



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

Wohnräume im Nebengebäude und Kellerraum,
sowie Kfz Garagenstellplatz
Im Erlich 25
36289 Friedewald - Lautenhausen

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Bad Hersfeld
Dudenstraße 10
36251 Bad Hersfeld
Az.: 4 K 27/21

GUTACHTEN-NR. 22049_3

SEITENUMFANG: 8



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

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

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt: <u>Wohnräume im Nebengebäude und Kellerraum,</u> <u>sowie Kfz Garagenstellplatz</u> <u>Im Erlich 25</u> <u>36289 Friedewald - Lautenhausen</u>	Auftraggeber: <u>Amtsgericht Bad Hersfeld</u> <u>Dudenstraße 10</u> <u>36251 Bad Hersfeld</u> <u>Az.: 4 K 27/21</u>
---	--

Bodenwert								
Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche	Bodenrichtwert	Erschließungs- kosten	Erschlie- ßung *)	Zustand **)	Bodenwert
-	-	-	m ²	€/m ²	€/m ²	-	-	€
1	5	16/8	727	30,00	in BRW enthalten	(1)	(A)	21.810
Miteigentumsanteil an dem Grundstück 3.458/10.000								<u>7.542</u>
<u>Bodenwert Gerundet Gesamt nach Abzug offener Erschließungskosten:</u>								<u>5.800</u>

Wohnräume im Nebengebäude und Kellerraum, sowie Kfz Garagenstellplatz			
Baujahr	1997	Restnutzungsdauer	45 Jahre
Wohnfläche Obergeschoss	70 m ²	Verkehrswert Wohnräume OG	<u>92.398 €</u>
Wohnfläche Dachgeschoss	57 m ²	Verkehrswert Wohnräume DG	<u>74.822 €</u>
Kfz- Stellplatz in der Garage	<u>12.000 €</u>		

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

25.05.2022

Verkehrswert Gesamt

179.000 €

*abgeleitet aus dem Vergleichswertverfahren (vgl. § 24 ImmoWertV)

Hinweis: Die Bewertung erfolgt lediglich anhand einer Außenbegehung!

GESAMTEINSCHÄTZUNG

Bei dem hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Wohngebäude, im Ortsteil Lautenhausen der Gemeinde Friedewald.

Errichtet wurde das Nebengebäude, angrenzend an ein bestehendes Wohnhaus, im Jahre 1997. Bei den zu bewertenden Wohnräumen handelt es sich um eine Wohnung im Obergeschoss und eine Wohnung im Dachgeschoss. Das Sockelgeschoss dient als Garage und Abstellfläche. Insgesamt verteilen sich hier 3 Kfz.- Stellplätze, sowie der Treppenhauszugang zu den Wohnräumen. Den Bauunterlagen nach, sind beide Wohnungen separat durch das Treppenhaus erschlossen.

Die Wohnung im Obergeschoss weist eine Fläche von ca. 70m² auf und beinhaltet ein Schlafzimmer, Wohn- und Esszimmer sowie Bad und Küche mit einem Abstellraum, welches an das Nachbargebäude grenzt.

Die Wohnung im Dachgeschoss hat eine Fläche von ca. 56m² unter Berücksichtigung der vorhandenen Dachschrägen.

Angesichts der Außenbesichtigung kann keine Einschätzung zu dem Ausstattungsstandard der Wohnräume erfolgen. Dem äußeren Anschein nach ist dieser von einfach bis mittel einzustufen.

Das Grundstück weist eine Gesamtfläche von 727m² auf, die vordere Hoffläche dient der Zuwegung und Zufahrt, im rückwertigen Bereich befindet sich die Gartennutzung.

Die Erschließung auf das Grundstück erfolgt über ein benachbartes Grundstück, welches mit einer Eintragung eines Wegerechts belastet ist. Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen Wohnlage einer Sackgasse mit angrenzenden Spiel- und Freiflächen. Die umliegenden Bebauungen sind hauptsächlich Ein- und Zweifamilienhäuser.

Zum Ortstermin am 25. Mai 2022 konnte keine Beurteilung über mögliche Baumängel oder Schäden erfolgen, da die Wohnräume lediglich von Außen besichtigt werden konnten. Aussen wurden augenscheinlich keine Schäden festgestellt.

Aufgrund der heutigen Marktsituation und dem Bedarf nach Wohnimmobilien ist von einer Nachfrage auszugehen.

Auszug Fotodokumentation

Objektfoto 1 (das zu bewertende Objekt)



Objektfoto 2 (angrenzendes Wohnhaus)



Objektfoto 3 (Giebelseite des Bewertungsobjektes)



Objektfoto 4 (Gartenflächen im rückwertigen Bereich)



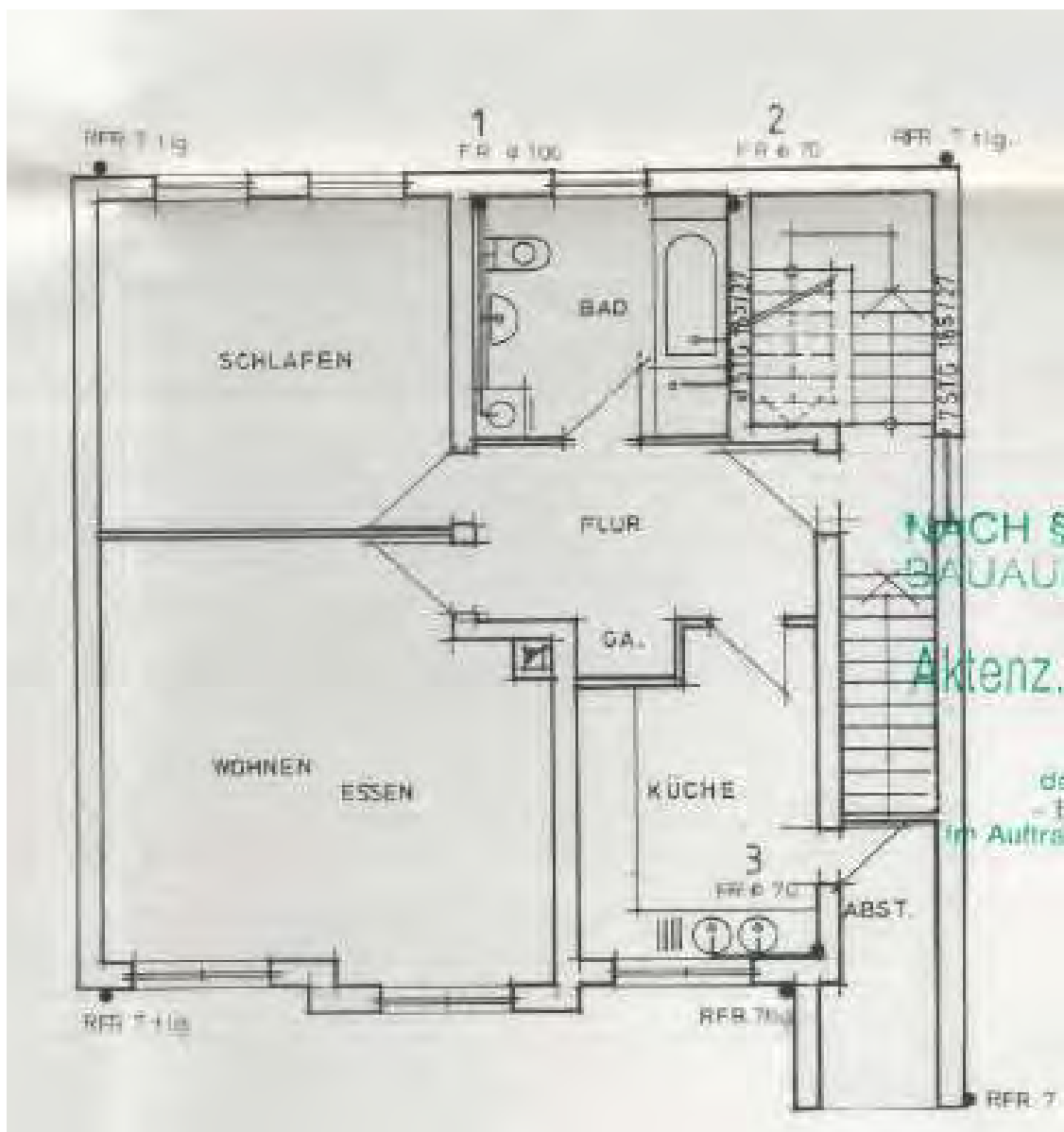
Objektfoto 5 (Traufseite, Wohnräume im OG und DG)



Umgebungsfoto 6 (ruhige Wohnlage in einer Sackgasse und in unmittelbarer Nähe eines Spielplatzes)



Grundriss Obergeschoss (zu bewertende Wohnräume im Obergeschoss)



Grundriss Obergeschoss (zu bewertende Wohnräume im Dachgeschoss)

