

Dipl.-Ingenieur Kay Heumüller · Beatrixstraße 4 · 36037 Fulda

Amtsgericht Fulda
Abt. 5 – 5 K 7-18
Königstr. 38
36037 Fulda

Exposé zum Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit einer **Gewerbeimmobilie mit Betriebswohnung**
bebaute Grundstück in 36043 Fulda, Edelzeller Straße 72



Der Verkehrswert des Grundstücks
wurde zum Stichtag 17.05.2018 nach einer Außenbesichtigung insgesamt
ermittelt mit rd.

484.000,00 €

Exposé zur Veröffentlichung im Internet:

Das vollständige Gutachten liegt dem Amtsgericht Fulda vor. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Angaben im Exposé keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen wird. Das Exposé ersetzt nicht die Einsicht in das Gutachten.

1 Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert:	33.000 €
Sachwert:	495.000 €
Ertragswert:	479.000 €
Verkehrswert:	484.000 €

2 Allgemeine Angaben

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus in Reihenbauweise in einem Industriegebiet. Zulasten des angrenzenden – zurzeit nur im hinteren Grundstücksbereich bebauten - Flurstücks besteht eine Anbaubaulast.

Das Erdgeschoss wird gemäß Planunterlagen von einer Druckerei genutzt, die im Dachgeschoss zusätzliche Lagerfläche in Anspruch nimmt. Im Obergeschoss befindet sich eine Wohnung.

Durch die Lage im Industriegebiet kann die vorhandene Wohnung nur als Betriebswohnung genutzt werden.

Art des Bewertungsobjekts:	Gewerbeimmobilie mit Betriebswohnung
Grundstücksfläche:	333 m ²
Objektadresse:	Edelzeller Straße 72, 36043 Fulda
Mietfläche insgesamt:	rd. 400 m ²
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Fulda, Blatt 14467, Lfd. Nr. 1: Gemarkung Fulda, Flur 18, Flurstück 15/19, Gebäude- und Freifläche, Edelzeller Str. 72, 333 m ²
Wertermittlungstichtag:	17.05.2018
Tag der Ortsbesichtigung:	17.05.2018 Das Objekt konnte nur von der Edelzeller Straße aus besichtigt werden. Der Zutritt zum Gebäude wurde nicht gestattet.
Mietstatus:	genutzt/bewohnt; es sind keine Miet- oder Pachteinnahmen bekannt;

3 Grund- und Bodenbeschreibung

Grundstückslage:	Das Grundstück befindet sich südlich der Kernstadt Fuldas in einem Industriegebiet.
Art der Bebauung in der Straße:	gewerbliche Bebauung, vereinzelt ältere Wohnbebauung
Immissionen:	gebietstypische Immissionen
Topographie, Zuschnitt etc.:	rechteckiger Zuschnitt, nahezu ebenerdig
Straßenfront:	ca. 16 m
Grenzverhältnisse:	zweiseitige Grenzbebauung
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 28, Kohlhäuser Feld von 1966 (Änderung Nr. 1 von 1985). Es gelten u.a. folgende Festsetzungen: G1 (Industriegebiet) Grundflächenzahl 0,7; Baumassenzahl 6,0

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Gewerbeimmobilie mit Betriebswohnung

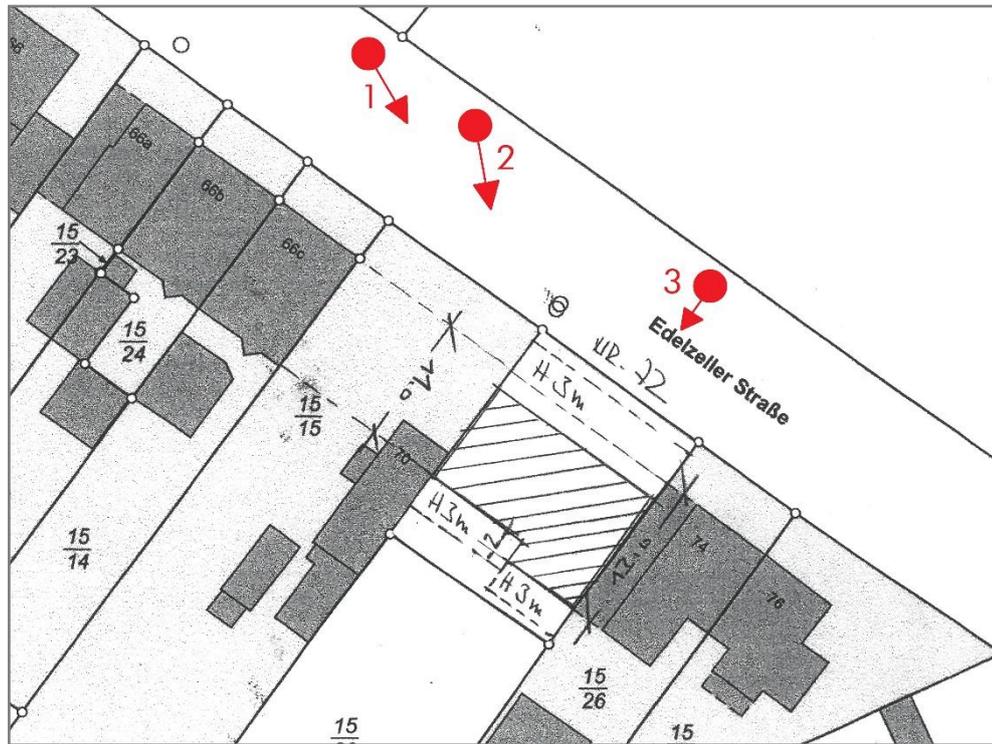
Gebäudeart:	zweigeschossiges, teilunterkellertes Gebäude mit Satteldach (einseitig angebaut)
Baujahr:	2015
Modernisierungen:	keine
Außenansicht:	weißer Außenputz, weiße Fenster, dunkle Dacheindeckung
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk, ca. 36,5 cm stark (im KG: 30 cm)
Dach:	Holzkonstruktion, Satteldach, 38° Dachneigung, Drempel, keine Aufbauten, Eindeckung mit Betondachsteinen
Decken:	Massivdecken
Eingang(sbereich):	überdachter Eingangsbereich
Treppen:	zentrales Treppenhaus mit einläufiger, 2 x viertelgewendelte Treppe
Nutzungseinheiten (gemäß Bauunterlagen):	Kellergeschoss: teilunterkellert; Flur mit Treppe, Archiv, Wasch- und Trockenraum, Technikraum Erdgeschoss: Druckerei (ca. 60 m ²), Verkaufsraum, Teeküche, WC mit Vorraum, Flure, Treppenhaus Obergeschoss: Wohnung mit 5 Zimmern, Küche, 2 Bädern und Balkon, Treppenhaus Dachgeschoss: Lagerraum, Treppenhaus Spitzboden: nicht ausbaufähig

Bodenbeläge:	nicht bekannt
Wandbekleidungen:	nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt
Fenster:	Kunststofffenster
Türen:	Eingangstür: Kunststoff Innentüren: nicht bekannt
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung/Warmwasserversorgung:	nicht bekannt
Sanitäre Installation:	Erdgeschoss: WC Obergeschoss: 2 Bäder Dachgeschoss: keine
Besondere Bauteile:	gartenseitiger Balkon
Besondere Einrichtungen:	keine bekannt
Belichtung und Besonnung:	gut
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Raumhöhen:	lichte Raumhöhe Erdgeschoss: 2,79 m lichte Raumhöhe Obergeschoss: 2,50 m
Bauschäden, Baumängel:	keine bekannt
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
Allgemeinbeurteilung:	Das Objekt machte einen neuwertigen, guten Gesamteindruck. Es ist auch vorstellbar, das gesamte Objekt gewerblich zu nutzen. Es besteht Abstimmungsbedarf mit der Genehmigungsbehörde bezüglich der Planunterlagen bzw. der Bauausführung.

4.2 Außenanlagen

Entwässerung:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Versorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Stromversorgung Anschluss an die Wasserversorgung Anschluss an die Gasversorgung
Bodenbefestigungen:	Betonpflaster im Eingangsbereich/Stellplätze
Einfriedung:	straßenseitig: keine
Stellplätze:	4 Stück
Gartenanlage:	Garten nicht einsehbar

5 Fotodokumentation



Übersichtsplan (Ausschnitt aus dem Lageplan aus dem Bauantrag) zu den Fotos 1 - 3 mit Kennzeichnung des Standortes und der Blickrichtung (rot)



Foto 1 – Lage in der Straße



Foto 2 – Straßen- und Eingangsseite sowie nordwestliche Giebelseite



Foto 3 – Straßenseite mit Eingangsbereich