



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

Zweifamilienhaus mit Anbau und gewerblichen
Nebengebäuden
Mittelweg 1
36151 Burghaun - Langenschwarz

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Hünfeld
Hauptstraße 24
36088 Hünfeld

Az.:

22 K 2/25

GUTACHTEN-NR. 25089

SEITENUMFANG: 7



Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt: <u>Zweifamilienhaus mit Anbau und gewerblichen Nebengebäuden</u> <u>Mittelweg 1</u> <u>36151 Burghaun - Langenschwarz</u>	Auftraggeber: <u>Amtsgericht Hünfeld</u> <u>Hauptstraße 24</u> <u>36088 Hünfeld</u> AZ.: <u>22 K 2/25</u>
---	---

Bauliche Nutzbarkeit	Planungsgrundlagen	Wertrelevante Nutzung (Anz.)	Erschließungszustand*)	Zustand und Entwicklung**)
() WS Siedlungsgebiet	() Erhaltungssatzung	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	() Reihenhäuser		(C) Bauerwartungsland
() WB Wohnbaufläche	() qualifizierter B-Plan	X Mehrfamilienhaus	(3) abgegoten/historische Straße/ortsüblich erschlossen	(D) Begünstigte land-/forstwirtschaftliche Flächen
X M Mischgebiet	() B-Plan Entwurf	X 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	() Carport		
() SO Sondergebiet	() Sanierungsgebiet	() sonstige Gebäude	(6)	
	() städtebaulicher Entwicklungsbereich	() Scheunen		

Bodenwert								
Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche	Bodenrichtwert	Erschließungskosten	Erschließung *	Zustand **)	Bodenwert
-	-	-	m ²	€/m ²	€/m ²	-	-	€
12	3	84/2	1747	35 €/m ²	in BRW enthalten	(1)	(A)	61.145
Bodenwert (insgesamt):								<i>gerundet</i> 61.000

Zweifamilienhaus mit Anbau (1 und 2)			
Baujahr	ursprünglich	1874	Restnutzungsdauer bewertungsrelevant 25 Jahre
Baujahr	bewertungsrelevant	1980	Wohnfläche gesamt ca. 232 m ²

Gewerbenebengebäude Anbau (3 und 4)			
Baujahr ursprünglich geschätzt	1985		Restnutzungsdauer bewertungsrelevant 10 Jahre
			Nutzfläche gesamt ca. 378 m ²

Ertragswertverfahren			
Bewirtschaftungskosten	8.753 €		
<small>(Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfall)</small>	entspricht ca. 28 %		
Jahresrohertrag	30.732 €		
Jahresreinertrag	21.979 €	Liegenschaftszinssatz	4,00 %
vorläufiger Ertragswert	292.342 €	Barwertfaktor	11,84

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	17.09.2025
Verkehrswert	250.000 €
<small>* abgeleitet aus dem Ertragswert gemäß § 28 ImmoWertV</small>	
<i>Bewertung erfolgt anhand einer Außenbesichtigung</i>	

Vergleichsdaten:	vorläufiger Ertragswert/Jahresrohertrag	<u>9,51</u>
	vorläufiger Ertragswert/Jahresreinertrag	<u>13,30</u>
	vorläufiger Ertragswert €/m ² Nutzfläche	<u>479</u>

Gesamteinschätzung

Bei dem hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus inmitten des Ortsteils Langenschwarz.

Das ursprüngliche Fachwerkhaus wurde um das Jahr 1874 errichtet. Die später hinzugefügten gewerblichen Anbauten sind zeitlich nicht exakt datierbar, lassen sich jedoch anhand der verwendeten Baumaterialien in den Zeitraum der 1980er bis 1990er Jahre einordnen. Den Unterlagen zufolge erfolgte im Jahr 1993 eine umfassende Sanierung und ein Umbau mit Nutzungsänderung, was sich auch heute noch am Erscheinungsbild des Fachwerkhauses (erneuerte Dacheindeckung, Fassadenanstrich, Holzverschalung) nachvollziehen lässt.

Das Hauptgebäude sowie der wohnwirtschaftliche Anbau wirken äußerlich in Teilen saniert, der bauliche Gesamtzustand ist jedoch aufgrund des mutmaßlich einfachen bis überholten Ausstattungsstandards sowie der teilweise abgenutzten und defekten Holzfenster als nur bedingt zeitgemäß einzustufen. Die gewerblichen Anbauten wurden seit ihrer Errichtung offenbar nicht mehr wesentlich modernisiert und befinden sich daher in einem überholten Zustand mit entsprechendem Instandhaltungsrückstau.

Die Außenanlagen sind ungepflegt und vermitteln einen verwahrlosten Eindruck. Pflasterflächen sind stark vermoost, Bepflanzungen verwildert. Auch hier ist ein erhöhter Sanierungs- und Pflegeaufwand notwendig, um ein nutzbares und marktgerechtes Erscheinungsbild herzustellen.

Trotz des erkennbaren Instandhaltungsbedarfs ist die Grundstückssituation mit Größe, Erschließung und Lage grundsätzlich günstig. Unter der Voraussetzung fachgerechter Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist eine künftige Nutzung zu Wohn- wie auch zu Gewerbezwecken grundsätzlich möglich.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Einschätzung ausschließlich auf Grundlage einer Außenbesichtigung erfolgte. Eine verlässliche Beurteilung der baulichen Substanz und der Ausstattung im Inneren war daher nicht möglich.

Insgesamt ist der bauliche Zustand des Objekts als überholt und instandsetzungsbedürftig zu bewerten. Für eine nachhaltige und marktgerechte Nutzung sind umfassende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowohl am Gebäude als auch an den Außenanlagen erforderlich.

Fotodokumentation

Foto 01 (Bewertungsobjekt- Fachwerkhaus mit gewerblichen Nebengebäuden)



Foto 02 (Gewerbe Kellergeschoss)



Foto 03 (Eingang Gewerbe Kellergeschoss)



Foto 04 (Gewerbe Erdgeschoss)



Foto 05 (Bewertungsobjekt- Fachwerkhaus mit Anbauten)



Foto 06



Foto 07 (Anbau Wohnhaus und Fachwerkhaus)



Foto 08 (Anbau Wohnhaus)

