



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

Einfamilienhaus mit Garage
Buttlarstraße 16
36124 Eichenzell

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Fulda
Königstraße 38
36037 Fulda
Az. 5 K 17/22

GUTACHTEN-NR. 23040

SEITENUMFANG: 4



36037 FULDA · DALBERGSTRASSE 14 · TELEFON 0661 9022 10 · TELEFAX 0661 2020

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

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt: <u>Einfamilienhaus mit Garage</u> <u>Buttlarstraße 16</u> <u>36124 Eichenzell</u>	Auftraggeber: <u>Amtsgericht Fulda</u> <u>Königstraße 38</u> <u>36037 Fulda</u> <u>Az. 5 K 17/22</u>
---	---

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	x EFH/ZFH offene Bebauung	(2) beitragspflichtig	(B) Rohbauland
x WA allgemeines Wohngebiet	() Flächennutzungsplan	() Reihenhaushaus		(C) Bauerwartungsland
() WB besondere Wohngebiet	x qualifizierter B-Plan	() Mehrfamilienhaus	(3) abgcolten/historische Straße/ortsüblich erschlossen	(D) Begünstigte land-/forst-wirtschaftliche Flächen
() MD Dorfgebiet	() B-Plan Entwurf	() gemischt genutztes Gebäude		
() MI gemischte Baufläche	() Vorhaben- und Erschließungsplan	() Dienstleistung	(4) teilweise gezahlt	(E) land-/forst-wirtschaftliche Fläche
() MK Kerngebiet	() Gebiet nach § 33 BauGB	() gewerbliche Nutzung		
() GE Gewerbegebiet	() Gebiet nach § 34 BauGB	x Garagen/Nebengebäude	(5) nicht feststellbar	(F)

Bodenwert									
Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche	Bodenrichtwert	Erschließungs-kosten	Erschlie-ßung *)	Zustand **)	Bodenwert	
-	-	-	m ²	€/m ²	€/m ²	-	-	€	
1	4	235	924	210,00	in BRW enthalten	(1)	(A)	194.040	
Bodenwert (insgesamt):								<i>gerundet</i>	194.000

Baujahr	1995	Wohnfläche EG + DG ca.	144 m ²
RND	52 Jahre		

Sachwertverfahren			
Sachwert	591.174 €	Sachwertfaktor	1,10

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	22.06.2023
Verkehrswert unbelastet	590.000 €
* abgeleitet aus dem Sachwert gemäß § 35-39 ImmoWertV	

Vergleichsdaten:	Verkehrswert €/m² Wohnfläche	<u>4.092</u>
-------------------------	--	--------------

GESAMTEINSCHÄTZUNG

Bei dem hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Garage in 36124 Eichenzell.

Das Grundstück ist 924 m² groß und leicht hanglagig.

Das Baujahr des Objektes ist 1995. Es ist unterkellert, besitzt ein Erd- und ausgebautes Dachgeschoss.

Im Kellergeschoss befindet sich ein Hobbyraum, WC/Dusche sowie diverse Kellerräume und Heizung. Es ist ein separater Zugang vorhanden, weiterhin besteht aufgrund der hohen Raumhöhe und ausreichender Lichtverhältnisse die Möglichkeit einer Einliegerwohnung.

Die Wohnfläche im Erdgeschoss beläuft sich auf ca. 81 m² und unterteilt sich wie folgt: Diele, Garderobe, Gäste-WC, Büro, Abstellraum, Küche, Essen / Wohnen und Terrasse.

Im Dachgeschoss sind ein Flur, Badezimmer, 2 Kinderzimmer mit Balkon und ein Elternschlafzimmer vorhanden, die Wohnfläche beträgt ca. 62 m².

Die Hoffläche, Terrasse sowie Zuwegungen sind gepflastert. Die Gartenfläche besteht überwiegend aus Rasenfläche und Bepflanzungen.

Zum Ortstermin am 22. Juni 2023 wurde ein guter, dem Baujahr entsprechender Zustand vorgefunden. Gravierende Baumängel oder Schäden konnten augenscheinlich nicht festgestellt werden. Im Keller liegt ein leichter Wasserschaden aufgrund der undichten Waschmaschine vor, welcher aktuell abtrocknet. Weiterhin ist Feuchtigkeit in der Außenwand zur Kellertreppe vorhanden und bei der Kellertreppe im Außenbereich liegen Abplatzungen im Belag vor. Bei der Garage sind ebenfalls an der Fassade / Sockelbereich leichte Putzabplatzungen vorhanden. Die Heizungsanlage bzw. Rohre müssten gewartet werden, da diese z. T. nicht voll funktionsfähig sind. Das Dachfenster rechts im Flur DG hat eine blinde Fensterscheibe, ist aber weiterhin funktionsfähig. Die o. g. Punkte werden anteilig unter Punkt 6.4.3.3 berücksichtigt.

Aufgrund der Lage im Ortskern Eichenzell sowie der Nähe zur Stadt Fulda sind gute Eigenschaften für die Wohnnutzung vorhanden.

Auszug Fotodokumentation

