

Amtsgericht Fritzlar
Schladenweg 1
34560 Fritzlar

Jan Rohde
Immobilienbewerter (IfS)
zertifizierter Immobiliengutachter
DIAZert (LS) DIN EN ISO/IEC 17024

Kleiststraße 18
34233 Fuldata
0157 363 163 47
info@immobilienwert-rohde.de
www.immobilienwert-rohde.de

Fuldata, den 23.12.2024

Exposee zum Verkehrswertgutachten
Aktenzeichen: 06 K 10/24

Objekt: Zweifamilienhaus

Adresse: Ringstraße 1, 34590 Wabern- Niedermöllrich

Verkehrswert: 248.00 €

Bewertungsobjekt







Straßensituation am Bewertungsobjekt





Wertermittlungsstichtag	23.12.2024
Baujahr	ca. 1966, Anbau ca. 1979
Wohnfläche	ca. 250 m ²
Grundstücksgröße	715 m ²
Bodenrichtwert	40 €/m ²
Ortsbesichtigung	25.11.2024 Der Ortstermin fand am 25.11.2024 statt. Es konnten alle wesentlichen- und bewertungsrelevanten Merkmale besichtigt werden.
Bauweise	• Massivbauweise (freistehend) • Zweifamilienhaus, • Kellergeschoss • Erdgeschoss • Dachgeschoss • Dachboden (gedämmt in 2017) • Satteldach • Dacheindeckung, Ziegel • Nebengebäude (eine freistehende Garage und 2 angebaute Garagen)
Energieausweis	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
Baurecht	Für den Bereich des Wohnhauses, besteht laut Herrn Zier der Bebauungsplan Nr. 1 „Niedermöllrich“. Baugenehmigungsunterlagen des Wohnhauses konnten der Bauakte der Gemeinde Wabern entnommen werden. Der Sachverständige geht im vorliegenden Fall auch davon aus, dass die aufstehende Bebauung des Grundstücks rechtskräftig genehmigt wurde, bzw. Bestandsschutz besteht.
Erschließungsbeiträge	Nach Auskunft der Gemeinde Wabern, wurde mitgeteilt, dass aktuell keine Beiträge offen sind und keine Maßnahmen geplant sind, die Erneuerungsbeiträge zur Folge haben könnten.
Hinweis	Das Exposee stellt nur eine kurze Zusammenfassung des Gerichtsgutachtens dar und ersetzt nicht die Einsichtnahme in das Gesamtgutachten. Das Gutachten kann auf der Geschäftsstelle des Zwangsversteigerungsgerichts, am Amtsgericht Fritzlar eingesehen werden. Rückfragen sind ausschließlich an das Gericht zu stellen.

4. Verkehrswert

Definition

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises. Die Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV 2021 sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Verkehrswert, als der wahrscheinlichste Preis, ist aus dem Ergebnis der oder des herangezogenen Verfahren(s) unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Im vorliegenden Fall, wurde für das Wohnhausgrundstück das Sachwertverfahren angewendet. Dieses Verfahren hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz. Dabei wurden für das Sachwertverfahren marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer, Bodenwert und ein Sachwertfaktor verwendet. Weitere Korrekturen sind aus Sicht des Sachverständigen nicht erforderlich.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert, des bebauten Grundstücks, Ringstraße 1 in 34590 Wabern-Niedermöllrich

zum Wertermittlungstichtag 23.12.2024

geschätzt auf

248.000 EUR

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Fuldata!, den 23.12.2024

