



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 Dachgeschoss, Kellerraum sowie
Kfz- Stellplatz
Im Erlich 25
36289 Friedewald - Lautenhausen

AUFTRAGGEBER

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

GUTACHTEN-NR. 22049_2

SEITENUMFANG: 7



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 Dachgeschoss, Kellerraum sowie</u> <u>Kfz- Stellplatz</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 1.956/10.000								<u>4.266</u>
<u>Bodenwert Gerundet Gesamt nach Abzug offener Erschließungskosten:</u>								<u>3.300</u>

<u>Eigentumswohnung Dachgeschoss, Kellerraum sowie Kfz- Stellplatz</u>			
Baujahr ursprünglich	1963	Baujahr fiktiv	1994
Wohnfläche	74 m ²	Restnutzungsdauer fiktiv	42 Jahre

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	25.05.2022
Verkehrswert	82.000 €
*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 eine Eigentumswohnung in einem Wohngebäude im Ortsteil Lautenhausen der Gemeinde Friedewald.

Die Wohneinheit befindet sich im Dachgeschoss eines Mehrfamilienwohnhauses, zugehörig ist ein Kellerraum sowie ein Kfz. -Stellplatz auf einer befestigten Hoffläche. Angesichts der Außenbesichtigung kann keine Einschätzung zu dem Ausstattungsstandard der Wohnung erfolgen. Dem äußeren Anschein nach, ist dieser von einfach bis mittel einzustufen.

Ursprünglich wurde das Wohnhaus im Jahr 1963 als Einfamilienwohnhaus errichtet, 1995 erfolgte die Aufstockung und Umbaumaßnahmen am Gesamtobjekt.

Das Wohnhaus ist unterkellert und weist insgesamt 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss auf. Insgesamt befinden sich 3 Eigentumswohnungen im Wohngebäude. Im Westen grenzt ein weiteres Wohngebäude an das Wohnhaus.

Bei der zu bewertenden Wohneinheit handelt es sich um eine 3- Zimmerwohnung mit 74m² Wohnfläche.

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 Eigentumswohnung lediglich von Außen besichtigt werden konnte. Aussen wurden augenscheinlich keine Schäden festgestellt, die Putzabplatzungen sind geringfügig zu betrachten und werden in der Alterswertminderung des Objektes angesetzt.

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

Auszug Fotodokumentation

Objektfoto 1 (Ansicht Süd)



Objektfoto 2 (Blick auf das Wohngebäude, Erschließung durch das Nachbargrundstück)



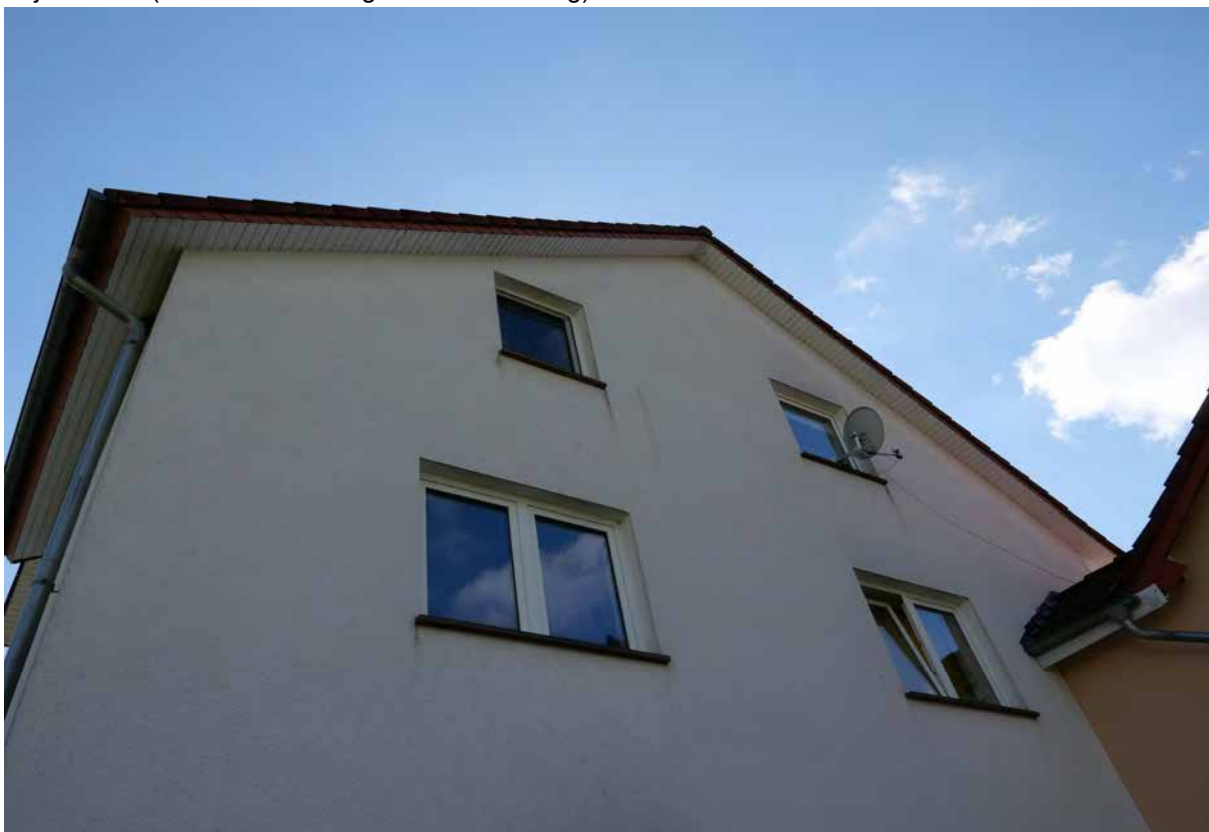
Objektfoto 3 (Haupteingang Wohnhaus, Ansicht angrenzendes Nebengebäude mit integrierten Garagen im Sockelgeschoss)



Objektfoto 4 (Gartenflächen im rückwertigen Bereich)



Objektfoto 5 (Giebelseite Dachgeschosswohnung)



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



Grundriss Dachgeschoss

