

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

Amtsgericht Fulda  
Königstr. 38  
36037 Fulda

AZ-Gericht: 5 K 45/23

## Exposé zum Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)  
für das unbebaute Grundstück (Bauland)  
in 36093 Künzell, Im kleinen Feld 17



Der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks  
wurde zum Stichtag 14.02.2024 insgesamt ermittelt mit rd.

**243.000,00 €**

### **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](mailto:info@ib-heumueller.de)  
Internet: [www.ib-heumueller.de](http://www.ib-heumueller.de)

Komplementärin und Geschäftsführung:  
Heumüller Beteiligungsgesellschaft mbH

Sitz der Gesellschaft: Fulda  
Amtsgericht Fulda · HRB 7673

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Kay Heumüller

## 1 Allgemeine Angaben

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein am Wertermittlungsstichtag unbebautes Baugrundstück. Die ehemals vorhandene Wohnbebauung wurde 2021 abgerissen.

Auf dem Grundstück ist die Errichtung einer Eigentumswohnanlage mit 5 Wohneinheiten geplant. Eine Baugenehmigung wurde am 10.06.2021 erteilt. Die Bildung von Wohnungs- und Teileigentum ist erfolgt. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung inkl. der Aufteilungspläne liegt vor. Gemäß den vorliegenden Unterlagen wurden eine Teilung der geplanten 5 Wohnungen, 6 Kellerräume und 9 Tiefgaragenstellplätze in 14 Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher vorgenommen.

Im Gutachten wird die Übernahmemöglichkeit der Bauplanung und Aufteilung sowie eine eventuelle Rückabwicklung der Teilung zur individuellen Planungsmöglichkeit mit entsprechenden Zu- und Abschlägen berücksichtigt.

Der ermittelte Gesamtwert des unbebauten Grundstücks wird entsprechend den eingetragenen Miteigentumsanteilen auf die 14 vorliegenden Grundbücher aufgeteilt.

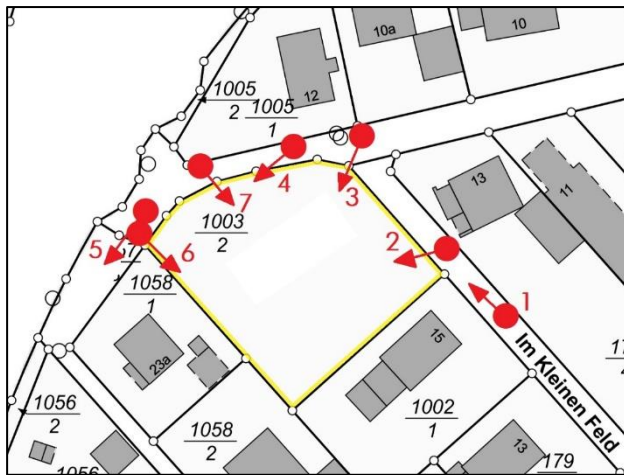
### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	unbebautes Grundstück (Bauland)
Grundstücksfläche:	Flurstück 1003/2: 1.275 m <sup>2</sup>
Objektadresse:	Im kleinen Feld 17, 36093 Künzell
Tag der Ortsbesichtigung:	14.02.2024
Grundstückslage:	Gemeinde Künzell: Das zu bewertende Grundstück liegt in einem Mischgebiet am westlichen Rand der Gemeinde Künzell in unmittelbarer Nähe der Bundesstraße 27.
Grundstücksgestalt:	rechteckähnlicher Zuschnitt, leichtes Gefälle in nordwestliche Richtung, 2-seitige Erschließungsmöglichkeit (Am Rosenrain, Im kleinen Feld), unregelmäßige Oberfläche mit Erdmieten (vermutlich Oberboden), verschiedene auf dem Grundstück in kleinen Mengen gelagerte Baumaterialien (u.a. Dachziegel, Entwässerungsröhre, Bewehrung), teilweise Abbruchmaterial; mobiler Bauzaun entlang der Straßen
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Künzell Nr. 1 Edelteller Weg – Das kleine Feld“ von 1970. Es gelten u.a. folgende Festsetzungen: Mischgebiet, eingeschossige Bebauung, offene Bauweise, Satteldach, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl: 0,3

## 2 Wertermittlungsergebnisse

Nr.	Grundbuch	Blatt:	Miteigentumsanteil	Verkehrswert (fiktiv)
I.	Grundbuch von Künzell, Wohnungsgrundbuch	Blatt 4286:	Lfd. Nr. 1: 192/1000 Miteigentumsanteil	46.656,00 €
II.	Grundbuch von Künzell, Wohnungsgrundbuch	Blatt 4287:	Lfd. Nr. 1: 149/1000 Miteigentumsanteil	36.207,00 €
III.	Grundbuch von Künzell, Wohnungsgrundbuch	Blatt 4288:	Lfd. Nr. 1: 197/1000 Miteigentumsanteil	47.871,00 €
IV.	Grundbuch von Künzell, Wohnungsgrundbuch	Blatt 4289:	Lfd. Nr. 1: 195/1000 Miteigentumsanteil	47.385,00 €
V.	Grundbuch von Künzell, Wohnungsgrundbuch	Blatt 4290:	Lfd. Nr. 1: 183/1000 Miteigentumsanteil	44.469,00 €
VI.	Grundbuch von Künzell, Teileigentumsgrundbuch	Blatt 4291:	Lfd. Nr. 1: 10/1000 Miteigentumsanteil	2.430,00 €
VII.	Grundbuch von Künzell, Teileigentumsgrundbuch	Blatt 4292:	Lfd. Nr. 1: 10/1000 Miteigentumsanteil	2.430,00 €
VIII.	Grundbuch von Künzell, Teileigentumsgrundbuch	Blatt 4293:	Lfd. Nr. 1: 10/1000 Miteigentumsanteil	2.430,00 €
IX.	Grundbuch von Künzell, Teileigentumsgrundbuch	Blatt 4294:	Lfd. Nr. 1: 10/1000 Miteigentumsanteil	2.430,00 €
X.	Grundbuch von Künzell, Teileigentumsgrundbuch	Blatt 4295:	Lfd. Nr. 1: 10/1000 Miteigentumsanteil	2.430,00 €
XI.	Grundbuch von Künzell, Teileigentumsgrundbuch	Blatt 4296:	Lfd. Nr. 1: 10/1000 Miteigentumsanteil	2.430,00 €
XII.	Grundbuch von Künzell, Teileigentumsgrundbuch	Blatt 4297:	Lfd. Nr. 1: 8/1000 Miteigentumsanteil	1.944,00 €
XIII.	Grundbuch von Künzell, Teileigentumsgrundbuch	Blatt 4298:	Lfd. Nr. 1: 8/1000 Miteigentumsanteil	1.944,00 €
XIV.	Grundbuch von Künzell, Teileigentumsgrundbuch	Blatt 4299:	Lfd. Nr. 1: 8/1000 Miteigentumsanteil	1.944,00 €
			Summe	243.000,00 €

### 3 Fotodokumentation



Übersichtsplan zu den Fotos 1 – 7 mit Kennzeichnung des Standortes und der Blickrichtung (rot)



Foto 1 – Blick von der Straße „Im kleinen Feld“ in nordwestliche Richtung auf das Bewertungsgrundstück

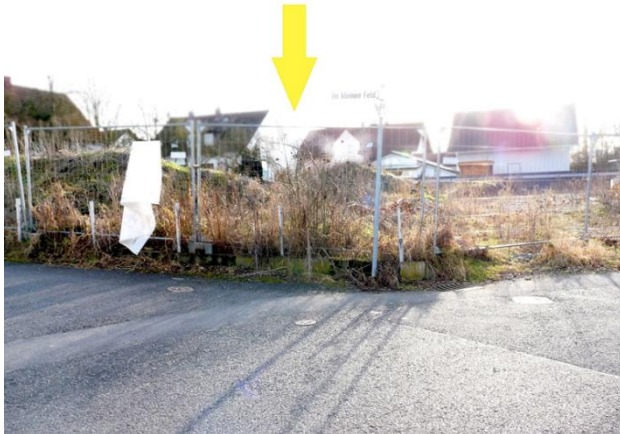


Foto 3 – Blick von der nördlichen Grundstücksecke (Im kleinen Feld/Am Rosenrain) auf das Bewertungsgrundstück



Foto 7 – Blick auf die ehemalige Zufahrt an der Nordseite

Die Fotos Nr. 2, 4, 5 + 6 sind Bestandteil des Gutachtens und nicht im vorliegenden Exposé enthalten.