



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

Wohnhaus
Ebersberger Straße 24
36129 Gersfeld-Hettenhausen

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Fulda
Königstraße 38
36037 Fulda
5 K 28/25

Az.:

ERSTELLT AM

04.11.2025

VERKEHRSWERT zum Stichtag am 30.09.2025

200.000 €



GUTACHTEN-NR. 25094

SEITENUMFANG: 6



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

3 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt: <u>Wohnhaus</u> <u>Ebersberger Straße 24</u> <u>36129 Gersfeld-Hettenhausen</u>	Auftraggeber: <u>Amtsgericht Fulda</u> <u>Königstraße 38</u> <u>36037 Fulda</u> <u>AZ.: 5 K 28/25</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	() Flächennutzungsplan	() Reihenhäuser		(C) Bauerwartungsland
() WB Wohnbaufläche	x qualifizierter B-Plan	() Mehrfamilienhaus	abgegolten/ historische Straße/ ortsüblich erschlossen	(D) Begünstigte land-/forst- wirtschaftliche Flächen
() M Mischgebiet	() B-Plan Entwurf	() gemischt genutztes Gebäude		
x MD Dorfgebiet	() Vorhaben- und Erschließungsplan	() Dienstleistung	(3) teilweise gezahlt	(E) "Reine" land-/forst- wirtschaftliche Fläche
() MK Kerngebiet	() Gebiet nach § 33 BauGB	() gewerbliche Nutzung	(4) nicht feststellbar	(F) Wasserfläche
() GE Gewerbegebiet	() Gebiet nach § 34 BauGB	() Garagen		
() GI Industriegebiet	() Gebiet nach § 35 BauGB	() Produktionsgebäude		
() SO Sondergebiet	() Sanierungsgebiet	() sonstige Gebäude	(5)	
	() städtebaulicher Entwicklungsbereich	() Scheunen	(6)	

Bodenwert Gemarkung Hettenhausen								
Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche	Bodenrichtwert	Erschließungs- kosten	Erschlie- ßung *)	Zustand **)	Bodenwert
-	-	-	m²	€/m²	€/m²	-	-	€
26	1	98	629	50,00 €/m²	in BRW enthalten	(1)	(A)	31.450
Bodenwert (insgesamt) gerundet:								31.500

Baujahr	ursprünglich	nicht bekannt	Restnutzungsdauer bewertungsrelevant	30 Jahre
Baujahr	bewertungsrelevant	1985	BGF Wohnhaus gesamt ca.	357 m²

Sachwertverfahren	
Sachwert	203.306 €
Sachwertfaktor	1,05

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	30.09.2025
Verkehrswert gesamt	200.000 €
abgeleitet aus dem Sachwert gemäß § 35-39 ImmoWertV	
Bewertung erfolgt anhand einer Außenbesichtigung	

Vergleichsdaten:	Verkehrswert €/m² BGF	560
-------------------------	------------------------------	------------

Gesamteinschätzung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in 36129 Gersfeld - OT Hettenhausen und ist hanglagig.

Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von 629 m² und ist mit einem Einfamilienhaus bebaut.

Das ursprüngliche Baujahr des Objektes ist nicht bekannt, laut Bauantragsunterlagen hat 1965 ein Umbau zu einem Wohn- und Wirtschaftsgebäude stattgefunden.

Da keine Innenbegehung stattfinden konnte, kann keine Aussage zur Ausstattung / Zustand oder Renovierungen getroffen werden.

Gemäß den vom Gläubiger zur Verfügung gestellten Planunterlagen befinden sich im Kellergeschoss div. Abstellräume und eine ehem. Garage. Im Erdgeschoss der Hauseingangsbereich mit Gäste-WC, Flur, rechts zwei Zimmer und links 3 weitere Zimmer sowie ein Badezimmer. Im Dachgeschoss sind 3 weitere Zimmer vorhanden. Die Wohnfläche ist nicht genau bekannt, jedoch beläuft sich die Bruttogeschossfläche auf jeweils ca. rd. 113 m².

Ein Stellplatz am Objekt ist nicht vorhanden.

Zum Ortstermin am 30. September 2025 zeigt das Wohnhaus einen älteren, einfachen und ungepflegten bzw. sehr zugestellten Zustand auf. Gravierende Mängel oder Bauschäden konnten augenscheinlich nicht festgestellt werden. Das Objekt ist nicht barrierefrei zugänglich, sondern nur über eine Treppe zu erreichen. Das rückliegende hanglagige Gartengrundstück ist zum Teil sehr verbaut und teilweise bewachsen.

Auszug Fotodokumentation



Gesamtansicht süd



Eingangsbereich



Giebelfläche nord

Auszug Fotodokumentation



Straßenverlauf



öffentliche Zuwegung
/ Treppe (Flurstück 99)



Rückansicht Wohnhaus
und Terrassenfläche
ost

Auszug Fotodokumentation



weitere Grundstücksfläche



weitere Grundstücksfläche
bis Maschendrahtzaun