

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

Amtsgericht Fulda
Abt. 5 – 5 K 26/24
Königstr. 38
36037 Fulda

Exposé

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit einem Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) mit Anbau und Garage
bebaute Grundstück in 36119 Neuhof/Hauswurz, Heckenhof 3



Der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks
wurde zum Stichtag 23.09.2024 – nach dem äußeren Eindruck - insgesamt ermittelt mit rd.

74.000,00 €

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 Wertermittlungsergebnisse mit wertrelevanten Faktoren

Objekt:	Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) mit Anbau und Garage		
Baujahr:	Wohngebäude:	nicht bekannt	
	Wohnhausanbau:	1977	
	Erneuerung Dachstuhl:	1981	
Objektadresse:	Heckenhof 3, 36119 Neuhof/Hauswurz		
Wohn-/Nutzfläche:	rd. 180 m ²		
Mietstatus:	augenscheinlich unbewohnt		
Bodenwert:	13.000 €		
Sachwert/Verkehrswert:	74.000 €		
Sonstiges:	nur Außenbesichtigung; Abzug für Instandsetzungskosten etc.: 82.000 €		

2 Allgemeine Angaben

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein als Doppelhaushälfte errichtetes Wohngebäude mit Satteldach, welches im Jahr 1977 durch einen Anbau mit Flachdach erweitert wurde. Im Jahr 1981 wurde der Dachstuhl erneuert, wobei die Dachgeometrie des Gesamtgebäudes zu einem ungleichseitigen Satteldach verändert wurde. Im Jahr 1975 wurde auf der östlichen Grundstücksgrenze eine unregelmäßig zugeschnittene Doppelgarage errichtet. Es liegen genehmigte Bauunterlagen in Auszügen vor. Die Bauakte ist nicht vollständig. Das ursprüngliche Baujahr des Wohngebäudes ist nicht bekannt.

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) mit Anbau und Garage		
Grundstücksfläche:	714 m ²		
Objektadresse:	Heckenhof 3, 36119 Neuhof/Hauswurz		
Wohn-/Nutzfläche:	rd. 180 m ²		
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hauswurz, Blatt 548, Lfd. Nr. 1: Gemarkung Hauswurz, Flur 4, Flurstück 103, Hof- und Gebäudefläche, Heckenhof 3, 714 m ² ;		

Mietstatus:	augenscheinlich leerstehend/unbewohnt
Wertermittlungsstichtag:	23.09.2024
Grundstückslage:	Gemeinde Neuhof, Ortsteil Hauswurz, Lage an der Landstraße im Außengebiet
Energieausweis:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Grundstückslage:	Gemeinde Neuhof, Ortsteil Hauswurz, Lage an der Landstraße im Außengebiet
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine Eintragungen
Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Außengebiet
Festsetzungen im Bebauungsplan:	kein Bebauungsplan

3 Beschreibung der Gebäude

3.1 Wohnhaus mit Anbau

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein eingeschossiges, teilunterkellertes Wohngebäude (Doppelhaushälfte) mit Satteldach.

Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden; augenscheinlich wird das Objekt seit längerem nicht bewohnt.

Gebäudeart:	eingeschossiges, unterkellertes Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss (Doppelhaushälfte) und eingeschossigem, nicht unterkellertem Anbau mit nicht ausgebautem Dachgeschoss
-------------	--

Baujahr:	Wohngebäude:	nicht bekannt, vermutlich ca. 1930
	Wohnhausanbau:	1977
	Erneuerung Dachstuhl:	1981

Modernisierungen:	Das Dach des Hauptgebäudes wurde mit dem Dach des Anbaus erneuert; die Fenster wurden augenscheinlich ausgetauscht.
-------------------	---

Konstruktionsart:	Massivbau
-------------------	-----------

Fundamente:	Beton
-------------	-------

Umfassungswände:	Hauptgebäude:	EG: Mauerwerk, 36,5 cm/49 cm stark, Haustrennwand: 24 cm stark
	Anbau:	Mauerwerk, 24 cm stark
Innenwände:		Mauerwerk 24 cm/11,5 cm stark
Dach:		Satteldach/Pultdach, Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Betondachsteinen/ Wellplatten
Decken:		Massivdecken / Holzbalkendecken
Eingang(sbereich):		2 Eingänge an der Südseite mit Treppen
Nutzungseinheiten:	Kellergeschoss:	Abstellfläche
	Erdgeschoss:	Hauptgebäude: Diele mit Treppe, Wohn- und Esszimmer, Küche Anbau: Flur, Bad, 2 Zimmer, Duschbad
	Dachgeschoss:	Hauptgebäude: 1 Schlafräum, Abstellraum Anbau: Abstellfläche
Boden- und Wandbeläge:		nicht bekannt
Fenster:		weiße Kunststofffenster, Glasbausteine
Elektroinstallation:		nicht bekannt
Heizung/Warmwasserversorgung:		nicht bekannt, vermutlich Gasheizung (laut Bauakte: 1990, Einbau einer Flüssiggasanlage)
Sanitäre Installation:	Erdgeschoss	Bad mit Badewanne, WC und Anbau: Waschbecken;
		Bad mit Dusche, WC und Waschbecken
Grundrissgestaltung:		verwinkelter Grundriss
Bauschäden, Baumängel:		Bei der Ortsbesichtigung sind von außen zahlreiche Putz- und Mauerwerksschäden sowie massive Beschädigungen in der Dachfläche sichtbar. Die Außenanlage ist verwildert und ungepflegt.

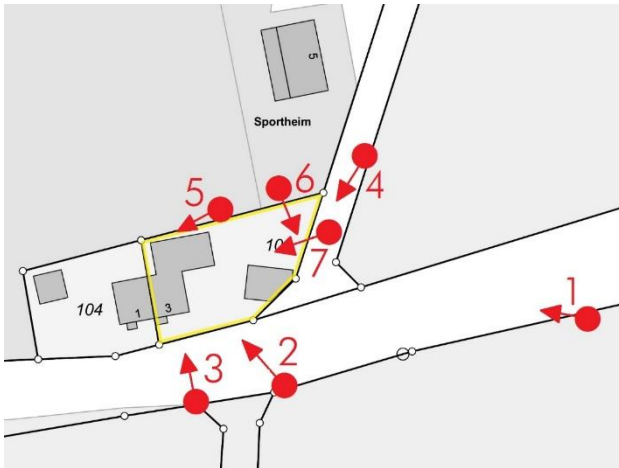
3.2 Garage

Gebäudeart:	eingeschossiges, nicht unterkellertes Garagengebäude
Baujahr:	1975
Modernisierungen:	keine bekannt
Nutzungseinheiten:	2 Einzelgaragen
Außenansicht:	heller Außenputz, braune Garagentore
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk, 24 cm stark
Dach:	flach geneigtes Dach (Stahlbeton)
Fenster und Türen:	1 Fenster, 3 Garagentore
Sonstiges:	unregelmäßiger Grundrisszuschnitt
Bauschäden, Baumängel:	Bei der Außenbesichtigung zahlreiche Putz- und Mauerwerkschäden sowie Beschädigungen der Dachfläche erkennbar.

4 Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt macht insgesamt einen vernachlässigten und ungepflegten äußeren Eindruck. Auf der Grundlage der Außenbesichtigung können keine detaillierten Angaben zu Bauschäden gemacht werden. Es ist ein starker Instandhaltungs- und Reparaturstau von außen erkennbar. Es sind zahlreiche Putz- und Mauerwerksschäden sowie massive Beschädigungen in den Dachflächen sichtbar. Daher besteht ein hohes Risiko des Vorliegens von weiteren Baumängeln oder Bauschäden (Wasserschäden aufgrund eindringenden Regenwassers).

5 Fotodokumentation



Übersichtsplan zu den Fotos 1 – 5 (+ Deckblatt) mit Kennzeichnung des Standortes und der Blickrichtung (rot)



Foto 1 – Lage an der Landstraße



Foto 2 – Blick von der Landstraße in nordwestliche Richtung auf das Bewertungsobjekt



Foto 7 – Blick von der Straße „Sportplatz“ in westliche Richtung auf das Bewertungsobjekt mit Anbau (rechts) und Garagen (Vordergrund links)

Die Fotos 3, 4, 5 + 6 sind Bestandteil des Gutachtens und nicht im vorliegenden Exposé enthalten.

Das vollständige Gutachten besteht aus 53 Seiten (inkl. Bauzeichnungen, Berechnungen und ausführliche Beschreibung) und liegt dem Amtsgericht Fulda vor.