



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 mit Garage
Hirtzweg 3
36119 Neuhof-Giesel

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Fulda
Königstraße 38
36037 Fulda
5 K 63/24

Az.:



GUTACHTEN-NR. 25034

SEITENUMFANG: 6



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>Wohnhaus mit Garage</u> <u>Hirtzweg 3</u> <u>36119 Neuho-Giesel</u>	Auftraggeber: <u>Amtsgericht Fulda</u> <u>Königstraße 38</u> <u>36037 Fulda</u> AZ.: <u>5 K 63/24</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	x Garagen		
() GI Industriegebiet	() Gebiet nach § 35 BauGB	() Produktionsgebäude	(6)	
() SO Sondergebiet	() Sanierungsgebiet	() sonstige Gebäude		
	() städtebaulicher Entwicklungsbereich	() Scheunen		

Bodenwert Gemarkung Welkers								
Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche	Bodenrichtwert	Erschließungs-kosten	Erschließung *)	Zustand **)	Bodenwert
-	-	-	m ²	€/m ²	€/m ²	-	-	€
3	1	137/5	375	55,00 €/m ²	in BRW enthalten	(1)	(A)	20.625
Bodenwert (insgesamt) gerundet:								20.600

Baujahr	ursprünglich	nicht bekannt	Restnutzungsdauer bewertungsrelevant	19 Jahre
Baujahr	bewertungsrelevant	1974	Wohnfläche gesamt ca.	120 m ²

Sachwertverfahren	
Sachwert	<u>179.367 €</u>
Sachwertfaktor	0,80

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	02.04.2025
Verkehrswert gesamt	180.000 €
* abgeleitet aus dem Sachwert gemäß § 35-39 ImmoWertV	

Vergleichsdaten:	Verkehrswert €/m² Wohn-/Nutzfläche	<u>1.500</u>
-------------------------	--	--------------

Gesamteinschätzung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in 36119 NeuhoF - Ortsteil Giesel, ca. 10 km von der Innenstadt Fuldas entfernt.

Das Grundstück hat eine Größe von 375 m² und ist hanglagig. Es ist mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaut.

Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses ist nicht bekannt (vermutlich +/- 1930). Im Jahr 1973 wurde die Garage errichtet und eine Erweiterung des Wohnhauses durchgeführt. Das Objekt ist nicht unterkellert und der Spitzbodenbereich nicht ausgebaut.

Das Wohnhaus unterteilt sich wie folgt:

EG: Windfang / Eingangsbereich, Flur, Esszimmer, Badezimmer, Wohnzimmer, Küche, kleiner Wintergarten, Terrasse, HWR/Waschküche. Über eine schmale Treppe gelangt man in das Dachgeschoss, hier sind Flur, Balkon, Schlafzimmer, WC, Durchgangszimmer sowie zwei weitere Zimmer vorhanden. Die Wohnfläche beträgt gemäß Flächenaufstellung vom 07.04.1973 ca. 120 m².

Angrenzend an die Garage befindet sich noch ein kleiner Hobby-/Werkstattatraum. Die Terrasse ist von der Straße oder vom Küchen- / Wintergartenbereich zu erreichen. Über eine Treppe gelangt man zum oberen Wiesenbereich.

Zum Ortstermin am 02. April 2025 zeigt das Wohnhaus von innen und außen einen leicht ungepflegten Zustand - es ist teilweise ein Sanierungs-/ Modernisierungsstau vorhanden. Gravierende Mängel oder Bauschäden konnten augenscheinlich nicht festgestellt werden. Die Feuchtigkeit in der Außenwand Richtung Terrasse ist baubedingt, es handelt sich hier jedoch nur um Nebenräume. Im HWR/Waschküche lag ein Wasserschaden von vor ca. 3 Jahren vor. Das elektrische Garagentor funktioniert nicht einwandfrei.

Auszug Fotodokumentation



Ansicht nordwest

Giebelfläche

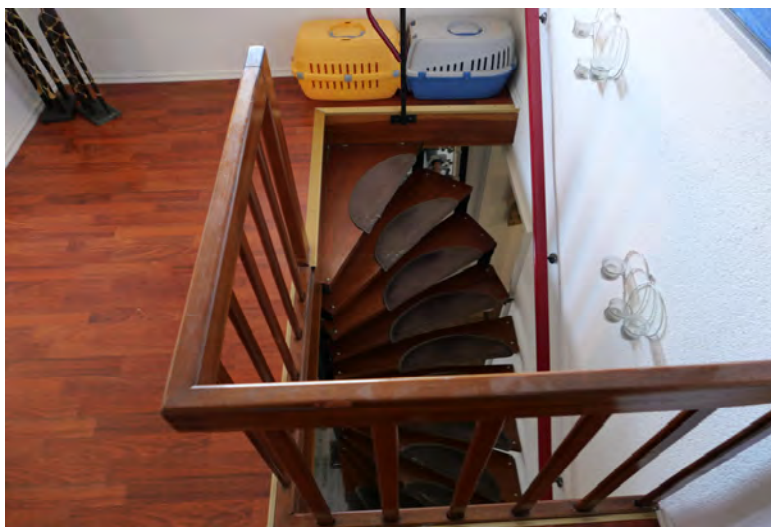


Ansicht Garage + Eingangsbereich



rückliegender hanglagiger
Gartenbereich

Terrasse EG mit Treppe zur
oberen Gartenfläche



Flur / Treppe DG

WC DG



Zimmer DG



Badezimmer EG

