



Amtsgericht Melsungen
Kasseler Straße 29
34212 Melsungen

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

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

Fuldatal, den 13.02.2025

Exposee zum Verkehrswertgutachten
Aktenzeichen: 23 K 9/24

Objekt: Zweifamilienhaus

Adresse: Berliner Straße 22, 34327 Körle-Empfershausen

Verkehrswert: 48.000 €

Bewertungsobjekt







Wertermittlungstichtag	14.01.2025
Baujahr	ca. 1983
Wohnfläche	ca. 136 m ²
Grundstücksgröße	776 m ²
Bodenrichtwert	44 €/m ²
Ortsbesichtigung	14.01.2025 Es konnten alle wesentlichen Bereiche des Bewertungsobjekts besichtigt werden.
Energieausweis	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
Baurecht	Für den Bereich des Bewertungsobjekts besteht ein Bebauungsplan, der aktuell aufgehoben wird. Baugenehmigungsunterlagen des Bewertungsobjektes konnten der Bauakte der Gemeinde Körle entnommen werden. 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 Gemeinde Körle, 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 Melsungen, eingesehen werden. Rückfragen sind ausschließlich an das Gericht zu stellen.

Verkehrswert

Zusammenfassend schätzt der/die Unterzeichnende den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB des Grundstückes

Berliner Str. 22 in 34327 Körle

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Sachwert zum 14.01.2025 auf:

48.000 €

(in Worten: 48-tausend Euro)

Der Verkehrswert entspricht rund 353 €/m² der zugrunde gelegten oberirdischen WNFI. (136 m²) und ist als marktgerecht und angemessen zu erachten.

Der ermittelte Verkehrswert dürfte sich bei einer freihändigen Veräußerung zum Wertermittlungstichtag mit hoher Wahrscheinlichkeit als Verkaufserlös realisieren lassen. Bei einem eventuellen Verkauf ist von einem längerem Vermarktungszeitraum auszugehen.

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen erstellt, es ist ausschließlich für die Auftraggeber und den im Gutachten erwähnten Verwendungszweck bestimmt. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung des/der Unterzeichnenden. Bei unzulässiger Weitergabe ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Fuldata, den 13. Februar 2025



Jan Rohde

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Jan Rohde