

Heumüller Ingenieur- und Sachverständigenbüro GmbH & Co. KG
Kronhofstraße 49 · 36037 Fulda

Amtsgericht Fulda
Abt. 5 – 5 K 15/26
Königstr. 38
36037 Fulda

Exposé zum Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit einem freistehenden Wochenendhaus bebaute Grundstück in
36115 Hilders, In der Nesselkutte 1
und das angrenzende unbebaute Grundstück
in 36115 Hilders, Ulster-Ottilienrain 1



Der Verkehrswert der unbelasteten Grundstücke
wurde zum Stichtag 10.07.2026 insgesamt ermittelt mit rd.

144.000,00 €

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
Kronhofstraße 49 · 36037 Fulda

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

Telefon: (0661) 206 641-0

Komplementärin und Geschäftsführung:
Heumüller Beteiligungsgesellschaft mbH

Sitz der Gesellschaft: Fulda
Amtsgericht Fulda · HRB 7673

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Kay Heumüller

1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem freistehenden Wochenendhaus bebautes Grundstück (Flurstück 97/1) und einem angrenzenden unbebauten Grundstück (Flurstück 97/4).

Die Grundstücke liegen innerhalb eines Wochenendhausgebietes und sind somit mit Nutzungseinschränkungen verbunden.

Art des Bewertungsobjekts:	freistehendes Wochenendhaus und unbebautes Grundstück		
Grundstücksfläche:	Flurstück 97/1:	1.285 m ²	
	<u>Flurstück 97/4:</u>	<u>1.007 m²</u>	
	gesamt:	2.292 m ²	
Objektadresse:	Flurstück 97/1:	In der Nesselkutte 1, 36115 Hilders	
	Flurstück 97/4:	Ulster-Ottilienrain 1, 36115 Hilders	
Wohnfläche:	rd. 56 m ²		
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hilders, Blatt 1817		
	Lfd. Nr. 3:		
	Gemarkung Hilders, Flur 8, Flurstück 97/1,		
	Erholungsfläche, In der Nesselkutte 1, 1.285 m ² ;		
	Lfd. Nr. 4:		
	Gemarkung Hilders, Flur 8, Flurstück 97/4,		
	Erholungsfläche, Ulster-Ottilienrain 1, 1.007 m ² ;		
Tag der Ortsbesichtigung:	10.07.2026		
Grundstückslage:	Gemeinde Hilders, Wochenendhausgebiet:		
	Die Bewertungsgrundstücke liegen am westlichen Rand des Wochenendhausgebietes direkt an der Kreisstraße. An der Einmündung der Straße „In der Nesselkutte“ befindet sich eine Bushaltestelle.		
Art der Bebauung in der Straße:	Wohnbebauung (Wochenendhäuser), vereinzelt unbebaute Grundstücke		
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine		
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Bebauungsplan Nr. 9 „Wochenendhausgebiet“		
Wertermittlungsergebnisse:	Verkehrswert:	Flurstück 97/1:	106.000,00 €
		Flurstück 97/4:	38.000,00 €
		Summe:	144.000,00 €

2 Gebäudebeschreibung

2.1 Wohnhaus

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes, eingeschossiges, teilunterkellertes Wohnhaus in Massivbauweise. Das Erdgeschoss ist im Wohn- und Essbereich bis unter den First offen. In einem Teilbereich ist eine Zwischenebene (offene Galerie) eingebaut worden.

Gebäudeart:	eingeschossiges, teilunterkellertes, freistehendes Wohngebäude
Baujahr:	1974
Modernisierungen:	keine wesentlichen erkennbar
Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk, 36,5 cm stark
Innenwände:	Mauerwerk, 24 bzw. 11,5 cm stark
Dach:	Holzkonstruktion, Satteldach, ca. 30° Dachneigung
Decken:	Massivdecke über Kellergeschoss, Zwischenebene (Galerie): Holzkonstruktion
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, Holzklappläden, Rollläden
Heizung/Warmwasserversorgung:	Nachtspeicheröfen, offener Kamin im Wohnraum, elektrische Warmwasserversorgung
Sanitäre Installation:	Erdgeschoss: Bad mit Dusche, WC und Waschbecken
Grundrissgestaltung:	moderner, offener Grundriss
Nutzungseinheiten:	Kellergeschoss: Abstellräume mit Waschmaschinenanschluss, Sauna
	Erdgeschoss: Eingangsbereich mit Treppe zum Kellergeschoss, Garderobe, Duschbad, Küche, Wohn- und Esszimmer mit Terrassen und Treppe zur Galerie
	Dachgeschoss: offene Galerie
Bauschäden, Baumängel:	Die gesamte Wohn- und Nutzfläche im Gebäude ist durch einen massiven Schädlingsbefall (vermutlich: Mäuse) stark verunreinigt.

2.2 Beschreibung des unbebauten Grundstücks

Das Flurstück 97/4 ist rechteckig zugeschnitten und hat Gefälle in nordwestliche Richtung.

Das Flurstück ist unbebaut und mit hohen Laub- und Nadelbäumen dicht bewachsen.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt an der Ostseite vom Ulster-Ottilienweg aus. Im Westen grenzt die Kreisstraße an. Nördlich des Flurstücks 97/4 befindet sich das zu bewertende, bebaute Flurstück 97/1. Südlich liegt ein bebautes Grundstück.

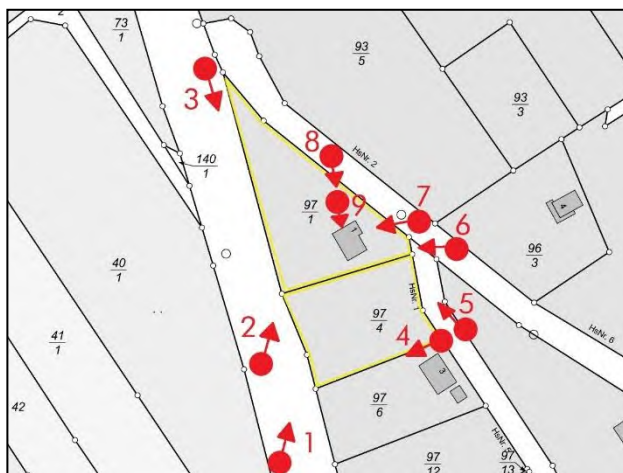
2.3 Allgemeinbeurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein kleines, massives Wohnhaus aus den 70-Jahren.

Aufgrund des vorgefundenen baulichen Zustandes und des vorhandenen Schädlingsbefalls ist eine Sanierung/Modernisierung des Innenausbaus erforderlich. Der Garten ist verwildert und mit hohen Bäumen zugewachsen.

Das Flurstück 97/4 ist unbebaut und eigenständig nutzbar. Eine Bebauung mit einem Wochenendhaus ist zulässig.

3 Fotodokumentation



Übersichtsplan zu den Fotos 1 – 9



Foto 1 – Blick von der Kreisstraße in nördliche Richtung



Foto 8 – Blick von der Straße in der Nesselkutte auf die Zufahrt zu dem Flurstück 97/1



Foto 10 – Giebelseite des Wochenendhauses mit Hauseingang

Die Fotos Nr. 2-7, 9 + 1-13 sind Bestandteil des Gutachtens und nicht im vorliegenden Exposé enthalten.