



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 - WERTERMITTLUNG**

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

### **OBJEKT**

Zweifamilienhaus mit Garage  
Steidlstraße 39  
39039 Fulda

### **AUFTRAGGEBER**

Amtsgericht Fulda  
Königstraße 38  
36037 Fulda  
5 K 8/24

Az.:

GUTACHTEN-NR. 24038

SEITENUMFANG: 6



## Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

<b>Objekt:</b> Zweifamilienhaus mit Garage Steidlstraße 39 39039 Fulda	<b>Auftraggeber:</b> Amtsgericht Fulda Königstraße 38 36037 Fulda AZ.: 5 K 8/24
---	---

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

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>	-	-	€
1	6	14/1	885	172 €/m <sup>2</sup>	in BRW enthalten	(1)	(A)	152.220
<b>Bodenwert (insgesamt):</b>							<i>gerundet</i>	<b>152.000</b>

Zweifamilienhaus mit Garage			
Baujahr	ursprünglich	1982	Restnutzungsdauer bewertungsrelevant 30 Jahre
Baujahr	bewertungsrelevant	1984	Wohnfläche gesamt ca. 165 m <sup>2</sup>

Sachwertverfahren			
Sachwert	444.868 €	Sachwertfaktor	1,10

<b>Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag</b>	<b>06.06.2024</b>
<b>Verkehrswert</b>	<b>445.000 €</b>
* abgeleitet aus dem Sachwert gemäß § 35-39 ImmoWertV	

<b>Vergleichsdaten:</b>	<b>Verkehrswert €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	<b>2.701</b>
-------------------------	--	--------------

## Gesamteinschätzung

*Das zu bewertende Grundstück befindet sich in einer ruhigen Wohnlage in 36039 Fulda-Horas, einem Stadtteil von Fulda.*

*Das Grundstück hat eine Größe von 885 m<sup>2</sup> und ist im vorderen Bereich hanglagig und der Eingangsbereich somit über Treppen zu erreichen.*

*Das Objekt wurde ursprünglich 1982 erbaut, es besitzt ein Keller-, Erd- und voll ausgebautes Dachgeschoss.*

*Das Wohnhaus ist als Zweifamilienhaus mit separatem Treppenhaus konzipiert.*

*Die Wohnung EG ist aktuell leerstehend, bzw. wird teilweise vom Eigentümer genutzt und die Wohnung DG ist an eine ukrainische Familie vermietet.*

*Die Wohnfläche im EG beläuft sich auf ca. 95 m<sup>2</sup> und unterteilt sich in Flur, Küche, Essen/Wohnen, Terrasse, 2 Schlafzimmer und Badezimmer. Im Treppenhaus befindet sich noch ein weiteres separates WC.*

*Das Dachgeschoss hat eine Wohnfläche von ca. 70 m<sup>2</sup> und besitzt einen Flur, Kochen / Essen / Wohnen, Balkon, Badezimmer sowie 2 Schlafzimmer.*

*Zum Ortstermin am 06. Juni 2024 zeigt das zu bewertende Objekt sowohl äußerlich als auch innerlich einen veralteten baulichen Zustand auf, das Objekt entspricht überwiegend dem Entstehungszeitraum aus den 1980iger Jahren.*

*Im Juli 2022 wurde die Gastherme im Kellergeschoss ausgetauscht.*

## Auszug Fotodokumentation

**Straßenansicht**



**Garage**



### Rückansicht



### Gartenfläche



### Treppenhaus



### Badezimmer EG

