



Beiblatt zur Schätzungsurkunde / Tgb.Nr. 196/2020

vom 18.01.2020, geändert am 08.03.2022

ANGABEN ZUM SCHÄTZOBJEKT

Das Grundstück „Zum Feldberg 21“ (Flurstück 60, Flur 15) liegt im Ortskern des Ortsteiles Schmitten und ist mit einem Einfamilienwohnhaus, 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 öffentlich 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 und den Grundstücken „Zum Feldberg 17“ und „Zum Feldberg 19“).

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 beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht) zugunsten der Main-Gaswerke AG Frankfurt am Main sowie ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke „Zum Feldberg 17“, „Zum Feldberg 17a“ und „Zum Feldberg 19“ eingetragen.

Für den Bereich des Ortsteiles 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, Flur 15, Flurstück 60 (**Gebäude- und Freifläche**) hat eine Größe von 314 m².

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

Nach der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Hochtaunuskreises vom 01.01.2020 ist ein Wert von **190,00 EURO/m²** anzusetzen.

Daraus resultiert für das Flurstück 60 ein Grundstückswert von **59.660,00 EURO**.

Für das Flurstück 63/4 resultiert ein Grundstückswert von **23.180,00 EURO**.

Der Einheitswert ist festgesetzt auf 9.919 € (01.01.2002).


Die Bruttogrundfläche für das Wohnhaus, Garage mit Nebengebäude beträgt 310 m².

Unter Berücksichtigung des Baujahres sowie des Abschreibungszeitraumes und der Restnutzungsdauer ist ein Wert für das Wohnhaus, Garage mit Nebengebäude 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, Flur 15, Größe: 314 m ² Gebäude- und Freifläche bewertet mit 190,00 EURO/m ² Flurstück, 63/4, Flur 15, Größe: 122 m ² Gebäude- und Freifläche bewertet mit 190,00 EURO/m ²		59.660,00 EURO 23.180,00 EURO
2	Grundstückswert:		82.840,00 EURO
3	Wert Wohnhaus, Garage mit Nebengebäude 310 m² Bruttogrundfläche		106.906,28 EURO
Summe der Zeilen 2 und 3	Gesamtwert:		189.746,28 EURO

Schmittlen, den 08.03.2022


Thomas Willroth
Ortsgerichtsvorsteher


Monika Deusinger
stellv. Ortsgerichtsvorsteherin


Sylvia Luderer
Ortsgerichtsschöffin