



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

AUFTARGEBER

Amtsgericht Hünfeld
Hauptstraße 24
36088 Hünfeld
Az.: 22 K 6/25



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

Objekt:
Einfamilienwohnhaus
Zum Germanendorf 14
36088 Hünfeld

Auftraggeber:
Amtsgericht Hünfeld
Hauptstraße 24
36088 Hünfeld
AZ.: 22 K 6/25

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

Bodenwert									
Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche	Bodenrichtwert	Erschließungs- kosten	Erschlie- ßung *)	Zustand **)	Bodenwert	
-	-	-	m ²	€/m ²	€/m ²	-	-	€	
1	1	166/1	642	80 €/m ²	in BRW enthalten	(1)	(A)	51.360	

Bodenwert (insgesamt): gerundet **51.000**

Einfamilienwohnhaus

Baujahr (Rohbau teils Ausbau)	2020	Restnutzungsdauer	65 Jahre
		Wohnfläche gesamt ca.	162 m ²

Sachwertverfahren

marktangepasster vorläufiger Sachwert 414.652 € **Sachwertfaktor** 0,95

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag **22.09.2025**

Verkehrswert **275.000** €

* abgeleitet aus dem Sachwert gemäß § 35-39 ImmoWertV

Vergleichsdaten: **vorläufiger Sachwert €/m² Wohnfläche** 2.563

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 m² 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 Geländeangepassungen 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)

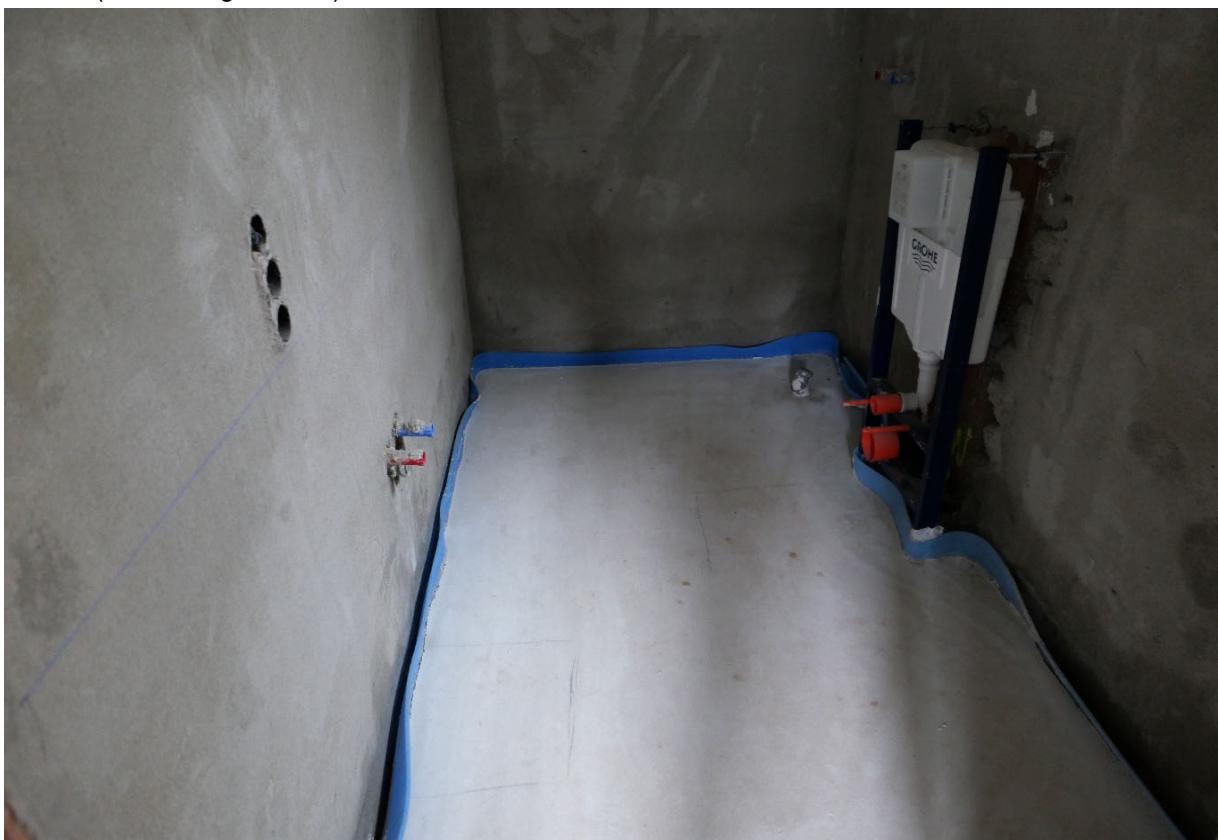


Foto 05 (Blick auf die Küche im Erdgeschoss)



Foto 06 (Wohnzimmer)



Foto 07 (Treppenaufgang ins Dachgeschoss)



Foto 08 (Zimmer im Dachgeschoss)

