



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
Leibolzer Straße 23
36132 Eiterfeld-Großentaft

AUFTARGEBER

Amtsgericht Hünfeld
Hauptstraße 24
36088 Hünfeld
Az.: 22 K 9/23



GUTACHTEN-NR. 25027

SEITENUMFANG: 7



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: Wohnhaus Leibolzer Straße 23 36132 Eiterfeld-Großentaft	Auftraggeber: Amtsgericht Hünfeld Hauptstraße 24 36088 Hünfeld AZ.: 22 K 9/23
---	--

Bauliche Nutzbarkeit	Planungsgrundlagen	Wertrelevante Nutzung (Anz.)	Erschließungs- zustand*)	Zustand und Entwicklung**)
() WS Siedlungsgebiet	() Erhaltungssatzung	<input checked="" type="checkbox"/> Wohngebäude	(1) beitragsfrei	(A) Baureifes Land
() WR reines Wohngebiet	() Denkmalschutz	<input checked="" type="checkbox"/> EFH/ZFH offene Bebauung	(2) beitragspflichtig	(B) Rohbauland
() WA allgemeines Wohngebiet	<input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	() Reihenhaus		(C) Bauerwartungsland
() WB Wohnbaufläche	() qualifizierter B-Plan	() Mehrfamilienhaus		(D) Begünstigte land-/forst- wirtschaftliche Flächen
<input checked="" type="checkbox"/> M Mischgebiet	() B-Plan Entwurf Vorhaben- und Erschließungsplan	() gemischt genutztes Gebäude		abgegrenzt/ historische Straße/ ortsüblich erschlossen
() MD Dorfgebiet	() Gebiet nach § 33 BauGB	() Dienstleistung	(4) teilweise gezahlt	(E) "Reine" land-/forst- wirtschaftliche Fläche
() MK Kerngebiet	() Gebiet nach § 34 BauGB	() gewerbliche Nutzung		
() GE Gewerbegebiet	() Gebiet nach § 35 BauGB	<input checked="" type="checkbox"/> Garagen	(5) nicht feststellbar	(F) Wasserfläche
() GI Industriegebiet	() Sanierungsgebiet	() Produktionsgebäude		
() SO Sondergebiet	() städtebaulicher Entwicklungsbereich	() sonstige Gebäude	(6)	
		() 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	664	35,00 €/m ²	in BRW enthalten	(1) (A)	23.240
Bodenwert (insgesamt) gerundet:							23.200

Baujahr ursprünglich	1953	Restnutzungsdauer bewertungsrelevant	22 Jahre
Baujahr bewertungsrelevant	1977	Wohnfläche gesamt ca.	168 m ²

Sachwertverfahren			
Sachwert	<u>244.737</u> €	Sachwertfaktor	1,05

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	30.06.2025
Verkehrswert gesamt	245.000 €
* abgeleitet aus dem Sachwert gemäß § 35-39 ImmoWertV	

Vergleichsdaten:	Verkehrswert €/m² Wohn-/Nutzfläche	<u>1.462</u>
-------------------------	--	---------------------

Gesamteinschätzung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in 36132 Eiterfeld - OT Großentafft und ist voll umzäunt.

Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von 664 m² und ist mit einem Einfamilienhaus, kleinem Nebengebäude sowie einer Doppelfertiggarage bebaut.

Das ursprüngliche Baujahr des jetzigen Objektes ist ca. 1953 - ca. 1982 haben bauliche Veränderungen / Anbau stattgefunden.

2017 wurden Modernisierungen im Hinblick auf die Badezimmer, Wand- und Bodenbeläge sowie Wasser- & Abwasserleitungen und teilweise Elektroleitungen durchgeführt. Der Spitzbodenbereich ist unausgebaut.

Ursprünglich wurde das Objekt als Zweifamilienhaus konzipiert, ist jedoch mittlerweile in ein Einfamilienhaus umgenutzt. Der Grundriss der zwei Etagen ist relativ identisch. Im Erdgeschoss befinden sich der Hauseingangsbereich mit Treppe ins Obergeschoss. Die Räume sind wie folgt unterteilt: EG = Flur, Küche, Zimmer I, WC, Badezimmer, Wohnzimmer und Terrasse - die Wohnfläche beläuft sich auf ca. 85 m². Im Obergeschoss sind insgesamt 3 Schlafzimmer, ein WC und Balkon vorhanden - die Wohnfläche liegt hier bei ca. 83 m².

Das ca. 39 m² große Nebengebäude wurde ursprünglich als Gerätehalle errichtet und wird aktuell als Arbeits- / Abstellraum genutzt, es gibt keine Zentralheizung.

Zum Ortstermin am 30. Juni 2025 zeigt das Wohnhaus einen leicht ungepflegten Zustand sowohl von Innen als auch von Außen auf. Gravierende Mängel oder Bauschäden konnten augenscheinlich nicht festgestellt werden. Das Objekt besitzt keine Zentralheizung, die Beheizung erfolgt über 2 Holzöfen und eine Elektroheizung. Das Warmwasser wird über Durchlauferhitzer erwärmt. Die Zufahrtsflächen zu den Garagen können aktuell nicht genutzt werden, hier fehlen die Höhen / Schotter bzw. Pflaster. Bei dem Nebengebäude wurden die zwei Tore verschlossen, hier ist die Fassadenfläche noch fertigzustellen. Eine anteilige Berücksichtigung der zwei vorgenannten Punkte erfolgt unter Punkt 6.4.3.3.

Auszug Fotodokumentation



Ansicht südost mit Zufahrt



Ansicht ost



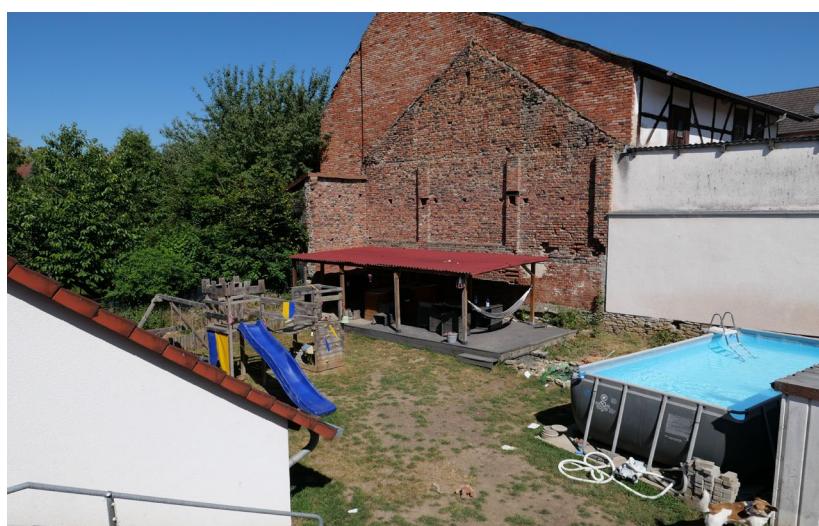
Ansicht südwest



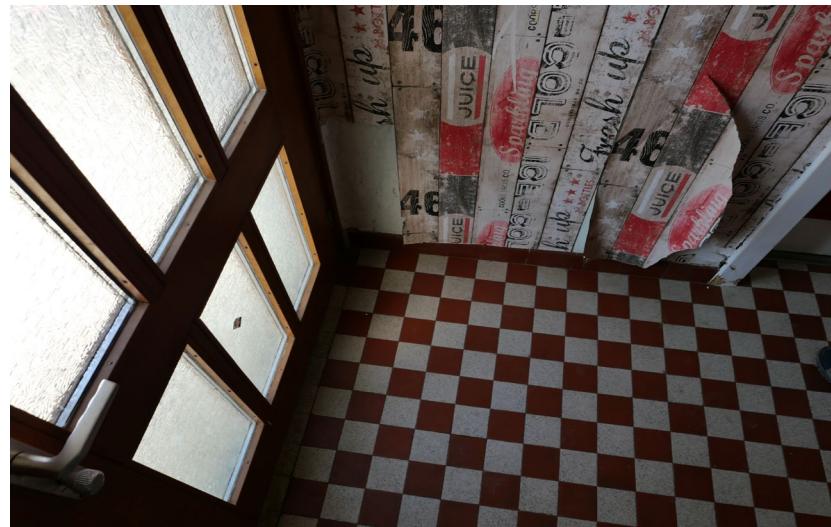
Rückansicht



Nebengebäude



Gartenfläche



Eingangsbereich
EG



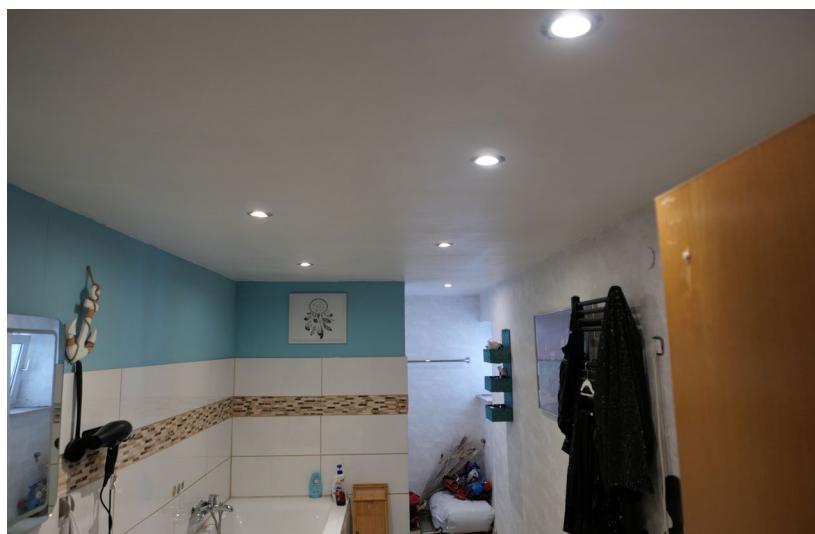
Treppe
EG / OG



WC OG



Ofen OG



Badezimmer EG



Ofen EG