



Kein Original  
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr  
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

**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: 22.04.2025  
Az.: 756-2025G

## G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für 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 eingetragen Grundstück

Az. des Gerichts:

11 K 17/24

### **Ausfertigung Nr. 5**

Dieses Gutachten besteht aus 20 Seiten inkl. 6 Anlagen und wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	4
2	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	5
2.1	Lage .....	5
2.2	Gestalt und Form .....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation .....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	7
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
3	<b>Beschreibung der Außenanlagen.....</b>	8
4	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	9
4.1	Grundstücksdaten .....	9
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	9
4.3	Bodenwertermittlung .....	9
4.4	Vergleichswertermittlung .....	11
4.5	Verkehrswert .....	12
5	<b>Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur .....</b>	13
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	13
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	13
6	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	13

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, genutzt als Garten
Objektadresse:	Hortweg 14 34471 Volkmarsen-Külte
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Külte, Blatt 1106, Ifd. Nr. 2, Gemarkung Külte, Flur 1, Flurstück 331/2, Gebäude- und Freifläche = 149 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Korbach vom 03.12.2024 und 13.01.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	20.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	20.02.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 20.02.2025 wurden die Verfahrensbeteiligten durch Schreiben vom 23.01.2025 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außenbesichtigung des Gartengrundstücks durchgeführt. Der Gartenschuppen wurde von innen nicht besichtigt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Mutter des Eigentümers sowie der Sachverständige
Eigentümer:	Anonymisiert, dem Gericht bekannt
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtererstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Auftrag vom 13.01.2025</li><li>• Beschluss vom 13.01.2025 und 03.12.2024</li><li>• Auskünfte über ausstehende öffentliche Grundstücksabgaben</li><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 16.01.2025</li><li>• Baulastauskunft vom 16.09.2024</li><li>• Feststellung des Einheitswerts vom 03.09.2024</li><li>• Denkmalschutzauskunft vom 13.09.2024</li></ul>
	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 24.01.2025</li><li>• Flächennutzungsplan der Stadt Volkmarsen vom 12.08.1999</li><li>• Angaben über Erschließung und Bebaubarkeit</li><li>• Immobilienmarktbericht des örtlich zuständigen Gutachterausschusses</li><li>• Bodenrichtwertauskunft</li><li>• Altlastenauskunft vom 29.01.2025</li></ul>

### 1.3 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 Schuldern, Bauherrn, 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

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen Regierungsbezirk Kassel
Kreis:	Waldeck-Frankenberg
Ort und Einwohnerzahl:	Volkmarsen (ca. 6520 Einwohner); Stadtteil Külte (ca. 810 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Kassel (ca. 45 km entfernt)  <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 215 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B252 (ca. 10 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A44 (ca. 15 km entfernt)
	<u>Haltestelle Bahn:</u> Külte-Wetterburg (ca. 1,5 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Paderborn-Lippstadt (ca. 50 km entfernt)
demografische Struktur: (Quelle: <a href="http://www.wegweiser-kommune.de">www.wegweiser-kommune.de</a> )	Durchschnittsalter ca. 45 Jahre. Demografiertyp 4: Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

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

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

mittlere Breite:  
ca. 8 m;

mittlere Tiefe:  
ca. 19 m;

Grundstücksgröße:  
insgesamt 149,00 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:  
trapezförmige Grundstücksform  
kein direkter Zugang über öffentliche Verkehrs- oder Wegeflächen

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart und Straßenausbau:

kein direkter Anschluss und Zugang des Grundstücks an die  
Straße Hortweg;  
der Hortweg ist als Ortsstraße ausgebaut, asphaltiert und ohne  
Bürgersteig

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und  
Abwasserbeseitigung:

nicht vorhanden

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-  
samkeiten:

keine Grenzbebauungen;  
eingefriedet durch Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-  
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des RP Kassel vom 29.01.2025 be-  
inhaltet der aktuelle Datenstand des zugehörigen Fachinformati-  
onssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG)  
keine relevanten Eintragungen.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und  
Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver-  
gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.  
Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nach-  
forschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom  
16.01.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grund-  
buchs von Külte, Blatt 1106, folgende Eintragungen:

- Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs ver-  
zeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berück-  
sichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende  
Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des  
Verkaufspreises ausgeglichen werden.

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.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Das Baulistenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Das Grundstück ist Bestandteil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage. Bauliche Veränderungen sind daher stets mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

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.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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:

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.

## 2.7 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

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an Oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Garten genutzte Grundstück in 34471 Volkmarsen-Külte, Hortweg 14 zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

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

Fläche

149 m<sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **35,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 750 m <sup>2</sup>

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 20.02.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 149 m <sup>2</sup>
tatsächliche Nutzbarkeit	= wohnhausnahes Gartenland

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 35,00 €/m <sup>2</sup>	

### II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	20.02.2025	× 1,000	

### III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 35,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	750	149	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
tatsächliche Nutzbarkeit		wohnhausnahes Gartenland	× 0,500	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 17,50 €/m <sup>2</sup>	

### IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 17,50 €/m <sup>2</sup>	Erläuterung
Fläche	× 149 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 2.607,50 € rd. 2.600,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2025 insgesamt **2.600,00 €**.

#### 4.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>2.600,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (Zeitwert für Einfriedungen, Gartenhaus, Unterstände etc.)	+ 500,00 €
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>= 3.100,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	- 0,00 €
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>= 3.100,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	- 0,00 €
<b>Vergleichswert</b>	<b>= 3.100,00 €</b>
	<b>rd. 3.100,00 €</b>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **3.100,00 €** ermittelt.

#### 4.5 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	Ifd. 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.

Ich versichere hiermit unter Berufung auf meinen vor der IHK-Kassel am 3. März 1999 geleisteten Eid die Richtigkeit des Gutachtens und bestätige, dass ich das Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstatten habe. Ich weise darauf hin, dass das Gutachten entsprechend dem Merkblatt für Sachverständige für die Veröffentlichung von Wertgutachten im Internet erstellt wurde. Ich erkläre hiermit, dass ich mit einer Internet-Veröffentlichung des erstellten Gutachtens einverstanden bin und dass ich alle Punkte des Hinweisschreibens insbesondere der Urheber- und Persönlichkeitsrechte beachtet habe.

Frankenberg (Eder), den 22. April 2025

Dipl.-Ing. Adam W. Finger

## 5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**HBO:**

Hessische Bauordnung

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Immobilienmarktbericht des Landkreises Waldeck-Frankenberg 2024
- [4] Bodenrichtwertinformationssystem Hessen ([www.geoportal.hessen.de](http://www.geoportal.hessen.de))

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Stellungnahme zum Schreiben des Amtsgerichts
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 6: Fotoaufnahmen

**Anlage 1: Stellungnahme zum Schreiben des Amtsgerichts**

- a) Mieter / Pächter:  
nicht vorhanden
- b) Verwalter nach WEG:  
Volleigentum, kein Verwalter nach WEG erforderlich
- c) Gewerbebetrieb:  
nicht vorhanden
- d) Maschinen oder Betriebseinrichtungen:  
nicht vorhanden
- e) Verdacht auf Hausschwamm:  
entfällt, da nicht bebaut
- f) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen:  
Denkmalschutz
- g) Energieausweis:  
nicht erforderlich, da nicht bebaut
- h) Altlasten:  
Gemäß schriftlicher Auskunft des RP Kassel vom 29.01.2025 beinhaltet der aktuelle Datenstand des zugehörigen Fachinformationssystems Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) keine relevanten Eintragungen.
- i) Baulasten:  
keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis

**Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 2

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an Oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

**Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**

Seite 2 von 2

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an Oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

**Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 1

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an Oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

a

**Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan**

Seite 1 von 1

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an Oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

**Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**

Seite 1 von 1

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an Oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

**Anlage 6: Fotoaufnahmen**

Seite 1 von 1



Foto 1: Ansicht aus westlicher Richtung



Foto 2: Ansicht aus südöstlicher Richtung