



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

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage

Im Kalbig 12  
36137 Großenlüder

### AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Fulda  
Königstraße 38  
36037 Fulda  
5 K 54/25

Az.:



GUTACHTEN-NR. 25116

SEITENUMFANG: 6

36037 FULDA - DALBERGSTRASSE 14 - TELEFON 0661 902210 - TELEFAX 0661 2020  
BANKKONTO: SPARKASSE FULDA 042 000 477 BIC: 530 501 803

### 3 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt:

Auftraggeber:

<u>Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage</u>		<u>Amtsgericht Fulda</u>						
<u>Im Kalbig 12</u>		<u>Königstraße 38</u>						
<u>36137 Größenlöder</u>		<u>36037 Fulda</u>						
		<u>AZ.: 5 K 54/25</u>						
<b>Bauliche Nutzbarkeit</b>	<b>Planungsgrundlagen</b>	<b>ortrelevante Nutzung (Anz.)</b>	<b>Erschließungszustand*)</b>					
( ) WS Siedlungsgebiet	( )	x	(A) Baureifes Land					
( ) WR reines Wohngebiet	( ) x	Erhaltungssatzung	x (1) (B) Rohbauland					
( ) WA allgemeines Wohngebiet	( )	Denkmalschutz	(2) beitragsfrei beitragspflichtig (C) Bauerwartungsland					
( ) x WB Wohnbaufläche	( )	Flächennutzungsplan	( ) Wohngebäude					
( ) M Mischgebiet	( )	qualifizierter B-Plan	( ) EFH/ZFH offene Bebauung					
( ) MD Dorfgebiet	( )	B-Plan Entwurf	( ) Reihenhaus Mehrfamilienhaus					
( ) MK Kerngebiet	( )	Vorhaben- und Erschließungsplan	( ) x gemischt genutztes Gebäude					
( ) GE Gewerbegebiet	( )	Gebiet nach § 33 BauGB	( ) Dienstleistung gewerbliche					
( ) GI Industriegebiet	( )	Gebiet nach § 34 BauGB	( ) Nutzung <b>Garagen</b>					
( ) SO Sondergebiet	( )	Gebiet nach § 35 BauGB	( ) Produktionsgebäude sonstige					
( )	( )	Sanierungsgebiet städtebaulicher Entwicklungsbereich	( ) Gebäude (6)					
( )	( )	Scheunen	.....					
<b>Bodenwert Gemarkung Größenlöd</b> :r								
Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche	Bodenrichtwert	Erschließungskosten	Erschließung *)	Zustand **)	Bodenwert
-	-	-	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	-	-	€
1	27	10/35	626	125,00 €/m <sup>2</sup>	in BRW enthalten	(1)	(A)	78.250
Bodenwert (insgesamt) gerundet:								<b>78.300</b>
<b>Baujahr</b>	1997		<b>Wohnfläche KG ca.</b>		50 m <sup>2</sup>			
<b>Restnutzungsdauer</b>	42 Jahre		<b>Wohnfläche EG + DG ca.</b>		191 m <sup>2</sup>			

<b>Sachwertverfahren</b>		
<b>Sachwert</b>	<u>379.223 €</u>	<b>Sachwertfaktor</b> 1,05
<b>Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag</b>	<b>10.12.2025</b>	
<b>Verkehrswert gesamt</b>	<b>380.000 €</b>	
* abgeleitet aus dem Sachwert gemäß § 35-39 ImmoWertV		
<b>Vergleichsdaten:</b>	<b>Verkehrswert €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche</b>	<u>1.985</u>

**Hinweis: Es hat nur eine Außenbesichtigung stattgefunden!**

**Gesamteinschätzung**

*Das zu bewertende Grundstück befindet sich in 36137 Großenlüder, ca. 16 km von der Innenstadt Fuldas entfernt.*

*Das Grundstück hat eine Größe von 626 m<sup>2</sup> und ist mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im KG und einer Garage bebaut.*

*Das Baujahr des Wohnhauses ist gemäß vorliegenden Planunterlagen 1997. Das Objekt ist unterkellert, hat ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Die Garage hat nur ein Erdgeschoss.*

*Da keine Innenbesichtigung stattfinden konnte, kann lediglich eine Beschreibung der Räumlichkeiten anhand der vorliegenden Planunterlagen / Flächenberechnung erfolgen. Zu den Ausstattungsstandard kann keine Aussage getroffen werden. Demnach unterteilt sich das Wohnhaus wie folgt:*

*Kellergeschoss: Flur, Abstellraum, Essen / Kochen / Wohnen, Terrasse, Schlafen und Badezimmer mit ca. 50 m<sup>2</sup>.*

*Erdgeschoss: Eingangsbereich/Diele, WC, Flur, Kochen, Essen / Wohnen, Terrasse und Hauswirtschaftsraum.*

*Dachgeschoss: Flur, Badezimmer, Kind 2, Kind 1 und Schlafzimmer. Die Wohnfläche EG + DG beträgt gemäß Flächenaufstellung ca. 142 m<sup>2</sup>.*

*Zum Ortstermin am 10. Dezember 2025 zeigt das Wohnhaus von innen und außen einen leicht ungepflegten verlassenem Zustand. Gravierende Mängel oder Bauschäden konnten augenscheinlich nicht festgestellt werden. Weitere Aussagen können wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht getätigt werden.*

**Auszug Fotodokumentation**



Gesamtansicht west mit Hoffläche



### Hauseingangsbereich



Giebelansicht nord mit Garage



Giebelansicht nord / Rückansicht ost



Bewuchs / Gartenfläche sückseitig nordost