



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**

Einfamilienhaus  
Rhönstraße 18  
36289 Friedewald-Motzfeld

### **AUFTRAGGEBER**

Amtsgericht Bad Hersfeld  
Dudenstraße 10  
36251 Bad Hersfeld

Az.: 4 K 32/24

GUTACHTEN-NR. 24105a

SEITENUMFANG: 5



## Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

<b>Objekt:</b> <u>Einfamilienhaus</u> <u>Rhönstraße 18</u> <u>36289 Friedewald-Motzfeld</u>	<b>Auftraggeber:</b> <u>Amtsgericht Bad Hersfeld</u> <u>Dudenstraße 10</u> <u>36251 Bad Hersfeld</u> <b>AZ.:</b> <u>4 K 32/24</u>
--	---

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

Bodenwert Gemarkung Hainzell								
Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche	Bodenrichtwert	Erschließungs-kosten	Erschlie-ßung *)	Zustand **)	Bodenwert
-	-	-	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	-	-	€
2	8	39/2	83	24,00 €/m <sup>2</sup>	in BRW enthalten	(1)	(A)	1.992
Bodenwert (insgesamt) gerundet:								<b>2.000</b>

<b>Baujahr</b> ursprünglich	nicht genau bekannt / Vorkriegszeit	<b>Restnutzungsdauer bewertungsrelevant</b>	16 Jahre
<b>Baujahr</b> bewertungsrelevant	1970	<b>BGF EG + OG gesamt ca.</b>	128 m <sup>2</sup>
<b>Sachwertverfahren</b>			
<b>Sachwert</b>	67.962 €	<b>Sachwertfaktor</b>	1,10

<b>Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag</b>	<b>17.12.2024</b>
<b>Verkehrswert gesamt</b>	<b>68.000 €</b>
* abgeleitet aus dem Sachwert gemäß § 35-39 ImmoWertV	

<b>Vergleichsdaten:</b>	Verkehrswert €/m <sup>2</sup> BGF	<u>531</u>
-------------------------	-----------------------------------	------------

## 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 83 m<sup>2</sup> und liegt direkt an der Ortsdurchfahrtsstraße.*

*Auf dem Grundstück befindet sich ein Einfamilienhaus, welches ursprünglich als Fachwerkhaus in der Vorkriegszeit errichtet wurde.*

*Das Objekt wurde im Jahr 2010 modernisiert / renoviert. Die Kunststofffenster zur Straßenseite hin wurden inkl. Rollos erneuert, die Fußboden- sowie Wandbeläge und das Bad wurden ebenfalls renoviert.*

*Das Wohnhaus besitzt keine Zentralheizung. Im Wohnzimmer EG ist ein Pelletofen eingebaut und im OG ein Holzofen, weiterhin sind EVO-Elektroheizkörper vorhanden. Für das Warmwasser ist ein Durchlauferhitzer vorhanden.*

*Das Objekt ist unterkellert, besitzt ein Erd- und Obergeschoss sowie einen unausgebauten Spitzbodenbereich.*

*Die genauen Wohnflächen sind nicht bekannt, die bebaute Fläche je Geschoss beträgt gemäß Liegenschaftskarte ca. 64 m<sup>2</sup>.*

*Im Erdgeschoss befindet sich der Eingangsbereich mit Zugang zum Keller, der Flurbereich, Küche, Badezimmer und Wohn-/Esszimmer. Im Obergeschoss ist der Flur sowie ein großes Schlafzimmer und zwei kleine Zimmer vorhanden.*

*Aufgrund der kleinen fast vollständig bebauten Grundstückfläche ist keine Terrasse / Gartenfläche vorhanden, ebenso auch kein PKW-Stellplatz oder Garage. Diese befinden sich schräg gegenüber auf einem separaten Flurstück, welches in einem gesonderten Gutachten geschätzt wird.*

*Zum Ortstermin am 17. Dezember 2024 zeigt das Wohnhaus einen einfachen überwiegend um 2010 renovierten Zustand. Gravierende Mängel oder Bauschäden konnten augenscheinlich nicht festgestellt werden.*

## Auszug Fotodokumentation



## Auszug Fotodokumentation

