

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

Amtsgericht Fulda
Abt. 5 – 5 K 30/24
Königstr. 38
36037 Fulda

Exposé zum Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage
bebaute Grundstück in 36039 Fulda, Regensburger Straße 12



Der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks
wurde zum Stichtag 17.01.2025 insgesamt ermittelt mit rd.

250.000,00 €

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 Allgemeine Angaben

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Garage bebautes Grundstück. Aufgrund der Hanglage des Grundstücks konnte gartenseitig im Keller- bzw. Untergeschoss eine Einliegerwohnung realisiert werden.

Weiterhin befindet sich entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze ein unterkellertes Garagengebäude. Es liegen genehmigte Bauunterlagen aus dem Jahr 1974 vor.

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	freistehendes Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage		
Grundstücksfläche:	795 m ²		
Objektadresse:	Regensburger Straße 12, 36039 Fulda		
Wohnfläche:	Hauptwohnung:	rd. 111,00 m ²	
	Einliegerwohnung:	rd. 58,00 m ²	
	gesamt:	rd. 169,00 m ²	
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Horas, Blatt 1753 Lfd. Nr. 4: Gemarkung Horas, Flur 12, Flurstück 148/3, Hof- und Gebäudefläche, Regensburger Str. 12, 795 m ² ;		
Mietstatus:	eigengenutzt		
Tag der Ortsbesichtigung:	17.01.2025		
Energieausweis:	liegt nicht vor		
Baulastenverzeichnis:	keine Eintragungen		
Bebauungsplan:	Bebauungsplan Nr. 69 König-Konrad-Straße von 1970		
Grundstückslage:	Stadt Fulda, Aschenberg: Das zu bewertende Grundstück liegt in Hanglage in einem in den 70- und 80-er Jahren entstandenen, ruhigen, reinen Wohngebiet im südöstlichen Bereich des Aschenberges.		

2 Beschreibung der Gebäude

2.1 Wohnhaus

Gebäudeart:	eingeschossiges, unterkellertes freistehendes Wohngebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss						
Baujahr:	1974						
Modernisierungen:	In den letzten 10-15 Jahren wurden augenscheinlich keine wesentlichen Modernisierungen getätigt.						
Konstruktionsart:	Massivbau						
Umfassungswände:	Mauerwerk, 30 cm stark						
Innenwände:	Mauerwerk						
Dach:	Holzkonstruktion, Satteldach, ca. 30° Dachneigung, ohne Aufbauten, Ziegeleindeckung						
Decken:	Massivdecke über Kellergeschoss, Holzbalkendecke über Erdgeschoss						
Treppen:	einläufige, gewendelte Massivtreppe zum Kellergeschoss; interne einläufige, freitragende Treppe zum Dachgeschoss						
Nutzungseinheiten:	<table><tr><td>Kellergeschoss:</td><td>Treppenhaus, Abstellräume, WC, Hausanschlussraum, Flur, Heizungs- und Waschraum; Einliegerwohnung an der Gartenseite: Schlafrum, Wohnraum, Küche, Bad, Abstellraum, Flur, WC;</td></tr><tr><td>Erdgeschoss:</td><td>Hauseingang mit Treppenhaus; Wohnung: 3 Schlafräume, Wohn- und Esszimmer mit offener Küche und Zugang zum Balkon, Bad, Abstellraum, Flur mit Treppe zum Dachgeschoss;</td></tr><tr><td>Dachgeschoss:</td><td>nicht ausgebautes (provisorischer Ausbau) Dachgeschoss, eingeschränkt nutzbar (aufgrund der Raumhöhe und Dachneigung)</td></tr></table>	Kellergeschoss:	Treppenhaus, Abstellräume, WC, Hausanschlussraum, Flur, Heizungs- und Waschraum; Einliegerwohnung an der Gartenseite: Schlafrum, Wohnraum, Küche, Bad, Abstellraum, Flur, WC;	Erdgeschoss:	Hauseingang mit Treppenhaus; Wohnung: 3 Schlafräume, Wohn- und Esszimmer mit offener Küche und Zugang zum Balkon, Bad, Abstellraum, Flur mit Treppe zum Dachgeschoss;	Dachgeschoss:	nicht ausgebautes (provisorischer Ausbau) Dachgeschoss, eingeschränkt nutzbar (aufgrund der Raumhöhe und Dachneigung)
Kellergeschoss:	Treppenhaus, Abstellräume, WC, Hausanschlussraum, Flur, Heizungs- und Waschraum; Einliegerwohnung an der Gartenseite: Schlafrum, Wohnraum, Küche, Bad, Abstellraum, Flur, WC;						
Erdgeschoss:	Hauseingang mit Treppenhaus; Wohnung: 3 Schlafräume, Wohn- und Esszimmer mit offener Küche und Zugang zum Balkon, Bad, Abstellraum, Flur mit Treppe zum Dachgeschoss;						
Dachgeschoss:	nicht ausgebautes (provisorischer Ausbau) Dachgeschoss, eingeschränkt nutzbar (aufgrund der Raumhöhe und Dachneigung)						
Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat						
Wandbekleidungen:	Tapete, teilweise Fliesen in den Sanitarräumen						
Deckenbekleidungen:	Tapete, Holzverschalung, Verkleidung mit Polystyrolplatten						

Fenster:	weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Baujahr 2008; sowie braune Holzfenster, Baujahr 1974; Glasbausteine
Türen:	Hauseingangstür: Holztüre mit seitlichen Glasbausteinen; separater Eingang Einliegerwohnung: Kunststofftüre; Innentüren: einfache Holzfurniertüren, unterschiedliche Ausführungen, unterschiedliche Baujahre;
Elektroinstallation:	einfache bis mittlere Ausstattung
Heizung/Warmwasserversorgung:	Gaszentralheizung (2 Gasthermen im Heizungsraum)
Sanitäre Installation:	Erdgeschoss: Bad mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken, ältere Ausführung, vermutlich aus 1974; Kellergeschoss: innenliegendes WC, Einliegerwohnung mit Bad mit Badewanne und Waschbecken und separatem WC-Raum, ältere Ausstattung
(lichte) Raumhöhen:	baujahrstypisch ca. 2,50 m
Bauschäden, Baumängel:	zahlreiche Feuchteschäden mit Putzrissen und Putzabplatzungen; teilweise ungedämmtes Dachgeschoss; teilweise unfachmännische Ausführung der Ausbaugewerke;

2.2 Garage

Gebäudeart:	freistehendes, eingeschossiges, voll unterkellertes Garagengebäude
Baujahr:	1974
Nutzungseinheiten:	Kellergeschoss: Abstellfläche (von außen zugänglich) Erdgeschoss: 1 Pkw-Stellplatz
Konstruktionsart:	Massivbau, Mauerwerk (24 cm stark)
Dach:	flach geneigtes Dach mit Wellplatteneindeckung

3 Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt macht insgesamt einen ungepflegten und vernachlässigten Gesamteindruck. Das Wohngebäude befindet sich in einem – auch unter energetischen Gesichtspunkten – nicht zeitgemäßem baulichen Zustand. Insgesamt besteht ein hoher Modernisierungs- und Instandhaltungstau.

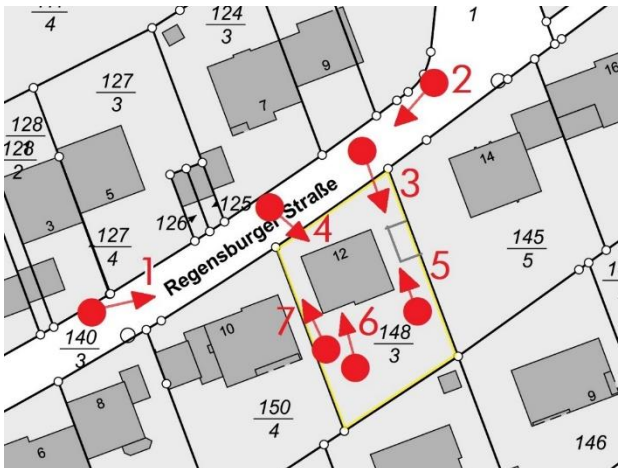
4 Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert: 115.000 €

Sachwert/Verkehrswert: 250.000 €

Sonstiges: hoher Modernisierungs- und Instandhaltungstau;
im Gutachten wurden 210.000 € in Abzug gebracht;

5 Fotodokumentation



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



Foto 2 – Blick von der Straße in südwestliche Richtung



Foto 3 – Straßenansicht Wohnhaus und Garage



Foto 6 – Blick vom Garten auf die Südseite

Die Fotos Nr. 1, 4, 5 und 7 sind Bestandteil des Gutachtens und nicht im vorliegenden Exposé enthalten.