

Amtsgericht Kassel  
-Zweigstelle Hofgeismar-  
Friedrich-Pfaff-Straße 8  
34369 Hofgeismar

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 12.06.2024

**Exposee zum Verkehrswertgutachten**  
**Aktenzeichen: 64 K 75/23**

Objekte: 1-2 Familienhaus, ein Flurstück  
Einfamilienhaus, zwei Flurstücke

Adresse: Stettiner Straße 2 und Mühlenstraße 13, 34359 Reinhardshagen- Veckerhagen

**Verkehrswert Stettiner Straße 2: 225.000 €**

**Verkehrswert (wirtschaftliche Einheit) Mühlenstraße 13: 72.000 €**

Aufteilung des Verkehrswertes

50.260 € bebautes Grundstück 237/134

21.740 € bebautes Grundstück 150/4

**Bewertungsobjekt Stettiner Straße 2**





## Bewertungsobjekt Mühlenstraße 13



ca. Grenze der beiden Flurstücke





**Details Stettiner Straße 2:**

**Wertermittlungsstichtag** 06.09.2024

**Baujahr** ca. 1969

**Wohnfläche** ca. 205 m<sup>2</sup>

**Grundstücksgröße** 836 m<sup>2</sup>

**Bodenrichtwert** 75 €/m<sup>2</sup>

**Ortsbesichtigung** 17.05.2024  
Es konnten alle wesentlichen Bereiche des Bewertungsobjekts besichtigt werden.

**Raumaufteilung** Das Wohngebäude ist wie folgt aufgeteilt:

- KG: Kellerräume als Abstellfläche, Raumhöhe ca. 2,0 m
- EG: Flur, Küche, Bad, vier Wohnräume
- OG: Flur, Küche, Bad, vier Wohnräume
- DG: Flur, Küche, Bad, zwei Wohnräume (teilweise gedämmt)

**Energieausweis** Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

<b>Baurecht</b>	<p>Für den Bereich des Bewertungsobjekts besteht der Bebauungsplan Nr. 4. „Stettiner Straße. Baugenehmigungsunterlagen des Wohnhauses, wurden auf dem Bauamt der Gemeinde Reinhardshagen eingesehen.</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>	<p>Nach Auskunft der Stadtverwaltung der Gemeinde Reinhardshagen, wurde mitgeteilt, dass aktuell keine Beiträge offen sind und keine Maßnahmen geplant sind, die Erneuerungsbeiträge zur Folge haben könnten.</p>
<b>Details Mühlenstraße 13:</b>	
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	06.09.2024
<b>Baujahr</b>	ca. 1923
<b>Wohnfläche</b>	ca. 100 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksgröße</b>	917 m <sup>2</sup>
<b>Bodenrichtwert</b>	65 €/m <sup>2</sup>
<b>Ortsbesichtigung</b>	<p>17.05.2024</p> <p>Es konnten alle wesentlichen Bereiche des Bewertungsobjekts besichtigt werden.</p>
<b>Raumaufteilung</b>	<p>Das Wohngebäude ist wie folgt aufgeteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• KG: Kellerräume als Abstellfläche, Raumhöhe ca. 1,96 m</li> <li>• EG: Flur, Küche, Bad, drei Wohnräume</li> <li>• OG: Flur, vier Wohnräume</li> <li>• DG: Abstellfläche, nicht ausgebaut, ungedämmt</li> </ul>
<b>Energieausweis</b>	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
<b>Baurecht</b>	<p>Für den Bereich des Bewertungsobjekts besteht kein Bebauungsplan. Baugenehmigungsunterlagen des Wohnhauses, wurden auf dem Bauamt der Gemeinde Reinhardshagen eingesehen.</p> <p>Der Sachverständige geht im vorliegenden Fall davon aus, dass die aufstehende Bebauung des Grundstücks rechtskräftig genehmigt wurde bzw. Bestandsschutz besteht.</p>

**Erschließungsbeiträge**

Nach Auskunft der Stadtverwaltung der Gemeinde Reinhardshagen, wurde mitgeteilt, dass aktuell keine Beiträge offen sind und keine Maßnahmen geplant sind, die Erneuerungsbeiträge zur Folge haben könnten.

**Hinweis**

Das Exposé 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 Kassel, Zweigstelle Hofgeismar eingesehen werden. Rückfragen sind ausschließlich an das Gericht zu stellen.

## 5. Verkehrswerte

### 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 wert beeinflussenden Grundstücksmerkmalen wird der Wert, des bebauten Grundstücks, Stettiner Straße 2 in 34359 Reinhardshagen- Veckerhagen  
zum Wertermittlungsstichtag 09.06.2024

geschätzt auf

**225.000 EUR**

Unter Berücksichtigung aller wert beeinflussenden Grundstücksmerkmalen wird der Verkehrswert, des bebauten Flurstücks 150/4, Mühlenstraße 13 in 34359 Reinhardshagen- Veckerhagen  
zum Wertermittlungsstichtag 09.06.2024

geschätzt auf

**21.740 EUR**

Unter Berücksichtigung aller wert beeinflussenden Grundstücksmerkmalen wird der Verkehrswert, des bebauten Flurstücks 237/134, Mühlenstraße 13 in 34359 Reinhardshagen- Veckerhagen

zum Wertermittlungsstichtag 09.06.2024

geschätzt auf

**50.260 EUR**

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

Fuldata1, den 09.06.2024

