

Exposé

Aktenzeichen
024-041

Datum
24.07.2024

auf der Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme
über den **denkmalgeprägten** Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
unter Berücksichtigung der Besonderheiten des ZVG
für das mit einem **Wohnhaus und Nebengebäude bebaute Grundstück**
in 34516 Vöhl-Thalitter, Pfarrweg 2



Az. des Gerichts: 11 K 5/24

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
16.07.2024 ermittelt mit rd.
13.000 €.

Dieses Exposé enthält stark verkürzte Inhalte des Gutachtens. Das vollständige Gutachten nebst Anlagen (Flurkarte, Bauzeichnungen, Fotos) kann nach vorheriger Anmeldung (Tel. 05695-441) in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Korbach eingesehen werden.



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierte Sachverständige
ZIS Sprengnetter Zert (AI)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Regierungsbezirk Arnsberg

Finanzamt Brilon
Steuernummer: 309/5738/0600

Volksbank Brilon
IBAN: DE43 4726 0121 4604 8106 10
BIC: DGPBDE3MXXX

Geschäftsführung: Silke Hillebrand

Handelsregister Arnsberg
HRB: 13152

Kontakt:

Sachverständigenbüro
Hillebrand GmbH
Friedrichstraße 16
D-59929 Brilon

Tel.: 0 29 61 / 793 69 00

post@immoexpertin.de
www.immoexpertin.de

Zusammenfassung

Objektart:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus und Nebengebäude
Grundstücksgröße:	431 m²
Bodenwert:	12.800,- €
Verkehrswert:	13.000,- €
Sachwert:	13.000,- €
Ertragswert:	12.000,- €
besondere wertbeeinflussende Umstände ¹ :	-33.800,- €
Baujahr:	nicht bekannt, es wird auf ca. 1900 geschätzt
Wohnfläche:	Die Wohn- und Nutzfläche ist nicht bekannt. Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde auf der Grundlage des Liegenschaftskatasters grob abgegriffen.
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine
Erschließungskosten/Abgaben:	keine
Nutzungs- und Vermietungssituation:	nicht bekannt
Besonderheiten:	Eine Innenbesichtigung des Hauses war nicht möglich. Auftragsgemäß erfolgt die Wertermittlung auf der Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme. Ein Risikoabschlag wird in dieser Wertermittlung berücksichtigt.
Allgemeinbeurteilung:	Das Haus und das Grundstück vermitteln von außen einen verwahrlosten Eindruck. Es ist davon auszugehen, dass sich dieser im Inneren fortsetzt. Am Tage des Ortstermins befanden sich einige aufgebrachte Hunde im Gebäude. Auch durch die Tiere ist möglicherweise mit Schäden an Wand- und Bodenbekleidungen sowie Türen und Türzargen zu rechnen. Der entstandene Folgeschaden durch eindringendes Wasser im Dachstuhl ist nicht einschätzbar. Es erfolgt ein Risikoabschlag.

¹ Bei der Ableitung des Verkehrswerts berücksichtigte Besonderheiten.

Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus und Nebengebäude
Objektadresse:	Pfarrweg 2 34516 Vöhl-Thalitter
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Thalitter, Blatt 288, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Thalitter, Flur 14, Flurstück 64 (431 m²)

Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Eine Innenbesichtigung des Hauses war nicht möglich. Auftragsgemäß erfolgt die Wertermittlung aufgrund der äußeren Inaugenscheinnahme. Ein Risikoabschlag wird in dieser Wertermittlung berücksichtigt.

Grund- und Bodenbeschreibung

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Landkreis Waldeck-Frankenberg
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Vöhl (ca. 5.861 Einwohner) Ortsteil Thalitter (ca. 288 Einwohner)
	Stand 31.12.2023
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Kassel (ca. 57 km entfernt) Marburg (ca. 60 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 174 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 252 (ca. 0,3 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 44 Zierenberg (ca. 40 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Thalitter (ca. 0,1 km entfernt) Korbach (ca. 11 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Kassel-Calden (ca. 57 km entfernt) Paderborn-Lippstadt (ca. 76 km entfernt) Frankfurt/Main (ca. 154 km entfernt)
Demographische Struktur:	<u>Altersverteilung:</u> Durchschnittsalter: 48,1 (2021) Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Vöhl: 2017: 5.608 Einwohner 2018: 5.595 Einwohner 2019: 5.552 Einwohner

2020: 5.468 Einwohner

2021: 5.454 Einwohner

(Quelle: Wegweiser Kommune Demographische Entwicklung Vöhl)

innerörtliche Lage:

Thalitter ist ein Ortsteil der Gemeinde Vöhl im nordhessischen Landkreis Waldeck-Frankenberg und liegt in der Nähe des Edersees. Die Bahnstrecke verbindet Brilon und Korbach über Thalitter mit Frankenberg und Marburg. In Korbach besteht Anschluss nach Kassel. Das Ortsbild ist geprägt durch zahlreiche Fachwerkhäuser.

- Kindergarten in Marienhagen, ca. 2,5 km entfernt
- Grundschule in Vöhl ca. 6,5 km entfernt
- Geschäfte für den täglichen Bedarf in Vöhl, c. 6,5 km entfernt
- Ärzte, Apotheken, Geschäfte, weiterführende Schulen in Korbach, ca. 8,5 km entfernt

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Der Ort ist geprägt von ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Gebäuden, die heute ausschließlich als Wohnhäuser genutzt werden.

Beeinträchtigungen:

schmale Straßen und Gassen, keine Wendemöglichkeiten

Topografie:

starke Hanglage,
von der Straße ansteigend

Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 87 m (von drei Seiten umlaufende Straßenflächen)

mittlere Tiefe:

ca. 14 m

Grundstücksgröße:

insgesamt 431 m²

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform, Eckgrundstück

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

örtliche Nebenstraße

Straßenausbau:

geringfügig ausgebaut,
keine Gehwege,
sehr schmal und daher nur für einen PKW befahrbar,
fehlende Wendemöglichkeit

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung,
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das östliche Nachbarhaus ist auf der Grundstücksgrenze errichtet.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidium Kassel vom 15.04.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landkreis-Waldeck Frankenberg vom 05.02.2024 enthält das Baulastenverzeichnis keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landesamts für Denkmalpflege vom 12.02.2024 ist das Bewertungsobjekt als Bestandteil einer als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) und als solches nachrichtlich in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. (Anlage 4)

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Bauordnungsrecht

Das Bauarchiv der Gemeinde Vöhl und auch der Kreis Waldeck-Frankenberg wurde angefragt. Jedoch liegen in beiden Archiven keine dokumentierten Vorhaben bezüglich des Bewertungsobjektes vor.

Aufgrund des Gebäudealters wird zulässigerweise Errichtung und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Wasserwirtschaftsdaten des Landes

Wasserwirtschaftsdaten des Landes:

Gemäß HLNUG, Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation und GeoBasis-DE/BKG2022 liegt das Bewertungsobjekt nicht im Wasserschutzgebiet.

Auskunft zum Bergbau

Auskunft zum Bergbau:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Kassel vom 22.04.2024 ist den vorliegenden Unterlagen kein Hinweis auf ehemaligen oder aktiven Bergbau vorhanden.

Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Nationalparkgemeinde Vöhl vom 23.04.2024 ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und ehemaligem landwirtschaftlichen Nebengebäude bebaut. Auf dem Grundstück befinden sich keine Stellplätze.

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Gebäudeart: zweigeschossiges Wohnhaus, vermutlich mit Teilunterkellerung, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Baujahr: Das Baujahr ist nicht bekannt, es wird auf ca. 1900 geschätzt.

Modernisierung: Einzelne Fenster wurden bereits durch Kunststofffenster mit Zweifachverglasung ersetzt.

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: Sockel verputzt, ab Erdgeschoss Fachwerk, Westseite auf das Fachwerk aufgesetzte Bretter

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die Aufteilung ist nicht bekannt, da keine Bauzeichnungen vorliegen.

Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Fachwerk

Fundamente: Bruchstein

Umfassungswände: Bruchsteinmauerwerk, Holzfachwerk mit Ausmauerung

Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, Hauseingang sehr ungepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> teilweise Dachziegel, teilweise provisorische Abdeckung mit Folie, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	Der zuständige Schornsteinfeger hat zu der Heizungsanlage keine Auskünfte erteilt. Ein Messprotokoll liegt der Sachverständigen nicht vor. Der Kamin am Haus deutet darauf hin, dass es sich nicht um eine neue Heizungsanlage handelt. Weitere Aussagen über die Heizungsanlage können nicht getroffen werden.

Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Über die Dachfläche dringt Regenwasser in das Gebäude ein. Wie lange dieser Zustand schon anhält, ist nicht bekannt. Aufgrund des äußeren Zustands ist davon auszugehen, dass das Gebäude auch im Inneren verwahrlost ist
Allgemeinbeurteilung:	Da Haus und das Grundstück vermitteln von außen einen verwahrlosten Eindruck. Es ist davon auszugehen, dass sich dieser im Inneren fortsetzt. Am Tage des Ortstermins befanden sich einige aufgebrachte Hunde im Gebäude. Auch durch die Tiere ist möglicherweise mit Schäden an Wand- und Bodenbekleidungen sowie Türen und Türzargen zu rechnen. Der entstandene Folgeschaden durch eindringendes Wasser im Dachstuhl ist nicht einschätzbar. Es erfolgt daher ein Risikoabschlag.

Wirtschaftsteil

Angebaut an das Wohnhaus, baujahrestypisch,
Baujahr: 1900,
Bauart: Fachwerk,
Außenansicht: Fachwerk,
Dachform: Satteldach,
Dach aus: Pfannen,
Tor: zweiflügliges Holztor,
Fenster: im OG zwei zweifachverglaste Kunststofffenster

Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- Einfriedung durch Zaun,
- Außentreppe auf dem Grundstück,
- Pflasterung im Eingangsbereich,
- diverse Hütten und Verschläge,
- Rasenfläche,
- Stützmauer entlang der Straße,
- insgesamt vernachlässigt und ungepflegt

Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **13.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **12.000,00 €**.

Er stützt damit das Ergebnis hinreichend.

Der **Verkehrswert** für das im Grundbuch von Thalitter, Blatt 288, lfd.-Nr. 1 eingetragene, mit einem Wohnhaus und Nebengebäude bebaute Grundstück Gemarkung Thalitter, Flur 14, Flurstück 64 in 34516 Vöhl-Thalitter, Pfarrweg 2 wird zum Wertermittlungstichtag 16.07.2024 mit rd.

13.000 €

in Worten: dreizehntausend Euro

geschätzt.

Dieses Exposé enthält stark verkürzte Inhalte des Gutachtens und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitere Verwendung durch Dritte oder für andere Zwecke ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Sachverständigen zulässig. Das vollständige Gutachten nebst Anlagen (Flurkarte, Bauzeichnungen, Fotos) kann nach vorheriger Anmeldung (Tel. 05695-441) in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Korbach eingesehen werden.