



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 DG
Landgraf-Philipp-Straße 1
36124 Eichenzell

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Fulda
Königstraße 38
36037 Fulda
5 K 23/24

Az.:

GUTACHTEN-NR. 24087

SEITENUMFANG: 7



3 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt: Wohnungseigentum DG <u>Landgraf-Philipp-Straße 1</u> 36124 Eichenzell	Auftraggeber: <u>Amtsgericht Fulda</u> <u>Königstraße 38</u> 36037 Fulda AZ.: <u>5 K 23/24</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)	
() 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	() Garagen		
() 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 161/1000 Miteigentumsanteil:	25.193

Baujahr bewertungsrelevant	1985	Wohnfläche	110 m ²
-----------------------------------	------	-------------------	--------------------

Ertragswertverfahren	
Bewirtschaftungskosten	2.078 €
(Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfall)	entspricht ca. 23 %
Jahresrohertrag	9.600 €
Jahresreinertrag	7.522 €

Ertragswert	<u>204.490 €</u>	Liegenschaftszinssatz	1,40%
		Barwertfaktor	25,01

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	25.11.2024
*abgeleitet aus dem Ertragswertverfahren gemäß § 28 ImmoWertV	204.000 €

Vergleichsdaten:	Verkehrswert/Jahresrohertrag	<u>21,25</u>
	Verkehrswert/Jahresreinertrag	<u>27,12</u>
	Verkehrswert €/m² Wohn-/Nutzfläche	<u>1.855</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 161/1.000stel.

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

Die Gesamtwohnfläche der Wohnung im Dachgeschoss liegt bei ca. 110 m² und unterteilt sich wie folgt: Flur, Badezimmer, Schlafzimmer, Büro, Küche, Wohnzimmer.

Zu dem Sondereigentum im Dachgeschoss gehört noch 1 Stellplatz sowie ein Abstellraum im Spitzbodenbereich.

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 Dachgeschoss einen einfachen bis mittleren Standard auf. Gravierende Baumängel / -schäden sind augenscheinlich nicht ersichtlich gewesen.

Auszug Fotodokumentation

Ansicht / Eingangsbereich Einheiten EG + DG



Ansicht Einheit KG + Stellplatz zu Wohnung DG



Eingangsbereich / Treppenhaus EG



Treppenhaus DG



Wohnzimmer DG



Badezimmer DG



Schlafzimmer DG

