

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

Amtsgericht Fulda
Abt. 5 – 5 K 60/24
Königstr. 38
36037 Fulda

Exposé zum Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit einem freistehenden Mehrfamilienwohnhaus mit 10 Wohneinheiten und 4 Garagen
bebaute Grundstück in 36041 Fulda, Paul-Klee-Straße 50



Der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks wurde zum Stichtag 21.02.2025
nach einer Teilbesichtigung - ohne Photovoltaikanlage - insgesamt ermittelt mit rd.

2.700.000,00 €

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 10 Wohneinheiten und 4 Garagen																							
Baujahr:	Wohnhaus: 2013 Garagen: 2016																							
Objektadresse:	Paul-Klee-Straße 50, 36041 Fulda																							
Wohnfläche:	<table><tr><td>Wohnung 1, Erdgeschoss:</td><td>rd. 93,00 m²</td></tr><tr><td>Wohnung 2, Erdgeschoss:</td><td>rd. 90,00 m²</td></tr><tr><td>Wohnung 3, 1.Obergeschoss:</td><td>rd. 94,00 m²</td></tr><tr><td>Wohnung 4, 1.Obergeschoss:</td><td>rd. 94,00 m²</td></tr><tr><td>Wohnung 5, 1.Obergeschoss:</td><td>rd. 87,00 m²</td></tr><tr><td>Wohnung 6, 2.Obergeschoss:</td><td>rd. 94,00 m²</td></tr><tr><td>Wohnung 7, 2.Obergeschoss:</td><td>rd. 94,00 m²</td></tr><tr><td>Wohnung 8, 2.Obergeschoss:</td><td>rd. 87,00 m²</td></tr><tr><td>Wohnung 9, Dachgeschoss:</td><td>rd. 113,00 m²</td></tr><tr><td>Wohnung 10, Dachgeschoss:</td><td>rd. 113,00 m²</td></tr><tr><td>gesamt:</td><td>rd. 959,00 m²</td></tr></table>		Wohnung 1, Erdgeschoss:	rd. 93,00 m ²	Wohnung 2, Erdgeschoss:	rd. 90,00 m ²	Wohnung 3, 1.Obergeschoss:	rd. 94,00 m ²	Wohnung 4, 1.Obergeschoss:	rd. 94,00 m ²	Wohnung 5, 1.Obergeschoss:	rd. 87,00 m ²	Wohnung 6, 2.Obergeschoss:	rd. 94,00 m ²	Wohnung 7, 2.Obergeschoss:	rd. 94,00 m ²	Wohnung 8, 2.Obergeschoss:	rd. 87,00 m ²	Wohnung 9, Dachgeschoss:	rd. 113,00 m ²	Wohnung 10, Dachgeschoss:	rd. 113,00 m ²	gesamt:	rd. 959,00 m ²
Wohnung 1, Erdgeschoss:	rd. 93,00 m ²																							
Wohnung 2, Erdgeschoss:	rd. 90,00 m ²																							
Wohnung 3, 1.Obergeschoss:	rd. 94,00 m ²																							
Wohnung 4, 1.Obergeschoss:	rd. 94,00 m ²																							
Wohnung 5, 1.Obergeschoss:	rd. 87,00 m ²																							
Wohnung 6, 2.Obergeschoss:	rd. 94,00 m ²																							
Wohnung 7, 2.Obergeschoss:	rd. 94,00 m ²																							
Wohnung 8, 2.Obergeschoss:	rd. 87,00 m ²																							
Wohnung 9, Dachgeschoss:	rd. 113,00 m ²																							
Wohnung 10, Dachgeschoss:	rd. 113,00 m ²																							
gesamt:	rd. 959,00 m ²																							
Mietstatus:	vermietet, Mieteinnahme: 8.424,00 €/Monat																							
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Neuenberg, Blatt 1552 Lfd. Nr. 3: Gemarkung Neuenberg, Flur 18, Flurstück 103/7, Gebäude- und Freifläche, Paul-Klee-Straße 50, 1.178 m ² ;																							
Tag der Ortsbesichtigung:	21.02.2025 (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. Nördlich grenzt eine Grünfläche an.																							
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Bebauungsplan Fulda Galerie Nr. 7, Wohnpark Mitte: Mischgebiet, zwei-bis dreigeschossige Bebauung, offene Bauweise, Flachdach/Pultdach																							

2 Beschreibung des Wohngebäudes

Gebäudeart:	dreigeschossiges, nicht unterkellertes freistehendes Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss (Staffelgeschoss)
Nutzungseinheiten: Erdgeschoss:	großzügiger Eingangsbereich mit Zugang zu den Abstellräumen, gemeinschaftlicher Waschraum, Fahrradabstellraum, Hausanschlussraum und Treppenhaus Wohnung Nr. 1: 4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse Wohnung Nr. 2: 4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse
1.Obergeschoss:	Flur mit Treppenhaus, Wohnung Nr. 3: 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon Wohnung Nr. 4: 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon Wohnung Nr. 5: 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon
2.Obergeschoss:	Flur mit Treppenhaus, Wohnung Nr. 6: 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon Wohnung Nr. 7: 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon Wohnung Nr. 8: 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon
Dachgeschoss:	Flur mit Treppenhaus, Heizungsraum Wohnung Nr. 9: 4-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse Wohnung Nr. 10: 4-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse

2.1 Gebäudekonstruktion und -ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk, 30 cm stark mit 6 cm Vollwärmeschutz
Innenwände:	Mauerwerk
Dach:	Holzkonstruktion, flach geneigtes Dach, vermutlich Folienabdichtung
Decken:	Stahlbetondecken
Eingang(sbereich):	ebenerdiger Hauseingang an der Südseite, Überdachung mit Balkonplatte
Treppen:	gerade, zweiläufige Massivtreppe mit Steinbelag und Zwischenpodest, Edelstahlgeländer

Heizung/Warmwasserversorgung: Gasbrennwertheizung, Fußbodenheizung, Heizungsraum im Dachgeschoss, Solarthermie

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung

2.2 Wohnungsausstattung

Wohnung Nr. 1, Erdgeschoss: 4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse

Wohnfläche: rd. 93 m²

Bodenbeläge: Fliesen, Laminat

Wandbekleidungen: Tapete, teilweise Fliesen in den Sanitärräumen

Deckenbekleidungen: Tapete mit Anstrich

Türen: Wohnungseingangstür: weiß, mittlere Qualität
Innentüren: glatte, weiße Türen mit Holzzargen

Elektroinstallation: mittlere Ausstattung

sanitäre Installation: Bad, Ausstattung nicht bekannt, laut Plan: rollstuhlgerechtes Duschbad; Gäste-WC mit Handwaschbecken

Grundrissgestaltung: klassischer Zuschnitt, kleine Kinderzimmer, keine Durchgangsräume oder gefangene Räume, Abstellraum in der Wohnung, Terrasse nach Westen gerichtet

Wohnung Nr. 2, Erdgeschoss: 4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse

Wohnfläche: rd. 90 m²

Ausstattung: wie vor

sanitäre Installation: Bad, Ausstattung nicht bekannt, laut Plan: rollstuhlgerechtes Duschbad; Gäste-WC mit Handwaschbecken

Grundrissgestaltung: klassischer Zuschnitt, kleine Kinderzimmer, keine Durchgangsräume oder gefangene Räume, Abstellraum in der Wohnung, Terrasse nach Osten gerichtet (daher verminderte Anrechnung der Außenfläche)

Wohnung Nr. 3, 1.Obergeschoss: 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Wohnfläche:	rd. 94 m ²
Ausstattung:	wie vor
sanitäre Installation:	Bad mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken; Gäste-WC mit Handwaschbecken
Grundrissgestaltung:	klassischer Zuschnitt, kleine Kinderzimmer, keine Durchgangsräume oder gefangene Räume, Abstellraum in der Wohnung, Balkon nach Süden gerichtet

Wohnung Nr. 4, 1.Obergeschoss: 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Wohnfläche:	rd. 94 m ²
Ausstattung:	wie vor
sanitäre Installation:	wie Wohnung 3
Grundrissgestaltung:	klassischer Zuschnitt, kleine Kinderzimmer, keine Durchgangsräume oder gefangene Räume, Abstellraum in der Wohnung, Balkon nach Süden gerichtet

Wohnung Nr. 5, 1.Obergeschoss: 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Wohnfläche:	rd. 87 m ²
Ausstattung:	wie vor
sanitäre Installation:	wie Wohnung 3
Grundrissgestaltung:	klassischer Zuschnitt, kleines Kinderzimmer, keine Durchgangsräume oder gefangene Räume, Abstellraum in der Wohnung, Bad und Gäste-WC ohne Fenster, Balkon nach Süden gerichtet

Wohnung Nr. 6, 2.Obergeschoss: 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Wohnfläche:	rd. 94 m ²
Ausstattung:	wie vor
sanitäre Installation:	wie Wohnung 3

Grundrissgestaltung: klassischer Zuschnitt, kleine Kinderzimmer, keine Durchgangsräume oder gefangene Räume, Abstellraum in der Wohnung, Balkon nach Süden gerichtet

Wohnung Nr. 7, 2.Obergeschoss: 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Wohnfläche: rd. 94 m²

Ausstattung: wie vor

sanitäre Installation: wie Wohnung 3

besondere Einrichtungen: Einbauküche (mietereigen)

Grundrissgestaltung: klassischer Zuschnitt, kleine Kinderzimmer, keine Durchgangsräume oder gefangene Räume, Abstellraum in der Wohnung, Balkon nach Süden gerichtet

Wohnung Nr. 8, 2.Obergeschoss: 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Wohnfläche: rd. 87 m²

Ausstattung: wie vor

sanitäre Installation: wie Wohnung 3

Grundrissgestaltung: klassischer Zuschnitt, kleines Kinderzimmer, keine Durchgangsräume oder gefangene Räume, Abstellraum in der Wohnung, Bad und Gäste-WC ohne Fenster, Balkon nach Süden gerichtet

Wohnung Nr. 9, Dachgeschoss: 4-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse

Wohnfläche: rd. 113 m²

Ausstattung: wie vor

sanitäre Installation: wie Wohnung 3

Grundrissgestaltung: klassischer Zuschnitt, kleine Kinderzimmer, keine Durchgangsräume oder gefangene Räume, Abstellraum in der Wohnung, großzügige Dachterrasse nach Süden gerichtet

Wohnung Nr. 10, Dachgeschoss: 4-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse

Wohnfläche:	rd. 113 m ²
Ausstattung:	wie vor
sanitäre Installation:	wie Wohnung 3
Grundrissgestaltung:	klassischer Zuschnitt, kleine Kinderzimmer, keine Durchgangsräume oder gefangene Räume, Abstellraum in der Wohnung, großzügige Dachterrasse nach Süden gerichtet

3 Beschreibung der Garagen

Gebäudeart:	2 x 2 eingeschossige, freistehende nicht unterkellerte Fertiggaragen
Baujahr:	2016
Nutzungseinheiten:	Erdgeschoss: 4 Pkw-Stellplätze
Außenansicht:	heller Außenputz - an das Wohngebäude angepasst
Konstruktionsart:	Massivbau (Betonfertigteile)
Dach:	Flachdach mit Abklebung und extensiver Dachbegrünung
Tore:	Stahlschwingtore

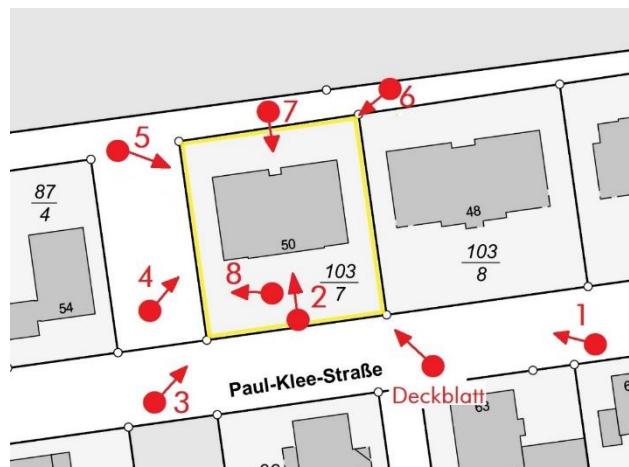
4 Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt macht insgesamt einen guten Gesamteindruck.
 Wesentliche Bauschäden sind bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar.
 Es sind Systeme zur Nutzung erneuerbarer Energien (Solarthermie und Photovoltaik) vorhanden.
 Das Grundstück ist baulich sehr gut ausgenutzt.
 Der Anteil der Wohnfläche an der Bruttogrundfläche ist hoch; d.h. die Flächenausnutzung ist sehr effektiv.

5 Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert:	193.000 €
Ertragswert:	2.700.000 €
Verkehrswert (ohne Photovoltaikanlage):	2.700.000 €

6 Fotodokumentation



Übersichtsplan zu den Fotos 1 – 8
mit Kennzeichnung des Standortes und der Blickrichtung



Foto 2 – Hauseingang



Foto 3 – Lage in der Straße, Blick in nordöstliche Richtung



Foto 4 – Blick auf die westliche und südliche Fassade,
rechts: Nachbarbebauung



Foto 5 – Blick auf die westliche und nördliche Fassade,
links: Nachbarbebauung



Foto 6 – Blick vom Fußweg auf die nördliche und östliche Fassade

Die Fotos Nr. 1, 7 + 8 sind Bestandteil des Gutachtens und nicht im vorliegenden Exposé enthalten.