

### 3 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

<b>Objekt:</b> Mehrfamilienwohnhaus Friedewalder Straße 4 36277 Schenklengsfeld	<b>Auftraggeber:</b> Amtsgericht Bad Hersfeld Dudenstraße 10 36251 Bad Hersfeld
--	--

Bauliche Nutzbarkeit	Planungsgrundlagen	Wertrelevante Nutzung (Anz.)	Erschließungs-zustand*)	Zustand und Entwicklung**)
( ) WS Siedlungsgebiet	( ) nicht ausgewiesen	<b>x</b> Wohngebäude	(1) <b>beitragsfrei</b>	(A) <b>Baureifes Land</b>
( ) WR reines Wohngebiet	( ) Denkmalschutz	( ) EFH/ZFH offene Bebauung	(2) beitragspflichtig	(B) Rohbauland
( ) WA allgemeines Wohngebiet	<b>x</b> Flächennutzungsplan	( ) Reihenhäuser		(C) Bauerwartungsland
( ) WB besondere Wohngebiet	( ) qualifizierter B-Plan	<b>x</b> Mehrfamilienhaus	(3) abgegolten/ historische Straße/ ortsüblich erschlossen	(D) Begünstigte land-/forst- wirtschaftliche Flächen
( ) MD Dorfgebiet	( ) B-Plan Entwurf	( ) gemischt genutztes Gebäude		
<b>x</b> MI gemischte Baufläche	( ) Vorhaben- und Erschließungsplan	( ) Dienstleistung	(4) teilweise gezahlt	(E) land-/forst-wirtschaftliche Fläche
( ) MK Kerngebiet	( ) Gebiet nach § 33 BauGB	( ) gewerbliche Nutzung		(F)
( ) GE Gewerbegebiet	<b>x</b> Gebiet nach § 34 BauGB	( ) Garagen/Nebengebäude	(5) nicht feststellbar	

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche	Bodenrichtwert	Erschließungs-kosten	Erschlie-ßung *)	Zustand **)	Bodenwert
-	-	-	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	-	-	€
9	5	41/1	391	36,00	in BRW	(1)	(A)	14.076
<b>Bodenwert (insgesamt):</b>								<b>gerundet 14.000</b>

<b>Baujahr</b>	1962	<b>Restnutzungsdauer</b>	29 Jahre	<b>Nutzfläche gesamt ca.</b>	160 m <sup>2</sup>
----------------	------	--------------------------	----------	------------------------------	--------------------

<b>Ertragswertverfahren</b>	
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	2.961 €
(Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfall)	entspricht ca. 24 %
<b>Jahresrohertrag</b>	12.204 €
<b>Jahresreinertrag</b>	9.243 €

<b>Liegenschaftszinssatz</b>	1,60 %	<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<u>220.492 €</u>
<b>Barwertfaktor</b>	22,89		

<b>Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag</b>	<b>26.11.2024</b>
<b>Verkehrswert</b>	<b>251.000 €</b>
*abgeleitet aus dem Ertragswertverfahren gemäß § 28 ImmoWertV	

<b>Vergleichsdaten:</b>	Verkehrswert/Jahresrohertrag	20,57
	Verkehrswert/Jahresreinertrag	27,16

**5.2.4 Erschließung**

Art der Straße *Anliegerstraße*  
 Versorgungsleitungen *Strom-, Wasser- und Telefonanschlussleitung*  
 Entsorgung *Abwasserkanal vorhanden*  
 Beitrags- und Abgabepflichten *-*

**5.2.5 Nutzung des Gebäudes**

**Mehrfamilienwohnhaus**

<b>Geschoss</b>	<b>Aufteilung</b>	<b>Größe</b>
<i>Kellergeschoss</i>	<i>Keller</i>	<i>Nutzfläche; nicht bewertungsrelevant</i>
<i>Erdgeschoss</i>	<i>Zimmer 1+2, Kochen &amp; Wohnen, Dusche &amp; WC, HWR, Windfang, Flur</i>	<i>58 m<sup>2</sup></i>
<i>Obergeschoss</i>	<i>Zimmer 3+4, Kochen &amp; Wohnen, Dusche &amp; WC, Abstellraum, Flur</i>	<i>59 m<sup>2</sup></i>
<i>Dachgeschoss</i>	<i>Zimmer 5+6, Kochen &amp; Wohnen, Dusche &amp; WC</i>	<i>44 m<sup>2</sup></i>
<b>Wohnfläche gesamt ca.:</b>		<b>160 m<sup>2</sup></b>

**5.2.6 Verkehrsanbindung**

*Schenklengsfeld ist an das überregionale Verkehrsnetz über verschiedene Landstraßen angeschlossen.*

*Der öffentliche Personennahverkehr erfolgt durch die ÜWAG Bus GmbH mit der Linie 340 und 345.*

*Die Entfernung nach Fulda beträgt 35 km, zum nächst gelegenen Flughafen Frankfurt am Main 149 km.*

**5.2.7 Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe**

*In Schenklengsfeld sind Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe ausreichend und umfangreich vorhanden.*

## 5.4 Beschreibung der baulichen Anlage

### Hinweis:

Aussagen, z.B. über Wand-, Decken- oder Dachaufbauten etc. beziehen sich auf sichtbare Gebäudeteile (ohne Öffnung von Konstruktionsteilen). Die Beschreibung der Gebäude, baulichen Anlagen, Außenanlagen und sonstigen Anlagen stellt keine vollständige Aufzählung von Einzelheiten dar. Die dient als Übersicht. Die technische Beurteilung der Gebäudekonstruktion auf deren Standsicherheit ist nicht Aufgabe dieses Bewertungsgutachtens. Die Feststellung von evtl. Baumängeln oder Bauschäden erfolgt nur bewertungsseitig. Die Funktionsfähigkeit technischer Anlagen (wie z.B. Heizung, Sanitär- und Eit. Anlagen) wurde nicht geprüft. Türen und Fenster sowie deren Konstruktionsmerkmale unterlagen nur einer optischen Prüfung.

### 5.4.1 Bauart

Zweckbestimmung **Mehrfamilienwohnhaus (3 Einheiten)**

### 5.4.2 Bauliche Ausführung und Ausstattung

#### Mehrfamilienwohnhaus

Außenwände/Fassade: *KG Bruchsteinmauerwerk;  
EG Ziegelsteinmauerwerk;  
OG + DG Holzfachwerk*

Fenster: *Kunststofffenster (Isoglas)*

Dach: *Satteldach mit rotbraunen Betonziegeln*

Sanitärausstattung: *Waschbecken wandhängend*

Innenwandbekleidung: *raumhoch gefliest*

Nassräume:  
Innenwandbekleidung: *verputzt und gestrichen*

Bodenbeläge: *Fliesen, PVC-Belag, Holzdielen*

Treppen: *Holztreppe*

Türen: *Innentüren als Holzzargentüren*

Heizung/Lüftung: *Gasheizung*

Elektroinstallation: *ausreichend Steckdosen vorhanden, zweckgemäß*

Sonst. Bauliche Anlagen:

Sonst. Gebäudeteile: -

Sonst. techn. Anlagen: -

### 5.4.3 Außenanlagen

Bodenbefestigungen *Hofzufahrt gepflastert, teils Plattenbelag,*

Einfriedungen / *Holzzaun, kleiner Vorgarten mit Bestuhlung, Weg mit*  
Gartengestaltung / *Steinplatten um das Haus zum Hof, der Vorgarten mit*  
Anpflanzungen *Mulch belegt*

### 5.4.4 Baulicher Zustand

*Zum Ortstermin am 26.11.2024 konnten keine Baumängel oder Schäden festgestellt werden.*

*Bemerkung: Das vorliegende Wertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Es wurden entsprechend keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Weiterhin wurde keine Untersuchung bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (z.B. in Holzbauteilen usw.) vorgenommen. Solche Untersuchungen können nur durch fachbezogene Gutachter oder von Spezialinstituten durchgeführt werden und würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung deutlich sprengen.*

#### 5.4.5 Energetischer Gebäudezustand

*Zum Wertermittlungstichtag wird davon ausgegangen, dass der energetische Gebäudezustand den Anforderungen des aktuell gültigen Gebäudeenergiegesetz entspricht.*

#### 5.4.6 Sonstige Daten

##### Mehrfamilienwohnhaus

<i>Baujahr ursprünglich</i>	<i>1962</i>
<i>Nutzfläche ca.</i>	<i>160 m<sup>2</sup></i>
<i>Restnutzungsdauer</i>	<i>29 Jahre</i>

### 5.5 Gesamteinschätzung

*Bei dem zu bewertenden Grundstück (Flurstück 41/1) handelt es sich um ein ehemaliges Einfamilienwohnhaus, welches als Mehrfamilienwohnhaus mit drei Wohneinheiten umgenutzt wurde. Zum Grundstück gehört ein ebenfalls ein Nebengebäude (Scheune), welches aktuell als Lager / Stellplatz genutzt wird.*

*Das bebaute Grundstück wird mit dem Ertragswertverfahren bewertet, da es sich um ein Renditeobjekt handelt.*

*Das Objekt besitzt einen Keller, ein Erdgeschoss, Obergeschoss und ein Dachgeschoss.*

*Der Keller ist ein Kriechkeller und wird nicht genutzt. Im Erdgeschoss befindet sich der Heizungsraum und die Wohnung 1. Im Obergeschoss befindet sich die Wohnung 2 und im Dachgeschoss die Wohnung 3.*

*Der Hofbereich vor dem Hauseingang dient als Zufahrt für das Nachbargrundstück.*

*Der Hofbereich vor der Scheune wird als Stellfläche für Fahrzeuge genutzt.*

Gesamtansicht



Foto 01

Giebelansicht mit Hofzufahrt



Foto 02

Giebelansicht Richtung Nebengebäude



Foto 03