

---

**Jürgen H. Scheller**

**Dipl.- Ing. Architekt**

59964 Medebach, Talweg 1  
35066 Frankenberg, Stadtmauer 6  
[www.sv-scheller.de](http://www.sv-scheller.de)

Fon 02982 - 908083 Fax 02982 – 908084  
Fon 06451 - 4220 Fax 06451 - 6211  
E-Mail: [info@sv-scheller.de](mailto:info@sv-scheller.de)

---

Von der Industrie- und Handelskammer für das südöstliche Westfalen zu Arnberg öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 1 zum Gutachten Nr. 030423/18

# EXPOSEE

zum

Anwesen

**Wohnhaus mit Garage**

**Kirchplatz 7**

**35110 Frankenu-Altenlotheim**



Auftraggeber    Amtsgericht Frankenberg  
                         Geismarer Str. 22  
                         35066 Frankenberg

Auftrag vom        21.02.2023  
Aktenzeichen     **31 K 2/23**



## Z u s a m m e n s t e l l u n g   a l l e r   W e r t e

Objekt           Wohnhaus mit Garage  
                  Kirchplatz 7  
                  35110 Frankenu-Altenlotheim

Der zu bewertende Grund- und Gebäudebesitz wird in den Beschreibungen, Berechnungen, Zeichnungen und Fotos des Gutachtens 030423/18 ausführlich behandelt. Es ergaben sich folgende Werte:

Am Bewertungsstichtag, dem 27.03.2023  
betragen der/die:

|  |                    |
|--|--------------------|
| Wohnfläche tlw. geschätzt ca.                      | 145,00 qm          |
| Bodenwert  | 22.000,00 €        |
| Sachwert des bebauten Grundstücks - marktangepasst | 46.000,00 €        |
| Ertragswert des bebauten Grundstücks               | 30.000,00 €        |
| <b>Verkehrs-/Marktwert des bebauten Flurstücks</b> | <b>45.000,00 €</b> |

Bei Berücksichtigung aller Vor- und Nachteile, der Lage des Grundstücks, dem Gebäudezustand und seiner Unterhaltung, der normalen Ausführung und der derzeitigen Lage des Immobilienmarktes, wird, unter Berücksichtigung aller bekannten Umstände, ein

### **Verkehrswert/Marktwert in Anlehnung an Paragraph 194 BauGB von**

**45.000, -- €**

in Worten :                                   fünfundvierzigtausend Euro

für angemessen und erzielbar gehalten.

Frankenberg/Medebach, den 03.04.2023




## Objektbeschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein älteres Wohnhaus im alten Ortskern von Frankenu-Altenuotheim.

Das zu bewertende Objekt liegt in der Nähe von Frankenu, einem etwa 3.800 Einwohner großen Ort im Landkreis Waldeck - Frankenberg. Die Stadt Frankenu verfügt nur über eine einfache ländliche Infrastruktur, sie gilt als strukturschwach. Schulen und Kindergärten sind ausreichend vorhanden, ein Gymnasium wird im nahe gelegenen Frankenberg zur Verfügung gestellt. Es sind mehrere Handwerksbetriebe und Dienstleistungsbetriebe ansässig, die Deckung des täglichen Bedarfs ist vor Ort möglich. In unmittelbarer Nachbarschaft von Frankenu ist ein Feriendorf mit entsprechenden Freizeiteinrichtungen vorhanden, der Tourismus spielt, auch bedingt durch den Naturpark Kellerwald, eine leicht zunehmende Rolle. Als nächst größere Städte, mit entsprechend weitgehenden Einrichtungen, sind Frankenberg, Korbach und Bad Wildungen zu erreichen.

Der Ortsteil Altenuotheim verfügt über rund 600 Einwohner, die Deckung des täglichen Bedarfs ist vor Ort nicht ausreichend möglich. Das Bewertungsobjekt befindet sich in relativ zentraler Lage. Die nähere Umgebung ist von gemischter Bebauung geprägt.

Das Grundstück Kirchplatz 7 verfügt über eine Fläche von 528 m<sup>2</sup>, der Zuschnitt des Grundstücks ist unregelmäßig, es sind nur geringe Geländeprofilierungen vorhanden. Nach Auskunft der Stadtverwaltung in Frankenu ist das Grundstück voll erschlossen und abgerechnet, kommunale Erschließungsmaßnahmen stehen nicht an. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Flächennutzungsplans, der betroffene Bereich ist als gemischte Baufläche ausgewiesen. Baulasten sind nicht eingetragen, ein Altlastenverdacht besteht, nach vorliegender Auskunft, nicht.

Auf dem Grundstück befindet sich ein älteres Wohnhaus, dieses ist vermutlich vor 1900 errichtet worden. Das ursprünglich wahrscheinlich in Fachwerk erstellte Gebäude ist in großen Teilen konventionell durchbaut worden, es verfügt über zwei Wohngeschosse und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Die Erschließung erfolgt über das, weitgehend über Erdniveau liegende, Kellergeschoss, über einen Treppenaufgang sind die Räumlichkeiten im Erdgeschoss zugänglich. Das Kellergeschoss ist ansonsten von außen zugänglich, es ist ursprünglich als Stall genutzt worden.

Das Gebäude weist einen einfachen bis sehr einfachen Ausbaustandard auf, mit Ausnahme einer Badsanierung überwiegt ein Standard der dreißiger bis fünfziger Jahren des vorigen Jahrhunderts. Wertrelevante Modernisierungen oder Instandsetzungen aus den letzten Jahrzehnten sind nicht erkennbar. Das Gebäude wird aktuell überwiegend im Erdgeschoss bewohnt, die Flächen im Obergeschoss befinden sich teilweise in einem baustellenartigen Zustand, eine Zentralheizung ist nicht vorhanden. Das Objekt ist mäßig bis teilweise schlecht unterhalten, es handelt sich umfassend um ein Sanierungsobjekt. Die Wohnfläche im Erdgeschoss wurde vor Ort aufgemessen, es wird unterstellt, dass die Wohnfläche im Obergeschoss über eine annähernd gleiche Fläche verfügt. Hiernach ergibt sich eine geschätzte Wohnfläche von rund 145 m<sup>2</sup>.

Neben dem Wohnhaus ist eine Garage, in konventioneller Bauweise, angebaut worden, dieser befindet sich in einem ebenfalls mäßigen bis schlechten Zustand.

Die Außenanlagen bestehen aus teilweise befestigten Wege- und Zufahrtsflächen, eine Gartenanlage im klassischen Sinne ist nicht vorhanden.

Auf der Grundlage der durchgeführten Berechnungen und unter Berücksichtigung des Objektzustandes und der aktuellen Marktlage halte ich einen Marktwert zum Stichtag in Höhe von:

**45.000, -- €**

für angemessen und erzielbar.

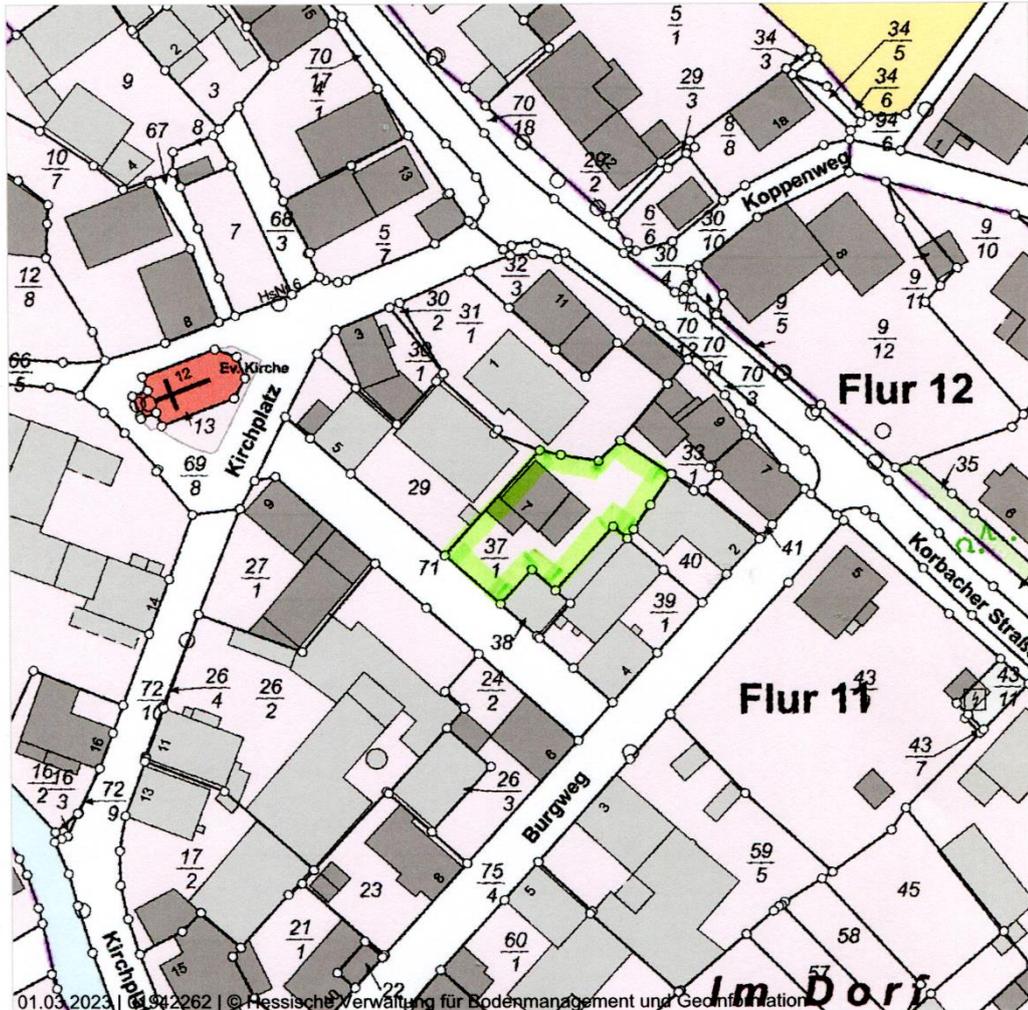


Liegenschaftskarte Hessen

35110 Frankenu . Hess, Kirchplatz 7



geoport



01.03.2023 | 042262 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation  
Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000  
Ausdehnung: 170 m x 170 m

**Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten**

Die Liegenschaftskarte (ALKIS®) zeigt die Grundstücksdaten des Landes Hessen. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und wird im Maßstab 1:1.000 angeboten.

**Datenquelle**

ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © GeoBasis-DE/LGB (2023), dl-de/by-2-0, Daten verändert



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01942262 vom 01.03.2023 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

Seite 1





Straßenseite



Eingänge



Rückseite

