

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

Amtsgericht Fulda
Königstr. 38
36037 Fulda

AZ-Gericht: 5 K 44/23

Exposé zum Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit einem freistehenden ehemaligen Beherbergungsbetrieb
(mit geplanter wohnbaulicher Umnutzung)
bebaute Grundstück in 36364 Bad Salzschlirf, Erlenweg 9



Der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks
wurde zum Stichtag 24.11.2023 nach einer Außenbesichtigung insgesamt ermittelt mit rd.

1.400.000,00 €

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

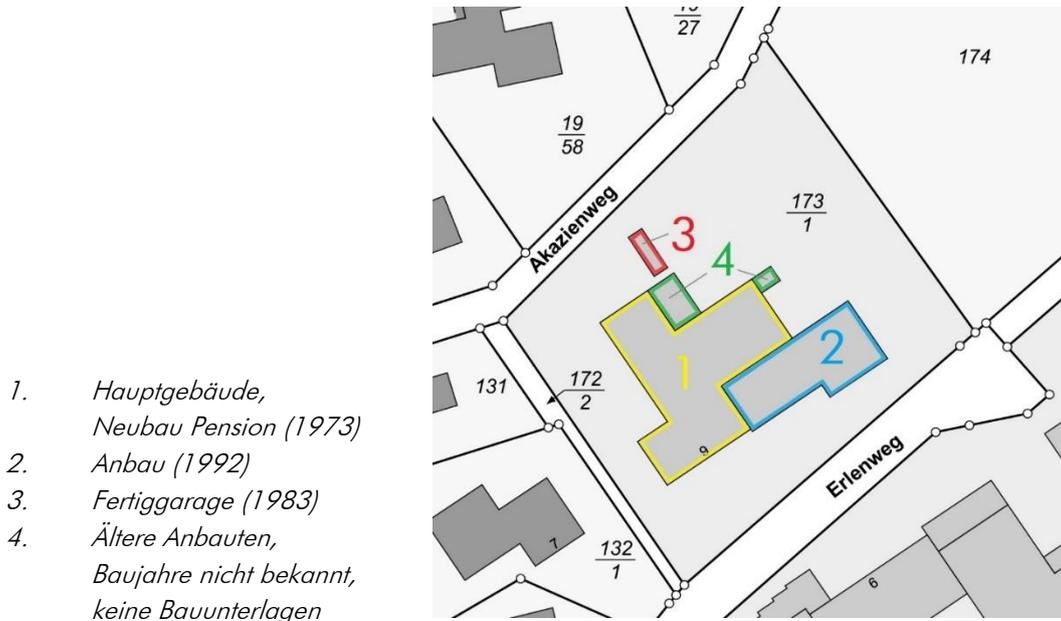
Sitz der Gesellschaft: Fulda
Amtsgericht Fulda · HRB 7673

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Kay Heumüller

1 Allgemeine Angaben

Der Gebäudekomplex „Erlenweg 9“ wurde 1973 als Pension mit Hallenbad errichtet. Gemäß den vorliegenden Bauunterlagen wurde das Objekt in den nachfolgenden Jahren u.a. als Hautklinik und Hotel genutzt. 1992 erfolgte ein Anbau. Aufgrund einer Änderung des Bebauungsplans von einem Sondergebiet in ein allgemeines Wohngebiet ist die weitere Nutzung als Wohngebäude vorgesehen.

Es liegen Bauantragsunterlagen zur Nutzungsänderung des Gebäudes zu 29 Wohnungen vom November 2023 vor. Diese Unterlagen befinden sich zum Wertermittlungstichtag im Genehmigungsverfahren.



1. Hauptgebäude,
Neubau Pension (1973)
2. Anbau (1992)
3. Fertiggarage (1983)
4. Ältere Anbauten,
Baujahre nicht bekannt,
keine Bauunterlagen

Abb. 1: Übersichtsplan zu den Gebäudeteilen

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	ehemaliger Beherbergungsbetrieb
Grundstücksfläche:	Flurstück 173/1: 3.779 m ²
Objektadresse:	Erlenweg 9, 36364 Bad Salzschlirf
Wohnfläche:	rd. 1.800 m ² (planungsabhängig)
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bad Salzschlirf, Blatt 1725 Lfd. Nr. 2: Gemarkung Salzschlirf, Flur 17, Flurstück 173/1, Gebäude- und Freifläche, Erlenweg 9, 3.779 m ²
Tag der Ortsbesichtigung:	24.11.2023 (nur Außenbesichtigung)
Mietstatus:	leerstehend
Grundstückslage:	Das zu bewertende Grundstück liegt im südlichen Teil der Gemeinde Bad Salzschlirf.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine

2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Gebäudeart:	ein- bis fünfgeschossiges Gebäude mit Flachdach/flach geneigtem Dach
Baujahr:	1973 (Bauantrag: Neubau einer Pension mit Hallenbad) 1992 (Bauantrag: Anbau)
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk, 30,0 – 36,5 cm stark
Dach:	Flachdach, zum Teil mit innenliegendem Walmdach
Decken:	Massivdecken
Raumausstattungen u. Ausbauzustand:	Die vorhandene Ausstattung ist aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt.
Grundrissgestaltung:	Die geplante Grundrissgestaltung gemäß den Nutzungsänderungsplänen von 2023 sieht wenige bauliche Eingriffe in die bestehende Bausubstanz vor. Es sind 29 Wohnungen mit Größen zwischen 34 und 175 m ² Wohnflächen geplant.
(lichte) Raumhöhen:	Erdgeschoss + 1.Obergeschoss: hohe lichte Raumhöhen (ca. 2,95 m); 2. - 4.Obergeschoss: Mindestraumhöhen gemäß HBO: 2,40 m
Bauschäden, Baumängel:	Bei der Ortsbesichtigung sind von außen zahlreiche Vandalismusschäden und Feuchteschäden sichtbar.

3 Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt macht einen sanierungsbedürftigen äußeren Eindruck. Es sind zahlreiche Vandalismusschäden sichtbar.

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplans ist eine Nutzungsänderung in ein Wohngebäude vorgesehen.

Die tatsächlichen Umbau- und Modernisierungskosten sind planungsabhängig.

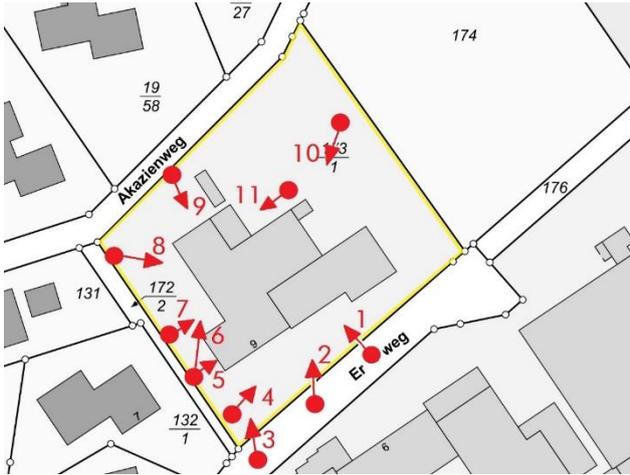
Aufgrund der Nutzungsänderung sind zusätzliche Pkw-Stellplätze nachzuweisen.

Da das Gebäude nicht von innen besichtigt werden konnte, ist die vorliegende Wertermittlung mit einem deutlichen Risiko behaftet. Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

4 Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert:	227.000 €
Sachwert:	1.300.000 €
Ertragswert/Verkehrswert:	1.400.000 €

5 Fotodokumentation



Übersichtsplan zu den Fotos 1 – 11 mit Kennzeichnung des Standortes und der Blickrichtung (rot)



Foto 1 – Blick vom Erlenweg in nordwestliche Richtung auf den 5-geschossigen Gebäudeteil



Foto 6 – Blick auf die Südwestseite des 5-geschossigen Gebäudeteils



Foto 9 – Blick vom Akazienweg auf die Nordwestfassade mit Nebeneingang

Die Fotos Nr. 2-5, 7-8 und 10-11 sind Bestandteil des Gutachtens und nicht im vorliegenden Exposé enthalten.