

Heumüller Ingenieur- und Sachverständigenbüro GmbH & Co. KG
Kronhofstraße 49 · 36037 Fulda

Amtsgericht Fulda
Abt. 5 – 5 K 55/25
Königstr. 38
36037 Fulda

Exposé zum Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit einem Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus) bebaute Grundstück in 36037 Fulda,
Von-Galen-Straße 16 (Flurstück 399/73) und das mit einer Garage bebaute Grundstück
(Flurstück 399/81) sowie für 1/5 Miteigentumsanteil an einer Verkehrsfläche (Flurstück 399/178)



Der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks
wurde zum Stichtag 13.04.2026 – nach einer Außenbesichtigung - insgesamt ermittelt mit rd.

240.000,00 €

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
Kronhofstraße 49 · 36037 Fulda

E-Mail: info@ib-heumueeller.de
Internet: www.ib-heumueeller.de

Telefon: (0661) 206 641-0

Komplementärin und Geschäftsführung:
Heumüller Beteiligungsgesellschaft mbH

Sitz der Gesellschaft: Fulda
Amtsgericht Fulda · HRB 7673

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Kay Heumüller

1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bei dem zu bewertenden Wohngebäude handelt es sich um ein mit einem Reihenmittelhaus bebautes Grundstück. Das Wohnhaus wurde als Teil einer Gesamtanlage mit 22 Häusern (4 Reihen mit jeweils 5 bzw. 6 Häusern) und dazu gehörigen Garagen in den Jahren 1962-1965 von einer gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft errichtet.

Das Bewertungsobjekt umfasst insgesamt ein mit einem Einfamilienwohnhaus bebautes Flurstück (399/73), ein mit einer Garage bebautes Flurstück (399/81) sowie einen 1/5 Anteil an einer privaten Straßenfläche (Flurstück 399/178), die zur Erschließung der Garage und des Wohnhauses notwendig ist.

Art des Bewertungsobjekts:	Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus) und Garage		
Grundstücksfläche:	Flurstück 399/73:	269 m ²	
	Flurstück 399/81:	18 m ²	
	Flurstück 399/178:	222 m ²	
Objektadresse:	Von-Galen-Straße 16, 36037 Fulda		
Wohnfläche:	rd. 105 m ²		
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Fulda, Blatt 8130,		
	Lfd. Nr. 1:		
	Gemarkung Fulda, Flur 12, Flurstück 399/73,		
	Hof- und Gebäudefläche, Von-Galen-Straße 16, 269 m ² ;		
	Lfd. Nr. 2:		
	Gemarkung Fulda, Flur 12, Flurstück 399/81,		
	Verkehrsfläche, Von-Galen-Straße, 18 m ² ;		
	Lfd. Nr. 4 zu 1:		
	1/5 Miteigentumsanteil an dem Grundstück		
	Gemarkung Fulda, Flur 12, Flurstück 399/178,		
	Verkehrsfläche, Von-Galen-Straße, 222 m ² ;		
Tag der Ortsbesichtigung:	13.04.2026 (nur Außenbesichtigung)		
Energieausweis:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.		
Grundstückslage:	Stadt Fulda: Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem		
	Wohngebiet im nord-östlich der Kernstadt Fulda gelegenen		
	Stadtbezirk Ziehers-Nord.		
	In ca. 200 m Entfernung verläuft die Bundesstraße B 27.		
Art der Bebauung in der Straße:	geschlossene Bebauung mit zweigeschossiger Reihenhausbauung und 3- bis 9-geschossige Wohnblockbebauung		
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine		

Festsetzungen im Bebauungsplan: Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr. 48 „Ziehers-Nord“. Es gelten u.a. folgende Festsetzungen: Reines Wohngebiet, zwingend 2-geschossige Bebauung, nur Hausgruppen zulässig

Wertermittlungs- ergebnisse:	Verkehrswert:	Flurstück 399/73:	222.000 €
		Flurstück 399/81:	15.000 €
		Flurstück 399/178:	3.000 €
		Summe:	240.000 €

2 Gebäudebeschreibung

2.1 Wohnhaus

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein zweigeschossiges, unterkellertes Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Aufgrund der Dachneigung und der Raumhöhe ist das Dachgeschoss eingeschränkt nutzbar. Das zu bewertende Wohnhaus wurde als Mittelhaus in einer Reihenbebauung mit 5 Wohnhäusern errichtet.

Gebäudeart:	zweigeschossiges, unterkellertes Wohngebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	1965 (Schlussabnahme)
Modernisierungen:	nicht bekannt; augenscheinlich wurden die Fenster und Hauseingangstür erneuert;
Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk, 30,0 cm stark
Innenwände:	Mauerwerk, 24 bzw. 11,5 cm stark
Dach:	Holzkonstruktion, Satteldach, ca. 30° Dachneigung, ohne Aufbauten, Ziegeleindeckung
Decken:	Massivdecken
Fenster:	weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Baujahr nicht bekannt)
Treppen:	einläufige, gewendelte Treppen vom Kellergeschoss bis zum Obergeschoss, ausziehbare Bodenluke zum Dachgeschoss
Heizung/Warmwasserversorgung:	Fernwärmeheizung

Sanitäre Installation:	Erdgeschoss:	Gäste-WC mit Handwaschbecken
	Obergeschoss:	Bad mit Badewanne, WC und Waschbecken
Nutzungseinheiten:	Kellergeschoss:	Flur mit Treppe, Waschraum, 2 Abstellräume
	Erdgeschoss:	Windfang mit angrenzendem Gäste-WC, Flur mit Treppe, Küche, Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse
	Obergeschoss:	Flur mit Treppe, Bad, 2 Kinderzimmer, 1 Schlafzimmer mit angrenzendem Balkon
	Dachgeschoss:	nicht ausgebaut, nur eingeschränkt nutzbar

2.2 Garage

Auf dem Flurstück 399/81 befindet sich ein Garagengebäude, welches einen Teil einer Reihengarage mit 5 einzelnen Fertigteilgaragen bildet.

Die Fertigteilgarage ist in Massivbauweise mit Flachdach und Stahlschwingtor errichtet worden. Das Flurstück ist vollständig bebaut.

2.3 Beschreibung des Flurstücks 399/178

Bei dem Flurstück 399/178 handelt es sich um ein Straßengrundstück im Gemeinschaftseigentum mit insgesamt 5 Miteigentumsanteilen, welches als Zufahrt zu den Garagen und Zugang zu den Wohnhäusern dient. Das Flurstück ist unregelmäßig zugeschnitten und nahezu ebenerdig.

Im Bereich der Garagenzufahrt ist das Flurstück asphaltiert; der Zugangsweg vor den Wohnhäusern ist mit Betonplatten belegt. Der bauliche Zustand der befestigten Flächen ist mittelmäßig.

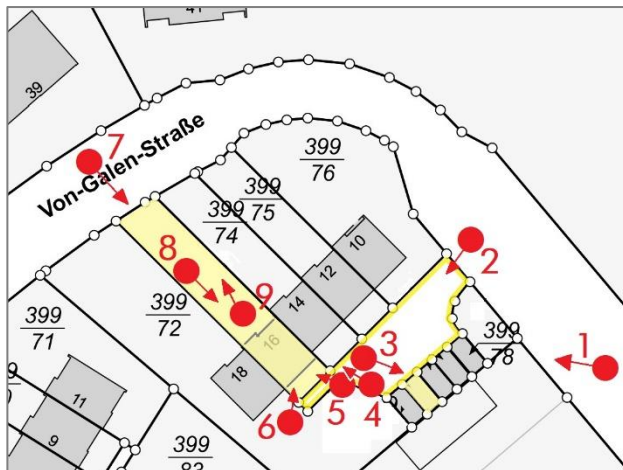
2.4 Allgemeinbeurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein klassisches, älteres Reihennittelhaus.

Das Gebäude und die Außenanlagen machen einen mittelmäßigen, äußeren Eindruck.

Augenscheinlich wurden die Fenster und die Hauseingangstür vor einigen Jahren erneuert; die Fassade wurde stellenweise neu gestrichen.

3 Fotodokumentation



Übersichtsplan zu den Fotos 1 – 9
mit Kennzeichnung des Standortes und der Blickrichtung



Foto 3 – Blick von der privaten Verkehrsfläche auf die
Reihengaragen mit Kennzeichnung der zu bewertenden
Garage



Foto 6 – Blick auf die Eingangsseite der
Reihenhausbauung mit Kennzeichnung des
Bewertungsobjekts



Foto 8 – Blick vom Garten auf die Nordwestfassade,
rechts: Nachbarbebauung

Die Fotos Nr. 1, 2, 4, 5, 7 und 9 sind Bestandteil des Gutachtens und nicht im vorliegenden Exposé enthalten.