



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

Appartementhaus
Max-Reger-Straße 9
36043 Fulda

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Fulda
Königstraße 38
36037 Fulda
5 K 6/26

Az.:

GUTACHTEN-NR. 25089

SEITENUMFANG: 6



36037 FULDA · DALBERGSTRASSE 14 · TELEFON 0661 902210 · TELEFAX 0661 2020
BANKKONTO: SPARKASSE FULDA 042 000 477 (BLZ 530 501 80)

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt: <u>Appartementhaus</u> <u>Max-Reger-Straße 9</u> <u>36043 Fulda</u>	Auftraggeber: <u>Amtsgericht Fulda</u> <u>Königstraße 38</u> <u>36037 Fulda</u> AZ.: <u>5 K 6/26</u>
---	--

Bauliche Nutzbarkeit	Planungsgrundlagen	Wertrelevante Nutzung (Anz.)	Erschließungs- zustand*)	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) abgegolten/ historische Straße/ ortsüblich erschlossen	(D) Begünstigte land-/forst- wirtschaftliche Flächen
x M Mischgebiet	() B-Plan Entwurf	x gemischt genutztes Gebäude		
() MD Dorfgebiet	() Vorhaben- und Erschließungsplan	() Dienstleistung	(4) teilweise gezahlt	(E) "Reine" land-/forst- wirtschaftliche Fläche
() MK Kerngebiet	() Gebiet nach § 33 BauGB	() gewerbliche Nutzung		(F) Wasserfläche
() 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 Gemarkung Fulda

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche	Bodenrichtwert angepasst	Erschließungs- kosten	Erschlie- ßung *)	Zustand **)	Bodenwert
-	-	-	m²	€/m²	€/m²	-	-	€
3	21	31	596	405 €/m²	in BRW enthalten	(1)	(A)	241.238

Bodenwert (insgesamt): *gerundet* **241.000**

Baujahr	ursprünglich	1964	Restnutzungsdauer bewertungsrelevant	32 Jahre
Baujahr	bewertungsrelevant	1988	Wohnfläche gesamt ca.	393 m²

Ertragswertverfahren

Bewirtschaftungskosten	14.484 €		
(Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfall)	entspricht ca. 26 %		
Jahresrohertrag	56.184 €		
Jahresreinertrag	41.700 €	Liegenschaftszinssatz	2,75 %
vorläufiger Ertragswert	987.092 €	Barwertfaktor	21,27

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

29.04.2026

Verkehrswert

980.000 €

* abgeleitet aus dem Ertragswert gemäß § 28 ImmoWertV

Vergleichsdaten:	vorläufiger Ertragswert/Jahresrohertrag	<u>17,57</u>
	vorläufiger Ertragswert/Jahresreinertrag	<u>23,67</u>
	vorläufiger Ertragswert €/m² Wohnfläche	<u>2.510</u>

Gesamteinschätzung

Bei dem hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Wohngebäude mit insgesamt 18 Einzimmerappartements im südöstlichen Innenstadtrandbereich der Stadt Fulda.

Das ursprüngliche Baujahr ist 1964 als Wohn- und Geschäftshaus. Das Objekt besitzt ein Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss. 1971 hat eine Aufstockung stattgefunden und 1993 eine Nutzungsänderung. Der Spitzbodenbereich ist nicht ausgebaut.

Im Jahr 2016 hat ein Umbau und Nutzungsänderung zum Arbeitnehmerwohnheim stattgefunden.

Die 18 Apartments sind von der Ausstattung her alle identisch und entsprechen dem Umbauzeitraum 2016. Jedes Apartment besitzt ein eigenes Duschbad. Die Wohnflächen belaufen sich auf 15 bis 32 m².

Im Kellergeschoss sind die Waschküche und verschiedene Keller-/Abstellflächen sowie ein Gemeinschaftsraum mit Küchenzeile und WC vorhanden.

Im Außenbereich sind eine Garage und 6 Stellplätze vorhanden. Weiterhin ist im hinteren Grundstücksbereich eine gepflasterte Freisitzfläche / Terrasse für alle Mieter vorhanden.

Beim Ortstermin am 27.05.2026 zeigte sich das Bewertungsobjekt überwiegend in einem guten Zustand. Die Apartments sind alle vermietet und von gleicher Ausstattung. Augenscheinlich konnten keine gravierenden Mängel oder Schäden festgestellt werden. Lediglich die Haupteingangstreppe hat eine Rissbildung, hierfür erfolgt eine anteilige Berücksichtigung unter Pkt. 6.4.10. Weiterhin sind im Kellerbereich Feuchtigkeitswerte von 70 - 80 (schwach erhöht) vorhanden - dies liegt überwiegend am vorhandenen Kellerlichtschacht und wird in der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Fotodokumentation

Foto 01 Frontansicht nordost



Foto 02 Eingangsbereich



Foto 03 Giebelansicht west



Foto 04 Freisitz / Terrassenfläche



Foto 05 Spitzbodenbereich



Foto 06 Treppenanlage

