



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 - WERTERMITTLUNG

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

OBJEKT

Dreifamilienhaus
Kirchweg 1
36132 Eiterfeld-Buchenau

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Hünfeld
Hauptstraße 24
36088 Hünfeld

Az.:

22 K 7/23

GUTACHTEN-NR. 23089

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>Dreifamilienhaus</u> <u>Kirchweg 1</u> <u>36132 Eiterfeld-Buchenau</u>	Auftraggeber: <u>Amtsgericht Hünfeld</u> <u>Hauptstraße 24</u> <u>36088 Hünfeld</u> <u>22 K 7/23</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	x Denkmalschutz	() EFH/ZFH offene Bebauung	(2) beitragspflichtig	(B) Rohbauland
() WA allgemeines Wohngebiet	x Flächennutzungsplan	() Reihenhaus		(C) Bauerwartungsland
() WB besondere Wohngebiet	() qualifizierter B-Plan	x Mehrfamilienhaus	(3) abgegolten/ historische Straße/ ortsüblich erschlossen	(D) Begünstigte land-/forst- wirtschaftliche Flächen
() MD Dorfgebiet	() B-Plan Entwurf	() gemischt genutztes Gebäude		
x 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	x Gebiet nach § 34 BauGB	() 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	-	-	€
7	2	26/2	424	30,00	in BRW enthalten	(1)	(A)	12.720

Bodenwert (insgesamt): *gerundet* **13.000**

Baujahr	1998	Restnutzungsdauer	44 Jahre	Wohnfläche gesamt ca.	137 m ²
----------------	------	--------------------------	----------	------------------------------	--------------------

Ertragswertverfahren Wohnnutzung	
Bewirtschaftungskosten	3.091 €
<small>(Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfall)</small>	entspricht 28 %
Jahresrohertrag	11.040 €
Jahresreinertrag	7.949 €

Liegenschaftszinssatz	1,50 %	vorläufiger Ertragswert	<u>261.280 €</u>
Barwertfaktor	32,04		

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	09.01.2024
Verkehrswert unbelastet	245.000 €
<small>*abgeleitet aus dem Ertragswertverfahren gemäß § 28 ImmoWertV</small>	
<i>Hinweis: Die Bewertung erfolgt lediglich anhand einer Außenbegehung!</i>	

Vergleichsdaten:	Verkehrswert/Jahresrohertrag	22,19
	Verkehrswert/Jahresreinertrag	30,82
	Verkehrswert €/m ² Wohnfläche	1.783

Gesamteinschätzung

Bei dem hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Dreifamilienhaus in 36132 Eiterfeld-Buchenau.

Das Grundstück hat einen polygonalen Zuschnitt und ist 424 m² groß.

Das Objekt wurde ursprünglich als Fachwerkhaus gebaut, ist dann aber durch einen Brand so stark beschädigt worden, dass es nicht mehr sanierungsfähig war. Die Denkmalschutzbehörde und das Amt für Denkmalpflege haben entschieden den Abbruch sowie den Neubau mit fast identischen Grundrissmaßen zu genehmigen.

Das Objekt unterliegt Denkmalschutzrechtlich der Gesamtanlage / historischer Ortskern, somit dürfen Veränderungen am äußeren Erscheinungsbild nur nach Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung durchgeführt werden. Hier sind z. B. Holzfenster mit konstruktiver Sprosse Maßgabe.

Am Tag der Ortsbesichtigung konnte das Objekt nicht von innen besichtigt werden, somit erfolgt die Bewertung und Beschreibung anhand der Außenbegehung und der vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen von 1998.

Das Objekt besitzt einen Gewölbekeller, Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoss.

Laut Planunterlagen sind 3 separate Wohneinheiten vorhanden. Die Wohnungen im Obergeschoss sind durch eine außenliegende Stahltreppe erschlossen.

Die Wohnung im Erdgeschoss ist ca. 56 m² groß und unterteilt sich wie folgt: Windfang, Diele, Schlafen, Küche, Speisekammer, Bad/WC, Wohnen.

Im Obergeschoss befindet sich ein 32 m² großes Appartement mit Kochen / Wohnen, Schlafen und DU/WC.

Weiterhin liegt im Ober- und Dachgeschoss eine Maisonette Wohnung mit insgesamt ca. 50 m², unterteilt in Wohnen, DU/WC, Küche sowie 2 weitere Räume im DG: Wohnen, Schlafen.

Angrenzend an das Wohnhaus befindet sich im Erdgeschoss noch ein weiterer Abstellraum.

Nördlich sowie östlich befinden sich Wiesen-/Gartenflächen, weiterhin gibt es einen kleinen Innenhof.

Für das Objekt sind laut Baugenehmigungsunterlagen und Freiflächenplan insgesamt 4 Stellplätze notwendig, vorhanden sind 2.

Zum Ortstermin am 09.01.2024 kann keine Beurteilung über mögliche Baumängel oder Schäden erfolgen, da das Objekt lediglich vom öffentlichen Raum besichtigt werden konnte.

Auszug Fotodokumentation

Objektfoto 1



Objektfoto 2

