

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

Amtsgericht Fulda
Abt. 5 – 5 K 46/22
Königstr. 38
36037 Fulda

Exposé zum Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und Doppelgarage
bebaute Grundstück in 36115 Ehrenberg, Wiesenweg 1



Der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks
wurde zum Stichtag 17.02.2023 – nach dem äußeren Eindruck - insgesamt ermittelt mit rd.

205.000,00 €

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 Wohngebäude sowie einem freistehenden Garagengebäude bebautes Grundstück aus dem Jahr 1972.

Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Der Ausbaugrad, die Ausstattung und der Zustand des Wohnhauses sind nicht bekannt. Die vorliegende Wertermittlung stützt sich überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die vorliegenden Bauunterlagen.

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	freistehendes Einfamilienwohnhaus und Doppelgarage
Grundstücksfläche:	Flurstück 3/8: 777 m ²
Objektadresse:	Wiesenweg 1, 36115 Ehrenberg
Wohnfläche:	rd. 170 m ²
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Seiferts, Blatt 567, Lfd. Nr. 2: Gemarkung Seiferts, Flur 3, Flurstück 3/8, Gebäude- und Freifläche, Wiesenweg 1, 777 m ²
Mietstatus:	eigengenutzt
Energieausweis:	liegt nicht vor
Grundstückslage:	Gemeinde Ehrenberg, Ortsteil Seiferts: Das Bewertungsgrundstück liegt direkt an der Ortsdurchfahrtsstraße (B 278).
Topografie, Zuschnitt etc.:	nahezu rechteckiger Zuschnitt mit Gefälle in westliche Richtung; Eckgrundstück (Eisenacher Straße/Wiesenweg)
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine
Festsetzungen im Bebauungsplan:	kein B-Plan

2 Beschreibung der Gebäude

2.1 Wohnhaus

Gebäudeart:	eingeschossiges, voll unterkellertes freistehendes Wohngebäude mit ausbaufähigen Dachgeschoss
Baujahr:	1972
Modernisierungen:	Augenscheinlich sind in den letzten 10-20 Jahren die Fenster sowie die Eingangstüre im Erdgeschoss erneuert worden.
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Stampfbeton (bergseitig), ansonsten Ziegelmauerwerk, 30 cm stark
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, 24 bzw. 11,5 cm stark
Dach:	Holzkonstruktion, Satteldach, keine Aufbauten, kein Drempel, Ziegeleindeckung
Decken:	Massivdecken
Eingang(sbereich):	Hauseingang entlang der Eisenacher Straße, 2 Eingangsstufen
Treppen:	zentrales Treppenhaus mit einläufigen, 2 x viertel gewendelten Treppen
Nutzungseinheiten:	Untergeschoss: Treppenhaus, Wohnzimmer und Küche mit Zugang zur überdachten Terrasse, Schlafzimmer, Duschbad, Flur, 2 Kellerabstellräume, Heizungsraum, Tankraum
	Erdgeschoss: Treppenhaus mit Hauseingang, Wohnzimmer und Esszimmer mit Zugang zum überdachten Balkon, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad (ohne WC), WC, Abstellraum, Flur
	Dachgeschoss: Treppenhaus, Abstellfläche (ausbaufähig)
Bodenbeläge:	nicht bekannt
Wand- und Deckenbekleidungen:	nicht bekannt

Fenster:	weiße Kunststofffenster im Erdgeschoss (Baujahr nicht bekannt), braune Holzfenster im Untergeschoss, Dachflächenfenster im Dachgeschoss
Türen:	Hauseingangstür: Kunststofftüre Innentüren: nicht bekannt
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung/Warmwasserversorgung:	nicht bekannt, vermutlich: Ölzentralheizung
Sanitäre Installation:	Erdgeschoss: Bad mit Badewanne und Waschbecken, separates WC Untergeschoss: Bad mit Dusche, WC und Waschbecken
Grundrissgestaltung:	baujahrstypischer Grundriss; Wohnraum und Balkon sind nach Westen gerichtet - Kinderzimmer, Küche und Bad zur Straße hin; keine Durchgangszimmer; durch die Hanglage des Grundstücks können die talseitigen Räume im Untergeschoss zu Wohnzwecken genutzt werden;
(lichte) Raumhöhen:	ca. 2,50 m
Bauschäden, Baumängel:	Bei der Außenbesichtigung sind keine wesentlichen Bauschäden erkennbar.

2.2 Garage

Gebäudeart:	eingeschossiges, nicht unterkellertes Garagengebäude
Baujahr:	1972
Modernisierungen:	Augenscheinlich sind in den letzten 10-20 Jahren die Garagentore erneuert worden.
Nutzungseinheiten:	Erdgeschoss: 2 Stellplätze
Außenansicht:	heller Außenputz, weiße Tore
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk, 24 cm stark
Dach:	Flachdach mit Wellplatteneindeckung (vermutlich: Wellasbestplatten)
Fußböden:	Beton
Innenwände:	keine
Fenster und Türen:	2 Sektionaltore, Glasbausteine
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Bauschäden, Baumängel:	Bei der Außenbesichtigung sind keine wesentlichen Bauschäden erkennbar.

2.3 Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt macht insgesamt einen stark vernachlässigten, ungepflegten äußeren Eindruck.

Wesentliche Bauschäden und Baumängel sind bei der Außenbesichtigung nicht erkennbar.

Gemäß den vorliegenden Bauunterlagen können die Räume im Untergeschoss mit wenigen Umbaumaßnahmen zu einer separaten Einliegerwohnung umgebaut werden. Das Dachgeschoss ist ausbaufähig.

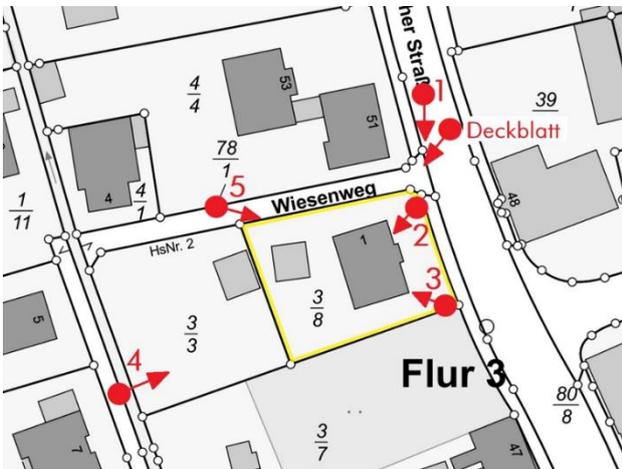
Augenscheinlich wurden in Teilbereichen Modernisierungen (Austausch Fenster, Eingangstür und Garagentore) durchgeführt.

Da keine Innenbesichtigung stattfinden konnte, besteht das Risiko des Vorliegens von Baumängeln oder Bauschäden sowie Unterhaltungsstau oder eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Gebäudes.

3 Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert:	25.000 €
(marktangepasster) Sachwert:	228.000 €
(marktangepasster) Ertragswert:	219.000 €
Verkehrswert:	205.000 € (mit Sicherheitsabschlag)

4 Fotodokumentation



Übersichtsplan zu den Fotos 1, 4+5 (+ Deckblatt) mit Kennzeichnung des Standortes und der Blickrichtung (rot)



Foto 1 – Lage in der Straße (Blick in südliche Richtung)



Foto 4 – Blick vom Wiesenweg auf die Gartenseite des Wohngebäudes, im Vordergrund: Nachbarflurstück 3/3



Foto 5 – Blick vom Wiesenweg auf das Garagengebäude mit Zufahrt, links: Wohnhaus

Die Fotos Nr. 2 + 3 sind Bestandteil des Gutachtens und nicht im vorliegenden Exposé enthalten.