

Amtsgericht Fritzlar
-Vollstreckungsgericht-
34560 Fritzlar



Jan Rohde
Immobilienbewerter (IfS)
Kleiststraße 18
34233 Fuldataal
0157 363 163 47
info@immobilienwert-rohde.de
www.immobilienwert-rohde.de

Fuldataal, den 12.03.2023

Exposee zum Verkehrswertgutachten
Aktenzeichen: 06 K 25/22

Objekt: 1-2 Familienhaus, Doppelhaushälfte

Adresse: Hinterstraße 30, 34537 Bad Wildungen

Verkehrswert: 27.000€

Bewertungsobjekt





Wertermittlungsstichtag	12.03.2023
Baujahr	ca. 1909
Wohnfläche	ca. 260m ²
Grundstücksgröße	210m ²
Bodenrichtwert	90€/m ²
Ortsbesichtigung	Es konnte keine Innenbesichtigung des Objektes vorgenommen werden.
Raumaufteilung gemäß den eingesehen Plänen	KG: Flur, vier Kellerräume EG: Flur, Bad, Küche, 2 Wohnräume 1. OG: Flur, Küche, 4 Wohnräume 2. OG: Flur, Küche, 3 Wohnräume DG: n.a.
Energieausweis	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
Baurecht	Für den Bereich des Bewertungsobjekts besteht kein Bebauungsplan. Baugenehmigungsunterlagen des Wohnhauses, lagen dem Sachverständigen vor. Der Sachverständige geht im vorliegenden Fall davon aus, dass die aufstehende Bebauung des Grundstücks rechtskräftig genehmigt wurde bzw. Bestandsschutz besteht.
Erschließungsbeiträge	Nach Auskunft der Stadtverwaltung der Stadt Bad Wildungen, wurde mitgeteilt, das 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, Hinterstraße 30 in Bad Wildungen zum Wertermittlungstichtag 12.03.2023

geschätzt auf

27.000 EUR

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

Fuldata1, den 12.03.2023

Jan Rohde

