

Ortsgericht Weilrod

Weilrod, den 02.05.2024



Tgb.Nr. 102/24

Schätzungsurkunde

(Wertermittlung für Grundstücke / Wohnungseigentum)

Antragsteller: Amtsgericht Königstein, 61451 Königstein im Taunus, Postfach 11 49

Antragsdatum 14.03.2024

Es wurde beantragt, den Wert des nachbezeichneten, im Ortsgerichtsbezirk gelegene Grundstück / Wohneigentum zu schätzen.

Bei der Schätzung wirkten folgende Ortsgerichtsmitglieder mit:

- | | |
|--------------------------|-------------|
| 1. Ortsgerichtsvorsteher | D. Veidt |
| 1. Ortsgerichtsschöffe | H.-G. Herde |
| 2. Ortsgerichtsschöffe | B. Müller |

Das Ortsgericht hat das Immobilienobjekt am 02.05.2024 besichtigt

Die ermittelten Schätzwerte wurden nach dem Sachwertverfahren ermittelt

Das als Anlage beigefügte Gutachten ist Bestandteil dieser ortsgerichtlichen Schätz-Urkunde.

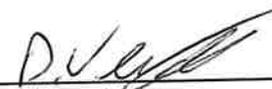
Der Gesamtwert der Schätzung beträgt demnach:

€ 882,00

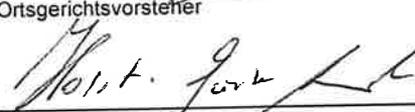
=====

in Worten: achthundertzweiundachtzig

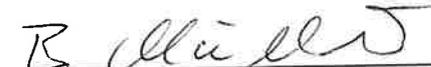




Ortsgerichtsvorsteher



Ortsgerichtsschöffe



Ortsgerichtsschöffe

Kostenrechnung

Gebühr	Nr. 17	
Gebühr	Euro	43,50
Auslagen	Euro	16,50

zusammen	Euro	60,00

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für:
Grünland, Schöne Aussicht, 61276 Weilrod durch

Dieter Veidt
Ortsgerichtsvorsteher, Ortsgericht Weilrod
Am Senner 1
61276 Weilrod
Tel: 0151 10630984
Fax:
E-Mail: ortsgericht@weilrod.de

am 05.05.2024



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 02.05.2024 ermittelt mit

882 Euro

Az.: 102/24
Fertigung 1 von 1

Beschreibung

Objektart: Grünland

Grundstücksadresse: Schöne Aussicht
61276 Weilrod

Grundbuch Eintrag 1: Blatt: 1292

Kataster: Gemarkung: Hasselbach
Flur: 8
Flurstück: 67
Größe (m²): 882

Auftraggeber:

Eigentümer:

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Verkehrswert: 882 Euro

Wertermittlungstichtag: 02.05.2024

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wichtiger Daten.....	4
Objektdaten	5
Allgemeine Objektdaten	7
Ausführliche Objektbeschreibung	9
Bodenwertermittlung.....	11
Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes.....	13
Haftungsausschluss	14
Anlage Bilder	15
Anlage Bilder	16
Anlage Bilder	17
Anlage Bilder	18
Anlage Bilder	19
Anlage Bilder	20

Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	02.05.2024
Wertermittlungsstichtag	02.05.2024

Wohn- / Nutzfläche	rd. 0,00 m ²
Bodenwert	882 Euro

Rohertrag	--- / Jahr
Bewirtschaftungskosten	- --- / Jahr
Liegenschaftszins	--- %
Vervielfältiger	---
Restnutzungsdauer	--- Jahre
Sachwertfaktor	---
Baumängel und Schäden	---
Rechte und Belastungen	
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	--- / m ²
Ertragswert	---

Verkehrswert	882 Euro
---------------------	-----------------

Objektdaten

Auftrag:

Aktenzeichen: 102/24
 Ortstermin: 02.05.2024
 Wertermittlungstichtag: 02.05.2024

Auftraggeber:

Eigentümer:

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung

Objektangaben:

Objektart: Grünland
 Erbbaurecht: nein
 Anschrift: Schöne Aussicht
 61276 Weilrod
 Anzahl Flurst.: 1
 Grundstücksgröße lt. Grundbuch: 882 m²
 Denkmalschutz: nein

Grundbucheintragungen:

Grundbuchauszug Nr. 1

Grundbuchauszug vom 19.03.2024
 Amtsgericht: Königstein
 Grundbuch: Hasselbach
 Blatt: 1292

Grundbuch (Eintrag Nr: 1)

Gemarkung: Hasselbach
 Flur: 8
 Flur / Flurst.: 67
 Größe (m²): 882
 Bestandsverzeichnis: Grünland
 Schöne Aussicht

Bebauung:

Gebäudeart:	Baujahr:	Wohn-/Nutzf:	GF:	BGF:	BRI:
Summe gesamt:					

Maß der baulichen Nutzung: 0,00

Kurzbeschreibung des Objektes:

Grünland

Allgemeine Objektdaten

Auftrag und Zweck des Gutachtens:

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgericht Königstein hat mich mit Schreiben vom 14.03.2024 beauftragt, zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gem. § 74 a Abs. 5 und § 85 a Abs. 2, 1 ZVG, in der Zwangsversteigerungssache ein Wertgutachten anzufertigen.

Ortsbesichtigung:

Teilnehmer:

Zur Ortsbesichtigung wurden alle Parteien fristgerecht geladen. An dem Termin haben teilgenommen:
Die Eigentümer

Das Ortsgericht
Dieter Veidt
Horst-Günter Herde
Bernd Müller

Bemerkungen:

Den nachfolgenden Beurteilungen und Bewertungen liegen der festgestellte Allgemeinzustand der Grundstücke und die erteilten Auskünfte der Eigentümer zu Grunde.

Wertermittlungsverfahren:

Objekte in der Art des Wertermittlungsobjekts werden im Wesentlichen eigengenutzt. Ihre Zweckbestimmung ist nicht auf die Erzielung eines nachhaltigen Ertrages gerichtet. Der Verkehrswert wird daher im Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021) ermittelt.

Wertermittlungstichtag: 02.05.2024

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen:

- Kopie eines Auszugs aus dem unbeglaubigten Grundbuch, vom 19.03.2024 lag vor
- Auszug aus der Flurkarte vom 25.03.2024.

Rechtliche Grundlagen:

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

1. Bestimmung des Baugesetzbuches (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist,
2. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2021),
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); (Anmerkung: Bei älteren Bebauungsplänen gilt jeweils die BauNVO in der damals gültigen Fassung),
4. Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen Städtebau vom

- 01.08.1997 zu den Normal- und Herstellungskosten 1995 - NHK 95,
5. Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) gemäß den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen vom 01.12.2001,
6. Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß Anlage 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWert 2021),
7. Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728),
8. DIN 277-1:2016-01 Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen - Teil 1: Hochbau.
9. Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2010) gemäß den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes und dem Runderlass des 2010) Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen vom 01.12.2001.
10. Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß Anlage 1 der Sachwertrichtlinie vom 5. September 2012.
11. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 01. November 2020
12. DIN 277-1:2016-01 Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen - Teil 1: Hochbau

Literatur:

- Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Kommentar, 9., aktualisierte Auflage 2020
- Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015
- Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 5. Auflage 2016
- Metzger: Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken, 6. Auflage 2018
- Bischoff: Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, 2. Auflage 2010

Ausführliche Objektbeschreibung

Lage:

Ort (großräumige Lage):

Im Jahre 1972 wurde die Großgemeinde aus dreizehn Dörfern des Usinger Landes gebildet. Vom höchsten Punkt mit 626 m NN im Süden auf der Pferdskopfscholle bis zu 210 m NN im Weital in der Gemarkung im Ortsteil Winden im Norden erstreckt sich die Gemeindefläche westlich und östlich der Weil. Dieser Bach entspringt am Großen Feldberg und mündet in Weilburg in die Lahn.

Rod an der Weil, Sitz der Gemeindeverwaltung mit Rathaus, liegt an der L 3025 und das 30 km von der Kreisstadt Bad Homburg entfernt.

Umgebung (kleinräumige Lage):

Hasselbach ist einer von 13 Ortsteilen der Großgemeinde Weilrod und hat ca. 1000 Einwohner. Hasselbach liegt im westlichen Hintertaunus.

Direktes Nachbarort ist das fünf Kilometer entfernte Rod an der Weil.

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in Rod an der Weil, Bad Camberg und Usingen,

Im Ort befindet sich ein Kindergarten und Waldkindergarten, eine Grundschule in Rod an der Weill und Riedelbach.

Weiterführende Schulen, und ein Krankenhaus befinden sich in Usingen und Bad Homburg.

Grundstück:

Größe: 882 m²

Zuschnitt: Der Zuschnitt der Grundstücke ist weitgehend rechteckig

Bodenverhältnisse: - Die Oberfläche der Grundstücke ist eben, das Grundstücke ist leicht abfallend

Erschließung: Das unbebauten Grundstück ist nicht erschlossen

Lage an öffentlicher Straße: nein

Erschließungsbeiträge bezahlt: nein

Bau- und Planungsrecht (öffentliches Recht):

- Im Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main liegen die Flurstück in einem Gebiet, das teilweise als Flächen der Landwirtschaft - Grünland / Ackerland dargestellt ist.

Das Flurstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Privates Recht:

Barrierefreiheit

Wohngebäude:

Rechtliche Anforderungen:

Ausstattung:

Öffentliche Gebäude:

Rechtliche Anforderungen:

Ausstattung:

Bodenwertermittlung

Anmerkung zur Bodenwertermittlung:

Der Gutachter des Hochtaunuskreises hat für dieses Grundstück den Bodenrichtwert ermittelt

Aufteilung in Teilflächen / nach Grundstücksqualität: ja
Maß der baulichen Nutzung: wertrelevante Geschossfläche

Teilfläche Grünland Schöne Aussicht:

Verfahren zur Bodenwertermittlung:	Indirekter Vergleich (Richtwert)
Einfluss auf Berechnung:	rentierliche Teilfläche
Berücksichtigung für Zusammenstellung der Bodenwerte:	ja

Hinweis:

Der Bodenwert wird aus dem Richtwert abgeleitet.

Maß der baulichen Ausnutzung:

Wertrelevante Geschossfläche zulässig: 0,00 m ²	WGfZ zul.:	0,00
Wertrelevante Geschossfläche Bestand: 0,00 m ²	WGfZ vorh.:	0,00
Baurechtsreserve: 0,00 m ²	Reserve:	0,00

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

WGfZ – Umrechnung: individuell

Umrechnungskoeffizient für	
Richtwert:	1,00
Bewertungsgrundstück:	1,00
Faktor:	1,00

Anpassung für	
Zeit:	0,00 %
Lage:	0,00 %
Grundstücksgröße:	0,00 %
Grundstückstiefe:	0,00 %
Grundstückszuschnitt:	0,00 %
Sonstiges:	0,00 %

Anpassungsfaktor: 1

Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 27.10.2021:	1,00 Euro / m ²
WGfZ:	0,00
Faktor:	1
Bodenwert (1,00 Euro / m² x 1):	1,00 Euro / m²
Grundstücksgröße:	882 m ²

Bodenwert gesamt (882 m ² x 1,00 Euro / m ²):	882 Euro
Bodenwert gesamt (gerundet auf 1 Stellen):	882 Euro

Bodenwertermittlung Zusammenstellung:

Nr.	Bezeichnung:	Art:	Größe [m ²]	Wert Euro
1	Grünland Schöne Aussicht	rentierliche Teilfläche	882	882

Summe der Teilflächen: 882 m²
Fläche aus Objektdaten: 882 m²

Summe: 882 Euro

davon rentierlich: 882 Euro

Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes

Anmerkung zur Verkehrswertableitung:

Der Verkehrswert wird in Anlehnung an § 194 BauGB ermittelt. Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zum Bewertungszeitpunkt, auf den sich die Ermittlungen beziehen, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften sowie der Lage und sonstigen Beschaffenheit der Grundstücke oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zuzuerzielen wäre.

Bewertungsobjektes ohne Einfluss ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert entspricht dem Marktwert.

Zusammenstellung der Werte:

Bodenwert unbelastet: 882 Euro

Ableitung des Verkehrswertes aus dem **Bodenwert:**

Verkehrswert: 882 Euro
Verkehrswert (gerundet auf 0 Stellen): 882 Euro

Ergebnis: Der gemäß § 194 BauGB ermittelte Verkehrswert ist gemäß Definition und Begründung der wahrscheinlichste Wert, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbar wäre. Dieser kann - bedingt durch unterschiedliche Einschätzungen der jeweils wertrelevanten Variablen - immer nur innerhalb einer gewissen Variationsbreite ermittelt bzw. prognostiziert werden. Insoweit stellt der ermittelte Verkehrswert eine Schätzung dar, die naturgemäß mit Unsicherheiten behaftet ist.

Hinweis zum Verkehrswert:

Nach § 8 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind für die Wertermittlung das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Ort: Weilrod, den 02.05.2024

Unterschrift Gutachter

Haftungsausschluss

Baumängel:

Bei den Grundstücken handelt es sich um Landwirtschaftlichen Flächen.

Baubeschreibung:

Die Baubeschreibung erfolgte aufgrund des gewonnenen äußeren Eindrucks.

Angaben des Auftraggebers:

Das Gutachten wurde vom Ortsgericht nach besten Wissen und Gewissen erstellt. Das Ortsgericht übernimmt keine Haftung für das Gutachten.

Öffentlich-rechtliche Bestimmungen:

Bei der Wertermittlung wurde die formelle und materielle Legalität vorausgesetzt.

Verwendungszweck:

Die Genauigkeit von Maßangaben, Berechnungen und anderer Daten dieses Gutachtens ist auf den Zweck der Wertermittlung abgestellt. Diese Daten können daher keinesfalls als Grundlage anderer Planungen oder Verwertungen dienen.

Urheberrecht:

Der Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang und Fotografien ein Urheberrecht. Das Gutachten wurde nur für den angegebenen Zweck erstellt, eine anderweitige Verwendung sowie Vervielfältigungen und Veröffentlichungen bedürfen der Zustimmung des Verfassers.

Haftung gegenüber Dritten:

Die Schätzung erfolgt ohne jegliche Haftung des Ortsgerichtes.

Anlage Bilder

Objekt: Grünland, Schöne Aussicht, 61276, Weilrod

Aktenzeichen: 102/24

Sachverständiger: Dieter Veidt, Ortsgerichtsvorsteher, Ortsgericht Weilrod, Am Senner 1, 61276
Weilrod, Hessen, Tel.:0151 10630984, E-Mail:ortsgericht@weilrod.de

Bild: 1 / 6

Beschreibung:

Ansicht: von der Straße „Schöne Aussicht“



Anlage Bilder

Objekt: Grünland, Schöne Aussicht, 61276, Weilrod

Aktenzeichen: 102/24

Sachverständiger: Dieter Veidt, Ortsgerichtsvorsteher, Ortsgericht Weilrod, Am Senner 1, 61276
Weilrod, Hessen, Tel.:0151 10630984, E-Mail:ortsgericht@weilrod.de

Bild: 2 / 6

Beschreibung:

Ansicht: von der Straße „Schöne Aussicht“



Anlage Bilder

Objekt: Grünland, Schöne Aussicht, 61276, Weilrod

Aktenzeichen: 102/24

Sachverständiger: Dieter Veidt, Ortsgerichtsvorsteher, Ortsgericht Weilrod, Am Senner 1, 61276
Weilrod, Hessen, Tel.:0151 10630984, E-Mail:ortsgericht@weilrod.de

Bild: 3 / 6

Beschreibung:

Ansicht: von der Straße „Schöne Aussicht“



Anlage Bilder

Objekt: Grünland, Schöne Aussicht, 61276, Weilrod

Aktenzeichen: 102/24

Sachverständiger: Dieter Veidt, Ortsgerichtsvorsteher, Ortsgericht Weilrod, Am Senner 1, 61276 Weilrod, Hessen, Tel.:0151 10630984, E-Mail:ortsgericht@weilrod.de

Bild: 4 / 6

Beschreibung:

Ansicht: vom hinterem Feldweg



Anlage Bilder

Objekt: Grünland, Schöne Aussicht, 61276, Weilrod

Aktenzeichen: 102/24

Sachverständiger: Dieter Veidt, Ortsgerichtsvorsteher, Ortsgericht Weilrod, Am Senner 1, 61276
Weilrod, Hessen, Tel.:0151 10630984, E-Mail:ortsgericht@weilrod.de

Bild: 5 / 6

Beschreibung:

Ansicht: vom hinterem Feldweg



Anlage Bilder

Objekt: Grünland, Schöne Aussicht, 61276, Weilrod

Aktenzeichen: 102/24

Sachverständiger: Dieter Veidt, Ortsgerichtsvorsteher, Ortsgericht Weilrod, Am Senner 1, 61276
Weilrod, Hessen, Tel.:0151 10630984, E-Mail:ortsgericht@weilrod.de

Bild: 6 / 6

Beschreibung:

Ansicht: vom hinterem Feldweg



Auszug aus dem Liegenschaftskataster



Flurstück

Lagebezeichnung

Schöne Aussicht

Gemarkung

Hasselbach, Flur 8, Flurstück 67



Amtsgericht Königstein im Taunus

Grundbuch

von

Hasselbach

Blatt 1292

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV umgestellt worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.

Freigegeben am 13.12.2002, Eberhardt

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer d. Grundstücke	Gemarkung (Vermessungsbezirk)				Karte		Liegenschaftsbuch	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		a		Fur	b	c/d	e		ha	a	qm			
1	2						3				4			
1	-	Hasselbach		2	101				Gartenland in der Hostert			2	05	
2	-	"		8	67				Grünland schöne Aussicht			8	82	
3	-	Hasselbach		1	190				Gebäude- und Freifläche Taunusstraße 9			6	24	

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. d. Grund- stücke		Zur lfd. Nr. d. Grund- stücke	
5	6	7	8
1,2	Als Abfindung für die in Blatt 237 untergegangenen Grundstücke eingetragen am 8. Januar 1974. <i>Hilbich</i>	3	Nach Blatt 1589 übertragen am 01.07.2019. Neumaier
3	Von Blatt 237 nachträglich hierher übertragen am 02.09.2005. Hilbich		

3
2
1

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	
1	3	<p>Auflassungsvormerkung für Alekber Baris, geb. am 10.09.1973 und Lale Sümbül Baris geb. Polat, geb. am 15.05.1981, - zu je 1/2 -; Abtretungsbeschränkung; Rang nach Abt. III Nr. 1; gemäß Bewilligung vom 30.07.2018 (UR-Nr. 369/2018 Notar Carsten Wilke, Frankfurt am Main) eingetragen am 27.03.2019.</p> <p>Neumaier</p>
2	1,2	<p>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Königstein im Taunus, 95 K 5/24); eingetragen am 15.02.2024.</p> <p>Huber</p>

Königstein im Taunus

Hasselbach

1292

1

Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer d. Spalte 1		Laufende Nummer d. Spalte 1	
4	5	6	7
		1	Gelöscht am 01.07.2019. Neumaier