

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

Amtsgericht Fulda
Abt. 5 – 5 K 48/24
Königstr. 38
36037 Fulda

Exposé zum Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das unbebaute Grundstück (Bauland)
in 36039 Fulda, Spaakstraße 15



Der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks
wurde zum Stichtag 07.02.2025 insgesamt ermittelt mit rd.

350.000,00 €

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
Internet: 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 eine Baulücke in starker Hanglage in einem reinen Wohngebiet aus den 80- und 90-er Jahren.

Art des Bewertungsobjekts:	unbebautes Grundstück (Bauland)
Grundstücksfläche:	Flurstück 278/1: 1.883 m ²
Objektadresse:	Spaakstraße 15, 36039 Fulda
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Horas, Blatt 3653 Lfd. Nr. 1: Gemarkung Horas, Flur 6, Flurstück 278/1, Gebäude- und Freifläche, Spaakstraße 15, 1.883 m ² ;
Tag der Ortsbesichtigung:	07.02.2025

2 Grund- und Bodenbeschreibung

Ortslage:	Stadt Fulda, Bezirk Aschenberg
Grundstückslage:	Das zu bewertende Grundstück liegt in starker Hanglage in einem in den 80- und 90-er Jahren entstandenen, ruhigen, reinen Wohngebiet im westlichen Bereich des Aschenberges. Das Bewertungsgrundstück liegt am Wendehammer einer Sackgasse.
Art der Bebauung in der Straße:	An das Bewertungsgrundstück grenzt südwestlich ein ebenfalls unbebautes Grundstück an. Die übrigen umliegenden Baugrundstücke sind mit eingeschossigen Wohnhäusern bebaut. Im Südosten liegt ein Landschaftsschutzgebiet (Haubental).
Topografie, Zuschnitt etc.:	dreiecksähnlicher Zuschnitt, starkes Gefälle südöstliche Richtung (ca. 10-15 m Höhenunterschied)
Grenzverhältnisse:	keine Grenzbebauung
Oberflächengestalt:	Wiese, leicht terrassiert, kein wesentlicher Aufwuchs
Sonstiges:	Auf dem Grundstück werden vereinzelte Paletten und Brennholz gelagert.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Augenscheinlich sind keine Hausanschlüsse errichtet worden. Anschlüsse für elektrischen Strom, Wasser, Gas und Kanalisation sind in der Straße vorhanden.

Anmerkung: Aufgrund der Hanglage und der Ausrichtung des Grundstücks liegt der öffentliche Kanal ggf. oberhalb der Hausentwässerungsebene.

Sonstiges: Zufahrtmöglichkeit am Wendehammer auf eine Breite von ca. 10 m an der Nordostseite des Grundstücks

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: keine Eintragungen

Festsetzungen im Bebauungsplan: Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 86 „Haubental-Gläserzell“.

3 Fotodokumentation



Übersichtsplan zu den Fotos 1 – 11 mit Kennzeichnung des Standortes und der Blickrichtung (rot)



Foto 3 – Blick von der nordwestlichen Grundstücksgrenze entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück 279/2 (Zaun)



Foto 6 – Blick von der südlichen Grundstücksecke in Richtung Nordwesten (Spaakstraße)



Foto 8 – Blick von der südlichen Grundstücksecke entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze (Zaun)

Die Fotos Nr. 1, 2, 4-5, 7 und 9-11 sind Bestandteil des Gutachtens und nicht im vorliegenden Exposé enthalten.