

**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](http://www.finger-fkb.de)  
eMail: [info@finger-fkb.de](mailto:info@finger-fkb.de)

Datum: 23.04.2025  
Az.: 757-2025G

## **EXPOSÉ**

über das als  
**Bauplatz genutzte Grundstück**  
**in 34513 Waldeck-Nieder-Werbe, Zum Alten Anker 15**



im Zwangsversteigerungsverfahren betreffend das im Grundbuch von Nieder-Werbe Blatt 1012 unter laufender Nummer 1 eingetragene Grundstück, in 34513 Waldeck, Zum Alten Anker 15

Az. des Gerichts:

11 K 19/24

### **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Exposé besteht aus 5 Seiten und wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## 1 Allgemeine Angaben

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art des Bewertungsobjekts:                                       | Grundstück, unbebaut, genutzt als Bauplatz                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Objektadresse:                                                   | Zum Alten Anker 15<br>34513 Waldeck-Nieder-Werbe                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Grundbuchangaben:                                                | Grundbuch von Nieder-Werbe, Blatt 1012,<br>lfd. Nr. 1, Gemarkung Nieder-Werbe,<br>Flur 12, Flurstück 37/18,<br>Erholungsfläche = 633 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                       |
| Wertermittlungstichtag:                                          | 04.03.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Gestalt und Form:                                                | Straßenfront: ca. 21 m;<br>mittlere Tiefe: ca. 28 m;<br>Grundstücksgröße: insgesamt 633,00 m <sup>2</sup> ;<br>Bemerkungen: fast rechteckige Grundstücksform; Eckgrundstück                                                                                                                                                               |
| Straßenart:                                                      | Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Straßenausbau:                                                   | voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Multifunktionsstreifen<br>einseitig vorhanden, befestigt mit Betonpflaster                                                                                                                                                                                                                          |
| Versorgungsleitungen und Abwasserbe-<br>seitigung in der Straße: | elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;<br>Kanalanschluss (Trennsystem)                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-<br>samkeiten:            | keine Grenzbebauungen,<br>keine Einfriedungen                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augen-<br>scheinlich ersichtlich): | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Altlasten:                                                       | Gemäß schriftlicher Auskunft des RP Kassel vom 30.01.2025 be-<br>inhaltet der aktuelle Datenstand des zugehörigen Fachinformati-<br>onssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG)<br>keine relevanten Eintragungen.                                                                                                          |
| grundbuchlich gesicherte Belastungen:                            | Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 16.01.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Nieder-Werbe, Blatt 1012, folgende Eintragung:<br>• Zwangsversteigerungsvermerk.                                                                                                                    |
| Eintragungen im Baulastenverzeichnis:                            | Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Denkmalschutz:                                                   | Denkmalschutz besteht nicht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Festsetzungen im Bebauungsplan:                                  | Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 3, 8. Änderung vom März 2010 vorwiegend folgende Festsetzungen:<br>SW = Sondergebiet Wochenendhaus;<br>I = 1 Vollgeschoss (max.);<br>GR = 90 m <sup>2</sup> (max. bebaubare Grundstücksfläche)<br>o = offene Bauweise<br>ZH = 3,0 m Traufhöhe<br>FH = 6,0 m Firsthöhe |

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.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation:

Das Grundstück ist unbebaut und wird als Bauplatz genutzt.

Außenanlagen

Gartenanlagen und Pflanzungen:  
Grünfläche, ohne weitere Gartengestaltung

Wegebefestigung, Hofbefestigung:  
nicht vorhanden

Einfriedung:  
nicht vorhanden

## 2 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. **89.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Bauplatz genutzte Grundstück in 34513 Waldeck-Nieder-Werbe, Zum Alten Anker 15

|              |       |           |
|--------------|-------|-----------|
| Grundbuch    | Blatt | lfd. Nr.  |
| Nieder-Werbe | 1012  | 1         |
| Gemarkung    | Flur  | Flurstück |
| Nieder-Werbe | 12    | 37/18     |

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.03.2025 mit rd.

**89.000 €**

**in Worten: neunundachtzigtausend Euro**

geschätzt.

Frankenberg (Eder), den 23. April 2025



## Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1



Amt für Bodenmanagement Korbach

Medebacher Landstraße 27  
34497 Korbach

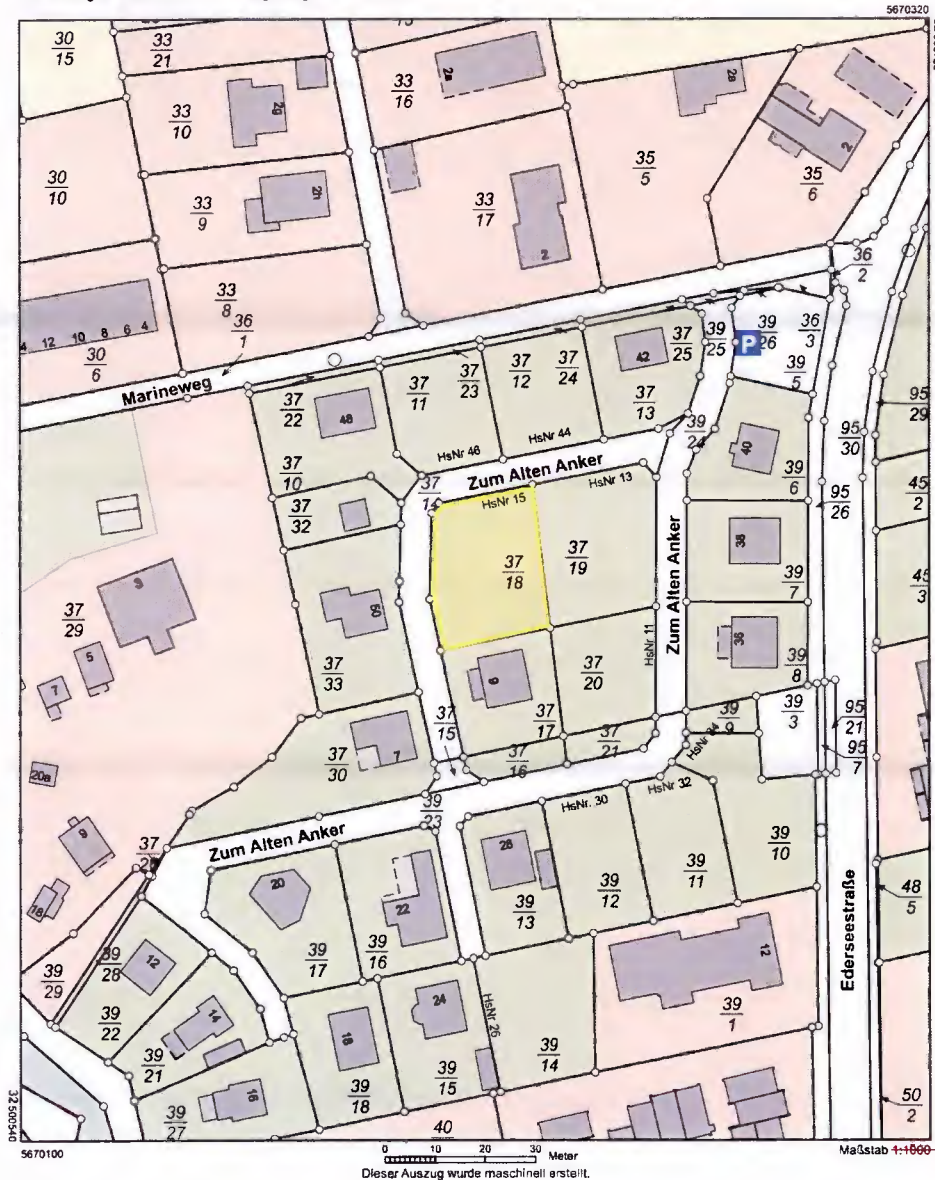
Flurstück: 37/18  
Flur: 12  
Gemarkung: Nieder-Werbe

Gemeinde: Waldeck  
Kreis: Waldeck-Frankenberg  
Regierungsbezirk: Kassel

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000  
Hessen

Erstellt am 27.01.2025  
Antrag: 202791496-1  
AZ: 757-2025P



## Anlage 2: Fotoaufnahmen

Seite 1 von 1



Foto 1: Ansicht aus nordöstlicher Richtung



Foto 2: Ansicht aus südwestlicher Richtung