

ORTSGERICHT HOMBERG I

34576 Homberg, den 03.02.14

TgbNr. 20/14

SCHÄTZUNGSURKUNDE
(Grundvermögen)1 Allgemeines

Am 08.01.14 hat der Magistrat der Kreisstadt Homberg beantragt, den Wert des nachbezeichneten im Ortsgerichtsbezirk gelegenen Grundstücks zu schätzen.

Bei der Schätzung wirkten folgende Ortsgerichtsmitglieder mit:

1. Ortsgerichtsvorsteher Stracke
2. Ortsgerichtsschöffe Preiß
3. Ortsgerichtsschöffe Semmler

Das Ortsgericht hat das Grundstück am 30.01.14 besichtigt nach dem es Termin mit Frau Bernd vom Bauamt der Stadt Homberg vereinbart hatte.

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch von Homberg Blatt 2331

auf den Namen von

Stadt Homberg, Rathausgasse 1

Gemarkung Homberg
Flur 13 Flurstück 370/17
Wirtschaftsart und Lage:
Größe: 00 ha 02 a 14 qm

2 Beschreibung

Das Grundstück ist mit einem gemischt genutzten Gebäude bebaut, das vermutlich in zwei Bauabschnitten errichtet wurde.

Auf einem Gewölbekeller (vorderer Bereich) wurde das Haus in Fachwerkbauweise errichtet. Der hintere Bereich ist nicht unterkellert. Die Wohn- bzw. Nutzflächen sind nicht niveaugleich.

Die Fenster sind überwiegend aus Holz. Als Fußbodenbelag wurden PVC und Teppichboden verarbeitet.

Das Gebäude wird mit einer Gas-Zentralheizung (öffentliches Gasnetz) beheizt.

Nutzung des Gebäudes:

Geschoß	Nutzung	Fläche
EG	Ausbildungsrestaurant mit 2 Gasträumen, Küche und Herren-WC sowie Gas-Heizung	111,42 m ²
1. OG	Damen-WC des Ausbildungsrestaurants, Büro und Gruppenräume der Jugendarbeit	109,27 m ²
2. OG	Büroräume, Bad/WC, Küche, Fotolabor, Zimmer	116,24 m ²

Das DG ist nicht ausgebaut.

Zu den Außenanlagen zählen die Versorgungsanschlüsse.

3 Sachwert3.1 Grundstückswert

Hof u. Gebäudefläche		
Grundstücksgröße	214 m ²	
Preis pro qm	70 €	
Grundstückswert		14.980 €

3.2 Gebäudewert

NHK2010: Normalherstellungskosten 2010		
gemischt genutztes Gebäude		
Bruttogrundfläche	607 m ²	
NHK 2010	790 €	
Baupreis 2010		479.530 €
Index 2010	100	
heutiger Index	108,2	
Baupreis heute		518.851 €
Alter des Gebäudes	60	
Gesamtnutzungsdauer	70	
Alterswertminderung in %	85,7%	
./. Betrag		444.729 €
Gebäudewert		74.122 €

<u>3.3. Außenanlagen</u>	500 €
--------------------------	-------

3.4 Zusammenstellung

Grundstückswert	14.980 €
Wohnhaus	74.122 €
Außenanlagen	500 €
Sachwert	89.602 €

4 Ertragswert

Grundstückswert			14.980 €
Nutzung/Lage	Fläche	Preis pro m ²	Miete
Nutzfläche EG	111,42 m ²	4,00 €	446 €
Nutzfläche 1. OG	109,27 m ²	3,00 €	328 €
Nutzfläche 2. OG	116,24 m ²	3,00 €	349 €
monatlich			1.123 €
jährlich			13.476 €
./. Bewirtschaftungskosten		22%	2.965 €
Reinertrag			10.511 €
./. Verzinsung			
Grundstückswertanteil		5,0%	749 €
Zwischensumme			9.762 €
Verkapitalisiert auf			
die Restnutzungsdauer	Faktor	7,72	75.363 €
dazu Grundstückswert			14.980 €
Ertragswert			90.343 €

5 Verkehrswert

Da das Gebäude überwiegend ertragsorientiert genutzt wird und werden kann, erfolgt die Festsetzung des Verkehrswertes nach der Ertragswertberechnung.

Der Verkehrswert wird gerundet festgesetzt auf: 90.340 EUR

6 Erläuterungen zu den Schätzwerten

6.1 Kaufpreise, die in letzter Zeit für das Grundstück oder für Grundstücke von gleicher oder gleichwertiger Lage und Beschaffenheit gezahlt worden sind:

70 €/m²

6.2 Reinertrag, den das Grundstück bei ordnungsgemäßer Wirtschaft nachhaltig gewähren können:

10.511 € (geschätzt)

6.3 gezahlte Miet- oder Pachtzinsen jährlich:

13.476 €

6.4 letzter Einheitswert unter Angabe des Jahres der Festsetzung:

nicht bekannt, Betrag hat keinen Einfluss auf die Festsetzung des Verkehrswertes.

6.5 Bodenklasse:

Angaben nicht erforderlich, da bebautes Grundstück.

6.6 bei Gebäuden Bauart und die von öffentlichen Feuerversicherungsanstalten festgesetzte Versicherungssumme:

Baubeschreibung s. Tz. 2

Versicherungsgesellschaft und Versicherungswert 1914 nicht bekannt.

6.7 Betrag, um den der Wert des Grundstücks verringert wird, weil es mit einer Grunddienstbarkeit, einem Wohnrecht, Altenteils- oder ähnlichem dinglichen Recht belastet ist:

Abteilung II des Grundbuches hat nicht vorgelegen.

7 Sonstiges

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

entfällt

7.2 Zu dem vorgenannten Schätzwert sind die Werte folgender Einrichtungen hinzuzurechnen:

entfällt

7.3 Die nachgenannten Gegenstände hat das Ortsgericht entgegen dem erteilten Auftrag nicht geschätzt, da ihm die notwendige Sachkenntnis fehlt:

entfällt

8 Zusammenfassung

Der Gesamtwert der Schätzung beträgt demnach:
(in Worten: Neunzigtausenddreihundertundvierzig EUR)

90.340 EUR

Kostenrechnung

Wert wie oben

GebVerz.Nr. 12

Gebühr 102,--- EUR

Auslagen 117,10 EUR

219,10 EUR
=====



Shou

Ortsgerichtsvorsteher

Semmler

Ortsgerichtsschöffe

[Signature]

Ortsgerichtsschöffe

Shou
