



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

OBJEKT

Zweifamilienhaus mit Nebengebäuden
Weiherstraße 3
36119 Neuhof

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Fulda
Königstraße 38
36037 Fulda
5 K 63/25

Az.:



GUTACHTEN-NR. 26023_2

SEITENUMFANG: 5



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>Zweifamilienhaus mit Nebengebäuden</u> <u>Weierstraße 3</u> <u>36119 Neuohof</u>	Auftraggeber: <u>Amtsgericht Fulda</u> <u>Königstraße 38</u> <u>36037 Fulda</u> AZ.: <u>5 K 63/25</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	() Denkmalschutz	x EFH/ZFH offene Bebauung	(2) beitragspflichtig	(B) Rohbauland
() WA allgemeines Wohngebiet	x Flächennutzungsplan	() Reihenhause		(C) Bauerwartungsland
() WB Wohnbaufläche	() qualifizierter B-Plan	() Mehrfamilienhaus	(3) abgesehen/ historische Straße/ ortsüblich erschlossen	(D) Begünstigte land-/forst- wirtschaftliche Flächen
x M Mischgebiet	() B-Plan Entwurf	() gemischt genutztes Gebäude	(4) teilweise gezahlt	(E) "Reine" land-/forst- wirtschaftliche Fläche
() MD Dorfgebiet	() Vorhaben- und Erschließungsplan	() Dienstleistung	(5) nicht feststellbar	(F) Wasserfläche
() MK Kerngebiet	() Gebiet nach § 33 BauGB	() gewerbliche Nutzung		
() GE Gewerbegebiet	() Gebiet nach § 34 BauGB	x Garage		
() GI Industriegebiet	() Gebiet nach § 35 BauGB	() Produktionsgebäude		
() SO Sondergebiet	() Sanierungsgebiet	() sonstige Gebäude	(6)	
	() städtebaulicher Entwicklungsbereich	() Scheunen		

Bodenwert Gemarkung Hattenhof								
Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche	Bodenrichtwert	Erschließungs- kosten	Erschlie- bung *)	Zustand **)	Bodenwert
-	-	-	m ²	€/m ²	€/m ²	-	-	€
65	19	140/2	1.568	64 €/m ²	in BRW enthalten	(1)	(A)	100.352
Bodenwert (insgesamt) gerundet:								100.400

Baujahr	ca.	1960	Restnutzungsdauer	14 Jahre
----------------	-----	------	--------------------------	----------

Sachwertverfahren			
Sachwert	<u>404.945 €</u>	Sachwertfaktor	1,09

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	29.04.2026
Verkehrswert gesamt	405.000 €
* abgeleitet aus dem Sachwert gemäß § 35-39 ImmoWertV	

Hinweis: Es hat nur eine Außenbesichtigung stattgefunden!

Gesamteinschätzung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in 36119 Neuho-Hattenhof, ca. 13 km von der Innenstadt Fuldas entfernt.

Das Grundstück hat eine Größe von 1.568 m² und ist mit einem Einfamilienhaus / Zweifamilienhaus, einer Doppelgarage und einem Lagergebäude bebaut.

Mangels vorliegender Bauunterlagen, sowie sonstiger belastbarer Nachweise zum tatsächlichen Errichtungszeitpunkt des Gebäudes, konnte das Baujahr nicht eindeutig festgestellt werden.

Mangels vorliegender Bauunterlagen, sowie sonstiger belastbarer Nachweise zum tatsächlichen Errichtungszeitpunkt des Gebäudes, konnte das Baujahr nicht eindeutig festgestellt werden.

Anhand der im Grundbuch enthaltenen Eintragungen aus dem Jahr 1960 sowie unter Berücksichtigung der Bauweise und des optischen Erscheinungsbildes des Objekts wird gutsachterlich davon ausgegangen, dass die Errichtung des Gebäudes vermutlich um das Jahr 1960 erfolgte.

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts konnte nicht durchgeführt werden. Die Besichtigung erfolgte ausschließlich äußerlich im Rahmen eines Ortstermins unter Polizeibegleitung aus Sicherheitsgründen. Die Feststellungen zum Objektzustand beruhen daher ausschließlich auf den von außen zugänglichen und einsehbaren Bereichen.

Im Rahmen des Ortstermins am 29.04.2026 vermittelte das Objekt äußerlich einen insgesamt einfachen, dem vermutlichen Baualter entsprechenden Eindruck. Im Außenbereich waren übliche alters- und nutzungsbedingte Gebrauchsspuren erkennbar. Ein erheblicher Instandhaltungstau war äußerlich nicht unmittelbar feststellbar.

Auf dem Grundstück befinden sich zudem zwei Nebengebäude, welche sichtbare alters- und nutzungsbedingte Gebrauchsspuren aufweisen und sich insgesamt in einem einfachen baulichen Zustand befinden.

Auszug Fotodokumentation



Gesamtansicht
Blickrichtung
südost



Hoffläche mit
Nebengebäuden

Auszug Fotodokumentation



Giebelansicht



Nebengebäude
Blickrichtung ost