



Öffentlich bestellt und
vereidigter Sachverständiger
der Industrie- und Handels-
kammer Fulda für Bewertung
von bebauten und
unbebauten Grundstücken

ARCHITEKT
Dipl.-Ing. FH

**ANDREAS
STAUBACH**

GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME

zur Aufteilung des Verkehrswertes aus dem Gutachten **25046** auf die einzelnen Grundstücke
zwecks Zwangsversteigerung

OBJEKT Weyerswiesenstraße 12, 36288 Neuenstein-Aua

FLUR 4

FLURSTÜCK(E) 57/3 und 57/4

AUFTRAGGEBER Amtsgericht Bad Hersfeld
Dudenstraße 10
36251 Bad Hersfeld

ERSTELLT AM 10.07.2025



GUTACHTEN-NR. **25046**

SEITENUMFANG: **4**

AUSFERTIGUNGEN: **1**



Dalbergstraße 14 | 36037 Fulda | Telefon 0661 90 22 10 | Telefax 0661 20 20
info@staubach-partner.de | www.staubach-partner.de
Sparkasse Fulda IBAN: DE46 5305 0180 0042 0004 77 SWIFT-BIC: HELADEF1FDS

Inhaltverzeichnis

Ziffer		Seite
1	Vorblatt / Deckblatt	1
2	Inhaltsverzeichnis	2
3	Auftrag und Anschreiben	3
4	Aufteilung des Verkehrswertes	4

3 Auftrag und Anschreiben

Gemäß Anschreiben vom 15.04.2025 wurde ich gebeten folgende Hinweise zu berücksichtigen:

1. Mehrere in demselben Verfahren zu versteigernde Grundstücke sind einzeln auszubieten (§ 63 Abs. 1 ZVG). Es bedarf daher der Schätzung jedes einzelnen Grundstücks oder Miteigentumsanteils an dem Grundbesitz.

Ich bitte Sie allerndnigs, ein einheitliches Gutachten für beide Grundstücke zu erstellen, da nur eine einheitliche Verwertung in Frage kommt.

Auftragsgemäß ist dies erfolgt und die beiden Grundstücke wurden Gesamt bewertet.

Nach Einreichung des Gutachtens wurde ich schriftlich gebeten den Verkehrswert der Grundstücke separat aufzuweisen.

Eine Aufteilung nach Grundstücksgröße und Bebauung folgt unter Punkt 4.

4 Aufteilung des Verkehrswertes

1) Bodenwert

Flur	Flurstück	Gemarkung	Fläche m ²	BRW €/m ²	Bodenwert €
4	57/3	Aua	1.363	34	46.342 €
4	57/4	Aua	1.013	34	34.442 €

2) Ertragswert der baulichen Anlagen anteilig nach Fläche

Rechenweg:

Verkehrswert Gesamt abzgl. Bodenwert = Wert der baulichen Anlagen

Wert der baulichen Anlagen im Verhältnis zur Größe der Gebäude aufgeteilt

$$421.000 \text{ €} - (46.342 \text{ €} + 34.442 \text{ €}) = 340.216 \text{ €}$$

$$340.216 \text{ €} / (648 \text{ m}^2 + 391 \text{ m}^2) = 327,45 \text{ €/m}^2$$

$$327,45 \text{ €/m}^2 * 648 \text{ m}^2 = 212.187,60 \text{ €}$$

$$327,45 \text{ €/m}^2 * 391 \text{ m}^2 = 128.032,95 \text{ €}$$

Flurstück 57/3 bebaut mit dem Büro- und Wohnhaus u. Halle mit einer Fläche von **648 m²**

entspricht einem anteiligen Gebäudewert von ca. 212.187,60 €.

Zuzüglich des Bodenwerts ergibt sich ein **Verkehrswert** von 258.529,60 €, **gerundet 259.000 €.**

Flurstück 57/4 bebaut mit der LKW-Halle mit einer Fläche von **391 m²** entspricht einem anteiligen

Gebäudewert von ca. 128.032,95 €.

Zuzüglich des Bodenwerts ergibt sich ein **Verkehrswert** von 162.474,95 €, **gerundet 162.000 €.**

Fulda, 10. Juli 2025

ST.A | mst


Dipl.-Ing. (FH) Andreas Staubach

