

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

Amtsgericht Fulda
Abt. 5 – 5 K 58/24
Königstr. 38
36037 Fulda

Exposé zum Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit einem freistehenden Mehrfamilienwohnhaus und Garagen
bebaute Grundstück in 36041 Fulda, Paul-Klee-Straße 63



Der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks wurde zum Stichtag 14.02.2025
nach einer Teilbesichtigung - ohne Photovoltaikanlage - insgesamt ermittelt mit rd.

980.000,00 €

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 Angaben zum Bewertungsobjekt

Objekt:	freistehendes Mehrfamilienwohnhaus mit Garagen
Baujahr:	2006
Objektadresse:	Paul-Klee-Straße 63, 36041 Fulda
Wohnfläche:	Wohnung 1, Erdgeschoss: rd. 88,00 m ² Wohnung 2, Erdgeschoss: rd. 52,00 m ² Wohnung 3, Obergeschoss: rd. 69,00 m ² Wohnung 4, Obergeschoss: rd. 61,00 m ² Wohnung 5, Dachgeschoss: rd. 117,00 m ² Wohnung 6, Kellergeschoss: rd. 58,00 m ² gesamt: <u>rd. 445,00 m²</u>
Mietstatus:	vermietet, Mieteinnahme: 3.455,00 €/Monat
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Neuenberg, Blatt 1552 Lfd. Nr. 2: Gemarkung Neuenberg, Flur 18, Flurstück 98/26, Gebäude- und Freifläche, Paul-Klee-Straße 63, 861 m ² ;
Tag der Ortsbesichtigung:	14.02.2025 (Teilbesichtigung)
Energieausweis:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Grundstückslage:	Stadt Fulda, Bezirk Fulda-Galerie: Das zu bewertende Grundstück liegt im nördlichen Teil der Fulda-Galerie in der Nähe des Gewerbeparks und des Friedhofs an einer Erschließungsstraße.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Bebauungsplan Fulda Galerie Nr. 7, Wohnpark Mitte: Allgemeines Wohngebiet, max. 2-geschossige Bebauung, offene Bauweise

2 Beschreibung des Wohngebäudes

Gebäudeart:		zweigeschossiges, unterkellertes freistehendes Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss
Nutzungseinheiten:	Kellergeschoss:	Flur mit Treppenhaus, 1 Kellerabstellraum je Wohnung, gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum; Wohnung Nr. 6: 2-Zimmer-Wohnung
	Erdgeschoss:	Flur mit Treppenhaus, Wohnung Nr. 1: 4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse Wohnung Nr. 2: 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse
	Obergeschoss:	Flur mit Treppenhaus, Wohnung Nr. 3: 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon Wohnung Nr. 4: 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon
	Dachgeschoss:	Flur mit Treppenhaus, Wohnung Nr. 5: 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon
	Dachspitze:	Flur mit Treppenhaus, Aufstellfläche für Heizungsanlage, Solarthermie, Hobbyraum

2.1 Gebäudekonstruktion und -ausstattung

Konstruktionsart:		Massivbau
Umfassungswände:	Erdgeschoss-Dachgeschoss:	Mauerwerk, 30 cm stark mit Vollwärmeschutz
	Kellergeschoss:	Mauerwerk, 36,5 cm stark
Innenwände:		Mauerwerk
Dach:		Holzkonstruktion, Satteldach, ca. 35° Dachneigung, Eindeckung mit Betondachsteinen
Decken:		Stahlbetondecken, Holzbalkendecke über Dachgeschoss (zum Spitzboden)
Eingang(sbereich):		ebenerdiger Hauseingang an der Nordostseite, keine Überdachung
Treppen:		gewendelte Massivtreppen mit Steinbelag vom Kellergeschoss bis zur Dachspitze
Heizung/Warmwasserversorgung:		Gasbrennwertheizung in der Dachspitze des Treppenhauses, Kaminofen in der Wohnung im Dachgeschoss, Solarthermie

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	Wohnungseingangstüren: Holzdekor, mittlere Qualität bezüglich Einbruch- und Wärmeschutz; Innentüren: helle Holzfurniertüren

2.2 Wohnungsausstattung

Wohnung Nr. 1, Erdgeschoss:

Wohnfläche:	rd. 88 m ²
Raumaufteilung:	zentrale Eingangsdiele, Wohn- und Esszimmer mit angrenzender offener Küche und Zugang zur Terrasse, 2 kleine Kinderzimmer, Bad, Schlafzimmer und Abstellraum;
Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat
Wandbekleidungen:	Tapete, teilweise Fliesen in den Sanitärräumen
Sanitäre Installation:	Bad mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken
Besondere Einrichtungen:	Einbauküche (mietereigen)
Grundrissgestaltung:	klassisch bis modern, kleine Kinderzimmer, keine Durchgangsräume oder gefangene Räume, offene Küche, nach Westen gerichtete Terrasse, Abstellraum in der Wohnung

Wohnung Nr. 2, Erdgeschoss:

Wohnfläche:	rd. 52 m ²
Raumaufteilung:	zentrale Eingangsdiele, Wohn- und Esszimmer mit angrenzender offener Küche und Zugang zur Terrasse, Bad, Schlafzimmer und Abstellraum;
Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat
Wandbekleidungen:	Tapete, teilweise Fliesen in den Sanitärräumen
Sanitäre Installation:	Bad mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken
Grundrissgestaltung:	klassisch bis modern, keine Durchgangsräume oder gefangene Räume, offene Küche, nach Westen gerichtete Terrasse, Abstellraum in der Wohnung

Wohnung Nr. 3, Obergeschoss:

Wohnfläche:	rd. 69 m ²
Raumaufteilung:	zentrale Eingangsdiele, Wohn- und Esszimmer mit angrenzender offener Küche und Zugang zum Balkon, Bad, 1 Kinderzimmer, Schlafzimmer und Abstellraum;
Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat
Wandbekleidungen:	Tapete, teilweise Fliesen in den Sanitärräumen
Deckenbekleidungen:	Anstrich
Sanitäre Installation:	Bad mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken
Grundrissgestaltung:	klassisch bis modern, keine Durchgangsräume oder gefangene Räume, offene Küche, nach Westen gerichteter Balkon, Abstellraum in der Wohnung

Wohnung Nr. 4, Obergeschoss:

Wohnfläche:	rd. 61 m ²
Raumaufteilung:	zentrale Eingangsdiele, Wohn- und Esszimmer mit angrenzender offener Küche und Zugang zum Balkon, Bad, 1 Kinderzimmer, Schlafzimmer und Abstellraum;
Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat
Wandbekleidungen:	Tapete, teilweise Fliesen in den Sanitärräumen
Deckenbekleidungen:	Anstrich
Sanitäre Installation:	Bad mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken
Grundrissgestaltung:	klassisch bis modern, keine Durchgangsräume oder gefangene Räume, offene Küche, nach Westen gerichteter Balkon, Abstellraum in der Wohnung

Wohnung Nr. 5, Dachgeschoss:

Wohnfläche:	rd. 117 m ²
Raumaufteilung:	zentrale Eingangsdiele, Schlafzimmer, Kinderzimmer 2 und Bad im nördlichen Gebäudeteil, Wohn- und Esszimmer mit angrenzender offener Küche und Zugang zum Balkon an der Westseite, Gäste-WC und Kinderzimmer 1 im südlichen Teil;
Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat
Wandbekleidungen:	Tapete, teilweise Fliesen in den Sanitärräumen
Decken-/Dachschrägenbekleidungen:	Holzverschalung
Sanitäre Installation:	Bad mit Badewanne, Dusche, WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss, Gäste-WC mit Handwaschbecken
Besondere Einrichtungen:	Kaminofen im Wohnraum
Grundrissgestaltung:	klassisch bis modern, keine Durchgangsräume oder gefangene Räume, offene Küche, nach Westen gerichteter Balkon, kein Abstellraum in der Wohnung, zusätzliches Gäste-WC

Wohnung Nr. 6, Kellergeschoss:

Wohnfläche:	rd. 58 m ²
Raumaufteilung:	zentrale Eingangsdiele, Wohn- und Esszimmer mit angrenzender offener Küche, Bad, Schlafzimmer und Abstellraum;
Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat
Wandbekleidungen:	Tapete, teilweise Fliesen in den Sanitärräumen
Deckenbekleidungen:	Anstrich
Sanitäre Installation:	Bad mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken
Grundrissgestaltung:	klassisch bis modern, keine Durchgangsräume oder gefangene Räume, offene Küche, keine Außenflächen (Balkon oder Terrasse), Abstellraum in der Wohnung, geringe Belichtung durch einseitige Fenster an der Südseite

3 Beschreibung der Garagen

Gebäudeart:	4 eingeschossige, nicht unterkellerte Fertiggaragen in Reihenbauweise (Anbau an Wohngebäude)
Baujahr:	2011
Außenansicht:	heller Außenputz - an das Wohngebäude angepasst
Konstruktionsart:	Elementsystembauweise
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Stahl-Trapezprofile
Dach:	Flachdach mit Eindeckung aus Stahl-Trapezprofilen (ohne Dachbegrünung)
Tore:	Stahlschwingtore

4 Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt macht insgesamt einen zufriedenstellenden Gesamteindruck. Wesentliche Bauschäden sind bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar. Es sind normale Verschleißerscheinungen erkennbar. Es sind Systeme zur Nutzung erneuerbarer Energien (Solarthermie und Photovoltaik) vorhanden. Die Qualität der sichtbaren baulichen Ausführung ist stellenweise unzureichend.

5 Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert:	176.000 €
Sachwert:	960.000 €
Ertragswert:	980.000 €
Verkehrswert (ohne Photovoltaikanlage):	980.000 €

