



Ortsgericht
Schmitten II
Tagebuch-Nr.
196/2020

Ort, Datum

Schmitten, 18. Januar 2021

Schätzungsurkunde für

☒ Grundstücke

☐ Inventar

☐ Wohnungseigentum

Am (Datum)

☒ wird beantragt,

☐ wird ersucht,

den Wert der/des nachbezeichneten, im Ortsgerichtsbezirk gelegenen

☒ Grundstücke/s

☐ Wohnungseigentums

zu schätzen.

1. Ortsgerichtsvorsteherin/
Ortsgerichtsvorsteher

Thomas Willroth, Ortsgerichtsvorsteher

2. Ortsgerichtsschöffin/
Ortsgerichtsschöffe

Monika Deusinger, stellv. Ortsgerichtsvorsteherin

3. Ortsgerichtsschöffin/
Ortsgerichtsschöffe

Sylvia Luderer, Ortsgerichtsschöffin

Das Ortsgericht hat das/die

☒ Grundstück/e

☐ Wohnungseigentum

am (Datum)

10.12.2020

besichtigt, nachdem es

am (Datum)

☒ der Antragstellerin/
dem Antragsteller

☐ der ersuchenden
Behörde

☐ der Eigentümerin/
dem Eigentümer

den Besichtigungstermin

bekannt gegeben hatte. Die Besichtigung der/des

☐ Grundstücke/s

☐ Wohnungseigentums ist unterblieben, da sie
nicht beantragt war.

Die unterzeichneten Ortsgerichtsmitglieder versichern,
das/die

☐ Grundstücke/s

☐ Wohnungseigentum genau zu kennen.

Die Schätzung bezieht sich auf das/die nachstehend
aufgeführte/n

☒ Grundstücke/s

☐ Wohnungseigentum.

Diese/s wird/werden auf den angegebenen Wert geschätzt.

☒ Das Grundstück/Die Grundstücke ist/sind

☐ Das Wohnungseigentum ist

eingetragen im

☐ Wohnungsbuch

☒ Grundbuch von

Schmitten (Amtsgericht Königstein)

Band

Blatt

657

auf den/die Namen von

Weil und Beyer

Gemarkung	Karten- blatt/Flur	Flurstück	Nutzungs-/Wirtschaftsart und Lage	Größe			Geschätzter Wert EUR		
				ha	a	m²	des Bodens	der Gebäude	Summe
1	2	3	4	5			6		
Schmitten	15	60 63/4	Zum Feldberg 21 (314 m²) Zum Feldberg (122 m²) Siehe Beiblatt zur Schätzungsurkunde Tgb.Nr. 196/2020		4	36	82.840,00	106.906,28	189.746,28
Übertrag:									189.746,28

- Urheberrechtlich geschützt -
Nachdruck, Nachahmung, Kopieren und
elektronische Speicherung verboten!

Bei der Schätzung sind folgende außergewöhnliche Umstände berücksichtigt worden, die den Wert beeinflussen:

Zu dem vorgenannten Schätzungswert sind die Werte der folgenden besonderen Einrichtungen hinzuzurechnen, die zu neben stehendem/n Grundstück/en gehören:

Nr./n

Den nachgenannten Gegenstand/die nachgenannten Gegenstände hat das
Ortsgericht entgegen dem erteilten

☐ Auftrag

☐ Ersuchen nicht geschätzt, da ihm
die nötige Sachkunde fehlt:

Der Gesamtwert der Schätzung beträgt somit

189.746,28 EUR

In Worten

Einhundertneunundachtzigtausendsiebenhundertsechundvierzig-----

Berechnung der Gebühren und Auslagen

Wert wie nachstehend

Gebühr nach

§ 1 GebO i. V. m. Nr. 12 Geb. Verz.

156,00 EUR

Auslagen (§ 21 OGG)

4,90 EUR

EUR

Summe

160,90 EUR



Ortsgerichtsvorsteherin/Ortsgerichtsvorsteher

Ortsgerichtsschöffin/Ortsgerichtsschöffe

Ortsgerichtsschöffin/Ortsgerichtsschöffe

ANGABEN ZUM SCHÄTZOBJEKT

Das Grundstück „**Zum Feldberg 21**“ (Flurstück 60) liegt im Ortskern des Ortsteiles Schmitten und ist mit einem Einfamilienwohnhaus, einer Garage mit Nebengebäude bebaut. Das Grundstück ist erschlossen.

Gemäß den vorliegenden Baugenehmigungen erfolgte im Jahr 1957 ein Umbau des Wohnhauses; im Jahr 1991 erfolgte ein Anbau mit Teilaufstockung.

Im Süden grenzt das Wohnhaus direkt an die öffentliche Straße „Zum Feldberg“.

Des Weiteren grenzt das Wohnhaus im Nordwesten an die öffentliche Verkehrsfläche Flur 15, Flurstück 159/1 (Zufahrt zum Grundstück Flurstück 63/4). Das Nebengebäude und die Garage grenzen im Osten an den öffentlichen Fußweg, der einen direkten Durchgang von der Straße „Zum Feldberg“ zur Wiegerstraße darstellt.

Zu dem Wohngrundstück gehört noch das Grundstück Flur 15, Flurstück 63/4, dass durch die öffentliche Verkehrsfläche Flurstück 159/1 angedient werden kann. Das Grundstück wird derzeit als Garten-/Wiesengrundstück genutzt. Auf dem Grundstück steht ein Gartenhaus.

Im Grundbuch Blatt 657, Flurstück 63/4, ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht) zugunsten der Main-Gaswerke AG Frankfurt am Main sowie ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Grundstücke „Zum Feldberg 17“, „Zum Feldberg 17a“ und „Zum Feldberg 19“ eingetragen.

Für diesen Bereich des Ortsteils Schmitten existiert kein Bebauungsplan. Die Beurteilung möglicher Bauvorhaben (Nutzungsänderungen) richtet sich dem zur Folge nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), wonach innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das Grundstück „**Zum Feldberg 21**“ in der Gemarkung Schmitten, Blatt 657, Flur 15, Flurstück 60 hat eine Größe von 314 qm (Gebäude- und Freifläche). Das Grundstück Blatt 657, Flur 15, Flurstück 63/4 „Zum Feldberg“ hat eine Größe von 122 m².

Das Schätzobjekt hat eine Gesamtgrundstücksgröße von 436 m².

Nach der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Hochtaunuskreises vom 01.01.2020 ist ein Wert von 190,00 EURO/qm anzusetzen. Daraus resultiert für das Grundstück „Zum Feldberg 21“ (Flurstück 60) und dem Grundstück „Zum Feldberg“ (Flurstück 63/4) ein Grundstückswert von **82.840,00 EURO**.

Der Einheitswert ist festgesetzt auf 9.919 € (01.01.2002).

Die Bruttogrundfläche Wohnhaus beträgt 310 qm.

Unter Berücksichtigung des Baujahres sowie des Abschreibungszeitraumes und der Restnutzungsdauer ist für das Wohnhaus mit Garage und Nebengebäude ein Wert von **106.906,28 EURO** anzusetzen.

Somit ergibt sich für das Anwesen „**Zum Feldberg 21**“ ein Gesamtwert, der sich wie folgt verteilt:

1	Grundstückswert: Flurstück 60, Größe: 314 qm, Flurstück 63/4, Größe: 122 qm bewertet mit 190 EURO/qm		59.660,00 EURO 23.180,00 EURO
2	Grundstückswert:		82.840,00 EURO
3	Wert Wohnhaus mit Garage und Nebengebäude 310 qm Bruttogrundfläche		106.906,28 EURO
Summe der Zeilen 2 und 3	Gesamtwert:		189.746,28 EURO

ORTSGERICHT 61389 Schmitten II		Tagebuch-Nr. 196/2020
BAUBESCHREIBUNG zur Schätzurkunde		
Objekt:	Zum Feldberg 21 61389 Schmitten	
Frau Herrn	Sonja Beyer Roland Weil	
	Einfamilienwohnhaus	
<u>Kellergeschoss</u>	Teilunterkellerung	
Fundamente	Streifenfundamente	
Isolierung	-	
Außenwände	Ca. 30 - 60cm Bruchsteinmauerwerk	
Innenwände		
Kellerboden/Belag	Beton	
Geschossdecke (nach oben)	Trägerdecke, Putz,	
Fenster Roll- / Klappläden		
Außentüren		
Innentüren		
Schornsteine	gemauert,	
Geschosstreppe Belag (nach oben)	-	
Sonstiges	geringe Höhe	
<u>Erdgeschoss</u>		
Außenwände	24cm/30cm Mauerwerk, Tapete,	
Innenwände	11,5 cm Mauerwerk / Trockenbau, Tapete, Fliesen	
Fußboden Belag	Fliesen, Teppich, PVC	
Geschossdecke (nach oben).	teilw. Holzbalken/ Trägerdecke Putz	
Fenster Roll- / Klappläden	Kunststoff, 2 fach- Isolierverglasung, Rollläden	
Außentüren	Kunststoff mit Glasausschnitt	
Innentüren	Holz,	
Geschosstreppe/ Belag (nach oben)	Holz	

<u>Obergeschoss</u>	
Außenwände	24cm/30cm Mauerwerk, Tapete
Innenwände	11,5 cm Mauerwerk / Trockenbau, Tapete, Fliesen, Holzverkleidung
Fußboden Belag	Laminat, Teppich
Geschossdecke (nach oben)	Holzbalkendecke, Holzverkleidung
Fenster Roll- / Klappläden	Kunststoff, 2fach Isolierverglasung Rollläden
Außentüren	
Innentüren	Holz Stahlzargen
Geschosstreppe	Holz/Massivtreppe
Sonstiges	Offener Kamin
<u>Dachgeschoss</u>	
ausgebaut/ nicht ausgebaut	Nicht ausgebaut
Außenwände	24cm Mauerwerk,
Geschosstreppe/ Bodentreppe Belag (nach oben)	Einschubtreppe
Dachkonstruktion	Satteldach, Holz
Dachdeckung	Frankfurter Pfanne
<u>Sanitärinstallation</u> Be-/Entwässerung Objekte (wand- bodenhängig)	WC, Dusche Wanne Waschbecken Teilw. wandh.
<u>Heizungsanlage</u> Zentrale Heizungs- anlage	Gas-Heizung
Wasserversorgung	Wasserversorgung über Ortsleitung
Abwasserbeseitig.	Abwasserbeseitigung in Ortskanal
<u>Garage</u>	Mit Nebengebäude
Einzel / Doppel	Doppel
Bauweise	massiv
Bodenbelag	Estrich, Fliesen
Wände	30 cm Mauerwerk
Dach	
Garagentor	Schwingtor
Baujahr	1987

<u>Außenanlagen</u>	
Befestigte Flächen/ Grünflächen/ Bepflanzung	Verbundsteine Wiese
Einfriedung	Zaun, Toranlage
Hofbefestigung	Verbundstein
Zuwegung:	
Sonstiges	Grundstücke geteilt durch öffentliche Verkehrsfläche, Gartenhaus, Werkstatt
	Weitere Ergänzungen:
Baujahr	Umbau: 1957, Teilaufstockung: 1991, Neubau Garage: 1987



Gemeinde Schmitten
 Gemarkung Schmitten
 Flur 15, Flurstück 63/4, Größe: 122 m²
 Flur 15, Flurstück 60, Größe: 314 m²

Datum:
 18.01.2021

Maßstab:
 1 : 1.000

Alle Maße sowie die Lage- und Höhenangaben sind vor Ort zu prüfen