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

Amtsgericht Fulda
Abt. 5 – 5 K 50/24
Königstr. 38
36037 Fulda

Exposé zum Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit einem abbruchreifen Wohnhaus und Scheune bebaute Grundstück
in 36103 Flieden, Jeppestraße 12

Der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks wurde
zum Stichtag 07.03.2025 unter Berücksichtigung der Freilegungskosten
insgesamt ermittelt mit rd.

50.000,00 €

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.

1 Allgemeine Angaben

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem ca. 120 Jahren alten Wohngebäude und angrenzender Scheune bebautes Grundstück. Das Objekt wird seit über 20 Jahren nicht mehr bewohnt. Bei der Ortsbesichtigung wurde das Gebäude von außen besichtigt; in Teilbereichen sind eingestürzte Fußböden und Decken erkennbar; daher wurde das Gebäude nicht betreten.
Die zu bewertende Immobilie ist wirtschaftlich nicht mehr nutzbar.

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnhaus und Scheune (abbruchreif)
Grundstücksfläche:	Flurstück 157/78: 1.161 m²
Objektadresse:	Jeppestraße 12, 36103 Flieden
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Flieden, Blatt 2068 Lfd. Nr. 1: Gemarkung Flieden, Flur 11, Flurstück 157/78, Hof- und Gebäudefläche, Jeppestraße 12, 1.161 m²;
Wertermittlungsstichtag:	07.03.2025
Grundstückslage:	Das zu bewertende Grundstück liegt am südlichen Rand des Kernortes Flieden an einer Erschließungsstraße.
Topografie, Zuschnitt etc.:	rechteckähnlicher Zuschnitt, Gefälle südöstliche Richtung (ca. 2-3 m Höhenunterschied)
Grenzverhältnisse:	Grenzüberbauung des Scheunengebäudes an der Westseite, Grenzbebauung des Nachbargebäudes an der Ostseite
Oberflächengestalt:	verwilderter Garten, zugewuchertes Grundstück, vereinzelte Bäume
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine Eintragungen
Denkmalschutz:	kein Einzelkulturdenkmal
Festsetzungen im Bebauungsplan:	kein Bebauungsplan

2 Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert, vorläufig:	rd. 99.000 €
Abzug Freilegungskosten:	rd. 49.000 €
Bodenwert/Verkehrswert:	rd. 50.000 €

3 Kurzbeschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Wohnhaus

Gebäudeart:	freistehendes, eingeschossiges, unterkellertes Wohngebäude
Baujahr:	ca. 1900
bebaute Fläche:	ca. 17,00 m x 8,50 m
umbauter Raum:	ca. 1.150 m^3
Konstruktionsart:	Massivbau/Fachwerk
Fundamente:	Bruchstein
Decken:	Holzbalkendecken
Dach:	Satteldach mit Zwerchgiebel

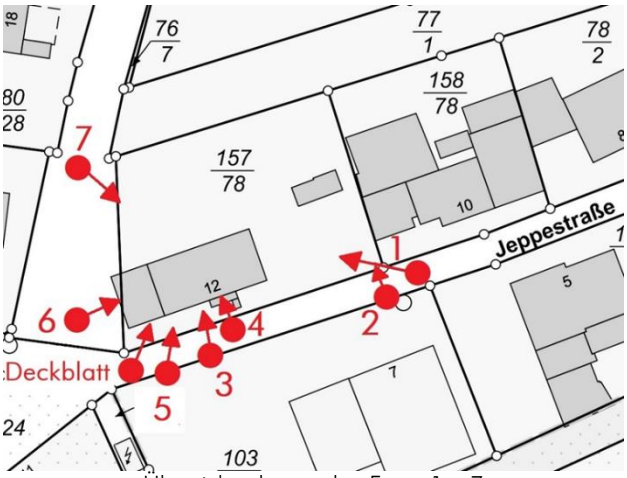
3.2 Scheune

Gebäudeart:	eingeschossiges, nicht unterkellertes Scheunengebäude
Baujahr:	ca. 1900
bebaute Fläche:	ca. 6,00 x 8,50 m
umbauter Raum:	ca. 260 m^3
Konstruktionsart:	Holzkonstruktion mit Holzverschalung
Fundamente:	Bruchstein
Dach:	Satteldach
Sonstiges:	Anbau an Wohngebäude

4 Allgemeinbeurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem ca. 120 Jahren alten Wohngebäude und angrenzender Scheune bebautes Grundstück. Es sind keine Bauunterlagen vorhanden.
Das Objekt wird seit über 20 Jahren nicht genutzt; die Instandhaltung ist mangelhaft.
Die zu bewertende Immobilie ist nach wirtschaftlich sinnvoller Betrachtungsweise abzubrechen. Es besteht kein Denkmalschutz, der dem Abbruch entgegenstehen könnte.

5 Fotodokumentation



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

Foto 1 – Jeppestraße, Blickrichtung Nordwesten auf das Bewertungsobjekt,
rechter Bildrand: Nachbarbebauung Flurstück 158/78

Foto 3 – Blick auf die Südseite des Wohngebäudes mit Hauseingang

Foto 5 – Blick von der Straße in Richtung Nordosten auf das Bewertungsobjekt,
links: Scheune, rechts: Wohngebäude

Foto 7 – Blick von der Fritz-Tölle-Straße auf die Nordseite des Bewertungsobjekts

Foto 9 – Blick durch die beschädigte, straßenseitige Nebentür im Untergeschoss
mit Blick auf die eingestürzte Decke

Die Fotos Nr. 2, 4, 6-8 sind Bestandteil des Gutachtens und nicht im vorliegenden Exposé enthalten.