



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

### AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Hünfeld  
Hauptstraße 24  
36088 Hünfeld  
22 K 3/25

Az.:

### ERSTELLT AM

20.10.2025

**VERKEHRSWERT** zum Stichtag am 16.09.2025

**200.000 €**



GUTACHTEN-NR. 25087

SEITENUMFANG: 6



## Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

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

Bauliche Nutzbarkeit	Planungsgrundlagen	Wertrelevante Nutzung (Anz.)	Erschließungs- zustand*)	Zustand und Entwicklung**)
( ) WS Siedlungsgebiet	( ) Erhaltungssatzung	<b>x</b> Wohngebäude	( 1 ) beitragsfrei	( A ) Baureifes Land
( ) WR reines Wohngebiet	( ) Denkmalschutz	<b>x</b> EFH/ZFH offene Bebauung	( 2 ) beitragspflichtig	( B ) Rohbauland
<b>x</b> WA allgemeines Wohngebiet	<b>x</b> Flächennutzungsplan	( ) Reihenhäuser		( C ) Bauerwartungsland
( ) WB Wohnbaufläche	( ) qualifizierter B-Plan	( ) Mehrfamilienhaus	( 3 ) abgegolten/ historische Straße/ ortsüblich erschlossen	( D ) Begünstigte land-/forst- wirtschaftliche Flächen
( ) 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	( 6 )	
( ) SO Sondergebiet	( ) Sanierungsgebiet	( ) sonstige Gebäude		
	( ) städtebaulicher Entwicklungsbereich	( ) Scheunen		

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

<b>Baujahr</b>	ursprünglich	1980	<b>Restnutzungsdauer bewertungsrelevant</b>	34 Jahre
<b>Baujahr</b>	bewertungsrelevant	1989	<b>BGF Wohnhaus gesamt ca.</b>	240 m <sup>2</sup>

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

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

<b>Vergleichsdaten:</b>	<b>Verkehrswert €/m<sup>2</sup> BGF</b>	<u>834</u>
-------------------------	---	------------

## Gesamteinschätzung

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

*Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von 478 m<sup>2</sup> und ist mit einem Einfamilienhaus sowie einem direkt angrenzenden Geräteraum im Kellergeschoss bebaut. Über den Geräteraum sowie die daraufliegende 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 m<sup>2</sup>.*

*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

