

Vom Regierungspräsidium Kassel öffentlich bestellter  
und vereidigter Sachverständiger Landwirtschaft.  
Staatlich geprüfter Bautechniker.

**REINHOLD BECK**   
**PLANUNGS- UND SACHVERSTÄNDIGENBÜRO**

Bauplanung · Bauleitung · Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Reinhold Beck · Felix-Wiesner-Str. 1 · 36391 Züntersbach

An das  
Amtsgericht Gelnhausen  
- Vollstreckungsgericht -  
Philipp-Reis-Straße 9

63571 Gelnhausen

Amtsgericht Gelnhausen

Eing. 09. Feb. 2024

fach. .... Bd. .... Helt  
4 Anl. .... €

- Zertifizierter Immobiliengutachter  
DIAZert (LS)-DIN EN ISO/IEC 17024
- Diplom-Sachverständiger (DIA)  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken,  
für Mieten und Pachten
- Geprüfter Sachverständiger GIS  
Sprengnetter Akademie

Züntersbach, 07.02.2024

Gutachtauftrag zur Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren gegen [REDACTED]  
[REDACTED] über das Grundstück in 63637 Jossgrund - Pfaffenhausen, Handtalstraße 7, Flur 3, Flurstück 133  
Aktenzeichen des Amtsgerichtes 82 K 22/23

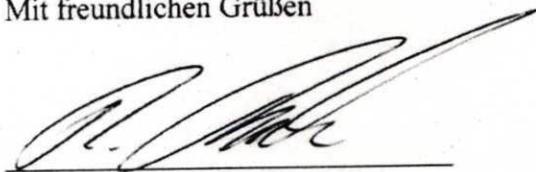
**Sehr geehrte Frau Östreich-Günther,**

beim Verkehrswertgutachten für das Zwangsversteigerungsverfahren gegen [REDACTED]  
[REDACTED] über das Grundstück in 63637 Jossgrund - Pfaffenhausen,  
Handtalstraße 7, Flur 3, Flurstück 133 ist auf Seite 2 des Gutachtens ein Fehler unterlaufen.

Hier wurde leider der Wertermittlungsstichtag nicht richtig angegeben. Ich lege eine berichtigte  
Seite 2 des Gutachtens mit Kennzeichnung des richtigen Wertermittlungsstichtag bei.

Falls weitere Änderungen bzw. Ergänzungen notwendig sind, geben sie mir Bitte kurz  
Bescheid.

Mit freundlichen Grüßen



Anlagen:

Berichtigte Seite 2 des Gutachtens in 4-facher Ausfertigung

Felix-Wiesner-Str. 1 · 36391 Züntersbach  
Tel.: 0 97 41 - 16 84  
Mobil: 0 171 - 43 35 022  
e-Mail: planungsbuero.beck@t-online.de

Bankverbindung:  
Mercur Bank Bad Brückenau  
BIC: GENODEF1M06  
IBAN: DE91 7013 0800 0001 4145 34

Finanzamt:  
63552 Gelnhausen  
Steuernummer: 0 19 805 00536

**Wertermittlungsergebnisse**  
(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das mit einem **Zweifamilienwohnhaus mit Garage** bebaute Grundstück in **63637 Jossgrund - Pfaffenhausen, Handtalstraße 7**

Flur: **3**, Flurstücksnummer **133**

Wertermittlungsstichtag: **02.01.2024**

<b>Bodenwert</b>					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	49,47	1.326,00	65.600,00
Summe:			49,47	1.326,00	65.600,00

<b>Objektdaten</b>							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>3</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilienhaus		504,00	180,50	1965	70	39
Gesamtfläche	Garage						29

<b>Wesentliche Daten</b>					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	14.932,80	3.733,20 € (25,00 %)	2,50	0,85	

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	363,43 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-55,40 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>1.606,65 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>19,42</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>25,89</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	290.000,00 € (100 % vom Sachwert)
Sachwert:	290.000,00 €
Vergleichswert:	---
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>290.000,00 €</b>
Wertermittlungsstichtag	02.01.2024