



Öffentlich bestellt und
vereidigter Sachverständiger
der Industrie- und Handels-
kammer Fulda für Bewertung
von bebauten und
unbebauten Grundstücken

ARCHITEKT
DIPL. ING. FH

ANDREAS
STAUBACH

EXPOSEE - GUTACHTEN

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des bebauten Grundstückes

GRUNDSTÜCKE

Gebäude- und Freifläche Flur 2, Flurstück 3/79
Gebäude- und Freifläche Flur 2, Flurstück 3/78
Gebäude- und Freifläche Flur 2, Flurstück 3/115
Rhönstraße 14 a, b, c, d
36093 Künzell

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Fulda
Königstraße 38
36037 Fulda
AZ: 5 K 19/24

Az.:

GUTACHTEN-NR. 24067

SEITENUMFANG: 7



36037 FULDA · DALBERGSTRASSE 14 · TELEFON 0661 9022 10 · TELEFAX 0661 2020
BANKKONTO: SPARKASSE FULDA 042 000 477 (BLZ 530 501 80)

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

| | |
|---|---|
| Grundstücke: Gebäude- und Freifläche Flur 2, Flurstück 3/79 Gebäude- und Freifläche Flur 2, Flurstück 3/78 Gebäude- und Freifläche Flur 2, Flurstück 3/115 Rhönstraße 14 a, b, c, d 36093 Künzell | Auftraggeber: Amtsgericht Fulda Königstraße 38 36037 Fulda AZ: 5 K 19/24 |
|---|---|

| Bauliche Nutzbarkeit | Planungsgrundlagen | Wertrelevante Nutzung (Anz.) | Erschließungs-zustand*) | Zustand und Entwicklung**) |
|------------------------------------|--|--------------------------------|--|---|
| () WS Siedlungsgebiet | () Erhaltungssatzung | x unbebautes Grundstück | (1) beitragsfrei | (A) Baureifes Land |
| () WR reines Wohngebiet | () Denkmalschutz | () EFH/ZFH offene Bebauung | (2) beitragspflichtig | (B) Rohbauland |
| x WA allgemeines Wohngebiet | () Flächennutzungsplan | () Reihenhaus | | (C) Bauerwartungsland |
| () WB Wohnbaufläche | x qualifizierter B-Plan | () Mehrfamilienhaus | (3) abgegolten/ historische Straße/ ortsüblich erschlossen | (D) Begünstigte land-/forst- wirtschaftliche Flächen |
| () MD Dorfgebiet | () B-Plan Entwurf | () gemischt genutztes Gebäude | | (E) "Reine" land-/forst- wirtschaftliche Fläche |
| () MI Mischgebiet | () Vorhaben- und Erschließungsplan | () Dienstleistung | (4) teilweise gezahlt | (F) Wasserfläche |
| () MK Kerngebiet | () Gebiet nach § 33 BauGB | () gewerbliche Nutzung | | |
| () GE Gewerbegebiet | () Gebiet nach § 34 BauGB | () Garagen | (5) nicht feststellbar | |
| () GI Industriegebiet | () Gebiet nach § 35 BauGB | () Produktionsgebäude | | |
| () SO Sondergebiet | () Sanierungsgebiet | () sonstige Gebäude | (6) | |
| | () städtebaulicher Entwicklungsbereich | () Scheunen | | |

| Bodenwert | | | | | | | | |
|-------------------------------|------|-----------|----------------|----------------------------|----------------------|------------------|-----------------|----------------|
| Lfd. Nr. | Flur | Flurstück | Fläche | Bodenrichtwert (angepasst) | Erschließungs-kosten | Erschlie-ßung *) | Zustand **) | Bodenwert |
| - | - | - | m ² | €/m ² | €/m ² | - | - | € |
| 3 | 2 | 3/79 | 2.700 | 220 €/m ² | in BRW enthalten | (1) | (A) | 594.000 |
| 6 | 2 | 3/78 | 154 | 88 €/m ² | in BRW enthalten | (1) | (A) | 13.552 |
| 7 | 2 | 3/115 | 145 | 110 €/m ² | in BRW enthalten | (1) | (A) | 15.950 |
| Bodenwert (insgesamt): | | | 2.999 | | | | <i>gerundet</i> | 624.000 |

Für die Flurstücke 3/78 + 3/115 wird der Verkehrswert gemäß dem Bodenrichtwertverfahren berechnet.

Für das Flurstück 3/79 wird der Liquidationswert als Grundlage für den Verkehrswert angesetzt, da nur dieser Wert ein realistisches Bild des vorhandenen Zustandes widerspiegelt.

| | |
|--|-------------------|
| Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag | 03.09.2024 |
| Verkehrswert Flurstück 3/78 | 14.000 € |
| Verkehrswert Flurstück 3/115 | 16.000 € |
| *abgeleitet aus dem Bodenrichtwertverfahren §13-17 ImmoWertV | |
| Verkehrswert Flurstück 3/79 | 522.000 € |
| *abgeleitet aus dem Liquidationswertverfahren § 43 ImmoWertV | |
| Verkehrswert gesamt | 552.000 € |

Gesamteinschätzung

Bei den hier zu bewertenden Flurstücken handelt es sich um teilweise bebaute Gebäude- und Freiflächen in 36093 Künzell.

Für die Grundstücke liegt eine Baugenehmigung für zwei Wohnhäuser mit je zwei Wohneinheiten aus dem Jahr 2023 vor. Die vorliegende Bebauung in Form der Rohbauten der Untergeschosse sowie teilweise Mauern Erdgeschoss besteht schon seit mehreren Jahren und ist den entsprechenden Witterungen ausgesetzt. Im Untergeschoss des unteren Hauses hat sich bereits Wasser gesammelt.

Das Hauptflurstück 3/79 ist 2.700 m² groß, die Flurstücke 3/78 und 3/115 sind 154 / 145 m² groß und dienen der Erschließung / Zufahrt, dies ist auch so im Bebauungsplan deklariert.

Das Flurstück 3/78 ist aktuell nicht als Zufahrt nutzbar, da hier ein Baumbestand vorhanden ist, das Flurstück 3/115 ist stark bewachsen.

Alle Flurstücke befinden sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und liegen in einem allgemeinen Wohnbaugebiet.

Strom-, Gas- sowie Wasser- und Abwasseranschluss sind in der "Rhönstraße" vorhanden. Da es sich um ein Hanggrundstück handelt, bedarf es einer Hebeanlage, um das Abwasser an den öffentlichen Anschluss in der Straße "Rhönblick" anschließen / entsorgen zu können, dies wird unter Punkt 6.4.3 anteilig berücksichtigt.

In Anbetracht der Lage in Künzell, dem teilweise weitläufigen Ausblick sowie der guten Verkehrsanbindung ist eine Nutzung der Grundstücke für eine Wohnbebauung passend.

Auszug aus der Liegenschaftskarte



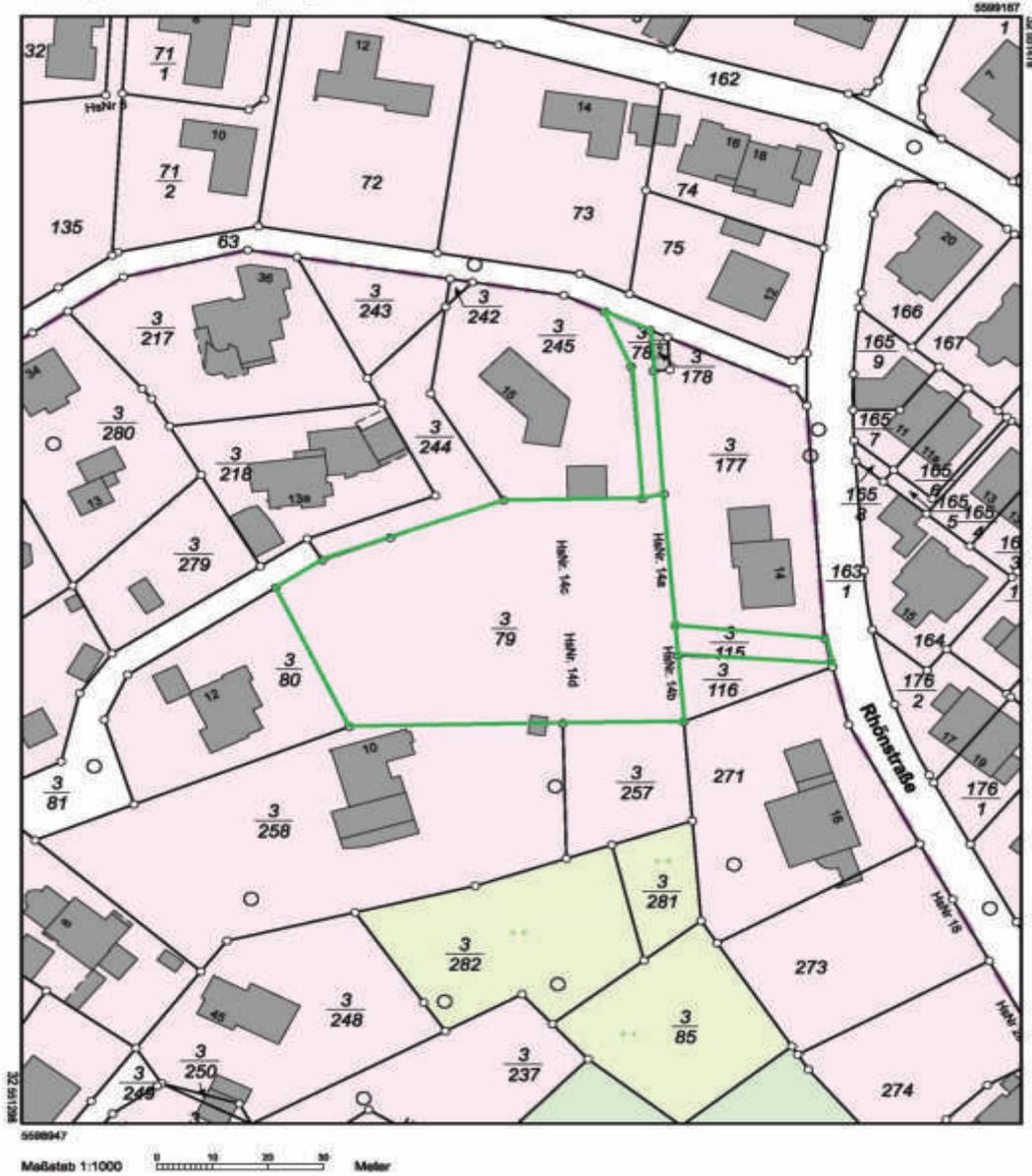
Amt für Bodenmanagement Fulda
Washingtonallee 1
36041 Fulda

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 1000
Hessen
Erstellt am 20.01.2021
Antrag: 200799615-1
AZ: Rhönstr.

Flurstück: 3/79
Flur: 2
Gemarkung: Künzell

Gemeinde: Künzell
Kreis: Fulda
Regierungsbezirk: Kassel



Vervielfältigung nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgaben dienen.
§18 Abs. 2 des Hessischen Vermessungs- und Geoinformationgesetzes vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch
Gesetz vom 23. Juni 2020 (GVBl. S. 430)

Auszug Fotodokumentation

Foto 1 - Flurstück 3/115 - als Zufahrtsfläche zum Flurstück 3/79



Foto 2 - Flurstück 3/78 - als Zufahrtsfläche zum Flurstück 3/79



Foto 3 - Flurstück 3/79 mit vorliegenden Rohbauten



Foto 4 - "oberes" Haus



Foto 5 - "unteres" Haus



Foto 6 - verwilderter Bewuchs auf dem Flurstück 3/79

