

Ortsgericht Eltville-Erbach
Ortsgerichtsvorsteher
Günter Massing
Lindenstraße 4
65346 Eltville-Erbach

Anlage 1



Telefon: 06123 / 62843

Sprechstunden: nach Vereinbarung

21. August 2014

Magistrat der Stadt
Eltville am Rhein
Gutenbergstraße 13
65343 Eltville am Rhein

Stadt Eltville am Rhein				Amt
				XVB
Eing. 22. Aug. 2014				II
				X
b. R.	b. A.	I. StR.	+	IV

Gebäudeschätzung Eltville-Erbach, Kirchstraße 5
Funktionsgebäude des SV Erbach 1913 e.V. und der TGS Erbach 1888 e.V.

Sehr geehrte Damen und Herren,

auftragsgemäß wurden vom Ortsgericht Eltville-Erbach die beiden Funktionsgebäude des Sportvereins Erbach 1913 e.V. und der Turngesellschaft 1888 Erbach e.V. begutachtet. Als Anlage übersende ich Ihnen die Schätzungsurkunden nebst Sachwertermittlung für die Sportgebäude, Eltville-Erbach, Kirchstraße 5. Die entstandenen Gebühren überweisen Sie bitte innerhalb einer Woche auf das angegebene Konto.

Mit freundlichen Grüßen

Magistrat der Stadt
Eltville am Rhein
Gutenbergstraße 13
65343 Eltville am Rhein

Grundstück-e Gebäude

Anwesend

1) <input checked="" type="checkbox"/>	Ortsgerichtsvorsteher-in	Günter Massing
1a) <input checked="" type="checkbox"/>	Stellvertreter-in	Heinz Kremer
2) <input checked="" type="checkbox"/>	Ortsgerichtsschöff-e-in	Uwe Lehner
3) <input type="checkbox"/>	Ortsgerichtsschöff-e-in	

1. Grund der Schätzung

<input type="checkbox"/> gerichtliche Verfügung <input checked="" type="checkbox"/> Antrag durch Privatperson	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Amtsgericht</td> <td style="width: 40%;">Verfügung vom</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Wegen Antragstellung durch (Name, Anschrift)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Antragsteller-in (Name, Anschrift)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Magistrat der Stadt Eltville</td> </tr> <tr> <td colspan="2">65343 Eltville am Rhein, Gutenbergstraße 13</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Anlass</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Wertermittlung</td> </tr> </table>	Amtsgericht	Verfügung vom	Wegen Antragstellung durch (Name, Anschrift)		Antragsteller-in (Name, Anschrift)		Magistrat der Stadt Eltville		65343 Eltville am Rhein, Gutenbergstraße 13		Anlass		Wertermittlung	
Amtsgericht	Verfügung vom														
Wegen Antragstellung durch (Name, Anschrift)															
Antragsteller-in (Name, Anschrift)															
Magistrat der Stadt Eltville															
65343 Eltville am Rhein, Gutenbergstraße 13															
Anlass															
Wertermittlung															

2. Grundstück(e) (genaue Bezeichnung siehe nächste Seite)

Grundbuch von	Band	Blatt	Neuester*) Grundbuchauszug liegt vor	Original*) Gebäudeversicherungsschein liegt vor
Grundbuch von Erbach			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> nicht*) beglaubigt
Grundbuch von			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> nicht*) beglaubigt
Grundbuch von			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> nicht*) beglaubigt

3. Besichtigung

Das / Die Grundstück(e) ist/sind vom Ortsgericht besichtigt worden.
Vom Besichtigungstermin benachrichtigt wurde(n):

Name, Anschrift	Frau Gerda Kauzmann (1. Vorsitzende TGS Erbach)	<input checked="" type="checkbox"/> erschienen
Name, Anschrift		<input type="checkbox"/> erschienen
Name, Anschrift		<input type="checkbox"/> nicht*) erschienen

durch Schreiben vom _____
 durch mündliche Mitteilung vom **01.08.2014**

Das/Die Grundstück(e) wurde(n) vom Ortsgericht nicht besichtigt, weil die Besichtigung nicht beantragt wurde und das Ortsgericht, wie es versichert, das/die Grundstück(e) genau kennt.

4. Schätzung

Das Ortsgericht schätzt das/die Grundstück(e) unter sorgfältiger Prüfung der Beschaffenheit und unter Berücksichtigung aller einschlagenden Verhältnisse wie folgt:

Das Funktionsgebäude in Erbach, Kirchstraße 5 (Flur 11, Flurstück 68/4), sowie das Grundstück wurden eingehend besichtigt.

5. Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte – Geschätzter Wert

Eingetragen im Grundbuch von Erbach

Erbach

Auf Namen von Magistrat der Stadt Eitville

Magistrat der Stadt Eitville

(Funktionsgebäude Turngesellschaft Erbach 1888 e.V.)

Lfd. Nr.	Gemarkung	Grundbuch		Flurbuch		Wirtschaftsart und Lage	Größe		Geschätzter Wert			
		Bd.	Bl.	Flur	Flurstück-e		ha	a	qm	des Bodens EUR	der Gebäude EUR	Summe EUR
1	Erbach			11	68/4	Gebäudefläche, Kirchstraße 5 120 m² BGF* x 1.048 € + 14% Baunebenkosten - 56% Wertminderung wegen Alters Gebäudewert + Wert der Außenanlagen Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (inkl. Baunebenkosten)	9	93		125.760,-- + 17.606,-- - 80.285,-- 63.081,-- + 7.500,-- 70.581,--		
Gesamt-Summe EUR:										70.581,--		

* BGF = Bruttogrundfläche

6. Erläuterungen zu den Schätzungswerten gemäß § 43 DA

Lfd. Nr.	a	b	c	d	e	f	G
	Der Reinertrag, den das Grundstück bei ordnungsgemäßer Wirtschaft nachhaltig gewähren kann EUR	Die gezahlten Miet- oder Pachtzinsen EUR	Der letzte Einheitswert unter Angabe Des Jahres der Festsetzung Jahr EUR	Die Boden-klasse	Bei Gebäuden die Bauart, den Bauwert (EUR), die von öffentlichen Feuerversicherungsanstalten festgesetzte Versicherungs-Summe (EUR)	Der Betrag, um den der Wert des Grundstückes verringert wird, weil es mit einer Grunddienstbarkeit, einem Wohnrecht, Altenteil oder ähnlich dinglichem Recht belastet wird. EUR	Die Kaufpreise, die in der letzten Zeit für Grundstücke von gleicher oder gleichwertiger Lage und Beschaffenheit gezahlt worden sind (Vergleichswerte) EUR

a - g unbekannt

7. Erläuterungen

z.B. zu den Schätzwerten, außergewöhnlichen Umständen, besonderen Einschätzungen, nicht geschätzten Teilen/Gegenständen usw.

Der Gesamtschätzwert des Grundstückes zum Zeitpunkt der Begehung errechnet sich wie folgt:

Sachwert der baulichen Anlagen:	63.081,00 €
Wert der Außenanlagen:	7.500,00 €
Gesamtschätzwert:	70.581,00 €

8. Gesamtwert

Das unterzeichnende Ortsgericht bescheinigt, dass die Schätzung des Funktionsgebäudes den folgenden Gesamtwert ergibt.

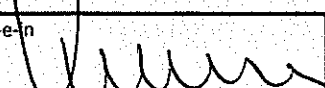
EUR in Ziffern 70.581,00	EUR in Worten Siebzigtausendfünfhunderteinundachtzig
------------------------------------	---

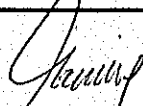
9. Berechnung der Gebühren und Auslagen

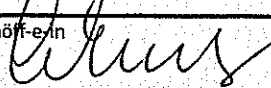
Geschäftswert (Schätzwert) Beahlt (bar –Verrechnungs*-Scheck)

Gebühr (§ 1 GebO i.V.m. Nr. 12 Gebührenverzeichnis, §§ 18, 20 OGG)	EUR 90,00	Datum, Unterschrift 12.08..2014 Wir bitten um Übw. auf das Konto Nr. IBAN: DE67 5109 1500 0000 1272 64 bei der Rheingauer Volksbank BIC GENODE51RGG
Auslagen (§ 21 OGG)	EUR -----	
Summe	EUR 90,00	

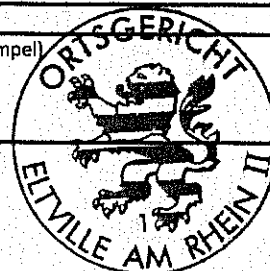
10. Unterschriften Ortsgericht

Ortsgerichtsschöffe-n 

Ortsgerichtsvorsteher-in 

Ortsgerichtsschöffe-n 

Dienstsiegel (Stempel) 



Sachwertermittlung Funktionsgebäude für Sportanlagen (TGS Erbach 1888 e.V.)

(differenzierte Sachwertermittlung auf der Grundlage der ‚Normalherstellungskosten 2000‘ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung)

Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 120 m²
 Baujahr des Gebäudes: 1962
 Fiktives Baujahr aufgrund der durchgeführten Modernisierungen: -----

In Anlehnung an die Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten 2000“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

- Keller-, Erdgeschoss
- Standardstufe: mittlere Ausstattung
- Normalherstellungskosten
 Im Basisjahr 2000 inkl. Baunebenkosten 845 €/m² BGF
- Baupreisindex am Wertermittlungstichtag Basisjahr 2000 124 (Basisjahr = 100)
- Normalherstellungskosten
 Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag
 $845 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * \frac{124}{100} =$ 1.048 €/m² BGF
- Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungstichtag
 (Brutto-Grundfläche * Normalherstellungskosten)
 $120 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1.048 \text{ €/BGF}$ **125.760 €**
- Baunebenkosten 14 % = Kosten, die bei der Planung und Durchführung
 auf der Grundlage von Honorarordnung, Gebührenordnungen oder nach
 weiteren vertraglichen Vereinbarungen entstehen: **+ 17.606 €**
- Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungstichtag
 (inkl. Baunebenkosten) **143.366 €**
- Alterswertminderung (linear)
 Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre
 Angenommene wirtschaftliche Restnutzungsdauer 20 Jahre
- 56 % des Herstellungswerts - **80.285 €**
- Gebäudewert (inkl. Baunebenkosten) **63.081 €**

Zusammenfassung der Sachwerte

Funktionsgebäude (inkl. Baunebenkosten): **63.081 €**
 Wert der Außenanlagen (incl. Baunebenkosten): **7.500 €**
 Grundstückssachwert **70.581 €**

Sachwertfaktor	
Marktangepasster Sachwert des Grundstücks (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale) gleich	70.581 €
Schätzwert	

Magistrat der Stadt
Eltville am Rhein
Gutenbergstraße 13
65343 Eltville am Rhein

Grundstück-e Gebäude

Anwesend
1)
1a)
2)
3)

Ortsgerichtsvorsteher-in	Günter Massing
Stellvertreter-in	Heinz Kremer
Ortsgerichtsschöff-e-in	Uwe Lehner
Ortsgerichtsschöff-e-in	

1. Grund der Schätzung

gerichtliche Verfügung
 Antrag durch Privatperson

Amtsgericht	Verfügung vom
Wegen Antragstellung durch (Name, Anschrift)	
Antragsteller-in (Name, Anschrift)	
Magistrat der Stadt Eltville	
65343 Eltville am Rhein, Gutenbergstraße 13	
Anlass	
Wertermittlung	

2. Grundstück(e) (genaue Bezeichnung siehe nächste Seite)

Grundbuch von Erbach	Band	Blatt	<input type="checkbox"/>
Grundbuch von	Band	Blatt	<input type="checkbox"/>
Grundbuch von	Band	Blatt	<input type="checkbox"/>

Neuester*) Grundbuchauszug liegt vor
Original*) Gebäudeversicherungsschein liegt vor
 nicht*) beglaubigt
 nicht*) beglaubigt
 nicht*) beglaubigt

3. Besichtigung

Das / Die Grundstück(e) ist/sind vom Ortsgericht besichtigt worden.
Vom Besichtigungstermin benachrichtigt wurde(n):

Name, Anschrift	Herr Winkler (Vorstandsmitglied SV Erbach)	<input checked="" type="checkbox"/> erschienen
Name, Anschrift		<input type="checkbox"/> erschienen
Name, Anschrift		<input type="checkbox"/> nicht*) erschienen
<input type="checkbox"/> durch Schreiben vom	<input checked="" type="checkbox"/> durch mündliche Mitteilung vom	01.08.2014

Das/Die Grundstück(e) wurde(n) vom Ortsgericht nicht besichtigt, weil die Besichtigung nicht beantragt wurde und das Ortsgericht, wie es versichert, das/die Grundstück(e) genau kennt.

4. Schätzung

Das Ortsgericht schätzt das/die Grundstück(e) unter sorgfältiger Prüfung der Beschaffenheit und unter Berücksichtigung aller einschlagenden Verhältnisse wie folgt:

Das Funktionsgebäude in Erbach, Kirchstraße 5 (Flur 11, Flurstück 68/5), sowie das Grundstück wurden eingehend besichtigt.

5. Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte – Geschätzter Wert

Eingetragen im Grundbuch von Erbach

Erbach

Auf Namen von Magistrat der Stadt Eltville

(Funktionsgebäude Sportverein Erbach 1913 e.V.)

Lfd. Nr.	Gemarkung	Grundbuch		Flurbuch		Wirtschaftsart und Lage	Größe			Geschätzter Wert			
		Bd.	Bl.	Flur	Flurstück-e		ha	a	qm	des Bodens EUR	der Gebäude EUR	Summe EUR	
1.	Erbach			11	68/5	Gebäudefläche, Kirchstraße 5 240 m² BGF* x 961 € + 14% Baunebenkosten - 75% Wertminderung wegen Alters Gebäudewert + Wert der Außenanlagen Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (inkl. Baunebenkosten)	12	09			230.640,-- + 32.290,-- - 199.826,-- 63.103,-- + 7.500,-- 70.603,--		
Gesamt-Summe EUR:										70.603,--			

* BGF = Bruttogrundfläche

6. Erläuterungen zu den Schätzungswerten gemäß § 43 DA

Lfd. Nr.	a	b	c	d	e	f	G
	Der Reinertrag, den das Grundstück bei ordnungsgemäßer Wirtschaft nachhaltig gewähren kann EUR	Die gezahlten Miet- oder Pachtzinsen EUR	Der letzte Einheitswert unter Angabe Des Jahres der Festsetzung Jahr EUR	Die Boden-klasse	Bei Gebäuden die Bauart, den Baywert (EUR), die von öffentlichen Feuerversicherungsanstalten festgesetzte Versicherungs-Summe (EUR)	Der Betrag, um den der Wert des Grundstückes verringert wird, weil es mit einer Grunddienstbarkeit, einem Wohnrecht, Altenteil oder ähnlich dinglichem Recht belastet wird. EUR	Die Kaufpreise, die in der letzten Zeit für Grundstücke von gleicher oder gleichwertiger Lage und Beschaffenheit gezahlt worden sind (Vergleichswerte) EUR

a - g unbekannt

7. Erläuterungen

z.B. zu den Schätzwerten, außergewöhnlichen Umständen, besonderen Einschätzungen, nicht geschätzten Teilen/Gegenständen usw.

Der Gesamtschätzwert des Grundstückes zum Zeitpunkt der Begehung errechnet sich wie folgt:

Sachwert der baulichen Anlagen:	63.103,00 €
Wert der Außenanlagen:	<u>7.500,00 €</u>
Gesamtschätzwert:	<u>70.603,00 €</u>

8. Gesamtwert

Das unterzeichnende Ortsgericht bescheinigt, dass die Schätzung des Funktionsgebäudes den folgenden Gesamtwert ergibt.

EUR in Ziffern 70.603,00	EUR in Worten Siebzigtausendsechshundertdrei
------------------------------------	---

9. Berechnung der Gebühren und Auslagen


Geschäftswert (Schätzwert)

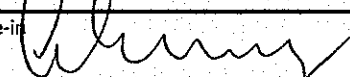
EUR 70.603,00

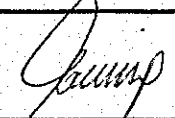
 Bezahlt (bar –Verrechnungs*-Scheck)

Gebühr (§ 1 GebO i.V.m. Nr. 12 Gebührenverzeichnis, §§ 18, 20 OGG)	EUR 90,00	Datum, Unterschrift 12.08..2014
Auslagen (§ 21 OGG) +	EUR -----	Wir bitten um Übw. auf das Konto Nr. IBAN: DE67 5109 1500 0000 1272 64 bei der Rheingauer Volksbank BIC GENODE51RGG
Summe	EUR 90,00	

10. Unterschriften Ortsgericht

Ortsgerichtsschöff-e-in 

Ortsgerichtsschöff-e-in 

Ortsgerichtsvorsteher: 

Dienstsiegel (Stempel) 



Sachwertermittlung Funktionsgebäude für Sportanlagen (SV Erbach 1913 e.V.)

(differenzierte Sachwertermittlung auf der Grundlage der ‚Normalherstellungskosten 2000‘ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung)

Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 240 m²
 Baujahr des Gebäudes: 1961
 Fiktives Baujahr aufgrund der durchgeführten Modernisierungen: -----

In Anlehnung an die Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten 2000“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

- Keller-, Erdgeschoss
- Standardstufe: einfache – mittlere Ausstattung
- Normalherstellungskosten
 Im Basisjahr 2000 inkl. Baunebenkosten 775 €/m² BGF
- Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag Basisjahr 2010 124 (Basisjahr = 100)

- Normalherstellungskosten
 Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag
 $775 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * \frac{124}{100} =$ 961 €/m² BGF
- Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag
 (Brutto-Grundfläche * Normalherstellungskosten)
 $240 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 961 \text{ €/BGF}$ **230.640 €**
- Baunebenkosten 14 % = Kosten, die bei der Planung und Durchführung
 auf der Grundlage von Honorarordnung, Gebührenordnungen oder nach
 weiteren vertraglichen Vereinbarungen entstehen: **+ 32.290 €**
- Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag
 (inkl. Baunebenkosten) **262.930 €**
- Alterswertminderung (linear)
 Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre
 Angenommene wirtschaftliche Restnutzungsdauer 10 Jahre
- 76 % des Herstellungswerts **- 199.826 €**
- Gebäudewert (inkl. Baunebenkosten) **63.103 €**

Zusammenfassung der Sachwerte

Funktionsgebäude (inkl. Baunebenkosten): **63.103 €**
 Wert der Außenanlagen (incl. Baunebenkosten): **7.500 €**
 Grundstückssachwert **70.603 €**

Sachwertfaktor	
Marktangepasster Sachwert des Grundstücks (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale) gleich	70.603 €
Schätzwert	