

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

Amtsgericht Fulda  
Abt. 5 – 5 K 28/24  
Königstr. 38  
36037 Fulda

## Exposé zum Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)  
für das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus  
bebaute Grundstück in 36124 Eichenzell, Am Alten Sportplatz 3 sowie anteilige private Zufahrtsstraße



Der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks  
wurde zum Stichtag 16.09.2024 insgesamt ermittelt mit rd.

**470.000,00 €**

### **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](mailto:info@ib-heumueller.de)  
Internet: [www.ib-heumueller.de](http://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 bebautes Grundstück. Zu dem Grundstück gehören 2/12 Miteigentumsanteile an einer privaten, vollständig gepflasterten Verkehrsfläche, die die einzige Zufahrtsmöglichkeit zu dem Bewertungsobjekt bildet.

Es liegen genehmigte Bauunterlagen zur Errichtung eines Einfamilienwohngebäudes aus dem Jahr 2007 vor. Die Anzeige der Fertigstellung erfolgte im Jahr 2009.

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	freistehendes Einfamilienwohnhaus und 2/12 Miteigentumsanteile an einer Verkehrsfläche (Zufahrtsstraße)
Grundstücksfläche:	Flurstück 52/42: 716 m <sup>2</sup> Flurstück 52/39: 287 m <sup>2</sup> 2/12 Miteigentumsanteile (Zufahrtsstraße Wohnhaus)
Objektadresse:	Am Alten Sportplatz 31, 36124 Eichenzell
Wohnfläche:	rd. 166 m <sup>2</sup> (zuzgl. Ausbaureserve im Dachgeschoss)
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Eichenzell, Blatt 2059, Lfd. Nr. 1: Gemarkung Eichenzell, Flur 9, Flurstück 52/42, Gebäude- und Freifläche, Am Alten Sportplatz 31, 716 m <sup>2</sup> ; Lfd. Nr. 2/zu 1: 2/12 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Eichenzell, Flur 9, Flurstück 52/39, Verkehrsfläche, Am Alten Sportplatz, 287 m <sup>2</sup> ;
Mietstatus:	leerstehend/unbewohnt
Tag der Ortsbesichtigung:	16.09.2024
Energieausweis:	liegt nicht vor
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine
Grundstückslage:	Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Wohngebiet im südlichen Teil der Kerngemeinde Eichenzell in der Nähe der Haupt- und Realschule. Das Grundstück wird über einen Privatweg erschlossen.

## 2 Beschreibung der Gebäude

### 2.1 Wohnhaus

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes, zweigeschossiges, nicht unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit nicht ausgebautem, aber ausbaufähigem Dachgeschoss.

Das Gebäude wird seit ca. 1 Jahr nicht mehr bewohnt.

Gebäudeart:	zweigeschossiges, nicht unterkellertes freistehendes Wohngebäude mit ausbaufähigem Dachgeschoss								
Baujahr:	2009								
Modernisierungen:	keine wesentlichen; es handelt sich um ein neuwertiges Gebäude								
Konstruktionsart:	Massivbau								
Umfassungswände:	Mauerwerk, 30 cm stark								
Innenwände:	Mauerwerk, Trockenbau								
Dach:	Satteldach, ca. 45° Dachneigung, ohne Aufbauten								
Decken:	Massivdecke über Erdgeschoss, Holzbalkendecke über Obergeschoss								
Treppen:	einläufige, gewendelte freitragende Holztreppe								
Nutzungseinheiten:	<table><tr><td>Erdgeschoss:</td><td>Wohnraum mit Zugang zur Terrasse, Küche, 1 Zimmer, Flur mit Hauseingang und Treppe, Gäste-WC, Hausanschlussraum/HWR</td></tr><tr><td>Obergeschoss:</td><td>3 Schlafräume, Bad, Flur mit Treppe zum Erd- und Dachgeschoss</td></tr><tr><td>Dachgeschoss:</td><td>Flur mit Treppe, ausbaufähiges Dachgeschoss</td></tr><tr><td>Dachspitze:</td><td>Dachboden mit Zugang über eine ausziehbare Bodenluke</td></tr></table>	Erdgeschoss:	Wohnraum mit Zugang zur Terrasse, Küche, 1 Zimmer, Flur mit Hauseingang und Treppe, Gäste-WC, Hausanschlussraum/HWR	Obergeschoss:	3 Schlafräume, Bad, Flur mit Treppe zum Erd- und Dachgeschoss	Dachgeschoss:	Flur mit Treppe, ausbaufähiges Dachgeschoss	Dachspitze:	Dachboden mit Zugang über eine ausziehbare Bodenluke
Erdgeschoss:	Wohnraum mit Zugang zur Terrasse, Küche, 1 Zimmer, Flur mit Hauseingang und Treppe, Gäste-WC, Hausanschlussraum/HWR								
Obergeschoss:	3 Schlafräume, Bad, Flur mit Treppe zum Erd- und Dachgeschoss								
Dachgeschoss:	Flur mit Treppe, ausbaufähiges Dachgeschoss								
Dachspitze:	Dachboden mit Zugang über eine ausziehbare Bodenluke								
Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat								
Wandbekleidungen:	Tapete, Fliesen in den Sanitärräumen								
Deckenbekleidungen:	Tapete								

Fenster:	weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden
Türen:	Hauseingangstür: weiße Kunststofftüre mit Glasausschnitt Innentüren: einfache, glatte Holzfurniertüren
Elektroinstallation:	mittlere Ausstattung
Heizung/Warmwasserversorgung:	Gaszentralheizung mit Flachheizkörpern, Handtuchtrockner im Bad, Fußbodenheizung im Erdgeschoss
Sanitäre Installation:	Erdgeschoss: Gäste-WC mit Handwaschbecken Obergeschoss: Bad mit Badewanne, Doppelwaschtisch, Dusche und WC

## 2.2 Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt macht insgesamt einen guten bis mittelmäßigen Eindruck. Wesentliche Bauschäden und Baumängel sind bei der Besichtigung nicht erkennbar. In Teilbereichen sind Wände, Fliesen etc. mit Graffiti-Schriftzügen besprüht. Es sind weitere kleinere Vandalismusschäden an mehreren Innentüren vorhanden. Das Wohngebäude ist nicht vollständig geräumt. Die Gartenanlage ist verwildert und muss überarbeitet werden. Im Dachgeschoss besteht ein Ausbaupotenzial. Hier kann eine weitere Wohnfläche von rund 50 m<sup>2</sup> realisiert werden.

## 3 Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert:	Flurstück 52/42:	115.000 €
	Flurstück 52/39:	2.000 € (2/12 Miteigentumsanteile)
Sachwert:	468.000 € zuzgl. Verkehrsfläche	
Ertragswert:	482.000 € zuzgl. Verkehrsfläche	
Verkehrswert:	Flurstück 52/42:	468.000 €
	Flurstück 52/39	2.000 €
	(2/12 Miteigentumsanteile):	<u>                    </u>
	gesamt:	470.000 €

## 4 Fotodokumentation

