

Amtsgericht Fritzlär  
Schladenweg 1  
34560 Fritzlär

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 07.02.2024

**Exposee zum Verkehrswertgutachten**  
**Aktenzeichen: 06 K 32/23**

Objekt: 1-2 Familienhaus

Adresse: Fritzlärer Straße 12, 34281 Gudensberg

**Verkehrswert (wirtschaftliche Einheit): 69.000 €**

Aufteilung des Verkehrswertes  
68.350 € bebautes Grundstück  
650 € unbebautes Grundstück

**Bewertungsobjekt**



## Straßensituation am Bewertungsobjekt



<b>Wertermittlungsstichtag</b>	02.02.2024
<b>Baujahr</b>	ca. 1900
<b>Wohnfläche</b>	ca. 169 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksgröße</b>	79 m <sup>2</sup>
<b>Bodenrichtwert</b>	65 €/m <sup>2</sup>
<b>Ortsbesichtigung</b>	30.01.2024 Es konnten alle wesentlichen Bereiche des Bewertungsobjekts besichtigt werden.
<b>Bauweise</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fachwerkhaus</li> <li>• 1-2 Familienhaus</li> <li>• Erdgeschoss</li> <li>• 1. Obergeschoss</li> <li>• 2. Obergeschoss</li> <li>• Dachgeschoss</li> <li>• Satteldach</li> <li>• Dacheindeckung, Ziegel</li> </ul>
<b>Energieausweis</b>	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
<b>Baurecht</b>	<p>Für den Bereich des Bewertungsobjekts besteht kein Bebauungsplan.</p> <p>Baugenehmigungsunterlagen des Wohnhauses, sind für das Objekt nicht vorhanden.</p> <p>Der Sachverständige geht im vorliegenden Fall davon aus, dass die aufstehende Bebauung des Grundstücks rechtskräftig genehmigt wurde bzw. Bestandsschutz besteht.</p>
<b>Erschließungsbeiträge</b>	Nach Auskunft der Stadtverwaltung der Stadt Gudensberg, wurde mitgeteilt, dass aktuell keine Beiträge offen sind und keine Maßnahmen geplant sind, die Erneuerungsbeiträge zur Folge haben könnten.
<b>Hinweis</b>	<p>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.</p>

## 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, Fritzlarer Straße 12 in 34281 Gudensberg

zum Wertermittlungsstichtag 02.02.2024

geschätzt auf

**68.350 EUR**

Unter Berücksichtigung aller wert beeinflussenden Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert, des unbebauten Grundstücks, Fritzlarer Straße (Flurstück18/7)

zum Wertermittlungsstichtag 02.02.2024

geschätzt auf

**650 EUR**

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

Fuldatal, den 02.02.2024

*Jan Rohde*

