

Eingetragen im Tagebuch Nr. 23 .1/ N

Datum: 23.07.2024

Schätzungsurkunde

Grundlagen: Zwangsversteigerungssache zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft für die im Grundbuch von Neukirchen Blatt 548 unter laufenden Nummer 55

eingetragenes Grundstück

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

eingetragen im Grundbuch von Neukirchen		Blatt 548	lfd. Nr. 55		
Gemarkung		Wirtschaftsart und Lage	Größe		
Flur	Flurstück		h	a	m ²
11	85	Ackerland, Auf der Steingrauss		11	17

☐ 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

☐ Die Auftraggeberin/ der Auftraggeber weicht nicht von der Eigentümerin/ dem Eigentümer ab.	☐ 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).	
☐ Abteilung II ist lastenfrei.	☐ Aus Abteilung II ergeben sich folgende Belastungen:
☐ Abteilung III ist lastenfrei.	☐ 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.	
☒ Es liegen keine Baulasten vor.	☐ Es liegen folgende Baulasten vor: Ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis wurde dieser Schätzung beigelegt.
Das Altlastenkataster wurde am eingesehen	
☒ Es liegen keine Altlasten vor.	☐ 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	
☐ Es wurde am Einsicht in die Bauakte genommen.	
☐ Eine Abschrift vorhandener Schnitte und Pläne wurde der Schätzungsurkunde beigelegt.	
Das Objekt verfügt über Geschosse.	
Genaue Angabe:	
Die Bruttogrundfläche des Objekts beträgt m ² .	
Die Wohn- und Nutzfläche des Objekts beträgt m ² .	
Die Quadratmeteranzahl	
☐ wurde folgenden Unterlagen entnommen:	
☐ wurde aus Bauakte übernommen.	
☐ entfällt (nicht erforderlich für Sachwertverfahren).	
Der Bodenrichtwert beträgt 1,00 Euro/ m ² .	
☐ Der Bodenrichtwert wurde aufgrund auf Euro/ m ² angepasst.	
Modernisierungsmaßnahmen und Um-/Anbauten ☐ sind nicht bekannt. ☐ wurden gemäß Angaben der Antragstellerin/ des Antragstellers nicht durchgeführt.	☐ Es wurden nach den Angaben der Antragstellerin/ des Antragstellers Modernisierungsmaßnahmen und Um-/Anbauten durchgeführt: , im Jahr , im Jahr , im Jahr
☐ Baumängel oder Bauschäden sind nicht ersichtlich.	☐ Folgende Baumängel oder Sachschäden sind ersichtlich:

	☐ Diese haben keinen Einfluss auf die Wertermittlung. ☐ 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.	
☐ Es wird keine Miete eingenommen.	☐ Es liegen folgende Mietverhältnisse vor: , Einnahmen (hier: Nettokaltmiete) in Höhe von pro , Einnahmen in Höhe von pro , Einnahmen in Höhe von pro
☐ Es wird keine Pacht eingenommen.	☐ Es liegen folgende Pachtverhältnisse vor: , Einnahmen in Höhe von pro , Einnahmen in Höhe von pro , Einnahmen in Höhe von pro

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) Flur 11 , Flurstück 85 , Größe 1117 m ² , Kosten : 1117 m ² x 1€/m ² = 1117 ,00 €

Der Verkehrswert wird auf

1117,00 Euro

geschätzt.

☐ Die Berechnung wurde in einer Anlage beigelegt.

Schätzungsurkunde

Diese Schätzungsurkunde enthält 6 Seiten und Anlagen mit insgesamt 1 Seiten.

Folgende Anlagen wurden beigelegt: 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	43,50 Euro
Auslagen	6,50 Euro
Insgesamt	50,00 Euro

Braunfels, den 23.07.2024

21



Ortsgerichtsvorsteherin/
Ortsgerichtsvorsteher



Ortsgerichtsschöffin/
Ortsgerichtsschöffe



Ortsgerichtsschöffin/
Ortsgerichtsschöffe

Dienstsiegel



Flurstück: 85
Flur: 11
Gemarkung: Neukirchen

Gemeinde: Braunsfels
Kreis: Lahn-Dill
Regierungsbezirk: Gießen

