



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

**ARCHITEKT**  
DIPL. ING. FH

**ANDREAS**  
**STAUBACH**

## **WERTERMITTLUNG**

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

### **OBJEKT**

Wohnhaus  
Neustadt 7 (Flurstück 18/1)  
36251 Ludwigsau-Ersrode

### **AUFTRAGGEBER**

Amtsgericht Bad Hersfeld  
Dudenstraße 10  
36251 Bad Hersfeld  
Az. 4 K 39/22

GUTACHTEN-NR. 23059\_1

SEITENUMFANG: 4



36037 FULDA · DALBERGSTRASSE 14 · TELEFON 0661 902210 · TELEFAX 0661 2020

BANKKONTO: SPARKASSE FULDA 042 000 477 (BLZ 530 501 80)

## Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

<b>Objekt:</b> <u>Wohnhaus</u> <u>Neustadt 7 (Flurstück 18/1)</u> <u>36251 Ludwigsau-Ersrode</u>	<b>Auftraggeber:</b> <u>Amtsgericht Bad Hersfeld</u> <u>Dudenstraße 10</u> <u>36251 Bad Hersfeld</u> <u>Az. 4 K 39/22</u>
---	---

Bauliche Nutzbarkeit	Planungsgrundlagen	Wertrelevante Nutzung (Anz.)	Erschließungs-zustand*	Zustand und Entwicklung**)
( ) WS Siedlungsgebiet	( ) nicht ausgewiesen	<b>x</b> Wohngebäude	(1) <b>beitragsfrei</b>	<b>(A) Baureifes Land</b>
( ) WR reines Wohngebiet	( ) Denkmalschutz	( ) EFH/ZFH offene Bebauung	(2) beitragspflichtig	(B) Rohbauland
( ) WA allgemeines Wohngebiet	<b>x</b> Flächennutzungsplan	( ) Reihenhaushaus		(C) Bauerwartungsland
( ) WB besondere Wohngebiet	( ) qualifizierter B-Plan	( ) Mehrfamilienhaus	(3) abgegolten/ historische Straße/ ortsüblich erschlossen	(D) Begünstigte land- /forst-wirtschaftliche Flächen
( ) MD Dorfgebiet	( ) B-Plan Entwurf	( ) gemischt genutztes Gebäude		(E) land-/forst- wirtschaftliche Fläche
<b>x</b> MI gemischte Baufläche	( ) Vorhaben- und Erschließungsplan	( ) Dienstleistung	(4) teilweise gezahlt	(F)
( ) MK Kerngebiet	( ) Gebiet nach § 33 BauGB	( ) gewerbliche Nutzung		
( ) GE Gewerbegebiet	( ) Gebiet nach § 34 BauGB	( ) Garagen/Nebengebäude	(5) nicht feststellbar	

Bodenwert								
Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche	Bodenrichtwert angepasst	Erschließungs- kosten	Erschlie- ßung *)	Zustand **)	Bodenwert
-	-	-	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	-	-	€
2	4	18/1	188	22,50	in BRW enthalten	(1)	(A)	4.230
<b>Bodenwert (insgesamt):</b>							<i>gerundet</i>	<b>4.200</b>

<b>Baujahr ursprünglich</b>	nicht bekannt - geschätzt auf 1900 oder älter	<b>BGF KG, EG, OG, DG ca.</b>	253 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr bewertungsrelevant</b>	1979	<b>RND bewertungsrelevant</b>	20 Jahre

Sachwertverfahren			
<b>Sachwert</b>	<u>86.954 €</u>	<b>Sachwertfaktor</b>	1,00

<b>Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag</b>	<b>06.09.2023</b>
<b>Verkehrswert unbelastet</b>	<b>87.000 €</b>
* abgeleitet aus dem Sachwert gemäß § 35-39 ImmoWertV	
<b>Hinweis: Die Bewertung erfolgt lediglich anhand einer Außenbegehung!</b>	

## GESAMTEINSCHÄTZUNG

*Bei dem hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus in 36251 Ludwigsau - Ersrode.*

*Das Flurstück 18/1 ist 188 m<sup>2</sup> groß, das genaue Baujahr des Objektes ist nicht bekannt, wird auf ca. 1900 oder früher geschätzt.*

*Bei dem Objekt handelt es sich um ein Fachwerkhaus, es ist unterkellert, besitzt ein Erd- und Obergeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss (Annahme).*

*Gemäß dem vorliegenden Gutachten aus dem Jahr 2017 wurden vor 2004 Renovierungsarbeiten im Innenbereich sowie der Heizung vorgenommen.*

*Da keine Innenbegehung stattfinden konnte und auch keine Planunterlagen vorliegen, kann zur Innenraumaufteilung und der Wohnfläche keine Aussage getroffen werden. Die Bruttogrundfläche je Etage beträgt ca. 63 m<sup>2</sup>.*

*Die Zuwegung zu dem Objekt ist mit Steinplatten ausgelegt, es befindet sich kein Stellplatz auf dem Grundstück. Die Gartenfläche besteht überwiegend aus Rasenfläche sowie sehr viel Bepflanzung in Form von Bäumen / Büschen / Hecken etc.*

*Zum Ortstermin am 06.09.2023 kann keine Beurteilung über mögliche Baumängel oder Schäden erfolgen, da das Objekt lediglich vom öffentlichen Raum besichtigt werden konnte. Da das Grundstück sehr stark bewachsen ist, konnte nur wenig Einsicht genommen werden. Jedoch ist ersichtlich, dass es sich um ein älteres / nicht gepflegtes Objekt handelt, insbesondere das Dach und die Fenster müssen erneuert werden.*

## Auszug Fotodokumentation

