



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

Wohnungseigentum EG
Landgraf-Philipp-Straße 1
36124 Eichenzell

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Fulda
Königstraße 38
36037 Fulda
5 K 22/24

Az.:

GUTACHTEN-NR. 24086

SEITENUMFANG: 5



3 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt: Wohnungseigentum EG <u>Landgraf-Philipp-Straße 1</u> 36124 Eichenzell	Auftraggeber: <u>Amtsgericht Fulda</u> <u>Königstraße 38</u> 36037 Fulda <u>AZ.: 5 K 22/24</u>
---	---

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

Bodenwert Gemarkung Eichenzell								
Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche	Bodenrichtwert angepasst	Erschließungs- kosten	Erschlie- ßung *)	Zustand **)	Bodenwert
-	-	-	m ²	€/m ²	€/m ²	-	-	€
1	3	19/7	772	160,00 €/m ²	in BRW enthalten	(1)	(A)	123.520
1	3	19/9	206	160,00 €/m ²	in BRW enthalten	(1)	(A)	32.960
			978	Bodenwert (insgesamt):				156.480
			Bodenwert 506/1000 Miteigentumsanteil:				79.179	

Baujahr bewertungsrelevant	1985	Wohnfläche	195 m ²
		Nutzfläche	176 m ²

Ertragswertverfahren	
Bewirtschaftungskosten	3.702 €
(Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfall)	entspricht ca. 22 %
Jahresrohertrag	16.620 €
Jahresreinertrag	12.918 €

Ertragswert	<u>374.522 €</u>	Liegenschaftszinssatz	1,40%
		Barwertfaktor	25,01

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	25.11.2024
*abgeleitet aus dem Ertragswertverfahren gemäß § 28 ImmoWertV	375.000 €

Vergleichsdaten:	Verkehrswert/Jahresrohertrag	<u>22,56</u>
	Verkehrswert/Jahresreinertrag	<u>29,03</u>
	Verkehrswert €/m² Wohn-/Nutzfläche	<u>1,012</u>

Gesamteinschätzung

Das zu bewertende Sondereigentum befindet sich in 36124 Eichenzell, ca. 8 km von der Innenstadt Fuldas entfernt.

Das Objekt steht auf zwei Flurstücken, die eine Gesamtgröße von 978 m² haben. Der Miteigentumsanteil beträgt 506/1.000stel.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss. Im Kellergeschoss ist eine Büro- und Ausstellungsfläche und im Dachgeschoss ein weiteres Sondereigentum in Form einer Wohnung vorhanden. Beide Einheiten sind zum Ortstermin leerstehend. Die Einheit im KG hat einen separaten Eingang. Die Wohnungen im EG und DG teilen sich einen Eingang / Treppenhaus.

Die Gesamtwohnfläche der Wohnung im Erdgeschoss inkl. anteiliger Terrasse liegt bei ca. 195 m² und unterteilt sich wie folgt: Flur, Badezimmer, Schlafzimmer mit zweigeschossigem Wintergarten, WC, Kochen, Essen, Terrasse und Wohnzimmer.

Zu dem Sondereigentum im Erdgeschoss gehört noch ein ca. 48 m² großer Abstellraum, der von der Terrasse aus zugänglich ist - am Ortstermin jedoch nicht besichtigt werden konnte sowie drei Räume im Keller. Weiterhin sind noch zwei Garagen und eine Überdachung von ca. 42 m² vorhanden. Die zwei Garagen sind allerdings nicht mit einem PKW zu befahren und werden daher als Abstellflächen bewertet.

Ursprünglich wurde mit der Bebauung Anfang der 70iger Jahre begonnen und ca. 1995 fertiggestellt.

Neben dem Sondereigentum ist im Kellergeschoss noch folgender Gemeinschaftseigentum vorhanden: Treppenhaus, Öltankraum, 2 kleine Flure sowie der Heizungsraum. Weiterhin liegen 3 separate Stromzähler vor.

Zum Ortstermin am 25. November 2024 zeigt die zu bewertende Wohneinheit im Erdgeschoss einen mittleren Standard auf. Gravierende Baumängel / -schäden sind augenscheinlich nicht ersichtlich gewesen.

Auszug Fotodokumentation

Ansicht / Eingangsbereich Einheiten EG + DG



Ansicht Einheit KG + Terrasse EG



Terrasse



Eingangsbereich / Treppenhaus

