



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

Büro- und Ausstellungsfläche KG
Landgraf-Philipp-Straße 1
36124 Eichenzell

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Fulda
Königstraße 38
36037 Fulda
5 K 24/24

Az.:

GUTACHTEN-NR. 24085

SEITENUMFANG: 6



3 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt: Büro- und Ausstellungsfläche KG <u>Landgraf-Philipp-Straße 1</u> <u>36124 Eichenzell</u>	Auftraggeber: <u>Amtsgericht Fulda</u> <u>Königstraße 38</u> <u>36037 Fulda</u> AZ.: <u>5 K 24/24</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	(3) abgegolten/ historische Straße/ ortsüblich erschlossen	(D) Begünstigte land-/forst- wirtschaftliche Flächen
x M Mischgebiet	() B-Plan Entwurf	x gemischt genutztes Gebäude		(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		
() SO Sondergebiet	() Sanierungsgebiet	() sonstige Gebäude	(6)	
	() städtebaulicher Entwicklungsbereich	() Scheunen		

Bodenwert Gemarkung Eichenzell								
Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche	Bodenrichtwert angepasst	Erschließungs- kosten	Erschlie- ßung *)	Zustand **)	Bodenwert
-	-	-	m²	€/m²	€/m²	-	-	€
1	3	19/7	772	160,00 €/m²	in BRW enthalten	(1)	(A)	123.520
1	3	19/9	206	160,00 €/m²	in BRW enthalten	(1)	(A)	32.960
			978	Bodenwert (insgesamt):				<u>156.480</u>
Bodenwert 333/1000 Miteigentumsanteil:								<u>52.108</u>

Baujahr bewertungsrelevant	1985	Nutzfläche gesamt ca.	217 m²
-----------------------------------	------	------------------------------	--------

Ertragswertverfahren	
Bewirtschaftungskosten	2.696 €
(Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfall)	entspricht ca. 16 %
Jahresrohertrag	16.896 €
Jahresreinertrag	14.200 €

Ertragswert	<u>249.808 €</u>	Liegenschaftszinssatz	4,45%
		Barwertfaktor	16,64

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	25.11.2024
*abgeleitet aus dem Ertragswertverfahren gemäß § 28 ImmoWertV	250.000 €

Vergleichsdaten:	Verkehrswert/Jahresrohertrag	<u>14,80</u>
	Verkehrswert/Jahresreinertrag	<u>17,61</u>
	Verkehrswert €/m² Nutzfläche	<u>1.150</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 333/1.000stel.

Die Büro- und Ausstellungsfläche befindet sich im Kellergeschoss. Im Erd- und Dachgeschoss sind zwei weitere Sondereigentümer in Form von Wohnungen vorhanden, welche jedoch einen separaten Eingang haben. Hier befindet sich auch noch eine weitere Bebauung von Nebengebäuden.

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.

Die Gesamtnutzfläche der Büro- und Ausstellungsfläche liegt bei ca. 217 m² und sie steht seit längerem leer.

Es liegt eine Baugenehmigung zur Umnutzung der Ausstellungsfläche in eine Wohnung mit derselben Größe von September 2023 vor, zum Ortstermin wurde dies jedoch noch nicht umgesetzt.

Zum Sondereigentum gehören 2 Stellplätze, diese befinden sich direkt vor dem Eingangsbereich zu der Einheit im Kellergeschoss.

Zum Ortstermin am 25. November 2024 zeigt die zu bewertende Fläche im Kellergeschoss verschiedene Ausstattungen / Gestaltungen auf bzw. befindet sich überwiegend im Abriss / Rückbau. Gravierende Baumängel / -schäden sind augenscheinlich nicht ersichtlich gewesen.

Auszug Fotodokumentation





