



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

Dreifamilienhaus mit zwei Fertiggaragen
Alte Landstraße 2
36100 Petersberg-Böckels

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Fulda
Königstraße 38
36037 Fulda
5 K 2/25

Az.:

GUTACHTEN-NR. 25032

SEITENUMFANG: 5



Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt: Dreifamilienhaus mit zwei Fertiggaragen Alte Landstraße 2 36100 Petersberg-Böckels	Auftraggeber: Amtsgericht Fulda Königstraße 38 36037 Fulda
--	--

Bauliche Nutzbarkeit	Planungsgrundlagen	Wertrelevante Nutzung (Anz.)	Erschließungs-zustand*)	Zustand und Entwicklung**)
() WS Siedlungsgebiet	() nicht ausgewiesen	x 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 besondere Wohngebiet	() qualifizierter B-Plan	x Mehrfamilienhaus	(3) abgegolten/ historische Straße/ ortsüblich erschlossen	(D) Begünstigte land- /forst-wirtschaftliche Flächen
() MD Dorfgebiet	() B-Plan Entwurf	() gemischt genutztes Gebäude	(4) teilweise gezahlt	(E) land-/forst- wirtschaftliche Fläche
x MI gemischte Baufläche	() Vorhaben- und Erschließungsplan	() Dienstleistung	(5) nicht feststellbar	(F)
() SO Sondergebiet	() Gebiet nach § 33 BauGB	() gewerbliche Nutzung		
() GE Gewerbegebiet	() Gebiet nach § 34 BauGB	x Garagen		
() GI Industriegebiet	() Gebiet nach § 35 BauGB	() Produktionsgebäude		
() SO Sondergebiet	() Sanierungsgebiet	() sonstige Gebäude	(6)	
	() städtebaulicher Entwicklungsbereich	()		

Bodenwert								
Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche	Bodenrichtwert angepasst	Erschließungs- kosten	Erschließung *)	Zustand **)	Bodenwert
-	-	-	m ²	€/m ²	€/m ²	-	-	€
2	2	33/13	1.068	76,50	in BRW enthalten	(1)	(A)	81.702
Bodenwert (insgesamt):							<i>gerundet</i>	81.700

Baujahr ursprünglich	1967	Restnutzungsdauer bewertungsrelevant	30 Jahre
Baujahr bewertungsrelevant	1985	Wohnfläche gesamt ca.	215 m ²

Ertragswertverfahren	
Bewirtschaftungskosten	5.691 €
(Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfall)	entspricht ca. 29 %
Jahresrohertrag	19.238 €
Jahresreinertrag	13.547 €

vorläufiger Ertragswert	<u>383.851 €</u>	Liegenschaftszinssatz	1,40 %
		Barwertfaktor	24,36

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	05.05.2025
Verkehrswert	365.000 €
*abgeleitet aus dem Ertragswertverfahren gemäß § 28 ImmoWertV	

Vergleichsdaten:	vorl. Verkehrswert/Jahresrohertrag	<u>19,95</u>
	vorl. Verkehrswert/Jahresreinertrag	<u>28,33</u>
	vorl. Verkehrswert €/m² Wohnfläche	<u>1,784</u>

Hinweis: Es hat nur eine Außenbesichtigung stattgefunden!

Gesamteinschätzung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in 36100 Petersberg - Ortsteil Böckels, ca. 6 km von der Innenstadt Fuldas entfernt.

Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von 1.068 m² und liegt direkt zwischen der Hauptstraße "Alte Landstraße" vorlaufend L3429 und der Bundesstraße B458.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Dreifamilienhaus im Stil eines klassischen Einfamilienhauses sowie zwei Fertiggaragen, weitere Stellplätze sind vorhanden.

Das Baujahr des Wohnhauses ist 1967, die zwei Fertiggaragen wurden 1975 errichtet, im Jahr 2016 hat im Erdgeschoss ein Wintergartenanbau stattgefunden.

Laut Planunterlagen und Klingelschild vor Ort befinden sich in dem Objekt 3 einzelne Wohnungen. Eine im Erdgeschoss mit Wintergarten und Terrasse (Wohnfläche ca. 123 m²) und 2 kleine Einheiten im Dachgeschoss, eine davon besitzt einen Balkon (46 und 47 m²).

Im Kellergeschoss befinden sich laut Planunterlagen verschiedene Abstellräume, Waschküche und Heizung, es gibt einen separaten Kellerausgang zum Garten.

Zum Ortstermin am 25. März 2025 und 05. Mai 2025 zeigt das Wohnhaus von außen einen überwiegend gepflegten und einfachen Zustand. Da keine Innenbegehung ermöglicht wurde, kann keine Aussage zum Innenbereich getroffen werden. Gravierende Mängel oder Bauschäden konnten augenscheinlich von außen nicht festgestellt werden.

Im Hofbereich ist ersichtlich, dass Erdreich/Bewuchs abgetragen wurde, um die Park- / Hoffläche zu erweitern. Hier sind die Pflasterarbeiten nicht vollständig abgeschlossen, ebenso ist ein Teil des Sockels offen liegend, es wird eine neue Mauer errichtet.

Von außen ist ersichtlich, dass im Laufe der Zeit verschiedene Modernisierungen getätigt wurden (Fassaden-/ Sockelanstrich, Dacheindeckung, Fenster).

Zur aktuellen Beheizung kann keine Aussage getroffen werden, lt. Baugenehmigung handelte es sich ursprünglich um eine Ölbrennerheizung mit 3 x 2.000 L Tanks.

Auszug Fotodokumentation

Giebelansicht nord Wohnhaus + Garagen



Ansicht Wohnhaus und Garagen nordost



Eingangsbereich

