

Dipl.-Ing. Adam W. Finger



Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

A.W. Finger, Wilhelm-Tischbein-Str. 15, 35066 Frankenberg

Amtsgericht Korbach
-Vollstreckungsgericht-
Hagenstraße 2
34497 Korbach

Wilhelm-Tischbein-Str. 15
35066 Frankenberg (Eder)

Telefon: +49 6451 7238 0
Telefax: +49 6451 7238 30
Internet: www.finger-fkb.de
eMail: info@finger-fkb.de

Datum: 19.04.2025
Az.: 755-2025G

EXPOSÉ

über das mit einem
Wohnhaus bebaute Grundstück
in 34471 Volkmarsen-Külte, Hortweg 14



im Zwangsversteigerungsverfahren betreffend das im Grundbuch von Külte Blatt 1106 unter laufender Nummer 1 eingetragene Grundstück

Az. des Gerichts:

11 K 16/24

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Exposé besteht aus 8 Seiten und wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

1 Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus
Objektadresse:	Hortweg 14 34471 Volkmarsen-Külte
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Külte, Blatt 1106, lfd. Nr. 1, Gemarkung Külte, Flur 1, Flurstück 331/1, Gebäude- und Freifläche 148 m ²
Wertermittlungsstichtag:	20.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnte nur eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt werden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

Bundesland:	Hessen Regierungsbezirk Kassel
Kreis:	Waldeck-Frankenberg
Ort und Einwohnerzahl:	Volkmarsen (ca. 6520 Einwohner); Stadtteil Külte (ca. 810 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Kassel (ca. 45 km entfernt) Landeshauptstadt: Wiesbaden (ca. 215 km entfernt) Bundesstraßen: B252 (ca. 10 km entfernt) Autobahnzufahrt: A44 (ca. 15 km entfernt) Haltestelle Bahn: Külte-Wetterburg (ca. 1,5 km entfernt) Flughafen: Paderborn-Lippstadt (ca. 50 km entfernt)
demografische Struktur: (Quelle: www.wegweiser-kommune.de)	Durchschnittsalter ca. 45 Jahre. Demografietyt 4: Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen
innerörtliche Lage:	im historischen Ortskern; Dorfladen für den täglichen Bedarf im Ort, Geschäfte des erweiterten Bedarfs ca. 5-10 km entfernt; Schulen, Apotheken und Ärzte ca. 5-10 km entfernt; Kindergarten im Ort; Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung; Stadtverwaltung ca. 10 km entfernt; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet,
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend gemischte Bebauung, durch (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen dörflich geprägt
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	nahezu eben
Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 10 m; mittlere Tiefe: ca. 15 m; Grundstücksgröße: insgesamt 148,00 m ² ; Bemerkungen: trapezförmige Grundstücksform

Straßenart:	Ortsstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; schmale Traufgasse nach Süden eingefriedet durch Zaun
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des RP Kassel vom 29.01.2025 beinhaltet der aktuelle Datenstand des zugehörigen Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) keine relevanten Eintragungen.
grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 16.01.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Külte, Blatt 1106, folgende Eintragungen: <ul style="list-style-type: none">• Wohnungsrecht,• Zwangsversteigerungsvermerk.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Das Grundstück ist Bestandteil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage. Bauliche Veränderungen sind daher stets mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Bauordnungsrecht:	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht konnte wegen fehlender Unterlagen nicht geprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.
Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation:	Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Stellplätze. Das Objekt ist eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Hinweis: Es konnte nur eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt werden. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist.

3.1 Wohnhaus

Gebäudeart:	Wohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1920 (Ursprungsbaujahr geschätzt, da nicht genau bekannt)
Modernisierung:	nachträglich durchgeführte und von außen sichtbare Modernisierungen (z.B. Austausch Kunststoff-Fenster, Erneuerung der Dacheindeckung etc.), im Innenbereich nicht bekannt
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 125 m ² und wurde überschlägig anhand der BGF geschätzt; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 252 m ² und wurde anhand des Lageplans ermittelt
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	überwiegend verputzt; Rückseite mit Sichtfachwerk; Giebeldreieck glatte Tonziegel; Sockel Sparverblender, Bruchstein
Nutzungseinheiten, Raumaufteilung:	<u>Kellergeschoss:</u> sehr niedrige Kellerräume <u>Erdgeschoss:</u> Wohnen, Kochen, WC, Treppenhaus <u>Obergeschoss:</u> 3 Zimmer, Duschbad, Treppenhaus <u>Dachgeschoss:</u> 2 Zimmer, Treppenhaus
Konstruktionsart:	Fachwerkbau auf massivem Sockelgeschoss
Fundamente:	Streifenfundament, Bruchstein
Keller:	Bruchsteinmauerwerk; Abdichtung und Dränage nicht bekannt

Umfassungswände:	Holzfachwerk
Innenwände:	tragende Innenwände: nicht bekannt, vermutlich Holzfachwerk mit Ausmauerung; nichttragende Innenwände: nicht bekannt, vermutlich Holzfachwerk mit Ausmauerung, Leichtbauwände
Geschossdecken:	nicht bekannt, vermutlich vorwiegend Holzbalkendecken
Treppen:	nicht bekannt, vermutlich Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach mit Dachgaube Dachform: Satteldach Dacheindeckung: Dachstein (Beton); Dachflächenfenster; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech (teilw. Kunststoff)
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung
Abwasserinstallationen:	Ableitung in Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	nicht bekannt,
Heizung:	nach Angabe während des Ortstermins: Gaszentralheizung
Bodenbeläge:	nicht bekannt
Wandbekleidungen:	nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Innentüren:	nicht bekannt
sanitäre Installation:	nach Angabe während des Ortstermins: WC EG: WC, Waschbecken Duschbad OG: Dusche, WC, Waschbecken
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Bauschäden und Baumängel:	nicht bekannt
Grundrissgestaltung:	nicht bekannt, vermutlich für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	nicht bekannt
besondere Bauteile:	überdachte Terrasse, Dachgaube
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist so weit von außen erkennbar befriedigend. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.2 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen:
Wasser, Strom,
Schmutz- und Regenwasser

Hof- und Wegebefestigung:
Pflaster, Beton

Gartenanlagen und Pflanzungen:
keine wesentlichen

Einfriedung:
Zaun

Sonstiges:
Schuppen in einfachster Holzbauweise

4 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **69.900,00 €** ermittelt. Der **Wert des Wohnungsrechts** wurde auf rd. **67.000 €** geschätzt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 34471 Volkmarsen-Külte, Hortweg 14

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Külte	1106	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Külte	1	331/1

wird ohne Berücksichtigung des eingetragenen Wohnungsrechts zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2025 mit rd.

69.900 €

in Worten: neunundsechzigtausendneunhundert Euro

geschätzt.

Der **Wert des Wohnungsrechts** wurde zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2025 mit rd.

67.000 €

ermittelt

Frankenberg (Eder), den 19. April 2025

Dipl.-Ing. Adam W. Finger

Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Amt für Bodenmanagement Korbach

Medebacher Landstraße 27
34497 Korbach

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 4:1000
Hessen

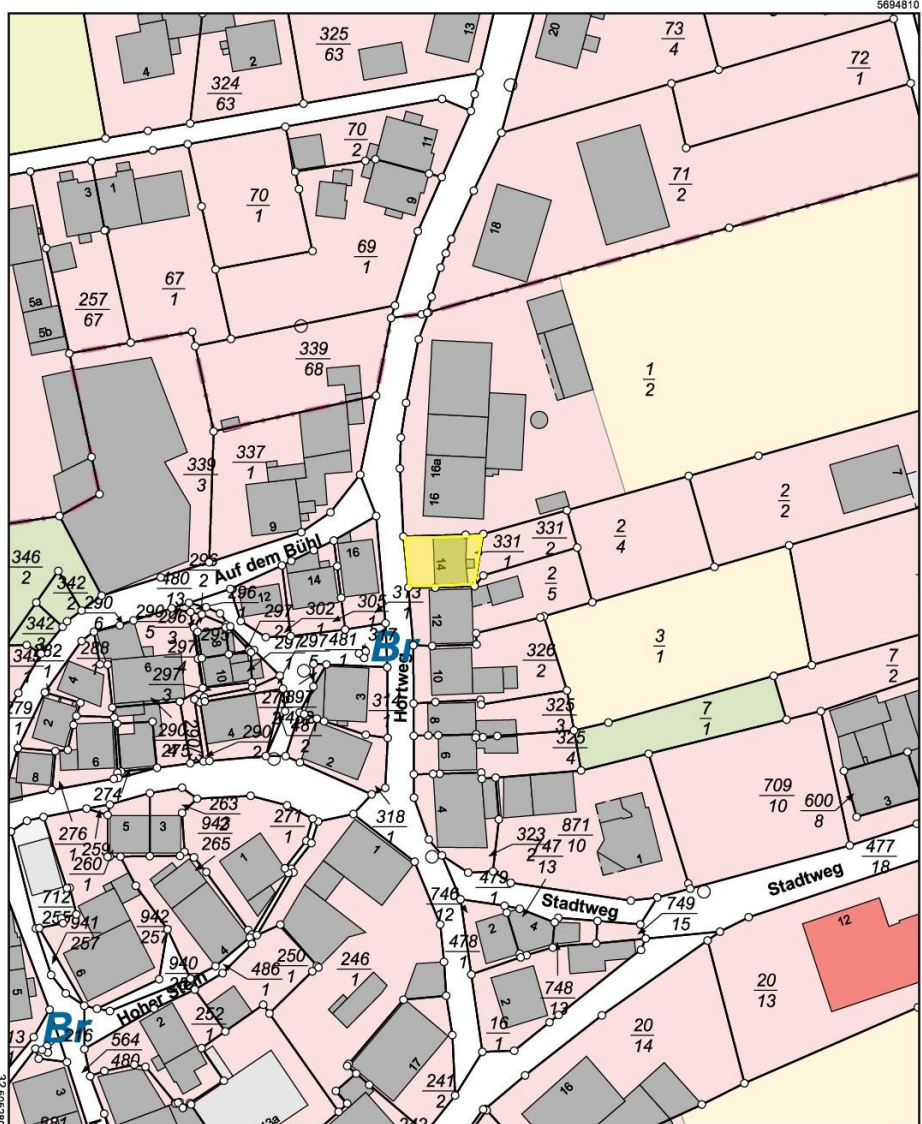
Erstellt am 24.01.2025

Antrag: 202790328-1

AZ: 755-2025G

Flurstück: 331/1
Flur: 1
Gemarkung: Külte

Gemeinde: Volkmarsen
Kreis: Waldeck-Frankenberg
Regierungsbezirk: Kassel



Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Anlage 2: Fotoaufnahmen

