

Heumüller Ingenieur- und Sachverständigenbüro GmbH & Co. KG
Niesiger Straße 50 · 36039 Fulda

Amtsgericht Fulda
Abt. 5 – 5 K 4/25
Königstr. 38
36037 Fulda

Exposé zum Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus mit angrenzendem Nebengebäude
bebaute Grundstück in 36115 Ehrenberg, Rhönstraße 75



Der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks
wurde zum Stichtag 11.04.2025 insgesamt ermittelt mit rd.

195.000,00 €

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 auf Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen wird. Das Exposé ersetzt nicht die Einsicht in das Gutachten.

Heumüller Ingenieur- und Sachverständigenbüro
GmbH & Co. KG

Sitz der Gesellschaft: Fulda
Amtsgericht Fulda · HRA 6254

Niesiger Straße 50 · 36039 Fulda

Telefon: (0661) 206 641-0
Telefax: (0661) 206 641-2

E-Mail: info@ib-heumueller.de
Internet: www.ib-heumueller.de

Komplementärin und Geschäftsführung:
Heumüller Beteiligungsgesellschaft mbH

Sitz der Gesellschaft: Fulda
Amtsgericht Fulda · HRB 7673

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Kay Heumüller

1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	freistehendes Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäude		
Baujahr:	Wohnhaus:	1911	
	Nebengebäude:	nicht bekannt, geschätzt: 1930	
Grundstücksfläche:	421 m ²		
Objektadresse:	Rhönstraße 75, 36115 Ehrenberg		
Wohnfläche:	Erdgeschoss:	rd. 95,00 m ²	
	Dachgeschoss	rd. 80,00 m ²	
	gesamt:	<u>rd. 175,00 m²</u>	
Mietstatus:	eigengenutzt		
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wüstensachsen, Blatt 1335, Lfd. Nr. 1: Gemarkung Wüstensachsen, Flur 7, Flurstück 18/1, Gebäude- und Freifläche, Rhönstraße 75, 421 m ² ;		
Tag der Ortsbesichtigung:	11.04.2025		
Energieausweis:	liegt nicht vor		
Grundstückslage:	Gemeinde Ehrenberg, Ortsteil Wüstensachsen: Das zu bewertende Grundstück liegt in der Ortsmitte.		
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine		
Denkmalschutz:	nein		
Festsetzungen im Bebauungsplan:	kein Bebauungsplan		

2 Beschreibung des Wohngebäudes

Gebäudeart:	eingeschossiges, teilunterkellertes, freistehendes Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss		
Modernisierungen:	Modernisierungen in den Jahren 1969 und 1989		
Konstruktionsart:	Fachwerkgebäude		
Dach:	Holzkonstruktion, steiles Satteldach, ca. 50° Dachneigung, ohne Aufbauten, Ziegeleindeckung		

Nutzungseinheiten:	Kellergeschoss:	Teilunterkellerung mit Flur mit Treppe, Kellerabstellraum (Durchgangsraum), Heizungsraum
	Erdgeschoss:	Flur mit Treppe zum Dachgeschoss, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, Gäste-WC, Flur mit Zugang zum Kellergeschoss
	Dachgeschoss:	Flur mit Treppe, 4 Zimmer
	Dachspitze:	Abstellfläche
Umfassungswände:		Mauerwerk im Kellergeschoss, Fachwerk, Außenwandverschalung mit Fassadenplatten (vermutlich asbesthaltig),
Innenwände:		Fachwerk, Leichtbauwände
Decken:		Massivdecke über Kellergeschoss (Kappendecke, Gewölbe), Holzbalkendecke über Erd- und Dachgeschoss
Treppen:		einläufige, gewendelte Massivtreppe zum Kellergeschoss; einläufige, gewendelte Holztreppe zum Dachgeschoss; ausziehbare Bodenluke zur Dachspitze
Bodenbeläge:		Fliesen, Laminat
Wandbekleidungen:		Tapete, teilweise Fliesen in den Sanitarräumen
Deckenbekleidungen:		Holzverschalung
Fenster:		braune Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen:		Hauseingangstür: Holztüre mit Glasausschnitten, Innentüren: Stil-Türen, Buche, mit Holzzargen im Erdgeschoss, glatte Holzfurniertüren im Dachgeschoss
Elektroinstallation:		einfache bis mittlere Ausstattung
Heizung/Warmwasserversorgung:		Gaszentralheizung (oberirdischer Gasaußentank, Miettank)
Sanitäre Installation:	Erdgeschoss:	Bad mit Badewanne, Dusche, WC, Bidet, 2 Waschbecken; Gäste-WC mit Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
(lichte) Raumhöhen:		Kellergeschoss: ca. 1,85 – 2,00 m (Gewölbe) Erdgeschoss: ca. 2,38 m Dachgeschoss: max. ca. 2,26 m

Bauschäden, Baumängel: Im Kellergeschoss sind Feuchteschäden im unteren Wandbereich sichtbar. Das Dach in der Dachspitze ist nicht wärmegeämmt. Die Fassadenverkleidung ist mittelfristig zu erneuern.

3 Beschreibung des Nebengebäudes

Gebäudeart: eingeschossiges, nicht unterkellertes Nebengebäude, ehemaliges Stallgebäude (Anbau an Wohnhaus)

Nutzungseinheiten: Erdgeschoss: Abstellfläche, 1 Pkw-Stellplatz
Dachgeschoss: Abstellfläche (über Leiter zugänglich)

Außenansicht: unverputzter, historischer Mauerziegel

Konstruktionsart: Massivbau

Umfassungswände: Mauerwerk

Dach: Satteldach mit Wellplatteneindeckung (vermutlich Wellasbest)

Fußböden: Betonboden/Estrich

Innenwand: Mauerwerk, unverputzt

Fenster und Türen: Stahlschwinger, einfache Stahlfenster mit Einfachverglasung

Elektroinstallation: Stromanschluss

Bauschäden, Baumängel: Am Boden sind Risse und Abplatzungen vorhanden; die Dachflächen sind vermoost; die Fugen an der Fassade sind schadhaf und teilweise herausgebrochen. Insgesamt macht das Gebäude einen ungepflegten, vernachlässigten Gesamteindruck.

4 Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt macht insgesamt einen mittelmäßigen Gesamteindruck. Im Wohnhaus sind baujahrs- bzw. objekttypisch niedrige Raumhöhen vorhanden.

Das Wohngebäude befindet sich in einem unter energetischen Gesichtspunkten nicht zeitgemäßem Zustand. Die Ausstattung stammt überwiegend aus dem Jahr 1989; in den letzten 30 Jahren wurden augenscheinlich keine Modernisierungen getätigt. Es sind starke Gebrauchsspuren sichtbar.

Das Wohngebäude kann mit wenigen baulichen Maßnahmen auch als Zweifamilienwohnhaus genutzt werden. Das Nebengebäude wird derzeit als Garage genutzt. Die Zufahrt über das angrenzende Nachbarflurstück 18/2 wird geduldet.

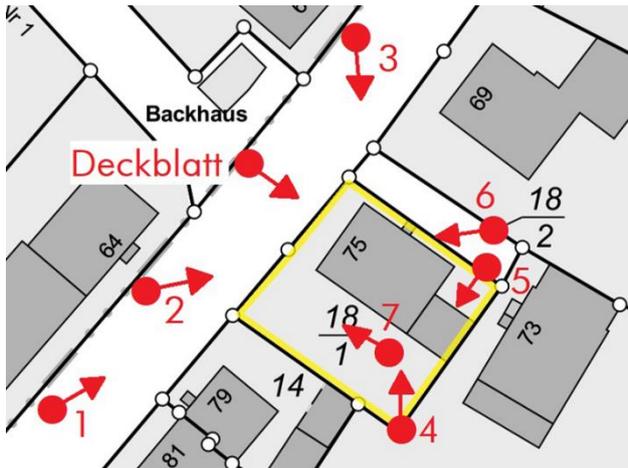
5 Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert: 17.000 €

Ertragswert: 189.000 €

Sachwert/Verkehrswert: 195.000 €

6 Fotodokumentation



Übersichtsplan zu den Fotos 1 – 7 mit Kennzeichnung des Standortes und der Blickrichtung



Foto 2 – Blick von der Straße in westliche Richtung auf das Bewertungsobjekt



Foto 3 – Blick von der Straße auf die Giebelseite und die Nordostfassade des Wohnhauses mit Hauseingang



Foto 4 – Blick vom Garten auf die Südwestseite des Wohngebäudes, rechts: Nebengebäude

Die Fotos Nr. 1, 5-7 sind Bestandteil des Gutachtens und nicht im vorliegenden Exposé enthalten.