

# KURZ-EXPOSE'

Amtsgericht Fulda

5 K 64 / 24

SAS-SPRENGEL FULDA

- Gutachten-Fertigstellung im Feb. 2025

- SAS 164-GWA-02/25

|   |  |  |
|---|--|--|
| Zuständiges Amtsgericht (AG)                              | <b>A M T S G E R I C H T F U L D A (AG Fulda)</b>  | Zwangsversteigerung ZPO  |
| Wertermittlungs-Stichtag                                  | <b>18. Februar 2025</b>  | soweit „aktuell“   |
| Objekt/e  | 01 bebautes Grundstück im bebauten und unbeplanten Innenbereich § 34 BauGB = <b>Mischbaufläche</b><br><br>hier: <b>01 MITEIGENTUMSANTEIL nach WEG*</b><br><br>in <b>36115 EHRENBURG (im Landkreis Fulda)</b><br>Ortsteil: <b>Wüstensachsen = Tanner Strasse 26a u. 28</b>  | 01 selbständiges Wohnungseigentums- Grundstück = 1 x im <b>Innenbereich</b><br><br>*WEG = WohnungseigentumsGesetz                                |
| Lagebezeichnung/en  | <b>Ein (01) MITEIGENTUMSANTEIL ME Nr 2</b><br>H E S S E N - 36115 Ehrenberg<br>Landkreis Fulda – Gemeinde: EHRENBURG<br>Gemarkung: Wüstensachsen<br>Flur 012 Flurstück 11/7<br>Fläche: <b>2.803 m<sup>2</sup></b><br>Fläche <i>wirksam</i> (Bew.-Objekt) = <b>903 m<sup>2</sup></b><br><br>Strassenbezeichnung: <b>TANNER TRASSE Nr. 26a + 28</b>  | <b>Objekt/e:</b><br>Beurteilung n. <b>§ 34 BauGB</b> (ein B-Plan** ist nicht vorhanden)<br><br>**Bebauungsplan                                   |
| Grundbuchbezeichnung/en                                   | <b>Grundstück:</b> W.-Grundbuch von Wüstensachsen Blatt 1446, BV-Nr 1  |  |
| Nutzung am Wertermittlungs-Stichtag bzw. Nachfolgenutzung | <b>Mischbaufläche = bebautes Bauland mit einem abbruchreifen Wohngebäude bebaut Leerstand u.a. = LIQUIDATIONSOBJEKT (!)</b>  | 01 Grundstück, welches nach WEG* aufgeteilt ist (vgl. SAS-Haupt-Gutachten)   |
| Relevante Bauliche Anlage/n Miteigentumsanteil ME Nr 2    | <b>01 durch Wasserschaden u.a. erheblich geschädigte Doppelhaushälfte (DHH) mit 01 Wohneinheit mit rd. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche aus Baujahr 1981 in einem sehr schlechten Zustand = Abbruchunterstellung!</b>  | Bauunterlagen lagen kaum vor; weder die Gemeinde noch der Landkreis verfügen über sohin aussagekräftige Unterlagen.                              |
| <b>Verkehrswert: Miteigentumsanteil</b>                   | <b>ME Nr 2 = 30.000,00 Euro</b>  | Es sind vielzählig Bilder dem sog. Vollgutachten beigelegt (siehe dort)  |
| Sonstige Angaben  | Es handelt sich um eine bebaute Fläche im Innenbereich. Es wurde diese Fläche, bebaut mit einem Doppelwohnhaus vor ca. 25 Jahren nach WEG aufgeteilt in zwei Miteigentums-Anteile; hier ist der ME-Anteil Nr 2 „links“ = Haus Nr 28 zu bewerten. Dieser „ME Nr 2“ weist auf = 50 % Anteil; die vertraglich zugeordnete Fläche ist (nur) 903 m <sup>2</sup> gross. Der Bau-Zustand ist erheblich durch Wassereinflüsse u.a. geschädigt – die Probleme bestehen nicht im Abbruch, sondern in der Vorgehensweise angesichts des Wohnungseigentums-Gesetzes! Auch wenn es (fiktive Unterstellung) keine Auflagen der Bauaufsichtsbehörde geben sollte ... (was aus SV-Sicht nicht der Fall ist (Grenzbebauung u.a.)) muss eine Einigung mit dem and. Miteigentümer erzielt werden. Es ist lediglich ein/der <b>Liquidationswert</b> auszuweisen. Dieser speziell stark modifizierte Sachwert ist im Gutachten berechnet. Lediglich der Wert des Grund und Bodens kann hier begründet angerechnet werden. | Es kann sein, dass weitere Feststellungen rein juristischer Natur sind.<br><br>Mit anderen Vorgaben kann die Bewertung des SV umgestellt werden. |
| Besichtigung/en durch SV                                  | Aktuell = im Feb. 2025 durch den SV* persönlich durchgeführt.  | *SV = Sachverständiger   |
| Besonderheit  | Aufgrund des Umstandes, dass die Eigentümer keinen passenden Schlüssel zur Verfügung stellten und der SV trotzdem in das Gebäude gelangte (siehe Bilder im Vollgutachten) führt zu einer sohin nachvollziehbaren Bewertung. Obwohl keine aussagekräftigen Planunterlagen existieren.   |  |
| Sonstige Hinweise   | Die vollständige Begutachtung mit Anlagen befindet sich im SAS – „VOLL“ - G U T A C H T E N vom: 18. Februar 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. (Feb. 2025)

