



Öffentlich bestellt und
vereidigter Sachverständiger
der Industrie- und Handels-
kammer Fulda für Bewertung
von bebauten und
unbebauten Grundstücken

**ARCHITEKT
DIPL. ING. FH**

**ANDREAS
STAUBACH**

EXPOSEE - WERTERMITTLUNG

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des bebauten Grundstückes

OBJEKT

Ferienhaus
Seepark 88 (Feriendorf III)
36275 Kirchheim- Reiboldshausen

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Bad Hersfeld
Dudenstraße 10
36251 Bad Hersfeld

Az.: 4 K 9/23

GUTACHTEN-NR. 23058

SEITENUMFANG: 5



36037 FULDA · DALBERGSTRASSE 14 · TELEFON 0661 902210 · TELEFAX 0661 2020

BANKKONTO: SPARKASSE FULDA 042 000 477 (BLZ 530 501 80)

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt: Ferienhaus Seepark 88 (Feriendorf III) 36275 Kirchheim- Reiboldshausen	Auftraggeber: Amtsgericht Bad Hersfeld Dudenstraße 10 36251 Bad Hersfeld AZ.: 4 K 9/23
--	--

Bauliche Nutzbarkeit	Planungsgrundlagen	Wertrelevante Nutzung (Anz.)	Erschließungs-zustand*)	Zustand und Entwicklung**)
<input type="checkbox"/> WS Siedlungsgebiet	<input type="checkbox"/> Erhaltungssatzung	<input type="checkbox"/> Wohngebäude	(1) beitragsfrei	(A) Baureifes Land
<input type="checkbox"/> WR reines Wohngebiet	<input type="checkbox"/> Denkmalschutz	<input type="checkbox"/> EFH/ZFH offene Bebauung	(2) beitragspflichtig	(B) Rohbauland
<input type="checkbox"/> WA allgemeines Wohngebiet	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> Reihenhaus		(C) Bauerwartungsland
<input type="checkbox"/> WB Wohnbaufläche	<input checked="" type="checkbox"/> qualifizierter B-Plan	<input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus	abgegolten/ historische Straße/ ortsüblich erschlossen	(D) Begünstigte land-/forst- wirtschaftliche Flächen
<input type="checkbox"/> M Mischgebiet	<input type="checkbox"/> B-Plan Entwurf	<input type="checkbox"/> gemischt genutztes Gebäude		
<input type="checkbox"/> MI Mischgebiet	<input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan	<input type="checkbox"/> Dienstleistung	(4) teilweise gezahlt	(E) "Reine" land-/forst- wirtschaftliche Fläche
<input type="checkbox"/> MK Kerngebiet	<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 33 BauGB	<input type="checkbox"/> gewerbliche Nutzung		
<input type="checkbox"/> GE Gewerbegebiet	<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 34 BauGB	<input type="checkbox"/> Garagen	(5) nicht feststellbar	(F) Wasserfläche
<input type="checkbox"/> GI Industriegebiet	<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 35 BauGB	<input type="checkbox"/> Produktionsgebäude		
<input checked="" type="checkbox"/> SO Sondergebiet	<input type="checkbox"/> Sanierungsgebiet	<input type="checkbox"/> sonstige Gebäude	(6)	
	<input type="checkbox"/> städtebaulicher Entwicklungsbereich	<input checked="" type="checkbox"/> Ferienhaus	

Bodenwert								
Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche	Bodenrichtwert	Erschließungs-kosten	Erschlie-ßung *)	Zustand **)	Bodenwert
-	-	-	m ²	€/m ²	€/m ²	-	-	€
1	7	110	551	20 €/m ²	in BRW enthalten	(1)	(A)	11.020
Bodenwert (insgesamt):								<i>gerundet</i> 11.000

Ferienhaus	
Bruttogrundfläche	84,75 m ²
Wohnfläche	80 m ²

Ertragswertverfahren (nach unterstelltem Neubau)	
Ertragswert	<u>251.177 €</u>

Residualwert	<u>13.652 €</u>	Abbruchkosten	<u>23.805 €</u>
---------------------	-----------------	----------------------	-----------------

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	05.09.2023
Verkehrswert	14.000 €
* abgeleitet aus dem Residualwertverfahren	

Gesamteinschätzung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein freistehendes Ferienhaus in einer Ferienhauanlage, im nordhessischen Bergland von Kirchheim gelegen.

Das Grundstück ist 551 m² groß und mit einer Ferienhausparzelle von ca. 56m² bebaut. Das Gebäude ist eingeschossig, nicht unterkellert, laut der Bauakte massiv errichtet und mit einem Sattel- und Walmdach abgedeckt.

Die Freizeitanlage ist aufgeteilt in 3 Dorfabschnitte mit zahlreichen freistehenden Ferienhausbebauungen, einem Campingplatz, Kommunikationszentrum, Sportanlagen sowie einem Stausee mit ca. 10 ha Wasserfläche mit diversen Wassersportaktivitäten. Das Feriendorf ist gärtnerisch gestaltet mit Rasen, Büschen, Bäumen und Sträuchern bewachsen.

Der seit 1979 rechtskräftige Bebauungsplan weist für das Areal eine Freizeitanlage aus.

Das zu bewertende Gebäude ist aufgrund eines Brandes im Jahre 2011 zum Ortstermin als Brandruine vorzufinden. Durch den Leerstand ist das Grundstück überwiegend bewachsen und völlig zugewuchert. Aus der Anliegerstraße ist das Objekt kaum ersichtlich, eine Zuwegung ist nur durch das Strauchwerk und Baumbestand möglich.

Zum Ortstermin am 05.09.2023 entspricht der bauliche Zustand einem Totalschaden. Die Wohnräume im Erdgeschoss sind in einem völlig unzumutbaren Zustand. Eine Begehung des Dachgeschosses hat aufgrund der unzureichenden Standsicherheit nicht stattgefunden.

In Anbetracht des Zustandes wird das Ferienhaus einem Abriss unterstellt, was dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Eine Sanierung erachtet sich hierbei als unwirtschaftlich.

Die Freizeitanlage im Gesamten ist mäßig ausgenutzt, vereinzelt sind Gäste aus unterschiedlichen Regionen anzutreffen. Der Wassersport der Seeanlage wird ebenfalls gering genutzt.

Auszug Fotodokumentation

Objektfoto 1 (Ferienhaus, Blick aus der Anliegerstraße)



Objektfoto 2



Objektfoto 3 (Giebelseite Dachgeschoss)



Objektfoto 4 (Innenraum Wohnzimmer)

