



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 Erdgeschoss, 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_1

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: Eigentumswohnung Erdgeschoss, Kellerraum sowie Kfz Garagenstellplatz Im Erlich 25 36289 Friedewald - Lautenhausen	Auftraggeber: Amtsgericht Bad Hersfeld Dudenstraße 10 36251 Bad Hersfeld Az.: 4 K 27/21
--	---

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								5.001
2.293/10.000								
<u>Bodenwert Gerundet Gesamt nach Abzug offener Erschließungskosten:</u>								<u>3.900</u>

Eigentumswohnung im Erdgeschoss mit Kellerraum und Garagenstellplatz			
Baujahr ursprünglich	1963	Baujahr fiktiv	1994
Wohnfläche	87 m ²	Restnutzungsdauer fiktiv	42 Jahre

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	25.05.2022
Verkehrswert	105.000 €
*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 Erdgeschoss eines Mehrfamilienwohnhauses, zugehörig ist ein Kellerraum sowie ein Garagenstellplatz.

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 diverse 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 86,50m² 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 im Westansicht, zu bewertende Wohnung im Erdgeschoss)



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



Grundriss Erdgeschoss

