



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

Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss,
Kellerraum sowie Kfz Garagenstellplatz
Im Erlich 25
36289 Friedewald - Lautenhausen

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Bad Hersfeld
Dudenstraße 10
36251 Bad Hersfeld
Az.: 4 K 27/21_ 4 K 27/22

GUTACHTEN-NR. 22110

SEITENUMFANG: 6



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>Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss,</u> <u>Kellerraum 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 4 K 27/22</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 2.293/10.000								<u>5.001</u>
<u>Bodenwert gerundet Gesamt nach Abzug offener Grundbesitzabgaben:</u>								<u>3.200</u>

<u>Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss mit Kellerraum und Garagenstellplatz</u>			
Baujahr ursprünglich	1963	Baujahr fiktiv	1994
Wohnfläche	87 m ²	Restnutzungsdauer fiktiv	41 Jahre

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	11.01.2023
Verkehrswert	93.000 €
*abgeleitet aus dem Ertragswertverfahren (vgl. § 28 ImmoWertV)	
Hinweis: Die Bewertung erfolgt lediglich anhand einer Außenbegehung!	

GESAMTEINSCHÄTZUNG

Bei dem hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem Wohngebäude im Ortsteil Lautenhausen in der Gemeinde Friedewald gelegen.

Die zu bewertende Wohneinheit befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienwohnhauses, zugehörig ist ein Kellerraum sowie ein Garagenstellplatz. Eine Innenbesichtigung der Eigentumswohnung hat nicht stattgefunden, daher kann die bauliche Ausstattung nicht eingeschätzt werden. Dem äußeren Anschein nach, ist dieser von einfach bis mittel einzustufen.

Das Wohnhaus wurde ursprünglich im Jahr 1963 in Form eines Einfamilienhauses errichtet, 1995 erfolgte die Aufstockung und diverse Umbaumaßnahmen am Gesamtobjekt.

Das Objekt ist unterkellert und weist 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss aus. Auf dem zu bewertenden Grundstück befindet sich ein weiteres Wohnhaus als Nebengebäude, die darin im Erdgeschoss befindliche Garage ist der zu bewertenden Wohneinheit zugehörig.

Bei der Eigentumswohnung handelt es sich um eine 3- Zimmerwohnung mit 87,36 m² Wohnfläche.

Das Grundstück weist eine Gesamtfläche von 727m² auf, der Miteigentumsanteil beträgt 2.293/10.000. Der rückwärtige Gartenbereich, nach Süden hin ausgerichtet, weist Grünflächen mit vereinzelt Strauchwerk und Baumbestand auf, die vordere Hoffläche dient der Zuwegung und Zufahrt zu den Garagen. Die Erschließung auf das Grundstück erfolgt über ein benachbartes Grundstück, welches mit einer Eintragung eines Wegerechts belastet ist.

Die zu bewertende Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnlage einer Sackgasse mit angrenzenden Spiel- und Freiflächen sowie Landwirtschaftlichen Flächen. Die umliegenden Bebauungen sind hauptsächlich Ein- und Zweifamilienhäuser.

Zum Ortstermin am 11. Januar 2023 konnte keine Beurteilung über mögliche Baumängel oder Schäden erfolgen, da die Eigentumswohnung lediglich von Außen besichtigt werden konnte. Aussen wurden augenscheinlich keine Schäden festgestellt, die vorhandenen Putzabplatzungen und Verschmutzungen der Fassade sind geringfügig zu betrachten und werden in der Alterswertminderung des Objektes ausreichend berücksichtigt.

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

Auszug Fotodokumentation

Objektfoto 1 (Gesamtansicht Wohngebäude, zu bewertende Wohnung im 1. Obergeschoss)



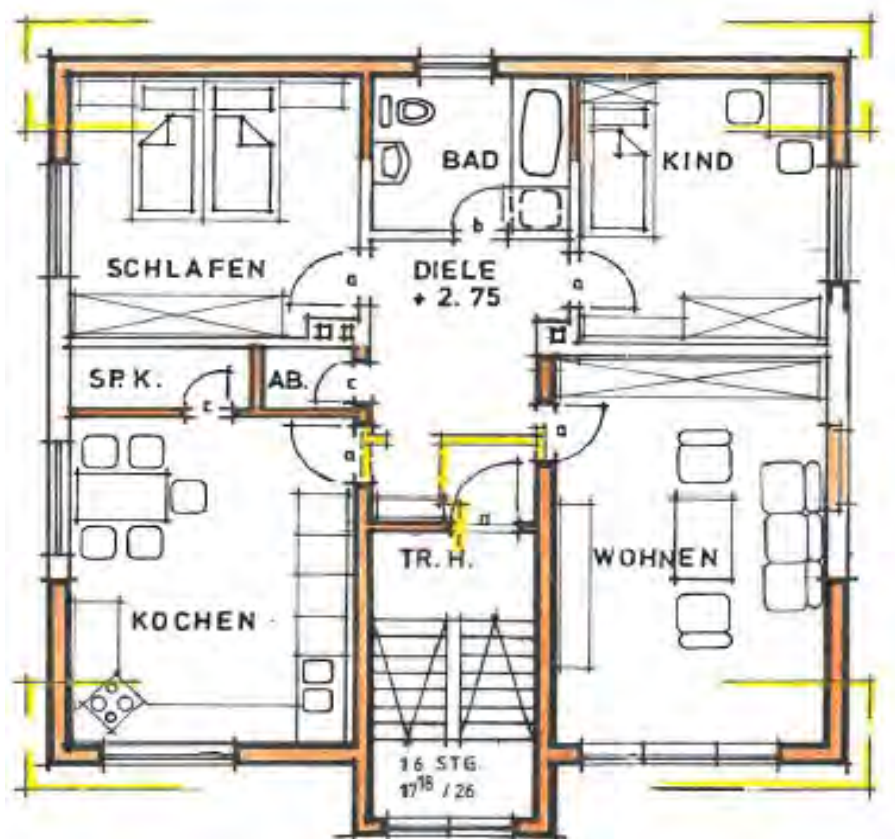
Objektfoto 2 (Blick auf das Nebengebäude mit einer zu bewertenden Garage)



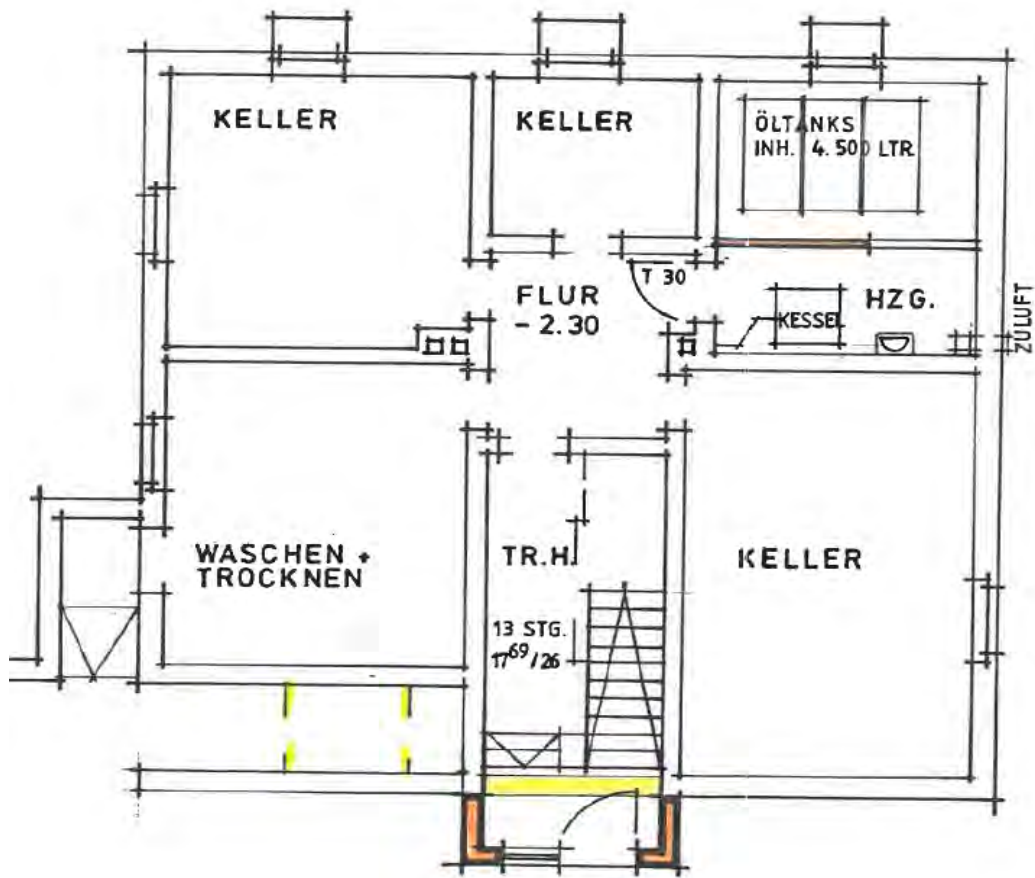
Objektfoto 3 (Rückansicht Wohnhaus)



Grundriss 1.Obergeschoss



Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Garage Nebengebäude

