



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 - GUTACHTEN

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des bebauten Grundstückes

OBJEKT

Freifläche mit Doppelgarage
Rhönstraße
36289 Friedewald-Motzfeld

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Bad Hersfeld
Dudenstraße 10
36251 Bad Hersfeld

Az.:

4 K 32/24

GUTACHTEN-NR. 24105b

SEITENUMFANG: 5



Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt: Freifläche mit Doppelgarage <u>Rhönstraße</u> 36289 Friedewald-Motzfeld	Auftraggeber: Amtsgericht Bad Hersfeld <u>Dudenstraße 10</u> 36251 Bad Hersfeld AZ.: 4 K 32/24
---	--

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

Bodenwert Gemarkung Hainzell								
Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche	Bodenrichtwert	Erschließungs-kosten	Erschlie-ßung *)	Zustand **)	Bodenwert
-	-	-	m ²	€/m ²	€/m ²	-	-	€
1	8	1/5	568	24,00 €/m ²	in BRW enthalten	(1)	(A)	13.632
Bodenwert (insgesamt) gerundet:								13.600

Baujahr Doppelgarage 2011	Restnutzungsdauer bewertungsrelevant 27 Jahre
---------------------------	---

Sachwertverfahren			
Sachwert	22.684 €	Sachwertfaktor	1,00

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	17.12.2024
Verkehrswert gesamt	23.000 €
* abgeleitet aus dem Sachwert gemäß § 35-39 ImmoWertV	

Gesamteinschätzung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in 36289 Friedewald - Ortsteil Motzfeld, ca. 13 km von Bad Hersfeld entfernt.

Das Grundstück hat eine Größe von 568 m² und liegt direkt an der Ortsdurchfahrtsstraße.

Gemäß Grundbucheintrag handelt es sich um eine Erholungsfläche. Da jedoch ein Abweichungs-/Befreiungsbescheid des Kreisausschuss Landkreis Herfeld-Rotenburg für die Errichtung der Fertiggarage vorliegt, das Grundstück in der Bodenrichtwertkarte nicht separat ausgewiesen ist und gemäß Flächennutzungsplan in einem Mischgebiet liegt, wird von der Möglichkeit einer Komplettbebauung ausgegangen. Weiterhin sind über die "Rhönstraße" Erschließungen möglich.

Auf dem Grundstück befindet sich eine Fertig-Doppelgarage aus dem Jahr 2011, ein kleiner Metallgeräteschuppen sowie ein älterer massiver kleiner Schuppen.

Das Grundstück ist bis zu den Garagen hin mit einem Holzzaun umzäunt.

Weiterhin liegt sowohl im Kauf-/Notarvertrag sowie auch in einer separaten Nutzungsvereinbarung für eine dritte Person ein Nutzungsrecht für den linken Teil des Grundstücks sowie den massiven Schuppen vor. Da hierüber jedoch keine Grundbucheintragung in Form von verbindlichen Sondernutzungsrechten und auch keine vertragliche Regelungen nach eventl. Eigentümerwechsel vorliegen, ist dies lediglich eine private Vereinbarung zwischen den jetzigen Eigentümern und dem genannten Nutzer.

Zum Ortstermin am 17. Dezember 2024 zeigt die Doppelgarage einen einfachen bis mittleren Standard gemäß dem Baujahr auf. Der Schuppen ist in einem älteren, baufälligen Zustand, bei dem Metallgartenschuppen handelt es sich um eine einfache Ausführung.

Auszug Fotodokumentation



