

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

Amtsgericht Fulda
Abt. 5 – 5 K 13/24
Königstr. 38
36037 Fulda

Exposé zum Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit einem freistehenden Wohnhaus und angrenzendem Nebengebäude
bebaute Grundstück in 36115 Hilders/Wickers, Höhenweg 8



Der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks
wurde zum Stichtag 07.06.2024 insgesamt ermittelt mit rd.

273.000,00 €

Kurzexposé 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 Allgemeine Angaben

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem freistehenden Wohngebäude mit angrenzendem Nebengebäude bebautes Grundstück. Das Baujahr des Gebäudes wird aufgrund der Bauweise auf ca. 1930 geschätzt. Die vorliegenden Bauunterlagen sind unvollständig. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wird das Nebengebäude (ehemalige Scheune und Stall) als Garagengebäude genutzt. Das Gesamtgrundstück weist mit einer Gesamtfläche von 3.931 m² eine Übergröße auf.

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	freistehendes Wohnhaus mit Nebengebäude (ehemalige Scheune und Stall)
Grundstücksfläche:	Flurstück 184/130: 3.931 m ²
Objektadresse:	Höhenweg 8, 36115 Hilders/Wickers
Wohnfläche:	rd. 189 m ²
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wickers, Blatt 383, Lfd. Nr. 7: Gemarkung Wickers, Flur 3, Flurstück 184/130, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Höhenweg 8, 3.931 m ²
Tag der Ortsbesichtigung:	07.06.2024
Energieausweis:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Mietstatus:	eigengenutzt
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine Eintragungen
Festsetzungen im Bebauungsplan:	kein Bebauungsplan

1.2 Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Fulda
Ort und Einwohnerzahl:	Hilders (ca. 4.900 Einwohner), Ortsteil Wickers (ca. 250 Einwohner)
Grundstückslage:	Das Bewertungsgrundstück liegt am südlichen Rand des Ortsteiles Wickers. Direkt gegenüberliegend befindet sich das Bürgerhaus des Ortsteiles. Umliegend sind mehrere unbebaute Grundstücke vorhanden.

2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Das Wohngebäude (mit angrenzendem Nebengebäude) wurde ca. 1930 errichtet. Im Jahr 1950 erfolgte ein gartenseitiger Anbau, der ursprünglich als Schleuderraum für Honig genutzt wurde. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wird der Anbau zu Wohnzwecken genutzt.

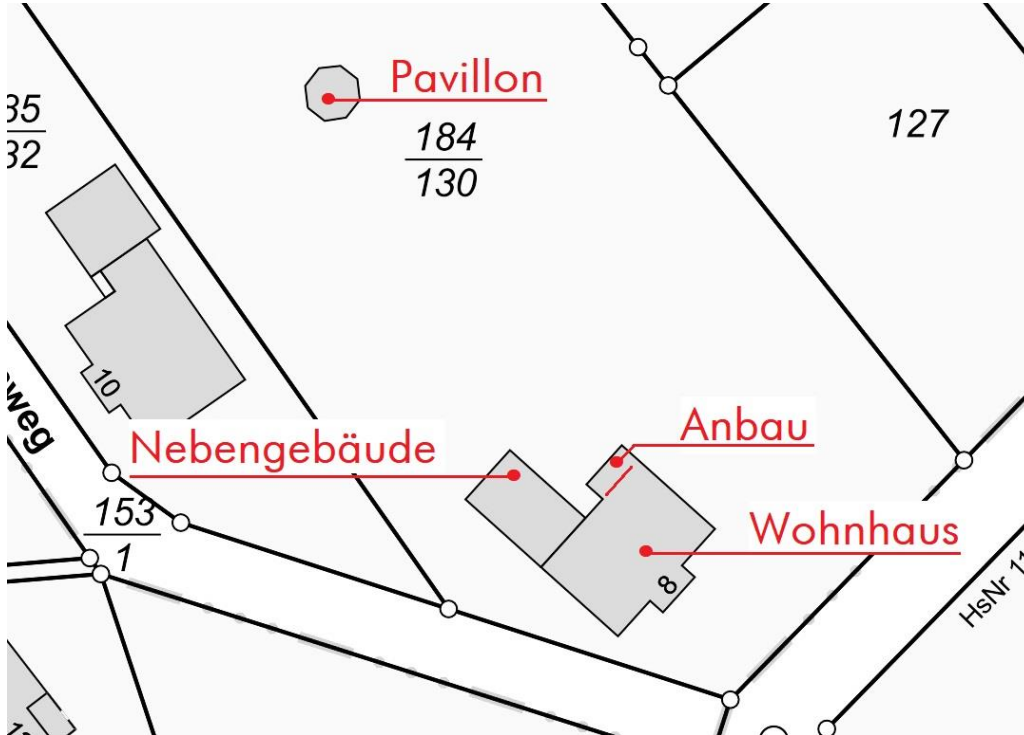


Abb. 1: Übersichtsplan zu den Gebäuden

2.1 Wohnhaus mit Anbau

Gebäudeart:	eingeschossiges, voll unterkellertes freistehendes Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	ca. 1930, Anbau: 1950
Modernisierungen:	Das Gebäude erhielt in den letzten 10 Jahren einen neuen Außenanstrich; die Fenster stammen aus unterschiedlichen Baujahren; es wurden verschiedene kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt;
Konstruktionsart:	vermutlich: Massivbau
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk, 24 cm stark
Innenwände:	Mauerwerk

Dach:	Satteldach mit Querhaus (Eingangsbereich), gartenseitige Gaube, Ziegeleindeckung
Decken:	Massivdecke über Kellergeschoss, ansonsten vermutlich Holzbalkendecken
Nutzungseinheiten:	Kellergeschoss: Heizungsraum, Öllager, Waschraum, Abstellräume, Raumhöhe: ca. 2,01 m
	Erdgeschoss: 4 Zimmer, Küche, Flur mit Treppe, Windfang, WC, Raumhöhe: ca. 2,55 m
	Dachgeschoss: 4 Zimmer (davon 1 Durchgangszimmer), Bad, Flur mit Treppe, Abstellraum
	Dachspitze: nicht ausgebaut, nicht ausbaufähig
Bodenbeläge:	Fliesen, Holzdielen, Laminat, Kork, PVC
Wandbekleidungen:	Tapete, Fliesen
Deckenbekleidungen:	Tapete
Fenster:	Kunststofffenster, Holzfenster (unterschiedliche Baujahre)
Türen:	Hauseingangstür: Holztür mit Glasausschnitt; Innentüren: einfache Holzfurniertüren
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung/Warmwasserversorgung:	Ölzentralheizung (Brenner Baujahr 1997), Stahlöltanks 3 x 1.000 l
Sanitäre Installation:	Erdgeschoss: Gäste-WC mit Waschbecken Dachgeschoss: Bad mit Dusche, Badewanne, WC und Waschbecken
Bauschäden, Baumängel:	Es sind mehrere Feuchteschäden (WC-Erdgeschoss, Kellergeschoss) sichtbar. Die Dachspitze ist ungedämmt.

2.2 Nebengebäude

Gebäudeart:	eingeschossiges, nicht unterkellertes Nebengebäude (ehemaliger Stall und Scheune)
Baujahr:	ca. 1930
Modernisierungen:	Das Gebäude erhielt in den letzten 10 Jahren einen neuen Außenanstrich; ansonsten wurden verschiedene kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt;
Nutzungseinheiten:	Garage im Erdgeschoss
Außenansicht:	gelber Außenputz, teilweise Sichtfachwerk, braune Holzfenster, rote Dacheindeckung, braune Garagenschwingtore
Konstruktionsart:	Erdgeschoss: Massivbau, Dachgeschoss: Fachwerk
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk, Fachwerk
Decke:	teilweise Massivdecke
Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion und Ziegeleindeckung
Fußböden:	Betonboden im Erdgeschoss
Innenwände:	Mauerwerk
Fenster und Türen:	Holzfenster, Stahltore mit Holzfüllung
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Sonstiges:	Das Nebengebäude wurde als Anbau (Querbau) an das Wohngebäude errichtet. Das Erdgeschoss des Anbaus befindet sich auf der Höhe des Kellergeschosses des Hauptgebäudes. An das Nebengebäude wurde 2016 eine einfache Garage angebaut.
Bauschäden, Baumängel:	Bei der Besichtigung sind keine wesentlichen Bauschäden erkennbar.

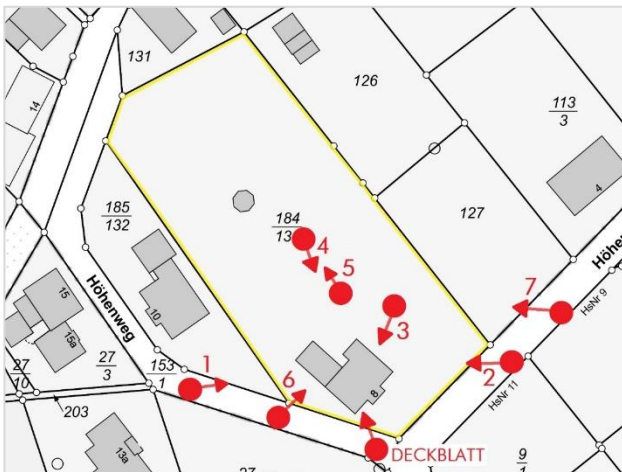
2.3 Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt macht insgesamt einen mittelmäßigen Gesamteindruck. Die Ausstattung ist in vielen Gewerken veraltet. Es sind mehrere Feuchteschäden (WC-Erdgeschoss, Kellergeschoss) sichtbar. Die Dachspitze ist ungedämmt. Das Nebengebäude ist vielseitig nutzbar. Hier besteht weiteres Ausbaupotenzial. Das Gesamtgrundstück weist mit einer Gesamtfläche von 3.931 m² eine Übergröße auf. Eine Grundstücksteilung und separate Bebauung der nördlichen Teilfläche ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

3 Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert:	116.000 €
Ertragswert:	252.000 €
Sachwert/Verkehrswert:	273.000 €

4 Fotodokumentation



Übersichtsplan zu den Fotos 1 – 7 (+ Deckblatt)
mit Kennzeichnung des Standortes und der Blickrichtung (rot)



Foto 1 – Blick von der Straße in östliche Richtung



Foto 3 – Blick vom Garten auf die nordöstliche Giebelseite des Wohngebäudes, rechts: Nebengebäude



Foto 4 – Blick vom Garten in südliche Richtung auf das Bewertungsobjekt

Die Fotos 2 + 5-7 sind Bestandteil des Gutachtens und nicht im vorliegenden Exposé enthalten.