



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 - WERTERMITTLUNG

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

OBJEKT

unbebaute Grundstücke
Waltgerstraße 30
Talstraße
36124 Eichenzell - Welkers

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Fulda
Königstraße 38
36037 Fulda
5 K 39/23

Az.:



GUTACHTEN-NR. 24003

SEITENUMFANG: 6



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

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse Hof- und Gebäudefläche, Flurstück 14/11

Objekt: unbebautes Grundstück Waltgerstraße 30 36124 Eichenzell - Welkers	Auftraggeber: Amtsgericht Fulda Königstraße 38 36037 Fulda AZ.: 5 K 39/23
---	---

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 Wohngebi	() Flächennutzungsplan	() Reihenhaushaus		(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- bung *)	Zustand **)	Bodenwert
-	-	-	m ²	€/m ²	€/m ²	-	-	€
3	7	14/11	551	95 €/m ²	in BRW enthalten	(1)	(A)	52.565
Bodenwert (insgesamt):							<i>gerundet</i>	<u>53.000</u>

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	23.01.2024
Verkehrswert Flurstück 14/11	53.000 €
* abgeleitet aus dem Bodenrichtwert gemäß § 13 ImmoWertV	

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse Gebäude- und Freifläche, Flurstück 14/12

Objekt: unbebautes Grundstück Talstraße 36124 Eichenzell - Welkers	Auftraggeber: Amtsgericht Fulda Königstraße 38 36037 Fulda AZ.: 5 K 39/23
--	---

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

Bodenwert								
Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche	Bodenrichtwert angepasst	Erschließungs- kosten	Erschlie- ßung *)	Zustand **)	Bodenwert
-	-	-	m ²	€/m ²	€/m ²	-	-	€
4	7	14/12	513	95 €/m ²	-	(1)	(A)	48.940
Bodenwert (insgesamt):							<i>gerundet</i>	49.000

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	23.01.2024
Verkehrswert, Flurstück 14/12	49.000 €
* abgeleitet aus dem Bodenrichtwert gemäß § 13 ImmoWertV	

Gesamteinschätzung

Bei den hier zu bewertenden Flurstücken handelt es sich um unbebaute Gebäude- und Freiflächen in Welkers, einem Ortsteil der Gemeinde Eichenzell.

Beide Flurstücke befinden sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und sind als "Baureifes Land" deklariert. Umliegend befinden sich Wohnhausbebauungen in offener Bauweise, so dass die Grundstücke als Baulücke zu betrachten sind. Beide Grundstücke grenzen an öffentliche Straßen an, somit ist die öffentliche Erschließung gesichert.

Bis auf Gras-/Wiesenflächen haben die Grundstücke keinen weiteren Aufwuchs oder Baumbestand.

Das zu bewertende Flurstück 14/11 liegt an einer stark frequentierten Ortsdurchfahrtsstraße und ist, gegenüber den Grundstücken an der Ortsrandlage, lärmtechnisch geringfügig beeinträchtigt. Die Topographie des Grundstücks entspricht mit dem Zuschnitt und der leichten Hanglage einem durchschnittlichen Zustand.

In Anbetracht der Lage, geprägt durch die Nähe zur Gemeinde Eichenzell, der guten Verkehrsanbindung, sowie der heutigen Grundstücksmarktsituation, wird von einer Nachfrage ausgegangen.

Auszug Fotodokumentation

Foto 1 - Blick vom Flurstück 14/12



Foto 2 - Flurstück 14/12, Blick auf die Nachbarbebauung Flurstück 48/3 südöstlich



Foto 3 - Blick aus der Waltgerstraße auf das Flurstück 14/11



Foto 4 - Blick aus der Waltgerstraße auf das Nachbargrundstück 14/13 Nordwest

