



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

Einfamilienwohnhaus
Zum Germanendorf 14
36088 Hünfeld

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Hünfeld
Hauptstraße 24
36088 Hünfeld
Az.: 22 K 6/25



GUTACHTEN-NR. 25090

SEITENUMFANG: 7



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

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt: Einfamilienwohnhaus Zum Germanendorf 14 36088 Hünfeld	Auftraggeber: Amtsgericht Hünfeld Hauptstraße 24 36088 Hünfeld AZ.: 22 K 6/25
---	---

Bauliche Nutzbarkeit	Planungsgrundlagen	Wertrelevante Nutzung (Anz.)	Erschließungs-zustand*)	Zustand und Entwicklung**)
<input type="checkbox"/> WS Siedlungsgebiet	<input type="checkbox"/> Erhaltungssatzung	x Wohngebäude	(1) beitragsfrei	(A) Baureifes Land
<input type="checkbox"/> WR reines Wohngebiet	<input type="checkbox"/> Denkmalschutz	x EFH/ZFH offene Bebauung	(2) beitragspflichtig	(B) Rohbauland
x WA allgemeines Wohngebiet	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> Reihenhaushaus		(C) Bauerwartungsland
<input type="checkbox"/> WB Wohnbaufläche	x qualifizierter B-Plan	<input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus	(3) abgegolten/ historische Straße/ ortsüblich erschlossen	(D) Begünstigte land-/forstwirtschaftliche Flächen
<input type="checkbox"/> M Mischgebiet	<input type="checkbox"/> B-Plan Entwurf	<input type="checkbox"/> gemischt genutztes Gebäude		
<input type="checkbox"/> MD Dorfgebiet	<input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan	<input type="checkbox"/> Dienstleistung	(4) teilweise gezahlt	(E) "Reine" land-/forstwirtschaftliche Fläche
<input type="checkbox"/> MK Kerngebiet	<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 33 BauGB	<input type="checkbox"/> gewerbliche Nutzung		
<input type="checkbox"/> GE Gewerbegebiet	<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 34 BauGB	<input type="checkbox"/> Garagen	(5) nicht feststellbar	(F) Wasserfläche
<input type="checkbox"/> GI Industriegebiet	<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 35 BauGB	<input type="checkbox"/> Carport		
<input type="checkbox"/> SO Sondergebiet	<input type="checkbox"/> Sanierungsgebiet	<input type="checkbox"/> sonstige Gebäude	(6)	
	<input type="checkbox"/> städtebaulicher Entwicklungsbereich	<input type="checkbox"/> Scheunen		

Bodenwert								
Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche	Bodenrichtwert	Erschließungs-kosten	Erschlie-ßung *)	Zustand **)	Bodenwert
-	-	-	m ²	€/m ²	€/m ²	-	-	€
1	1	166/1	642	80 €/m ²	in BRW enthalten	(1)	(A)	51.360
Bodenwert (insgesamt):								<i>gerundet</i> 51.000

Einfamilienwohnhaus			
Baujahr (Rohbau teils Ausbau)	2020	Restnutzungsdauer	65 Jahre
		Wohnfläche gesamt ca.	162 m ²

Sachwertverfahren			
marktangepasster vorläufiger Sachwert	414.652 €	Sachwertfaktor	0,95

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	22.09.2025
Verkehrswert	275.000 €
* abgeleitet aus dem Sachwert gemäß § 35-39 ImmoWertV	

Vergleichsdaten:	vorläufiger Sachwert €/m ² Wohnfläche	<u>2.563</u>
-------------------------	--	--------------

Gesamteinschätzung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein nicht fertiggestelltes Einfamilienhaus in der Ortschaft Mackenzell, nahe der Stadt Hünfeld.

Das Gebäude befindet sich in einer ruhigen, überwiegend wohnlich geprägten Lage am Ende einer Sackgasse. Das Grundstück weist eine Größe von ca. 642 m² auf und ist insgesamt als gute Wohnlage zu bewerten.

Die Baugenehmigung datiert aus dem Jahr 2019, der Rohbauzustand ist etwa auf das Jahr 2020 zu beziehen. Das Gebäude befindet sich zum Ortstermin im Rohbau bzw. Ausbaustand und ist bislang nicht fertiggestellt. Es liegen verschiedene Mängel in Planung und Ausführung vor, zudem wurden mehrere Bauleistungen bislang nicht oder nur teilweise ausgeführt. Das Objekt weist somit einen unvollständigen baulichen Zustand auf.

Die Grundrissgestaltung ist grundsätzlich zweckmäßig und entspricht der Nutzung eines Einfamilienhauses. Aufgrund der Hanglage waren bzw. sind Geländeanpassungen erforderlich, die teilweise begonnen, jedoch nicht vollständig abgeschlossen wurden.

Das nicht fertiggestellte Gebäude zeigt erhebliche Planungs- und Ausführungsmängel, die sowohl konstruktive als auch ausbautechnische Bereiche betreffen. Besonders gravierend sind Mängel in der Abdichtung der erdberührten Wände des Untergeschosses, die zu einer Durchfeuchtung des Estrichs sowie der aufstehenden Wandbereiche geführt haben. Darüber hinaus bestehen weitere, teils folgenschwere Ausführungsmängel, die eine fachgerechte Sanierung und Fertigstellung erforderlich machen.

Baurechtlich ist eine separate Garage genehmigt. Die Genehmigung liegt vor, jedoch ist im Rahmen der weiteren Prüfung festzustellen, ob diese nach den Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO) weiterhin wirksam ist.

Fotodokumentation

Foto 01 (Bewertungsobjekt)



Foto 02



Foto 03 (Eingangsbereich)



Foto 04 (WC Untergeschoss)

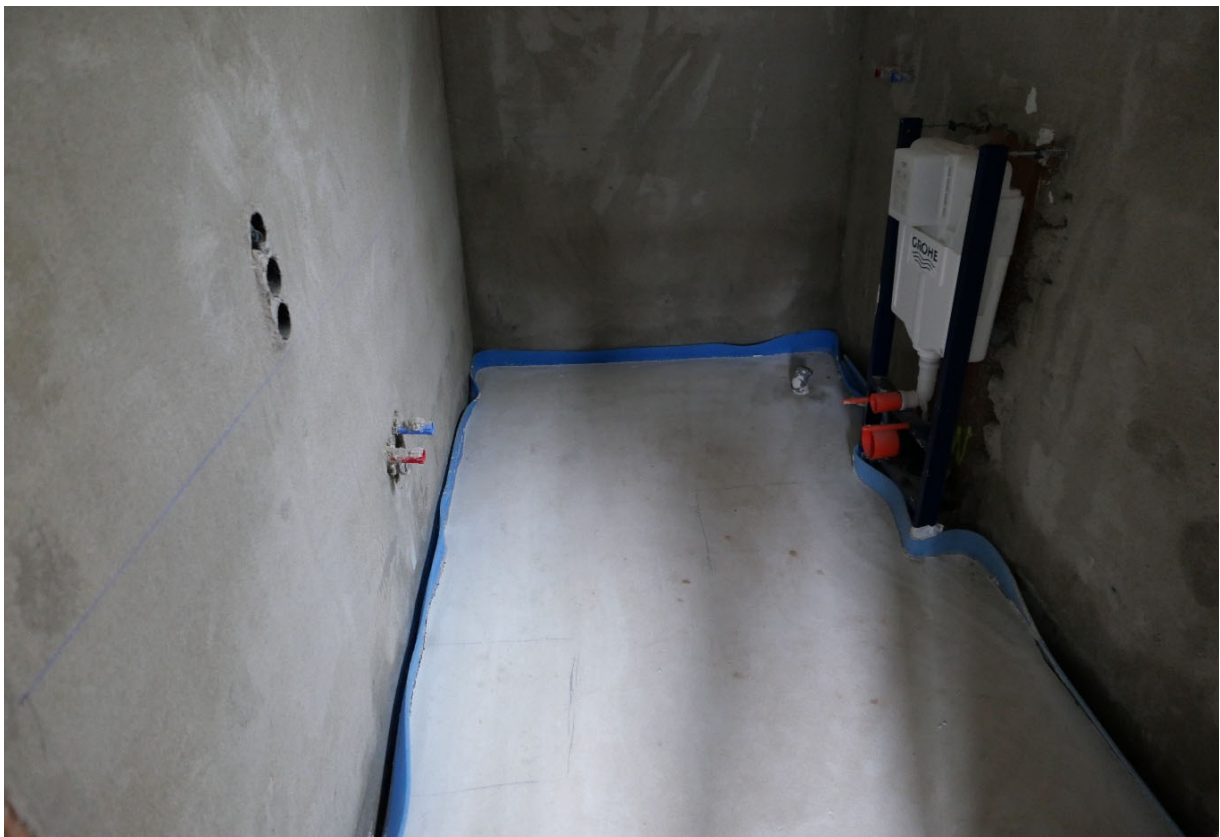


Foto 05 (Blick auf die Küche im Erdgeschoss)



Foto 06 (Wohnzimmer)



Foto 07 (Treppenaufgang ins Dachgeschoss)



Foto 08 (Zimmer im Dachgeschoss)

