

Ortsgericht Ehringshausen I



35630 Ehringshausen, den 10.11. 2021
Mühlbachstrasse 2; Tel. 06443 / 9487

Tagebuch Nr. 130 /21

Schätzungsurkunde

gemäß § 18 Ortsgerichtsgesetz (OGG)

Objekt: Lempstraße 17a, 35630 Ehringshausen

Auftraggeber: [REDACTED]

Antrag vom 09.10. 2021

Grundbuch von Ehringshausen, Blatt 2774

Bestandsverzeichnis
Lfd. Nr. 1: Gemarkung Ehringshausen,
Flur 16, FlSt. 235; Größe 292 m²; Hof- u. Gebäudefläche
Lempstraße 17 a

Abteilung I
Eigentümer: [REDACTED]

Besichtigung am: [REDACTED]

Zweck der Schätzung: Ermittlung des Verkehrswertes.

Bei der Schätzung wirken mit:
Ortsgerichtsvorsteher Roland Kahn
Ortsgerichtsschöffe Reinhard Mock
Ortsgerichtsschöffin Katharina Zäpernick

Beigezogene Unterlagen:

- Bauakte der Gemeinde Ehringshausen
- Grundbuchblatt - Abschrift
- Versicherungsnachweis
- Einheitswertbescheid

Literatur:

- Kleiber, WertR 06, Wertermittlungsrichtlinien 2012 mit Normalherstellungskosten - NHK 2012, 11. Auflage 2012
- Ross-Brachmann, Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Auflage 2005

Vorbemerkungen:

Die Beschreibung des Grundstücks, der G...
Außenanlagen sowie alle Daten und Maße...
Wertermittlung - basieren auf beigezogenen U...
Angaben der Antragsteller und der visuellen B...
aufnahme im Rahmen der Besichtigung. Beschrie...
vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereiche...
weichen können. Die Funktionstüchtigkeit der h...
technischen und sonstigen Anlagen wird unterstellt. E...
Überprüfung fand nicht statt. Angaben zu Bauschäden...
und -mängel sind nur im Sinne eines Hinweises und nicht...
abschließend zu werten. Entsprechende Feststellungen...
können daher unvollständig sein.

1. Beschreibung des Grundstücks

- 1.1 Lage: Die Immobilie (ungleichmäßiges Rechteck), Straßenfrontlänge ca.7 m, Tiefe ca. 41.5 m, liegt im alten Ortskern von Ehringshausen. Das bauliche Umfeld (einfache Wohnlage) besteht vorwiegend aus einer ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung. Die Entfernung zum Ortszentrum (Geschäftslage) beträgt ca. 200 m, zum Bahnhof ca. 1.000 m und zur Auffahrt der A 45 ca. 1.000m.
- 1.2 Bauliche Nutzung
zulässig lt. Bebauungsplan: Ein gültiger Bebauungsplan besteht nicht. Die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (MI) ausgewiesen.
tatsächliche Nutzung: Bebauung mit einem Wohnhaus, Garage sowie Werkstattanbau im Rahmen der zulässigen Nutzung.
- 1.3 Erschließung:
Straßenart: Durch die Lempstraße
Innerörtliche Straße. Ausbau asphaltierte Fahrbahn, beidseitig Hochbord und unterschiedlich breite Gehwege mit Verbundpflaster, Straßenbeleuchtung. Es besteht Anschluss an das öffentl. Ver- und Entsorgungsnetz (Strom, Wasser und Abwasser).
- 1.4 Lasten und Beschränkungen
Grundbuch Abt. II: Auf die unter lfd. Nr.1-5 aufgeführten Grunddienstbarkeiten wird hingewiesen. Die Flurstücke tragen zwischenzeitlich andere Bezeichnungen.
Baulastenbuch: Eintragungen sind nicht bekannt.
- 1.5 Gebäudeversicherung/
Einheitswert: 30.200,- DM entspricht ca. 15.440,- € Bescheid vom 04.12. 1992 zum 01.01. 1993
Wohngebäudeversicherung: Es besteht eine Wohngebäudeversicherung bei der Sparkassen Versicherung Nr. 50 064530 /025
- 1.6 Bodenwert: Für das Gebiet wurde zum 01.01.2020 ein Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) von 65,-€/m² festgestellt (erschließungsbeitragsfrei, (Richtwertgrundstück = 600 m²).
-> 292 x 65,- €/m² = 18.980,- €

Schreibung der baulichen Anlagen

Wohnhaus allgemein:

Objektart:

Einfamilienhaus mit Garage und Werkstatt

Baujahr:

vermutlich vor 1920 als Scheune, 1960 Werkstattanbau
1965 Umbau der Scheune zum Wohnhaus, Bau einer Garage
1967 ; ca. 1990 Bau des Wohnzimmers in Teilbereichen der
Werkstatt fiktiv 1974

Geschossflächen-Nutzung:

Erdgeschoss:

Flur, Gäste-WC, Bad, Küche mit kleiner Speisekammer,
Waschküche mit Abstellraum, Wohnzimmer, Heizungs-
raum mit Öllager und kleiner Werkstatt (Zugang vom
Garten)

Obergeschoss:

Flur, Schlafzimmer und zwei Kinderzimmer

Speicher:

Speicherraum (ungedämmt, Firsthöhe ca. 3 m) als Aus-
baureserve. Zugang über Ausziehleiter.

2.1.1 Bauausführung und Ausstattung

Rohbau

Gründung:

Streifenfundamente aus Beton.

Isolierung:

waagrecht gegen nicht drückendes Wasser

Wände:

EG und OG: Außenwände und tragende Innenwände:
Hohlblocksteine (24 cm); nicht tragende Innenwände:
Schwemmsteine, 12 cm

Decken:

EG: Kaiser-Roth-Decke, OG: Holzbalkendecke

Treppen:

Betontreppe zum OG, zum Spitzboden : Ausziehleiter

Dach:

Satteldach in Holzkonstruktion mit Kunstschiefer,
Wellbitumenplatten auf Lattung auf dem Anbau). teil-
weise schadhaft. Das Dach ist nicht gedämmt.

Ausbau

Ver- u. Entsorgungsltg.:

Teils auf Putz, sonst unter Putz bzw. im Mauerwerk
liegend. 1 Kamin für die Ölheizung

Sanitäre Einrichtungen:

EG: Küche mit üblicher Mobiliar- und Geräteausstat-
tung^{*)}. WC ohne Waschbecken (neben der Haustür).
Bad: Einbauwanne mit Dusche, Handwaschbecken
mit Spiegelschrank, Waschküche mit Wasseranschluss
und Waschbecken.
Armaturen und Sanitärerobjekte entsprechen dem Stan-
dard. Warmwasserversorgung: Durchlauferhitzer bzw.
Speicher.

^{*)} Mobiliar nicht Gegenstand der Wertermittlung.

- Elektroinstallation: gemäß Nutzung ausreichend.
- Heizung: Ölzentralheizung (Fa. MIE GmbH) Baujahr 199...
im Werkstattanbau. Öltanks (Fa. Roth) 2x 2.000
fangbecken
- Bodenbeläge: EG: Flur: Linoleum, Bad Mosaikfliesen, WC und W...
küche Fliesenboden, Küche PVC- Boden, Wohnzimmer
Teppichboden; Werkstatt Betonboden
OG: Flur Linoleum, Schlafzimmer PVC-Boden, Kinder
zimmer Laminat bzw. Teppichböden
- Wandbekleidung: EG: Flur, Waschküche und Wohnzimmer Tapete, Bad
gefließt, Küche Fliesenspiegel und Tapete; Werkstatt Putz
(weiß gestrichen)
OG: Flur, Schlafzimmer und zwei Kinderzimmer überall
Tapete
- Deckenbekleidung: EG: überall Holzdecken (Nut- und Federbretter) im
Wohnzimmer Holzpaneele, im Bad Kunststoffpaneele
OG: überall Holzdecken (in einem Kinderzimmer Rauh-
fasertapete)
- Fenster: EG: überall Holzfenster mit Isoglas sowie Kunststoffrol-
läden im OG: Holzfenster im Schlafzimmer neue
Kunststofffenster in den Kinderzimmern; Spitzboden:
Einfach verglaste kleine Dachfenster bzw. Dachluken
- Türen: Massive Holz-Haustüre mit Glaslichtausschnitt (über-
dacht) In den Wohnbereichen im EG und OG glatte
Holztüren u. -zargen lasiert; Ausgangstüre der Waschkü-
che Holz mit Glaslichtausschnitt, Werkstatttüre aus Me-
tall
- Fassade: Heller Putz weiß gestrichen. Sockel mit Kunstputz (rot)
- 2.1.2 Baulicher Zustand: Der bauliche Zustand ist mit befriedigend zu bezeichnen.
Einige Schönheitsreparaturen sind erforderlich. Die Dä-
cher sollten zeitnah erneuert und auch gedämmt werden.
- 2.1.3 Wertminderung wegen Alters: Durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer
bei ordnungsgemäßer Instandhaltung -ohne Modernisie-
rung- 60 bis 80 Jahre (WertR 06, Anlage 22, S.155). An-
genommen 80 Jahre.
Alter (47 Jahre), baulicher Zustand und Gesamtausstat-
tung des Hauses rechtfertigen, eine Restnutzungsdauer
von 33 Jahren anzunehmen und den Wertminderungsfak-
tor bei 0.41 (WertR 06, Anlage 8) einzuordnen.
- 2.2 Garage: Massivbau aus Hohlblocksteinen, Dach Welleternit, Tor
aus Blech

Abwasser- und Versorgungsanlagen u. Entsorgungsltg.:	Anschlüsse für elt. Strom, Wasser und Abwasser.
Bodenbefestigungen:	Verbundsteine, teilweise Betonflächen, schmaler Betonpfad zur Werkstatt.
Stützmauern:	An der Ostseite Betonmauer zum Lempbach mit Holzzaun.
Einfriedungen:	Gemeinsames Metall-Hoftor und Türcchen mit dem Grundstück Hausnummer 19, Maschendrahtzaun an der Ostseite.
Gartenanlage:	Schmale Rabatte an der östlichen Hofseite mit Boden- deckern und Sträuchern. Kleiner überdachter Freisitz neben dem Haus.

3. Wertermittlung

3.1 Verfahren: Sachwertverfahren analog WertR 06, Aufl.-Nr. 11

Wertermittlungsstichtag: 19.10. 2021

3.2 Sachwertermittlung

3.2.1 Bodenwert: 18.980,- € (Vgl. Tz. 1.6).

3.2.2 Wert der baulichen Anlagen

Wohnhaus Gebäudetyp: 1,32 Einfamilienwohnhaus, freistehend, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert

Baujahr: 1974
Gebäudebaujahrsklasse: 1970- 1979
Ausstattungsstandard: einfach (Stufe 1-2 von 5)

Bruttogrundfläche (BGF): 225,7 m²

Wert BGF: 620,- €/m²- 690,-€/m², angemessen =660,00 €/m²

Korrekturfaktoren:

Land Hessen	0,95 bis 1,00	angemessen	=	0,95
Ortsgröße	bis 50.000 Einw.	= 0,90 bis 0,95	=	0,90

Wert BGF netto: 660,- € x 0,95 x 0,90 = gerundet 564,00 €/m²
Besonders zu berechnende Bauteile sind im Wert der BGF erfasst.

Bauindex (2010 = 100) am Stichtag 143,8

Berechnung der baulichen Anlagen



Berechnung bauliche Anlagen		Summe €	Gesamt €
a) Wohnhaus			
Bruttogrundfläche =	225,70 m ² x 564,- €/m ²	127.294,80	
= Normalherstellungskosten			
+ Bauindex (2010=100)	am Stichtag 143,8	55.755,12	
Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag		183.049,92	
- Wertminderung gem Tz. 2.1.3	0,41		
Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag		75.050,47	75.075,47
b) Außen- und Versorgungsanlagen Garage	(pauschal)		7.000,-
Wert der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag gesamt			82.050,47
	gerundet		82.050,-

3.3. Schätzwerte

3.3.1 Sachwerte: Bodenwert = 18.980,- €
 Bauwerte gerundet = 82.050,- €

Gesamtsachwert 101.030,- €
 Gerundet: 101.000,00 €

4. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Bei der zu bewertenden Immobilie handelt es sich um ein mit einem Einfamilienhaus und Garage bebautes Grundstück. Für derartige Objekte ist in der Regel das Sachwertverfahren als wertbestimmend anzuwenden (Kleiber, WertR 06, 11. Auflage 2012, S. 277).

Der Verkehrswert wird daher aus dem Sachwert abgeleitet und auf gerundet

101.000,00 € (in Worten: Einhunderteintausend Euro)

geschätzt. Die der Sachwertermittlung zugrunde liegenden Wertfaktoren sind marktgerecht.

Kostenrechnung

Verkehrswert: 101.000,- €

Gebühr nach Ziff. 12 der Gebührenabelle zur Gebührenordnung für die Ortsgerichte 108,- €
 Auslagen nach § 21 OGG 6,00 €
 Gesamt 114,- €

R. Kohn
 Ortsgerichtsvorsteher

K. W. ...
 Ortsgerichtsschöffe

...
 Ortsgerichtsschöffe

