

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: 22.04.2025
Az.: 756-2025G

EXPOSÉ

über das als
Garten genutzte Grundstück
in **34471 Volkmarsen-Külte, Hortweg 14**



im Zwangsversteigerungsverfahren betreffend das im Grundbuch von Külte Blatt 1106 unter laufender Nummer 2 eingetragene Grundstück

Az. des Gerichts:

11 K 17/24

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 6 Seiten und wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

1 Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, genutzt als Garten
Objektadresse:	Hortweg 14 34471 Volkmarsen-Külte
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Külte, Blatt 1106, lfd. Nr. 2, Gemarkung Külte, Flur 1, Flurstück 331/2, Gebäude- und Freifläche = 149 m ²
Wertermittlungsstichtag:	20.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das vorliegende Gerichtsgutachten wurde auftragsgemäß nach dem Merkblatt für Gutachter zur Veröffentlichung von Wertgutachten im Internet erstellt. Die Namen von Schuldnern, Bauherren, Eigentümern, Mietern/Pächtern oder sonstigen Dritten werden daher nicht angegeben. Des Weiteren wird auf die Verwendung von unautorisiertem Kartenmaterial im Gutachten verzichtet.

Das zu bewertende Gartengrundstück wird aktuell zusammen mit dem in einem weiteren Verfahren (Amtsgericht Korbach, Az 11 K 16/24) zu bewertenden Wohnhausgrundstück Gemarkung Külte Flur 1 Flurstück 331/1 genutzt.

Ein Anschluss an öffentliche Verkehrs- und Wegeflächen ist nicht vorhanden. Der Umfang der möglichen Kaufinteressenten an diesem Grundstück beschränkt sich somit auf die jeweiligen Eigentümer der angrenzenden vier Nachbargrundstücke Gemarkung Külte Flur 1 Flurstücke 331/1, 1/2, 2/4 und 2/5.

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. Demografiertyp 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;
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend gemischte Bebauung, durch (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen dörflich geprägt
Topografie:	nahezu eben

Gestalt und Form:	mittlere Breite: ca. 8 m; mittlere Tiefe: ca. 19 m; Grundstücksgröße: insgesamt 149,00 m ² ; Bemerkungen: trapezförmige Grundstücksform; kein direkter Zugang über öffentliche Verkehrs- oder Wegeflächen
Straßenart und Straßenausbau:	kein direkter Anschluss und Zugang des Grundstücks an die Straße Hortweg; der Hortweg ist als Ortsstraße ausgebaut, asphaltiert und ohne Bürgersteig
Ver- und Entsorgungsleitungen:	Keine Anschlüsse
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauungen; eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
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">• Zwangsversteigerungsvermerk.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	In der Bewilligung UR 470/2015 vom 24.07.2015 ist vermerkt, dass der Wohnungsrechtsnehmer am Wohnhaus Hortweg 14 auch zur Nutzung der Freifläche des zu bewertenden Grundstücks berechtigt ist. 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.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	formalrechtlich baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21), auf Grund der Größe und des schmalen Zuschnitts ist eine wirtschaftliche Bebauung unter Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände nicht möglich.
beitragsrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.
Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation:	Das Grundstück ist mit Ausnahme eines Gartenschuppens unbebaut und wird als Garten genutzt. Das Objekt ist im Zusammenhang mit dem Wohnhausgrundstück Hortweg 14, Gemarkung Külte, Flur 1, Flurstück 331/1 eigengenutzt.

3 Beschreibung der Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz:
keine

Wege- und Hofbefestigung:
teilw. Beton

Gartenanlagen und Pflanzungen:
Rasen, Auslauf für Kleinvieh (Laufenten),
Pflanzbeete, Baum, Sträucher

Einfriedung:
Zaun

Sonstiges:
Unterstände u.ä. in einfachster Bauweise

4 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **3.100,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Garten genutzte Grundstück in 34471 Volkmarsen-Külte, Hortweg 14

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Külte	1106	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Külte	1	331/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2025 mit rd.

3.100 €

in Worten: dreitausendeinhundert Euro

geschätzt.

Hinweis zum Verkehrswert:

Das zu bewertende Gartengrundstück wird aktuell zusammen mit dem in einem weiteren Verfahren (Amtsgericht Korbach, Az 11 K 16/24) zu bewertenden Wohnhausgrundstück Gemarkung Külte Flur 1 Flurstück 331/1 genutzt.

Ein Anschluss an öffentliche Verkehrs- und Wegeflächen ist nicht vorhanden.

Der Umfang der möglichen Kaufinteressenten an diesem Grundstück beschränkt sich somit auf die jeweiligen Eigentümer der angrenzenden vier Nachbargrundstücke Gemarkung Külte Flur 1 Flurstücke 331/1, 1/2, 2/4 und 2/5.

Frankenberg (Eder), den 22. 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

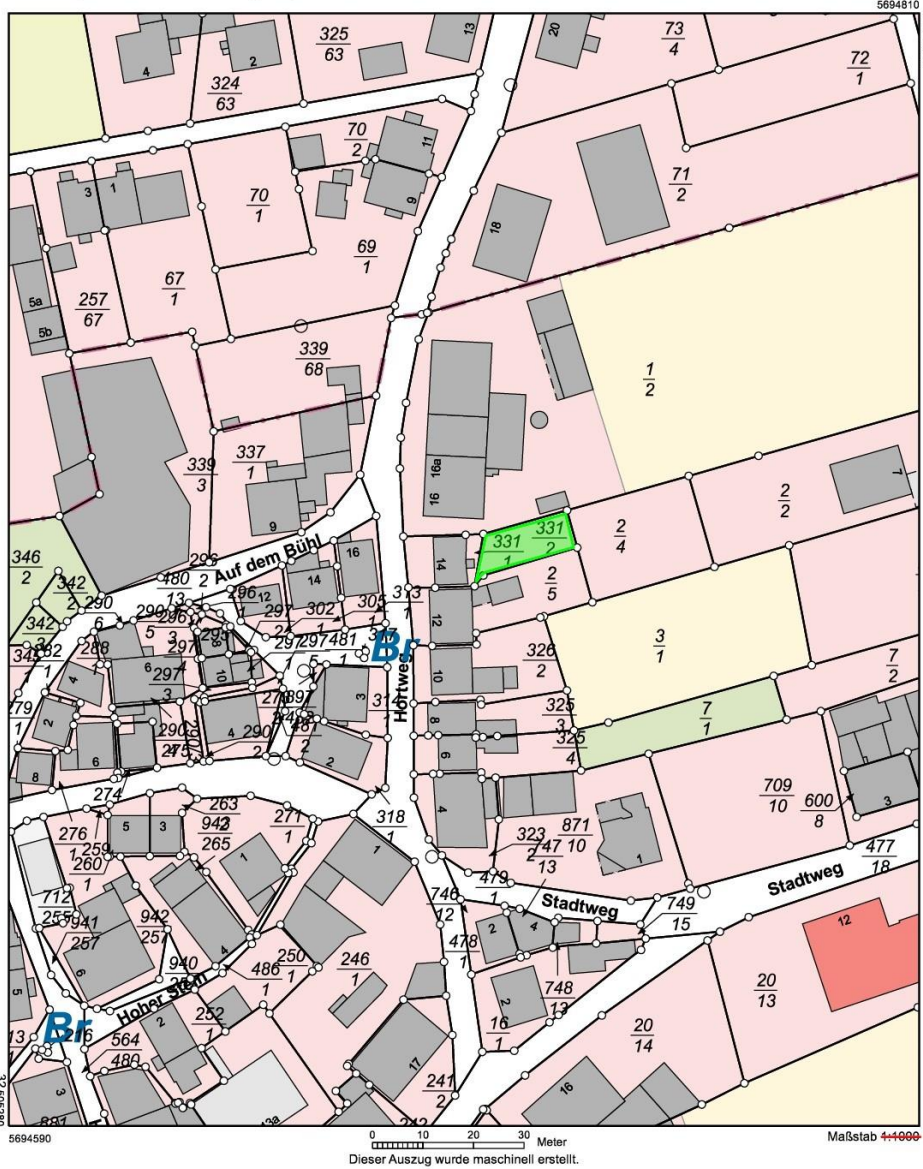
Liegenschaftskarte 4:1000-
Hessen

Erstellt am 24.01.2025

Antrag: 202790328-1

AZ: 755-2025G

Flurstück: ~~331/1~~ 331/2
Flur: 1
Gemarkung: Külte
Gemeinde: Volkmarsen
Kreis: Waldeck-Frankenberg
Regierungsbezirk: Kassel



Anlage 2: Fotoaufnahmen

Seite 1 von 1



Foto 1: Ansicht aus westlicher Richtung



Foto 2: Ansicht aus südöstlicher Richtung