



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

Einfamilienwohnhaus  
Zum Germanendorf 14  
36088 Hünfeld

### AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Hünfeld  
Hauptstraße 24  
36088 Hünfeld  
22 K 6/25

Az.:



GUTACHTEN-NR. 25090

SEITENUMFANG: 7



36037 FULDA · DALBERGSTRASSE 14 · TELEFON 0661 902210 · TELEFAX 0661 2020  
BANKKONTO: SPARKASSE FULDA 042 000 477 (BLZ 530 501 80)

## Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

<b>Objekt:</b> <u>Einfamilienwohnhaus</u> <u>Zum Germanendorf 14</u> <u>36088 Hünfeld</u>	<b>Auftraggeber:</b> <u>Amtsgericht Hünfeld</u> <u>Hauptstraße 24</u> <u>36088 Hünfeld</u> <b>AZ.:</b> <u>22 K 6/25</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	( ) Flächennutzungsplan	( ) Reihenhäuser		( C ) Bauerwartungsland
( ) WB Wohnbaufläche	<b>x</b> 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	( ) Carport		
( ) SO Sondergebiet	( ) Sanierungsgebiet	( ) sonstige Gebäude	( 6 )	
	( ) städtebaulicher Entwicklungsbereich	( ) Scheunen		

Bodenwert								
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	1	166/1	642	80 €/m <sup>2</sup>	in BRW enthalten	(1)	(A)	51.360
<b>Bodenwert (insgesamt):</b>								<i>gerundet</i> <b>51.000</b>

### Einfamilienwohnhaus

<b>Baujahr (Rohbau teils Ausbau)</b>	2020	<b>Restnutzungsdauer</b>	65 Jahre
		<b>Wohnfläche gesamt ca.</b>	162 m <sup>2</sup>

### **Sachwertverfahren**

<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<u>414.652 €</u>	<b>Sachwertfaktor</b>	0,95
--	------------------	-----------------------	------

### **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag**

**22.09.2025**

### **Verkehrswert**

**275.000 €**

\* abgeleitet aus dem Sachwert gemäß § 35-39 ImmoWertV

<b>Vergleichsdaten:</b>	<b>vorläufiger Sachwert €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	<u>2.563</u>
-------------------------	--	--------------

## Gesamteinschätzung

*Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein nicht fertiggestelltes Einfamilienhaus in der Ortschaft Mackenzell, nahe der Stadt Hünfeld.*

*Das Gebäude befindet sich in einer ruhigen, überwiegend wohnlich geprägten Lage am Ende einer Sackgasse. Das Grundstück weist eine Größe von ca. 642 m<sup>2</sup> auf und ist insgesamt als gute Wohnlage zu bewerten.*

*Die Baugenehmigung datiert aus dem Jahr 2019, der Rohbauzustand ist etwa auf das Jahr 2020 zu beziehen. Das Gebäude befindet sich zum Ortstermin im Rohbau bzw. Ausbauzustand und ist bislang nicht fertiggestellt. Es liegen verschiedene Mängel in Planung und Ausführung vor, zudem wurden mehrere Bauleistungen bislang nicht oder nur teilweise ausgeführt. Das Objekt weist somit einen unvollständigen baulichen Zustand auf.*

*Die Grundrissgestaltung ist grundsätzlich zweckmäßig und entspricht der Nutzung eines Einfamilienhauses. Aufgrund der Hanglage waren bzw. sind Geländeanpassungen erforderlich, die teilweise begonnen, jedoch nicht vollständig abgeschlossen wurden.*

*Das nicht fertiggestellte Gebäude zeigt erhebliche Planungs- und Ausführungsmängel, die sowohl konstruktive als auch ausbautechnische Bereiche betreffen. Besonders gravierend sind Mängel in der Abdichtung der erdberührten Wände des Untergeschosses, die zu einer Durchfeuchtung des Estrichs sowie der aufstehenden Wandbereiche geführt haben. Darüber hinaus bestehen weitere, teils folgenschwere Ausführungsmängel, die eine fachgerechte Sanierung und Fertigstellung erforderlich machen.*

*Baurechtlich ist eine separate Garage genehmigt. Die Genehmigung liegt vor, jedoch ist im Rahmen der weiteren Prüfung festzustellen, ob diese nach den Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO) weiterhin wirksam ist.*

## Fotodokumentation

Foto 01 (Bewertungsobjekt)



Foto 02



Foto 03 (Eingangsbereich)



Foto 04 (WC Untergeschoss)

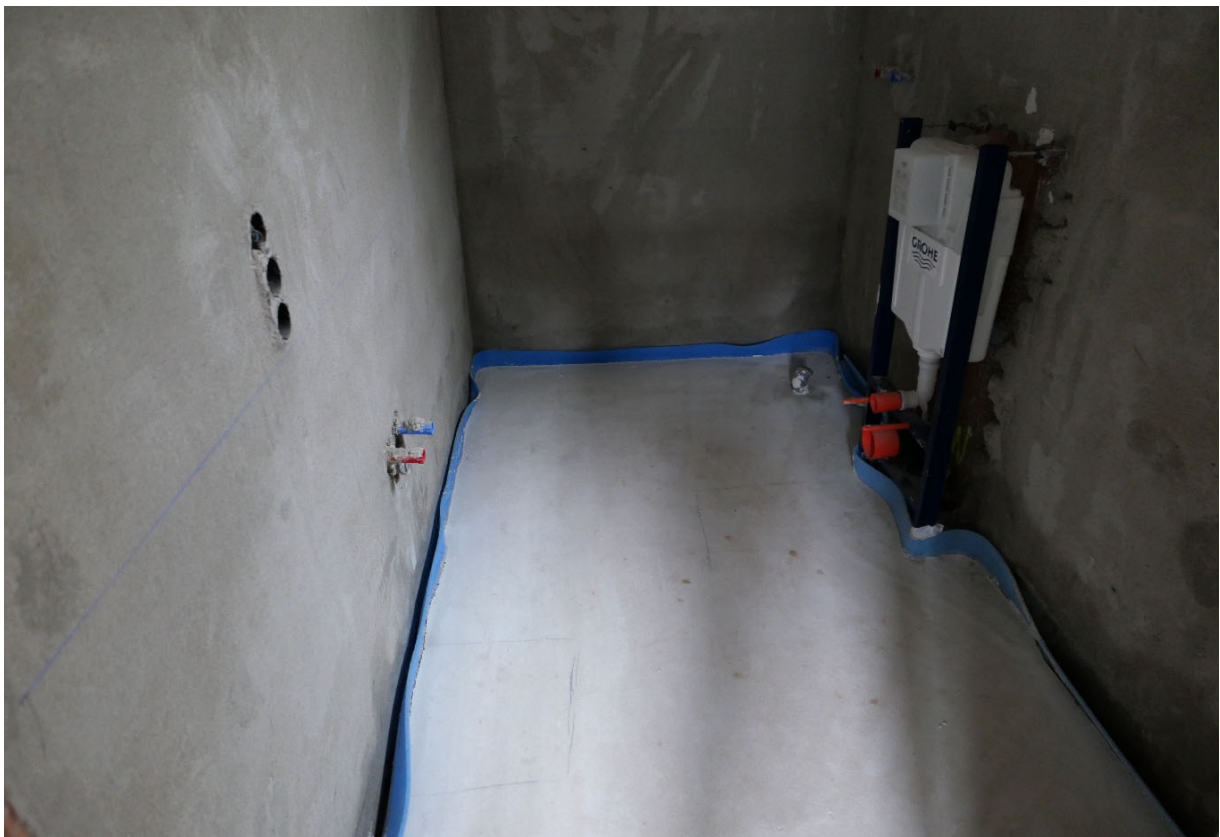


Foto 05 (Blick auf die Küche im Erdgeschoss)



Foto 06 (Wohnzimmer)



Foto 07 (Treppenaufgang ins Dachgeschoss)



Foto 08 (Zimmer im Dachgeschoss)

