



Öffentlich bestellt und
vereidigter Sachverständiger
der Industrie- und Handels-
kammer Fulda für Bewertung
von bebauten und
unbebauten Grundstücken

ARCHITEKT
Dipl.-Ing. FH

**ANDREAS
STAUBACH**

GUTACHTEN

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

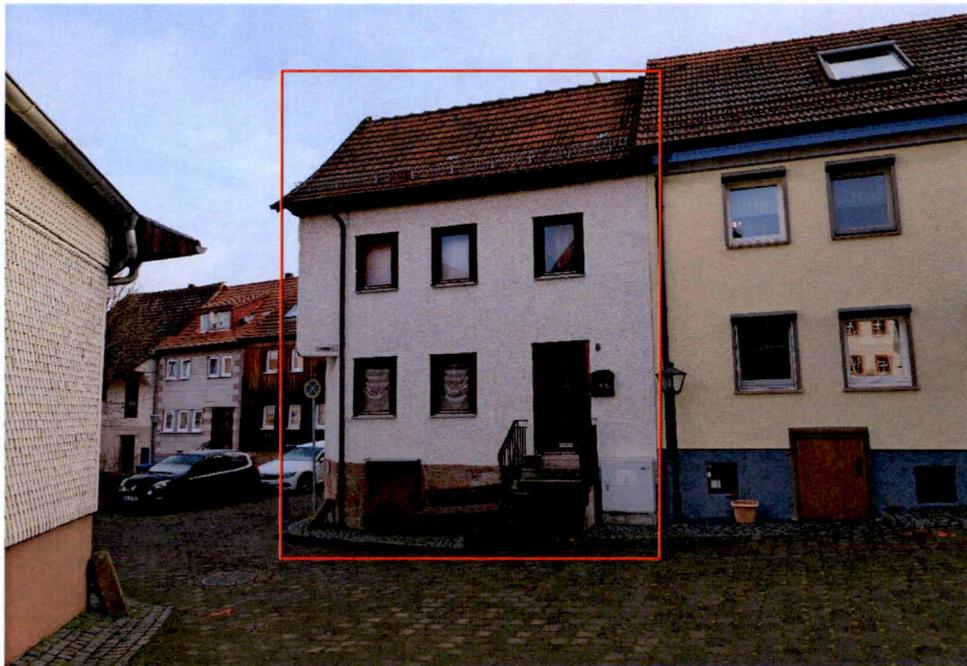
OBJEKT

Einfamilienhaus
Linsengasse 8
36124 Tann (Rhön)

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Fulda
Königstraße 38
36037 Fulda

AZ.: 5 K 27/24



GUTACHTEN-NR. 25011

SEITENUMFANG: 40

AUSFERTIGUNGEN: 3



3 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

| | |
|--|--|
| Objekt: <u>Einfamilienhaus</u> <u>Linsengasse 8</u> <u>36124 Tann (Rhön)</u> | Auftraggeber: <u>Amtsgericht Fulda</u> <u>Königstraße 38</u> <u>36037 Fulda</u> AZ.: 5 K 27/24 |
|--|--|

| Bauliche Nutzbarkeit | Planungsgrundlagen | Wertrelevante Nutzung (Anz.) | Erschließungs-zustand*) | Zustand und Entwicklung**) |
|-------------------------------|---|----------------------------------|---|--|
| () WS Siedlungsgebiet | () Erhaltungssatzung | x Wohngebäude | (1) beitragsfrei | (A) Baureifes Land |
| () WR reines Wohngebiet | () Denkmalschutz | x EFH/ZFH offene Bebauung | (2) beitragspflichtig | (B) Rohbauland |
| () WA allgemeines Wohngebiet | x Flächennutzungsplan | () Reihenhaushaus | | (C) Bauerwartungsland |
| () WB Wohnbaufläche | () qualifizierter B-Plan | () Mehrfamilienhaus | (3) abgottolten/historische Straße/ortsüblich erschlossen | (D) Begünstigte land-/forstwirtschaftliche Flächen |
| x M Mischgebiet | () B-Plan Entwurf | () gemischt genutztes Gebäude | | (E) "Reine" land-/forstwirtschaftliche 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 Welkers | | | | | | | | |
|---------------------------------|------|-----------|----------------|------------------------|----------------------|-----------------|-------------|--------------|
| Lfd. Nr. | Flur | Flurstück | Fläche | Bodenrichtwert | Erschließungs-kosten | Erschließung *) | Zustand **) | Bodenwert |
| - | - | - | m ² | €/m ² | €/m ² | - | - | € |
| 1 | 7 | 179 | 41 | 40,00 €/m ² | in BRW enthalten | (1) | (A) | 1.640 |
| Bodenwert (insgesamt) gerundet: | | | | | | | | 1.600 |

| | | | | |
|----------------|--------------------|------|---|-------------------|
| Baujahr | ursprünglich | 1890 | Restnutzungsdauer bewertungsrelevant | 10 Jahre |
| Baujahr | bewertungsrelevant | 1965 | Wohnfläche gesamt ca. | 70 m ² |

| | | | |
|--------------------------|----------|-----------------------|------|
| Sachwertverfahren | | | |
| Sachwert | 23.766 € | Sachwertfaktor | 1,60 |

| | |
|---|-------------------|
| Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag | 31.01.2025 |
| Verkehrswert gesamt | 24.000 € |
| * abgeleitet aus dem Sachwert gemäß § 35-39 ImmoWertV | |

| | | |
|-------------------------|--|------------|
| Vergleichsdaten: | Verkehrswert €/m² Wohn-/Nutzfläche | 343 |
|-------------------------|--|------------|

4 Vorbemerkungen

4.1 OBJEKT

Bezeichnung *Einfamilienhaus*
Straße *Linsengasse 8*
PLZ/Ort *36124 Tann (Rhön)*

4.2 AUFTRAGGEBER

Name *Amtsgericht Fulda*
Straße *Königstraße 38*
PLZ/Ort *36037 Fulda*

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden Verfahrensbeteiligte sowie personenbezogene Daten in einem gesonderten Begleitschreiben aufgeführt.

4.3 Zweck

Ermittlung des aktuellen Verkehrswertes zum Stichtag für die angeordnete Zwangsversteigerungssache gemäß Beschluss vom 10.01.2025.

4.4 SACHVERHALT

Mit dem Anschreiben des Amtsgerichtes Fulda vom 10.01.2025, Eingang in meinem Büro am 16.01.2025 habe ich die Unterlagen zur angeordneten Zwangsversteigerungssache erhalten.

Dem Anschreiben des Amtsgerichtes Fulda waren folgende Unterlagen beigelegt:

- Beschluss vom 10.01.2025*
- Liegenschaftskarte 1:1000 vom 13.09.2024*
- Grundbuchauszug von Tann, Blatt 1544 als amtlicher Ausdruck vom 12.09.2024, zuletzt geändert am 12.09.2024.*

Die beteiligten Parteien wurden von mir für Freitag, 31. Januar 2025 - 10:00 Uhr zum Objekt eingeladen.

Zum Ortstermin war keine der Parteien anwesend. Es konnte keine Innenbesichtigung stattfinden. Das Objekt wurde nur von Außen besichtigt.

Hauptansicht



Foto 01



Giebelansicht

Foto 02

Giebelansicht mit Nachbargebäude



Foto 03