

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

Amtsgericht Fulda  
Abt. 5 - 5 K 38/23  
Königstr. 38  
36037 Fulda

## Exposé zum Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)  
für das mit einem freistehenden Wohnhaus und Garage  
bebaute Grundstück in 36039 Fulda (Dietershan), Wendelinusstraße 7



Der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks  
wurde zum Stichtag 15.12.2023 insgesamt ermittelt mit rd.

**370.000,00 €**

### **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 freistehendes, eingeschossiges, voll unterkellertes Wohngebäude aus dem Jahr 1978. Aufgrund der Hanglage ist die Nutzung der straßenseitigen Räume im Untergeschoss zu Wohnzwecken möglich.

Das Gebäude wird als Einfamilienwohnhaus genutzt. Das Dachgeschoss ist zu einer zweiten Wohnung ausbaufähig. Genehmigte Bauunterlagen aus dem Jahr 2003 liegen vor.

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	freistehendes Wohnhaus mit Garage
Grundstücksfläche:	Flurstück 82/14: 695 m <sup>2</sup>
Objektadresse:	Wendelinusstraße 7, 36039 Fulda
Wohnfläche:	rd. 189 m <sup>2</sup> (Erd- und Unter-/Kellergeschoss)
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Dietershan, Blatt 237, Lfd. Nr. 4: Gemarkung Dietershan, Flur 2, Flurstück 82/14, Gebäude- und Freifläche, Wendelinusstraße 7, 695 m <sup>2</sup>
Mietstatus:	Erdgeschoss: unbewohnt; Untergeschoss: bewohnt
Energieausweis:	liegt nicht vor
Grundstückslage:	Stadt Fulda, Stadtteil Dietershan: Das zu bewertende Grundstück liegt in einem in den 80-er Jahren entstandenen, ruhigen Wohngebiet im östlichen Teil des Stadtteils Dietershan.
Topografie, Zuschnitt etc.:	rechteckiger Zuschnitt, Hanglage, Gefälle in südöstliche Richtung
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Bebauungsplans Nr. 1 „Fulda-Dietershan“ von 1963

## 2 Beschreibung der Gebäude

### 2.1 Wohnhaus

Gebäudeart:	eingeschossiges, voll unterkellertes, freistehendes Wohngebäude mit ausbaufähigem Dachgeschoss und angrenzender Einzelgarage
Baujahr:	1978 (Baugenehmigung)
Modernisierungen:	Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Kellergeschoss: Schwerbetonsteine, 36,5 cm stark Erd- u. Dachgeschoss: Porotonziegel, 30 cm stark
Dach:	Holzkonstruktion, Satteldach, 33° Dachneigung, keine Aufbauten, kein Drempe, Ziegeleindeckung
Decken:	Massivdecken
Eingang(sbereich):	straßenseitiger Hauseingang im Untergeschoss
Nutzungseinheiten:	Kellergeschoss: Eingangsbereich mit Treppenhaus, Heizungsraum, Öllager- raum mit Vorraum, Flur, Waschraum, Schlafzimmer, Wohnraum, Küche, Bad und Terrasse (keine abgeschlossene Wohneinheit);  Erdgeschoss: Treppenhaus mit Zugang zu einer abgeschlossenen Wohnung im Erdgeschoss: Wohnraum mit Zugang zum Balkon, 3 Schlafzimmer, Küche mit Zugang zum Garten, Bad, Gäste- WC, Flur mit Garderobe;  Dachgeschoss: Treppenhaus, Abstellraum (ausbaufähig);
Bodenbeläge:	Kellergeschoss: Fliesen, PVC, Estrich ohne Belag Erdgeschoss: Fliesen, Teppichboden Dachgeschoss: Estrich ohne Belag
Wandbekleidungen:	Kellergeschoss: Putz, Tapete, Fliesen Erdgeschoss: Putz, Tapete, Fliesen Dachgeschoss: Mauerwerk, unverputzt

Deckenbekleidungen:	Kellergeschoss: Holzverschalung, Tapete, Putz, Rohdecke Erdgeschoss: Tapete, Putz, Holzverschalung Dachgeschoss: Dachschrägen: ungedämmt
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung und Rollläden aus dem Baujahr des Wohngebäudes, Glasbausteine im Treppenhaus
Türen:	Hauseingangstür: Holztüre mit Glasausschnitt (1978) Innentüren: helle Holzfurniertüren im Kellergeschoss, dunkle Holzfurniertüren im Erdgeschoss
Elektroinstallation:	mittlere Ausstattung
Heizung/Warmwasserversorgung:	Ölzentralheizung mit Warmwasserversorgung, Öllageraum mit Öltanks aus Kunststoff (3 x 2.000 l), überwiegend Fußbodenheizung im Erdgeschoss;
Sanitäre Installation:	Kellergeschoss: Duschbad mit WC und Waschbecken Gäste-WC mit Handwaschbecken; Erdgeschoss: Bad mit Badewanne, WC, Dusche und 2 Waschbecken
Grundrissgestaltung:	Der Grundriss der Wohnung im Erdgeschoss ist funktional und zweckmäßig. Wohnraum und Schlafraum sind nach Süden (zur Straße hin) gerichtet.
Bauschäden, Baumängel:	u.a. Feuchteschäden im Treppenhaus, Setzungen im Garten

## 2.2 Garage

Gebäudeart:	eingeschossiges, nicht unterkellertes Garagengebäude (Wohnhausanbau) mit Flachdach
Baujahr:	1978 (Baugenehmigung)
Nutzungseinheiten:	1 Pkw-Stellplatz
Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk, 36,5 bzw. 30 cm stark
Dach:	Flachdach mit Folienabdichtung
Fenster und Türen:	Stahlschwingtor
Bauschäden, Baumängel:	u.a. Feuchteschäden, Schäden am Garagentor und Anschlussbereich, schadhafte Flachdachabdichtung

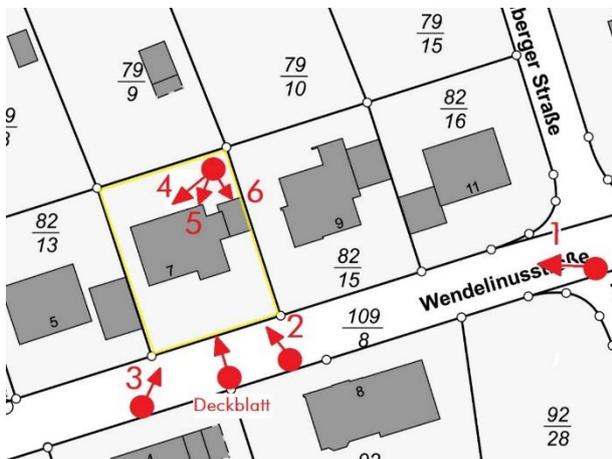
### 3 Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt macht einen dem Alter entsprechenden Gesamteindruck. Die Ausstattung stammt überwiegend aus dem Baujahr des Wohngebäudes und ist teilweise veraltet. Wesentliche Modernisierungen wurden nicht ausgeführt.

### 4 Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert:	88.000 €
Sachwert/Verkehrswert:	370.000 €
Ertragswert:	368.000 €

### 5 Fotodokumentation



Übersichtsplan zu den Fotos 1-6 (+ Deckblatt) mit Kennzeichnung des Standortes und der Blickrichtung (rot)



Foto 2 – Straßenseite, Blick in nordwestliche Richtung



Foto 3 – Straßenseite, Blick in nordöstliche Richtung



Foto 4 – Nordwestseite Wohngebäude

Die Fotos Nr. 1,5+6 sind Bestandteil des Gutachtens und nicht im vorliegenden Exposé enthalten.