



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

Wohn- und Geschäftshaus mit Garagengebäude
Hauptstraße 21
36129 Gersfeld - Hettenhausen

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Fulda
Königstraße 38
36037 Fulda
5 K 4/26

Az.:



GUTACHTEN-NR. 26049

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: Wohn- und Geschäftshaus mit Garagengebäude <u>Hauptstraße 21</u> <u>36129 Gersfeld - Hetttenhausen</u>	Auftraggeber: Amtsgericht Fulda <u>Königstraße 38</u> <u>36037 Fulda</u> AZ.: <u>5 K 4/26</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	() Denkmalschutz	x EFH/ZFH offene Bebauung	(2) beitragspflichtig	(B) Rohbauland
() WA allgemeines Wohngebiet	x Flächennutzungsplan	() Reihenhäuser		(C) Bauerwartungsland
() WB Wohnbaufläche	() qualifizierter B-Plan	() Mehrfamilienhaus	(3) abgegolten/ historische Straße/ ortsüblich erschlossen	(D) Begünstigte land-/forst- wirtschaftliche Flächen
x M Mischgebiet	() B-Plan Entwurf	() 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	(5) nicht feststellbar	(F) Wasserfläche
() GE Gewerbegebiet	() Gebiet nach § 34 BauGB	() Garagen		
() GI Industriegebiet	() Gebiet nach § 35 BauGB	() Produktionsgebäude		
() SO Sondergebiet	() Sanierungsgebiet	() sonstige Gebäude	(6)	
	() städtebaulicher Entwicklungsbereich	() Scheunen		

Bodenwert Gemarkung Haselstein

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche	Bodenrichtwert angepasst	Erschließungs- kosten	Erschlie- bung *)	Zustand **)	Bodenwert
-	-	-	m²	€/m²	€/m²	-	-	€
3	9	27/3	1.585	52,83 €/m²	in BRW enthalten	(1)	(A)	90.808
Bodenwert (insgesamt) gerundet:								90.800

Baujahr ursprünglich	1970	Wohnfläche EG + OG ca.	416 m²
Restnutzungsdauer bewertungsrelevant	18 Jahre		

Sachwertverfahren

Sachwert	<u>280.811</u> €	Sachwertfaktor	0,83
-----------------	------------------	-----------------------	------

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

24.06.2026

Verkehrswert gesamt

280.000 €

* abgeleitet aus dem Sachwert gemäß § 35-39 ImmoWertV

Vergleichsdaten:	Verkehrswert €/m² Wohn-/Nutzfläche	<u>673</u>
-------------------------	---	------------

Gesamteinschätzung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in 36129 Gersfeld (Rhön) - Hettenhausen, ca. 22 km von der Innenstadt Fuldas entfernt.

Das Grundstück hat eine Größe von 1.719 m² und ist mit einem Wohnhaus bebaut, welches auch als Geschäft genutzt wird.

Das Wohnhaus- und Geschäftshaus unterteilt sich wie folgt:

Keller: Lagerraum, Heizungsraum mit Gaszentralheizung, Gewölbekeller

Erdgeschoss: Geschäftsräume bestehend aus 7 Räumen mit ehem. Mehllager und Lagerräumen, ehem. Bäckerladen, sowie Cafe und Backstube ca. 148 m².

Obergeschoss: Eine Wohnung mit ca. 148 m² bestehend aus 9 Zimmern, Bad und Gäste-WC; Eine Einliegerwohnung als Anbau bestehend aus 3 Zimmern (separater Eingang) ca. 60m².

Zum Ortstermin am 24. Juni 2026 zeigt das Wohnhaus von innen und außen einen älteren Zustand. Gravierende Mängel oder Bauschäden konnten augenscheinlich nicht festgestellt werden.

Das Grundstück ist im vorderen Bereich gepflastert und der Garten besteht aus Wiesenfläche. Die Nachbargrundstücke sind durch Maschendrahtzaun abgetrennt. Ebenfalls befindet sich ein Garagengebäude mit Terrasse auf dem Grundstück.

Auszug Fotodokumentation



Hauptansicht



Hauptansicht mit Garagengebäude



Giebelansicht von Grundstücksgrenze



Hauseingang Hauptgebäude



Hauseingang Anbau (Einliegerwohnung)



Zimmer Einliegerwohnung exemplarisch



Bürobereich Hauptgebäude



Lagerbereich Hauptgebäude