

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

Amtsgericht Fulda  
Abt. 5 – 5 K 10/26  
Königstr. 38  
36037 Fulda

## Exposé zum Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)  
für das mit einem Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus) bebaute Grundstück in 36037 Fulda,  
Von-Galen-Straße 18 (Flurstück 399/72) und das mit einer Garage bebaute Grundstück  
(Flurstück 399/82) sowie für 1/5 Miteigentumsanteil an einer Verkehrsfläche (Flurstück 399/178)



Der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks  
wurde zum Stichtag 26.05.2026 – nach einer Außenbesichtigung - insgesamt ermittelt mit rd.

**312.000,00 €**

### 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-heumueller.de](mailto:info@ib-heumueller.de)  
Internet: [www.ib-heumueller.de](http://www.ib-heumueller.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 Reihenendhaus 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, ein mit einer Garage bebautes Flurstück sowie einen 1/5 Anteil an einer privaten Straßenfläche, die zur Erschließung der Garage und des Wohnhauses notwendig ist.

|                                       |                                                                                                        |                    |  |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--|
| Art des Bewertungsobjekts:            | Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus) und Garage                                                         |                    |  |
| Grundstücksfläche:                    | Flurstück 399/72:                                                                                      | 770 m <sup>2</sup> |  |
|                                       | Flurstück 399/82:                                                                                      | 19 m <sup>2</sup>  |  |
|                                       | Flurstück 399/178:                                                                                     | 222 m <sup>2</sup> |  |
| Objektadresse:                        | Von-Galen-Straße 18, 36037 Fulda                                                                       |                    |  |
| Wohnfläche:                           | rd. 105 m <sup>2</sup>                                                                                 |                    |  |
| Grundbuchangaben:                     | Grundbuch von Fulda, Blatt 8129,                                                                       |                    |  |
|                                       | Lfd. Nr. 1:                                                                                            |                    |  |
|                                       | Gemarkung Fulda, Flur 12, Flurstück 399/72,                                                            |                    |  |
|                                       | Hof- und Gebäudefläche, Von-Galen-Straße 18, 770 m <sup>2</sup> ;                                      |                    |  |
|                                       | Lfd. Nr. 2:                                                                                            |                    |  |
|                                       | Gemarkung Fulda, Flur 12, Flurstück 399/82,                                                            |                    |  |
|                                       | Bauplatz, Von-Galen-Straße, 19 m <sup>2</sup> ;                                                        |                    |  |
|                                       | Lfd. Nr. 4 zu 1:                                                                                       |                    |  |
|                                       | 1/5 Miteigentumsanteil an dem Grundstück                                                               |                    |  |
|                                       | Gemarkung Fulda, Flur 12, Flurstück 399/178,                                                           |                    |  |
|                                       | Verkehrsfläche, Von-Galen-Straße, 222 m <sup>2</sup> ;                                                 |                    |  |
|                                       |                                                                                                        |                    |  |
| Tag der Ortsbesichtigung:             | 26.05.2026 (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-<br>ergebnisse: | Verkehrswert: | Flurstück 399/72:  | 302.000 € |
|                                 |               | Flurstück 399/82:  | 7.000 €   |
|                                 |               | Flurstück 399/178: | 3.000 €   |
|                                 |               | Summe:             | 312.000 € |

## 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 Endhaus 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 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:                      | (überwiegend) weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung<br>(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 399/82 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 fast vollständig bebaut.

Gemäß Bauunterlagen wurde die Garage auf dem Bewertungsgrundstück im Jahr 1989 errichtet.

## 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.

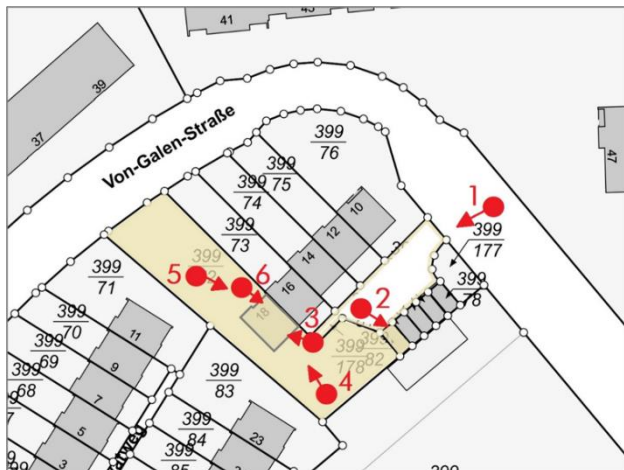
## 2.4 Allgemeinbeurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein klassisches, älteres Reihenendhaus auf einem großzügigen Grundstück.

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

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

### 3 Fotodokumentation



Übersichtsplan zu den Fotos 1 – 6  
mit Kennzeichnung des Standortes und der Blickrichtung



Foto 2 – Blick von der privaten Verkehrsfläche auf die  
Reihengaragen mit Kennzeichnung der zu bewertenden  
Garage



Foto 4 – Blick vom Vorgarten auf die Eingangsseite des  
Wohnhauses in Bildmitte, rechts: Nachbarbebauung



Foto 5 – Blick vom Garten auf die Nordwestfassade

*Die Fotos Nr. 1, 3 + 6 sind Bestandteil des Gutachtens und nicht im vorliegenden Exposé enthalten.*