

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 Frankenberg (Eder)

- Vollstreckungsgericht -

Geismarer Straße 22

35066 Frankenberg (Eder)

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: 31.03.2025

Az.: 751-2024G

EXPOSÉ

über das mit einem
Wohnhaus bebaute Grundstück
in 35066 Frankenberg (Eder), Hauberner Ring 23



im Zwangsversteigerungsverfahren betreffend das im Grundbuch von Frankenberg (Eder) Blatt 8184 unter laufender Nummer 1 eingetragene Grundstück in 35066 Frankenberg (Eder), Hauberner Ring 23

Az. des Gerichts:

31 K 5/24

Exposé Nr. 1

Dieses Exposé besteht aus 9 Seiten und wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

1 Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus
Objektadresse:	Hauberner Ring 23 35066 Frankenberg (Eder)
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Frankenberg (Eder), Blatt 8184, lfd. Nr. 1, Gemarkung Frankenberg (Eder), Flur 49, Flurstück 225, Hof- und Gebäudefläche = 673 m ²
Wertermittlungsstichtag:	07.03.2025 (Tag der zweiten Ortsbesichtigung)

2 Grund- und Bodenbeschreibung

Bundesland:	Hessen Regierungsbezirk Kassel
Kreis:	Waldeck-Frankenberg
Ort und Einwohnerzahl:	Frankenberg (ca. 18500 Einwohner); Stadtteil Kernstadt (ca. 11200 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Marburg (ca. 40 km entfernt) Landeshauptstadt: Wiesbaden (ca. 155 km entfernt) Bundesstraßen: B252 / B253 (ca. 2 km entfernt) Autobahnzufahrt: A49 (ca. 45 km entfernt) Bahnhof: Frankenberg (ca. 2 km entfernt) Flughafen: Frankfurt am Main (ca. 135 km entfernt)
innerörtliche Lage:	innerhalb der bebauten Ortslage, Lage im Wohngebiet "Am Gernshäuser Weg" Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 25 Fußminuten. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung; Stadtverwaltung ca. 15 Fußminuten entfernt; gute Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	wohnbauliche Nutzungen; offene, ein- bis zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	Hanglage; von der Straße in stockwerkshöhe nach Süden ansteigend
Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 25 m; mittlere Tiefe: ca. 26 m; Grundstücksgröße: insgesamt 673,00 m ² ; Bemerkungen: fast rechteckige Grundstücksform
Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege einseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss (Trennsystem)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Mauer, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des RP Kassel vom 09.12.2024 beinhaltet der aktuelle Datenstand des zugehörigen Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) keine relevanten Eintragungen.
grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 31.07.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Frankenberg (Eder), Blatt 8184, folgende Eintragung: <ul style="list-style-type: none">• Zwangsversteigerungsvermerk.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.
Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 23 der Stadt Frankenberg von 1973 im Wesentlichen folgende Festsetzungen: WA = allgemeines Wohngebiet; II = 2 Vollgeschosse (max.); GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl); GFZ = 0,5/0,8 (Geschossflächenzahl); o = offene Bauweise
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Bauordnungsrecht:	Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde überschlägig geprüft. Die eingesehenen Bauakten weichen teilweise wie folgt von dem tatsächlichen Bestand ab: <ul style="list-style-type: none">• zusätzliches Duschbad im DG (im Bereich Zimmer II)• Ausbau Bodenraum im DG (Zimmer III)• Abtrennung Abstellraum im KG von der Garage• Durchgang im EG zwischen Wohnzimmer und Kinderzimmer Eine nachträgliche Genehmigung der vorgenannten Abweichung von den genehmigten Bauplänen ist baurechtlich möglich, bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

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 mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 1 Stellplatz und 1 Garagenplatz. Das Objekt ist leerstehend.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Wohnhaus

Gebäudeart:	Wohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1977 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	teilw. Erneuerung von Kunststofffenster, Austausch Kessel mit Brenner der Ölzentralheizung, Erneuern des Haustürelements
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 161 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 391 m ² ; der umbaute Raum (uR) beträgt rd. 846 m ³
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:	insgesamt verputzt; Sockel Sparverblender
Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	<u>Kellergeschoss:</u> Treppenhaus, Kellerräume, Waschküche, Heizungsraum, Öllagerraum, Garage, Abstellraum (Rohbau) <u>Erdgeschoss:</u> Diele/Treppenhaus, Flur, Wohnen/Essen, 2 Zimmer, Küche, Bad, Freisitz <u>Dachgeschoss:</u> 3 Zimmer, Duschbad, Treppenhaus
Konstruktionsart:	Massiver, konventioneller Mauerwerksbau

Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	Mauerwerk; Abdichtung und Dränage nicht bekannt
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	tragende Innenwände: Mauerwerk; nichttragende Innenwände: Mauerwerk, Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbetondecke über KG; Holzbalkendecke über EG
Treppen:	Kelleraußentreppe: Blockstufentreppe ohne Geländer Kellertreppe: Beton mit Natursteinplatten Geschosstreppe: Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium/Kunststoff, mit Lichtausschnitt und Seitenteil
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz Dachform: Satteldach Dacheindeckung: Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl); Flachheizkörper, mit Thermostatventilen; Kunststofftanks im Gebäude
Bodenbeläge:	Erd- und Dachgeschoss: Bodenplatten, Fliesen, Vinyl/PVC, Laminat, im Dachgeschoss vorwiegend ausgebaut; Kellergeschoss: Betonwerksteinplatten, Bodenfliesen, Estrich, Beschichtung
Wandbekleidungen:	Erd- und Dachgeschoss: Putz, Tapete, Raufaser, Fliesen, Anstrich Kellergeschoss: Putz, Anstrich, Tapete, unverputzt
Deckenbekleidungen:	Erd- und Dachgeschoss: Paneele, Raufaser, Anstrich Kellergeschoss: Styroporplatten, Rohbeton, Tapete, Anstrich
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Holzfenster Baujahr 1977; Rollläden aus Kunststoff; Metallgitterfenster mit Einfachverglasung

Türen:	<p><u>Zimmertüren:</u> glatte Türen (Echtholz furnier) mit Futter und Bekleidung, tlw. mit Glasfüllungen</p> <p><u>Kellertüren:</u> glatte Türen mit Futter und Bekleidung Stahlblechtüren mit Stahlzargen</p>
sanitäre Installation:	<p>einfache Wasser- und Abwasserinstallation, einfache bis mittlere Ausstattung und Qualität, teilweise nicht funktionsfähig;</p> <ul style="list-style-type: none">• Bad EG: Wanne, Dusche, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken nicht vorhanden;• Bad DG: Dusche, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken
besondere Einrichtungen:	<p>Kamin, nicht in Wertermittlung enthalten; Außenschornstein aus Edelstahl</p>
Küchenausstattung:	<p>nicht in der Wertermittlung enthalten</p>
Grundrissgestaltung:	<p>zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch</p>
Besonnung und Belichtung:	<p>gut bis ausreichend</p>
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none">• Hauseingangstreppe und -Podest ohne Geländer und ohne Absturzsicherung• verwitterter Anstrich der außenliegenden Holzbauteile• nachträglicher Anstrich der Jalousien blättert ab• Fallrohr/Grundleitung zur Ableitung des Dachflächenwassers verstopft• Jalousien teilw. nicht funktionsfähig• Fassadenputz insbesondere an der Westseite mit Rissbildungen, Fehlstellen• Nahezu sämtliche Fußbodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen müssen erneuert bzw. ergänzt werden• Prüfen und Instandsetzung der Elektroinstallation, Austausch von defekten Schaltern und Steckdosen• Austausch der Innentüren, da diese durch Gewalteinwirkung, Bemalungen und Feuchtigkeit erheblich beschädigt sind• Feuchte- und Schimmelschäden beseitigen• Überarbeiten und gangbar machen der bauzeitlichen Holzfenster und Jalousien• Reinigen und Überarbeiten der Treppenstufen• Instandsetzung der sanitären Objekte (WCs, Waschbecken, Duschen, Wanne) einschl. Armaturen• Uringeruch (vermutlich Katzenurin) in den Räumen des Dachgeschosses beseitigen• Prüfen und Instandsetzen der kompletten Heizungsanlage einschl. Heizkörper• Antrieb des Garagentores defekt
Allgemeinbeurteilung:	<p>Der bauliche Zustand ist mäßig bis teilweise schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und erhöhter Renovierungsbedarf.</p>

3.2 Gartenhaus

Baujahr: nicht bekannt, geschätzt auf ca. 2005;
Bauart: einfache Holzbauweise;
Außenansicht: Holz;
Keller: nicht vorhanden;
Dachform: flachgeneigtes Walmdach;
Dach aus Holz mit Verbretterung und Pappe;
Boden: Holzdielen mit Verschmutzungen;
Fenster: Holzfenster

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen: Wasser, Strom, Schmutz- und Regenwasser
Wege- und Hofbefestigung, Terrasse: Pflaster
Stützmauer: Betonsteine
Gartenanlagen und Pflanzungen: Rasen, kleine Bäume, Sträucher, Pflanzbeete etc.
Außentreppe: Blockstufen
Einfriedung: Mauer, Hecken

4 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **215.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 35066 Frankenberg (Eder), Hauberner Ring 23

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Frankenberg (Eder)	8184	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Frankenberg (Eder)	49	225

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.03.2025 mit rd.

215.000 €

in Worten: zweihundertfünfzehntausend Euro

geschätzt.

Frankenberg (Eder), den 31. März 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

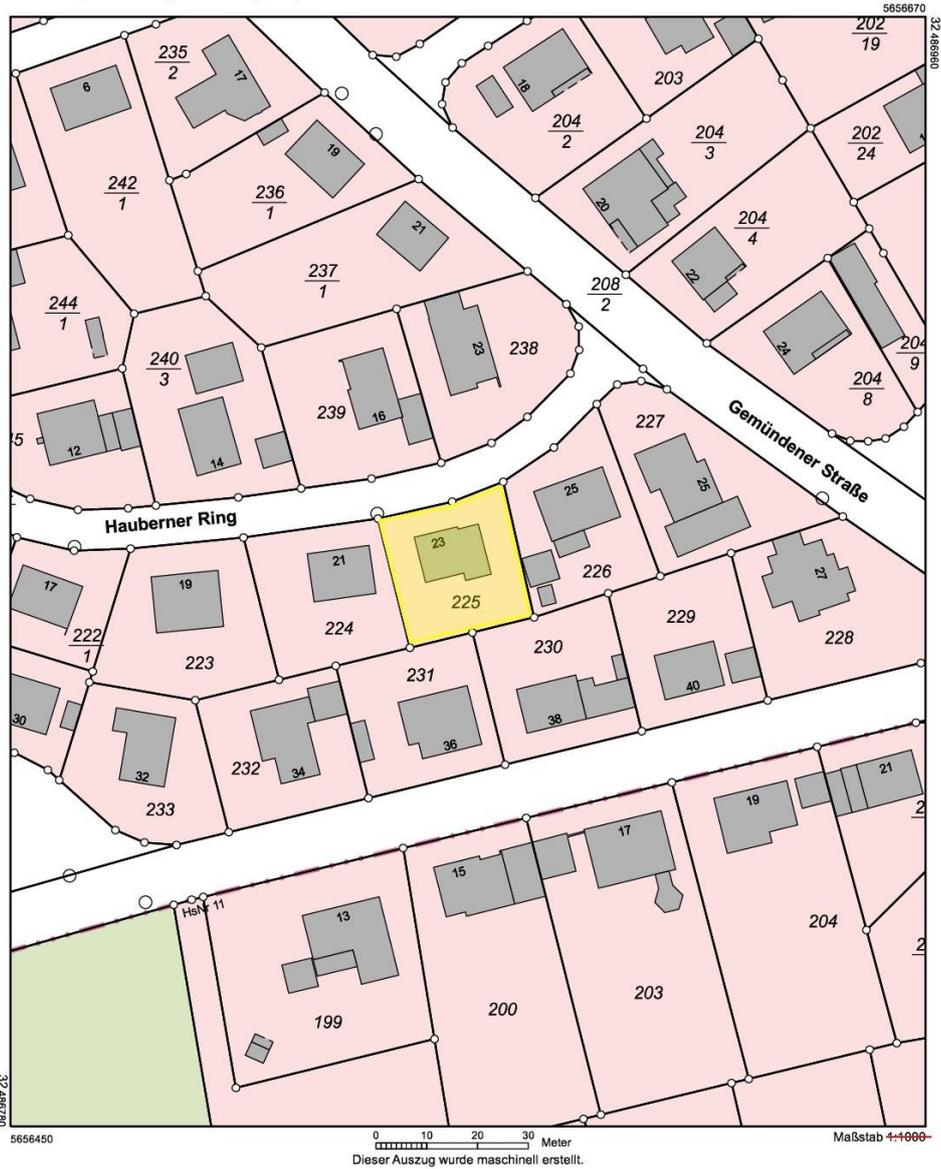
Liegenschaftskarte ~~1:1000~~
Hessen

Erstellt am 06.12.2024

Antrag: 202753139-1

AZ: 751-2024G

Flurstück: 225
Flur: 49
Gemarkung: Frankenberg
Gemeinde: Frankenberg (Eder)
Kreis: Waldeck-Frankenberg
Regierungsbezirk: Kassel



Anlage 2: Fotoaufnahmen

