

### 3 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

<b>Objekt:</b> Wohnhaus mit Garage Erfurter Straße 1 36277 Schenklingfeld	<b>Auftraggeber:</b> Amtsgericht Bad Hersfeld Dudenstraße 10 36251 Bad Hersfeld <u>AZ.:</u> 4 K 14/24
--	---

Bauliche Nutzbarkeit	Planungsgrundlagen	Wertrelevante Nutzung (Anz.)	Erschließungs-zustand*)	Zustand und Entwicklung**)
( ) WS Siedlungsgebiet	( ) Erhaltungssatzung	<b>x</b> Wohngebäude	( 1 ) beitragsfrei	( A ) Baureifes Land
( ) WR reines Wohngebiet	( ) Denkmalschutz	<b>x</b> EFH/ZFH offene Bebauung	( 2 ) beitragspflichtig	( B ) Rohbauland
<b>x</b> WA allgemeines Wohngebiet	( ) Flächennutzungsplan	( ) Reihenhaushaus		( C ) Bauerwartungsland
( ) WB Wohnbaufläche	<b>x</b> qualifizierter B-Plan	( ) Mehrfamilienhaus	( 3 ) abgegolten/ historische Straße/ ortsüblich erschlossen	( D ) Begünstigte land-/forst- wirtschaftliche Flächen
( ) M Mischgebiet	( ) B-Plan Entwurf	( ) gemischt genutztes Gebäude		
( ) MD Dorfgebiet	( ) Vorhaben- und Erschließungsplan	( ) Dienstleistung	( 4 ) teilweise gezahlt	( E ) "Reine" land-/forst- wirtschaftliche Fläche
( ) MK Kerngebiet	( ) Gebiet nach § 33 BauGB	( ) gewerbliche Nutzung	( 5 ) nicht feststellbar	( F ) Wasserfläche
( ) GE Gewerbegebiet	( ) Gebiet nach § 34 BauGB	<b>x</b> Garagen		
( ) GI Industriegebiet	( ) Gebiet nach § 35 BauGB	( ) Produktionsgebäude	( 6 )	
( ) SO Sondergebiet	( ) Sanierungsgebiet	( ) sonstige Gebäude		
	( ) städtebaulicher Entwicklungsbereich	( ) Scheunen		

Bodenwert									
Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche	Bodenrichtwert	Erschließungs-kosten	Erschlie-ßung *)	Zustand **)	Bodenwert	
-	-	-	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	-	-	€	
8	4	89/20	782	44,00		(1)	(A)	34.408	
<b>Bodenwert (insgesamt):</b>								<i>gerundet</i>	<b><u>34.000</u></b>

<b>Wohnhaus mit Garage</b>			
<b>Baujahr</b>	1995	<b>Restnutzungsdauer zum Stichtag</b>	51 Jahre
		<b>Wohnfläche gesamt ca.</b>	131 m <sup>2</sup>

<b>Sachwertverfahren</b>			
<b>Sachwert</b>	356.410 €	<b>Sachwertfaktor</b>	1,00

<b>Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag</b>	<b>26.11.2024</b>
<b>Verkehrswert</b>	<b>356.000 €</b>
* abgeleitet aus dem Sachwert gemäß § 35-39 ImmoWertV	

<b>Vergleichsdaten:</b>	<b>Verkehrswert €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	<b><u>2.719</u></b>
-------------------------	--	---------------------

### 5.2.3 Form und Größe des Grundstückes

Oberfläche	<i>Hanglage, nach Südost hin abfallend</i>
Aufwuchs	<i>Grünflächen mit Strauchwerk und Baumbestand</i>
Baugrund	<i>gewachsener und aufgeschütteter Boden, ungeprüft</i>
Zuschnitt	<i>polygonal</i>
Altlasten Immissionen *)	<i>angesichts des Wohngebietes und der umliegenden Bebauungen werden keine schädlichen Bodenverunreinigungen unterstellt</i>

\*) Hinweis: Wertbeeinflussende Faktoren aus Immissionen und Kontaminationen (Altlasten) finden keine Würdigung. Bei Bekannt werden vorgenannter Belastungen sind gesonderte Gutachten zu erstellen.

### 5.2.4 Erschließung

Art der Straße	<i>aufgrund der Ecklage von zwei Straßen aus erschlossen, ruhig gelegene Anliegerstraßen</i>
Versorgungsleitungen	<i>Strom-, Wasser- und Telefonanschlussleitung</i>
Entsorgung	<i>Abwasserkanal vorhanden</i>
Beitrags- und Abgabepflichten	-

### 5.2.5 Nutzung des Gebäudes

#### Einfamilienwohnhaus

<b>Geschoss</b>	<b>Aufteilung</b>	<b>Größe</b>
<i>Kellergeschoss</i>	<i>Garage, Heizung, Kellerraum, Flur, Badezimmer, Zimmer</i>	<i>wird nicht der Wohnfläche angerechnet!</i>
<i>Erdgeschoss</i>	<i>Wohnen, Essen, Kochen, Vorrat, WC/ Dusche, Flur, Balkon/ Terrasse</i>	<i>70 m<sup>2</sup></i>
<i>Dachgeschoss</i>	<i>Eltern, Kind, Büro, Bad, Abstellraum, Flur, Balkon</i>	<i>61 m<sup>2</sup></i>
<b>Wohnfläche gesamt ca.:</b>		<b>131 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 Elt. Anlagen) wurde nicht geprüft. Türen und Fenster sowie deren Konstruktionsmerkmale unterlagen nur einer optischen Prüfung.

### 5.4.1 Bauart

Zweckbestimmung **Wohnen**

### 5.4.2 Bauliche Ausführung und Ausstattung

#### Bemerkung:

*Der bauliche Zustand wurde örtlich in Schriftform festgehalten und befindet sich in der Arbeitsakte.*

### Einfamilienwohnhaus mit Garage

Außenwände/Fassade:	<i>Außenwände aus Rundholzvollblockwänden d=210 mm, Finnische Kiefer; Kellergeschoss in Massivbauweise</i>
Fenster:	<i>Holzsprossenfenster aus dem Entstehungsjahr</i>
Dach:	<i>Satteldach als Pfettendach, DN 35°, Dachüberstand 1,20m</i>
Sanitärausstattung:	<i>Badezimmer DG: Einbauwaschbecken mit Einhebelarmatur, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Einbaubadewanne sowie Eckdusche mit Glasabtrennung; Gäste WC im EG modernisiert</i>
Innenwandbekleidung Nassräume:	<i>gefliest, im Bereich der Dusche raumhoch</i>
Innenwandbekleidung:	<i>Rundholzvollblockwände natur</i>
Bodenbeläge:	<i>Fliesen, Balkon mit Holzdielen ausgelegt</i>
Treppen:	<i>zweiläufige Halbpodesttreppe in Holzkonstruktionsweise mit Holzgeländer</i>
Türen:	<i>Holztüren</i>
Heizung/Lüftung:	<i>Gaszentralheizung, Beheizung in den Räumlichkeiten über Fußbodenheizung</i>
Elektroinstallation:	<i>ausreichend vorhanden, baujahrstypsich</i>
Sonst. Bauliche Anlagen:	<i>- Gartenhaus und überdachtes Schwimmbecken - Balkon sowie überdachter Terrassenbereich</i>
Sonst. Gebäudeteile:	
Sonst. techn. Anlagen:	<i>- Solaranlage</i>

### 5.4.3 Außenanlagen

Versorgungsleitungen	<i>Strom-, Wasser- und Telefonanschlussleitung</i>
Bodenbefestigungen	<i>Zufahrt Garage sowie Wegeführung Garten gepflastert</i>
Einfriedungen / Gartengestaltung / Anpflanzungen	<i>Rasenflächen, Aufwuchs, Strauchwerk usw.</i>

### 5.4.4 Baulicher Zustand

*Beim Ortstermin sind keine gravierenden Schäden aufgefallen und es wurden auch keine Schäden/Mängel erwähnt. Es wird davon ausgegangen, dass zu diesem Zeitpunkt keine Bauschäden oder Baumängel vorliegen.*

*Eine Berücksichtigung in dieser Hinsicht ist demzufolge nicht erforderlich.*

*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 Wertermittlungsstichtag 2024 wird davon ausgegangen, dass der energetische Gebäudezustand den Anforderungen, des aktuell gültigen Gebäudeneergiegesetz entspricht.*

### 5.4.6 Sonstige Daten

#### Wohnhaus mit Garage

Baujahr ursprünglich	1995
Wohnfläche ca.	131 m <sup>2</sup>
RND zum	51 Jahre

## 5.5 Gesamteinschätzung

*Bei dem hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus mit Garage in einer ruhigen Wohnlage, in der Gemeinde Schenklengsfeld gelegen.*

*Das Wohnhaus wurde 1995 errichtet und besteht aus einer Holzblockbauweise aus Rundholz in zimmermannsmäßiger Konstruktion. Das Untergeschoss, in Massivbauweise ausgeführt, umfasst eine integrierte Kellergarage. Ferner befinden sich im Kellergeschoss, Wohnräume sowie Technik- und Abstellräume.*

*Die Bebauung besteht aus 2 Vollgeschossen und ist vollumfänglich unterkellert. Aufgrund der Eck- und Hanglage des Grundstücks wird die Garage über die Friedewalder Straße erschlossen, während die Zuwegung zum Wohnhaus über die Erfurter Straße erfolgt.*

*Zum Wertermittlungsstichtag 2024 wird angesichts des Baujahres von einem mängelfreien Zustand ausgegangen, sodass keine wesentlichen baulichen Schäden unterstellt werden.*

*Die Grundstücksfläche beträgt 782 m<sup>2</sup> und befindet sich zum Ortstermin durch das Strauchwerk und zahlreichen Bepflanzungen in einem eher verwilderten Zustand, wovon zum Wertermittlungsstichtag nicht ausgegangen wird.*

*Das Objekt befindet sich in ruhiger Wohnlage, hinsichtlich der aktuell vorliegenden Marktsituation wird von einer Nachfrage ausgegangen.*

Blick auf die Garage im Kellergeschoss



<Keine überschnei-  
Zufahrt Garage

04



05

Blick auf den Eingangsbereich



06