

Zuständiges Amtsgericht (AG)	AMTSGERICHT FULDA (AG Fulda)	Zwangsversteigerung ZPO
Wertermittlungs-Stichtag	15. September 2025	soweit „aktuell“
Objekt/e	01 bebautes Grundstück im bebauten und unbeplanten Innenbereich § 34 BauGB = Eck-Grundstück in 36115 EHRENBURG (im Landkreis Fulda) Ortsteil: Wüstensachsen = RhönStrasse Nr 19	01 selbständiges Grundstück: = 1 x im Innenbereich
Lagebezeichnung/en	H E S S E N - 36115 Ehrenberg Landkreis Fulda – Gemeinde: EHRENBURG Gemarkung: Wüstensachsen Flur 011 Flurstück 41/2 Fläche (Grund und Boden): 397 m² Strassenbezeichnung: RhönStrasse Nr. 19	Objekt/e: Beurteilung n. § 34 BauGB (ein B-Plan** ist nicht vorhanden) **Bebauungsplan
Grundbuchbezeichnung/en	Grundstück: Grundbuch von Wüstensachsen Blatt 1481, BV-Nr 1	= 01 selbständige/s Grundbuch-Grundstück/e
Nutzung am Wertermittlungs-Stichtag bzw. Nachfolgenutzung	Mischbaufläche = bebautes Bauland mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut jedoch derzeit: <u>nicht fertiggestellter Umbau</u>	01 GB-Grundstück (vgl. SAS-Haupt-Gutachten)
Relevante Bauliche Anlage/n	Ein älteres Wohn- und Geschäftshaus mit ein bis zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss sowie mehreren Wohneinheiten im Obergeschoss und Dachgeschoss - gesamt rd. anrechenbar 550 m² Nutz- /Wohnfläche aus dem Ursprung 1960ff in einem nicht fertiggestellten Zustand	Sofern Bauunterlagen beigefügt sind, entsprechen diese wegen der laufenden Umbauarbeiten nicht dem angetroffenen Zustand; der Eigentümer verfügt (trotz Umbau) nicht über „aktuelle Bauzeichnungen“.
Verkehrswert	= 450.000,00 Euro	Es sind Vielzahl Bilder dem sog. Vollgutachten beigefügt (siehe dort)
Sonstige Angaben	Es handelt sich um eine bebaute Fläche im Innenbereich. Es wurde diese Fläche ehemals in den 1960er Jahren mit einem Gaststätten- und Fliesengeschäfts /-Ausstellungs- Gebäude mit erheblicher Wohnfläche u.a. errichtet; so, dass scheinbar zwei Gebäude (zwei Giebel strassenseitig) hier errichtet wurden. Seit 2024 / 2025 wurden erheblich Sanierungen und Modernisierungen durchgeführt; jedoch sind lediglich die gewerblichen Einheiten (Gastronomie u.a.) im Erdgeschoss fast vollständig hergestellt; die Ober- und Dachgeschosse befinden sich noch in einer Art Rohbau; hier sind noch erhebliche Arbeiten und Investitionen notwendig. Der derzeitige Eigentümer hat bislang geplant: Gastronomie- und Aufenthalts- räume im Erdgeschoss sowie Ferienwohnungen in den Ober- und Dachgeschossen. Diese somit angenommene „Nachfolge- nutzung“ wird vom SV nicht als „auf der Hand liegend“ geteilt.	Es kann sein, dass weitere Feststellungen rein juristischer Natur sind. Mit anderen Vorgaben kann die Bewertung des SV umgestellt werden.
Besichtigung/en durch SV	Aktuell = im Sept. 2025 durch den SV* persönlich durchgeführt.	*SV = Sachverständiger
Besonderheit	Der SV hatte das Grundstück bereits in 2029 zu bewerten; er kennt also auch aus anderen Begebenheiten das Objekt gut.	
Sonstige Hinweise	Die vollständige Begutachtung mit Anlagen befindet sich im SAS – „VOLL“ - GUTACHTEN vom: 17. 09. 2025.	Haftungsausschluss des SV*

*Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hinsichtl. der Angaben in dieser Kurzdarstellung **keine** Gewähr für Richtigkeit u. Vollständigkeit übernommen wird.

FOTOS o.a. - hier: Exemplarische Strassenbilder u.a. (Sept. 2025)



➤ **ANSICHT RHÖN-STRASSE / VON WEST**