



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
Am Hisselsberg 18a
36132 Eiterfeld-Arzell

AUFRAGGEBER

Amtsgericht Hünfeld
Hauptstraße 24
36088 Hünfeld
Az.: 22 K 3/25

ERSTELLT AM

20.10.2025

VERKEHRSWERT zum Stichtag am 16.09.2025

200.000 €



GUTACHTEN-NR. 25087

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: Wohnhaus Am Hisselsberg 18a 36132 Eiterfeld-Arzell	Auftraggeber: Amtsgericht Hünfeld Hauptstraße 24 36088 Hünfeld AZ.: 22 K 3/25
--	--

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
x WA allgemeines Wohngebiet	x Flächennutzungsplan	() Reihenhaus		(C) Bauerwartungsland
() WB Wohnbaufläche	() qualifizierter B-Plan	() Mehrfamilienhaus	(3) abgegrenzt/ historische Straße/ ortsüblich erschlossen	(D) Begünstigte land-/forst- wirtschaftliche Flächen
() M Mischgebiet	() B-Plan Entwurf	() gemischt genutztes Gebäude		
() MD Dorfgebiet	() Vorhaben- und Vorhaben- und Erschließungsplan	() Dienstleistung	(4) teilweise gezahlt	(E) "Reine" land-/forst- wirtschaftliche Fläche
() MK Kerngebiet	() Gebiet nach § 33 BauGB	() gewerbliche Nutzung		
() GE Gewerbegebiet	() Gebiet nach § 34 BauGB	() Garagen	(5) nicht feststellbar	(F) Wasserfläche
() GI Industriegebiet	() Gebiet nach § 35 BauGB	() Produktionsgebäude		
() SO Sondergebiet	() Sanierungsgebiet	() sonstige Gebäude	(6)	
	() städtebaulicher Entwicklungsbereich	() Scheunen		

Bodenwert Gemarkung Großentaft							
Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche	Bodenrichtwert	Erschließungs- kosten	Erschlie- ßung *)	Zustand **) und Bodenwert
-	-	-	m ²	€/m ²	€/m ²	-	- €
1	26	33	478	38,00 €/m ²	in BRW enthalten	(1) (A)	18.164
Bodenwert (insgesamt) gerundet:							18.200

Baujahr	ursprünglich	1980	Restnutzungsdauer bewertungsrelevant	34 Jahre
Baujahr	bewertungsrelevant	1989	BGF Wohnhaus gesamt ca.	240 m ²

Sachwertverfahren			
Sachwert	<u>203.528 €</u>	Sachwertfaktor	1,35

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	16.09.2025
Verkehrswert gesamt	200.000 €
* abgeleitet aus dem Sachwert gemäß § 35-39 ImmoWertV	

Vergleichsdaten:	Verkehrswert €/m² BGF	834
-------------------------	---	------------

Gesamteinschätzung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in 36132 Eiterfeld - OT Arzell und ist hanglagig.

Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von 478 m² und ist mit einem Einfamilienhaus sowie einem direkt angrenzenden Geräteraum im Kellergeschoss bebaut. Über den Geräteraum sowie die doraufliegende Terrasse sind keine Planunterlagen vorhanden, hier muss mit dem Bauamt geklärt werden, ob eine nachträgliche Genehmigung notwendig ist.

Das ursprüngliche Baujahr des Objektes ist 1980 als Wirtschaftsgebäude, im Jahr 1990 hat ein Ausbau zu Wohnzwecken stattgefunden.

Ca. 2017 wurden Modernisierungen im Hinblick auf das Badezimmer im Kellergeschoss sowie Wand- und Bodenbeläge durchgeführt. Der Spitzbodenbereich ist unausgebaut, aber neu gedämmt - ein Heizkörper ist ebenfalls vorhanden.

Im Erdgeschoss befinden sich der Hauseingangsbereich mit Gäste-WC, Flur, Küche mit Essecke sowie Wohnzimmer. Im Kellergeschoss sind ein Badezimmer sowie 2 Schlafzimmer vorhanden. Weiterhin befindet sich hier der Hauswirtschaftsraum mit Heizung. Die Wohnfläche ist nicht bekannt, jedoch beläuft sich die Bruttogeschossfläche auf jeweils ca. rd. 64 m².

Ein Stellplatz für einen kleinen PKW befindet sich lt. Baulasteintragung am Objekt Haus-Nummer 18.

Zum Ortstermin am 16. September 2025 zeigt das Wohnhaus einen einfachen und überwiegend gepflegten 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 verwildert. Der direkt angrenzende Geräteraum mit darüberliegender Terrasse hat starke Putzabplatzungen und Verfärbungen. Eine anteilige Berücksichtigung erfolgt unter Punkt 6.4.3.3.

Auszug Fotodokumentation

Zuwegung über Treppen zum Objekt



Stellplatz



Ansicht südwest mit Eingangsbereich



Auszug Fotodokumentation

Terrasse südsost



Ansicht ost



Auszug Fotodokumentation

Treppe DG / EG



Flur / Eingangsbereich EG



Badezimmer KG

