich anwesend

Die Schätzung wurde in Auftrag gegeben von Amtsgericht Wetzlar AZ .: 91K 5/24 vom 21.06.2024

<input type="checkbox"/> Die Auftraggeberin/ der Auftraggeber weicht nicht von der Eigentümerin/ dem Eigentümer ab.	<input type="checkbox"/> Die Auftraggeberin/ der Auftraggeber weicht von der Eigentümerin/ dem Eigentümer ab.
---	---

Der Bewertungsstichtag ist der 8.7.2024

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).

<input checked="" type="checkbox"/> Abteilung II ist lastenfrei.	<input type="checkbox"/> Aus Abteilung II ergeben sich folgende Belastungen:
<input type="checkbox"/> Abteilung III ist lastenfrei.	<input type="checkbox"/> Aus Abteilung III ergeben sich folgende Belastungen:

Ein Grundbuchauszug vom 21.06.2024 (Datum des Abrufs) lag zum Zeitpunkt der Schätzung vor. Eine Abschrift wurde dieser Schätzung beigelegt.

Baulastenverzeichnis- und Altlastenkataster

Das Baulastenverzeichnis wurde am eingesehen.

<input checked="" type="checkbox"/> Es liegen keine Baulasten vor.	<input type="checkbox"/> Es liegen folgende Baulasten vor: Ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis wurde dieser Schätzung beigelegt.
--	---

Das Altlastenkataster wurde am eingesehen

<input checked="" type="checkbox"/> Es liegen keine Altlasten vor.	<input type="checkbox"/> Es liegen folgende Altlasten vor: Ein Auszug aus dem Altlastenkataster wurde dieser Schätzung beigelegt.
--	--

Objektbeschreibung

Makro- und Mikrolage	
Lageplan, Liegenschaftskarte und Luftbilder wurden beigelegt.	
Das Objekt wurde im Jahr gebaut.	
Baubeschreibung	
<input type="checkbox"/> Es wurde am Einsicht in die Bauakte genommen.	
<input type="checkbox"/> Eine Abschrift vorhandener Schnitte und Pläne wurde der Schätzungsurkunde beigelegt.	
Das Objekt verfügt über Geschosse.	
Genauere Angabe:	
Die Bruttogrundfläche des Objekts beträgt m ² .	
Die Wohn- und Nutzfläche des Objekts beträgt m ² .	
Die Quadratmeteranzahl	
<input type="checkbox"/> wurde folgenden Unterlagen entnommen:	
<input type="checkbox"/> wurde aus Bauakte übernommen.	
<input type="checkbox"/> entfällt (nicht erforderlich für Sachwertverfahren).	
Der Bodenrichtwert beträgt 1,00 Euro/ m ² .	
<input type="checkbox"/> Der Bodenrichtwert wurde aufgrund auf Euro/ m ² angepasst.	
Modernisierungsmaßnahmen und Um-/Anbauten <input type="checkbox"/> sind nicht bekannt. <input type="checkbox"/> wurden gemäß Angaben der Antragstellerin/ des Antragstellers nicht durchgeführt.	<input type="checkbox"/> Es wurden nach den Angaben der Antragstellerin/ des Antragstellers Modernisierungsmaßnahmen und Um-/Anbauten durchgeführt: , im Jahr , im Jahr , im Jahr
<input type="checkbox"/> Baumängel oder Bauschäden sind nicht ersichtlich.	<input type="checkbox"/> Folgende Baumängel oder Sachschäden sind ersichtlich:

	<input type="checkbox"/> Diese haben keinen Einfluss auf die Wertermittlung. <input type="checkbox"/> Diese haben Einfluss auf die Wertermittlung. Daher wurde ein externes Gutachten von der Antragstellerin/ dem Antragsteller vorgelegt und beigelegt.
Eine Fotodokumentation mit beschrifteten Innen- und Außenaufnahmen sowie evtl. vorhandener Mängel ist der Schätzungsurkunde beigelegt.	
<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 checked="" type="checkbox"/> Es liegen folgende Pachtverhältnisse vor: , Einnahmen in Höhe von pro , Einnahmen in Höhe von pro , Einnahmen in Höhe von pro

Für die Grundstücke Flur 11 , Flurstücke 84 + 85
 Pachteinnahmen von 69 €/Jahr, sonst keine
 Pächter : Daniel Zimmermann ,35641 Schöffengrund

Wertermittlung nach der Immobilienwertermittlungsverordnung

Der Wert wurde nach folgendem Verfahren ermittelt:

- Vergleichswertverfahren
- Sachwertverfahren
- Ertragswertverfahren

Das oben ausgewählte Wertermittlungsverfahren wurde aus folgenden Gründen ausgewählt:

Verkehrswert (Darstellung der Ermittlung) Kosten : Flur 10 , Flurstück 61, Größe 3316 m ² , Kosten : 3316 m ² x 1€ / m ² = 3316,00 € Flur 12 ,Flurstück 11 , Größe 1778 m ² , Kosten : 1778 m ² x 1€/m ² = 1778,00 €	
---	--

Flur 11 , Flurstück 84 , Größe 13843 m² , Kosten : 13843 m² x 1€/m² = 13.843,00 €

Der Verkehrswert wird auf

18.937,00 Euro

geschätzt.

Die Berechnung wurde in einer Anlage beigefügt.

Schätzungsurkunde

Diese Schätzungsurkunde enthält 6 Seiten und Anlagen mit insgesamt 3 Seiten.

Folgende Anlagen wurden beigefügt: Liegenschaftskarte

Die Schätzungsurkunde wurde in 4 Ausfertigungen erstellt.

Ein Exemplar verbleibt in den Akten des Ortsgerichts.

Ein Exemplar wird an versandt/ übergeben.

Exemplare werden an versandt/ übergeben.**an Amtsgericht Wetzlar**

Kostenberechnung (Ab dem 1. Januar 2025 ist voraussichtlich die Ausstellung einer Rechnung erforderlich):

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	58,00 Euro
Auslagen	7,00Euro
Insgesamt	65,00Euro

Braunfels , den 23.07.2024

K. K. K.

Ortsgerichtsvorsteherin/
Ortsgerichtsvorsteher

[Signature]

Ortsgerichtsschöffin/
Ortsgerichtsschöffe

S. Seidel

Ortsgerichtsschöffin/
Ortsgerichtsschöffe

Dienstsiegel





Amt für Bodenmanagement Marburg

Robert-Koch-Straße 17
35037 Marburg

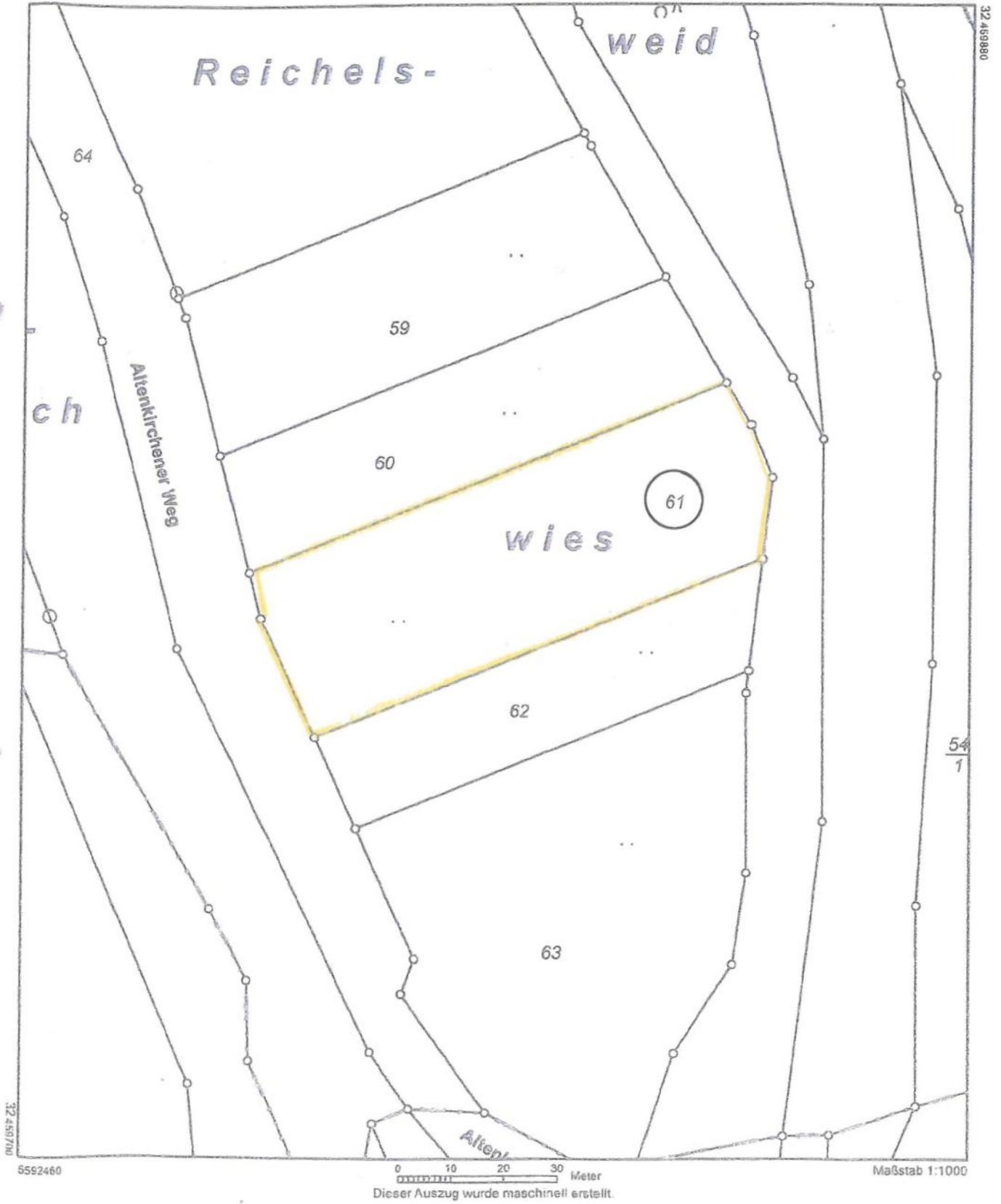
54
Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000
Hessen

Erstellt am 27.03.2024
Antrag: 202499396-1

Flurstück: 61
Flur: 10
Gemarkung: Neukirchen

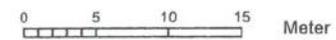
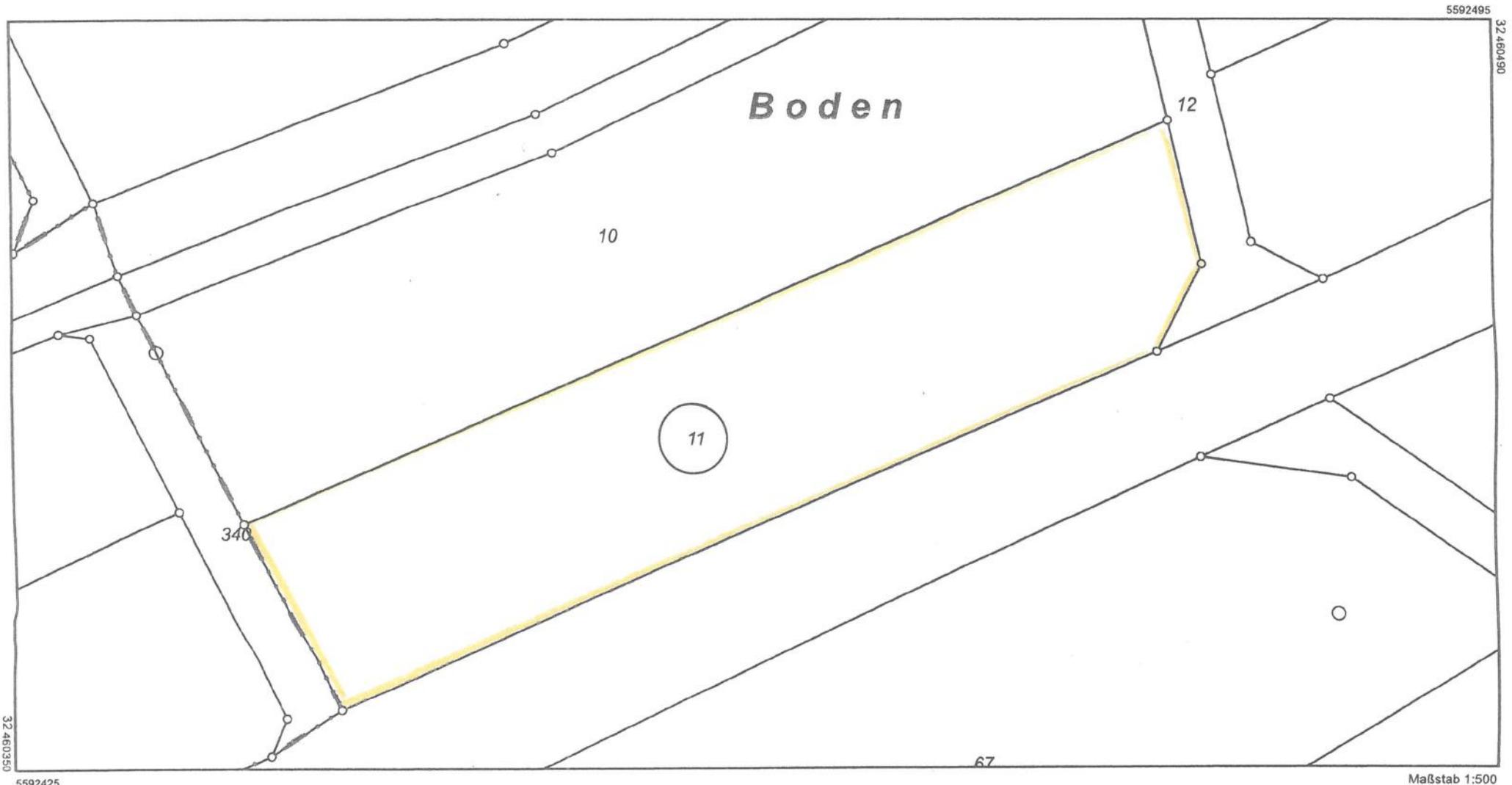
Gemeinde: Braunfels
Kreis: Lahn-Dill
Regierungsbezirk: Gießen



Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Maßstab 1:1000

20



Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.



Amt für Bodenmanagement Marburg
 Robert-Koch-Straße 17
 35037 Marburg

Flurstück: 11
 Flur: 12
 Gemarkung: Neukirchen

Gemeinde: Braunfels
 Kreis: Lahn-Dill
 Regierungsbezirk: Gießen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500
 Hessen
 Erstellt am 27.03.2024
 Antrag: 202499396-3

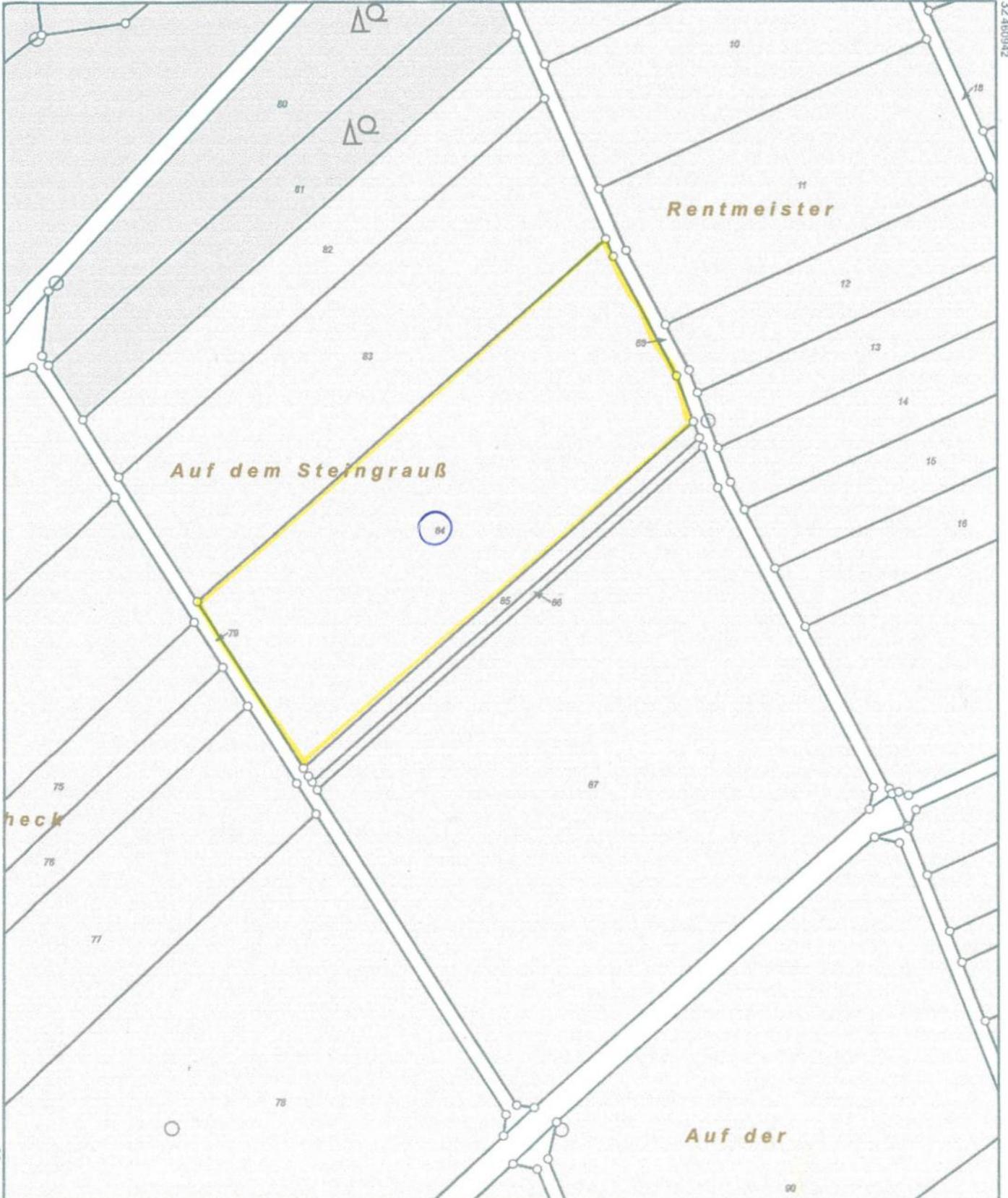
SS



Flurstück: 85
Flur: 11
Gemarkung: Neukirchen

Gemeinde: Braunsfels
Kreis: Lahn-Dill
Regierungsbezirk: Gießen

56



32 460982

5593564

32 460942

5593124

0 20 40 60 Meter

Maßstab 1:2000

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.