

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
- 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: 13.01.2025
Az.: 744-2024G

EXPOSÉ

über das mit einer
Hofanlage bebaute Grundstück
in 35110 Frankenu, Wilhelmstraße 8



im Zwangsversteigerungsverfahren betreffend das im Grundbuch von Frankenu unter laufender Nummer 1 eingetragene Grundstück

Az. des Gerichts:

31 K 6/24

Ausfertigung Nr. 2

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 einer Hofanlage
Objektadresse:	Wilhelmstraße 8 35110 Frankenau
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Frankenu, Blatt 3473, lfd. Nr. 1, Gemarkung Frankenu, Flur 31, Flurstück 50, Gebäude- und Freifläche 513 m ²
Wertermittlungsstichtag:	31.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils mit Ausnahme des Dachbodens und Teilbereiche des Stallgebäudes in Augenschein genommen werden. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

Bundesland:	Hessen Regierungsbezirk Kassel
Kreis:	Waldeck-Frankenberg
Ort und Einwohnerzahl:	Frankenu (ca. 3310 Einwohner); Stadtteil Frankenu (Kernstadt) (ca. 1512 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Marburg (ca. 55 km entfernt) Landeshauptstadt: Wiesbaden (ca. 165 km entfernt) Bundesstraßen: B253 (ca. 5 km entfernt) Autobahnzufahrt: A49, Fritzlar (ca. 35 km entfernt) Bahnhof: Frankenberg (ca. 15 km entfernt) Flughafen: Frankfurt am Main (ca. 150 km entfernt)
demografische Struktur	Kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung
innerörtliche Lage:	Lage innerhalb des historischen Stadtkerns; Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung; Stadtverwaltung in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	überwiegend gemischte Bebauung, durch (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen dörflich geprägt
Topografie:	nahezu eben
Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 22 m; mittlere Tiefe: ca. 23 m; Grundstücksgröße: insgesamt 513,00 m ² ; Bemerkungen: fast rechteckige Grundstücksform

Straßenart:	Ortsstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Bitumen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	keine relevanten Eintragungen.
grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Abteilung II des Grundbuchs von Frankenkau, Blatt 3473: <ul style="list-style-type: none">• Sanierungsvermerk.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Das Grundstück ist Bestandteil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage. Bauliche Veränderungen sind daher stets mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
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.
Bauordnungsrecht:	Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung wurde überschlägig geprüft. Die eingesehenen Bauakten weichen teilweise von dem tatsächlichen Bestand ab. Von dem Schuppenanbau und dem Stallgebäude liegen keine Bauzeichnungen vor. 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:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei. Nach Angabe der Stadt Frankenkau stehen öffentliche Abgaben in Höhe von ca. 3.100 € aus.
Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation:	Das Grundstück ist mit einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofanlage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich ca. 3 Stellplätze; Das Objekt ist leerstehend.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Wohnhaus

Gebäudeart:	Wohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; mit anschließender Scheune
Baujahr:	1925 (Ursprungsbaujahr geschätzt)
Modernisierung:	1961 Wohnhausreparatur (gemäß Bauakte) 1967 Einbau Ölzentralheizung ab ca.2020 wurden verschiedene Renovierungsmaßnahmen vermutlich in Eigenleistung begonnen aber nicht fertiggestellt.
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt nach überschlägiger Berechnung rd. 136 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 400 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zu den Wohnräumen ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nicht möglich.
Außenansicht:	Fassade: Putz, Eternitplatten, Schiefer Sockel: Putz, Bruchsteinmauerwerk, Fliesen
Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	<ul style="list-style-type: none">• Kellergeschoss: Hauseingang, Treppenhaus, Kellerräume, Heizungsraum• Erdgeschoss: Treppenhaus, Bad, Wohnräume Küche• Obergeschoss: Treppenhaus, Bad, Wohnräume,• Dachgeschoss: Dachboden
Konstruktionsart:	Fachwerkbau auf massivem Sockelgeschoss
Fundamente:	Streifenfundamente, vorwiegend Bruchstein
Keller:	Mauerwerk, Bruchsteinmauerwerk; Abdichtung und Dränage nicht bekannt
Umfassungswände:	Holzfachwerk, teilw. Mauerwerk,
Innenwände:	<ul style="list-style-type: none">• tragende Innenwände: Holzfachwerk mit Ausmauerung, Mauerwerk,• nichttragende Innenwände: Holzfachwerk, Leichtbauwände
Geschossdecken:	Holzbalkendecke, Trägerdecke
Treppen:	Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz; teilw. ohne Geländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<ul style="list-style-type: none">• Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten• Dachform: Satteldach• Dacheindeckung: Dachziegel (Ton);• Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Elektroinstallation:	einfache bis durchschnittliche Ausstattung, teilweise nur als Vorinstallation, die Funktionsfähigkeit der Elektroinstallation wurde nicht geprüft
Heizung:	Ölzentralheizung; Kunststofftanks im Gebäude; die Funktionsfähigkeit der Heizungsanlage wurde nicht geprüft
Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen/Bodenplatten, Beton/Estrich, Bodenbeläge insgesamt in einem sehr schlechten Zustand
Wandbekleidungen:	Gipskarton, Putz, Anstrich, Fliesen, teilw. Raufaser; Wandbekleidungen insgesamt in einem sehr schlechten Zustand, Schimmelflecken
Deckenbekleidungen:	Gipskarton, Putz, Anstrich, Raufaser, Holzbekleidung Feuchteschäden, Schimmelflecken; Deckenbekleidungen insgesamt in einem sehr schlechten Zustand
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise älteren Baujahrs, Rollläden aus Kunststoff; vorwiegend ohne Fensterbänke, Holzfenster; Glasbausteine
Türen:	Holzbrettertür, Stahlblechtür im KG, im EG und OG nicht vorhanden, nur Türöffnungen
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; Bad EG: Wanne, Dusche, WC, Waschbecken Bad GG: Dusche, WC, Waschbecken mäßiger Zustand, Funktionsfähigkeit wurde nicht geprüft
Grundrissgestaltung:	“gefangene” Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Raumhöhen
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none">• Hauseingangstür im schlechten Zustand• Elektroinstallation teilw. nur als Vorinstallation, vermutlich nicht funktionsfähig• Geschosstreppe teilw. ohne Geländer, provisorische Absturzsicherung mit Kabelbindern befestigt, die Treppe lässt sich nicht sicher begehen• Gipskartonplatten im KG mit Feuchteschäden, Stock- und Schimmelflecken• muffiger Geruch in den Räumen des KG wahrnehmbar• Stahlträgerdecke im KG mit hilfswieser Abstützung• Stahlblechtür im KG beschädigt, Rostschäden• Innentüren in den Wohnräumen fehlen komplett• Tür zum Dachboden lässt sich wegen des nachträglich verlegten Laminats nicht öffnen• sämtliche Fußbodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen sind zu erneuern• Feuchteschäden an Wand- und Deckenbekleidungen im EG und OG; Decke im EG ist heruntergefallen• Fenster überarbeiten und gangbar machen, verschlissene bzw. beschädigte Gurtbänder austauschen, Fensterbänke ergänzen, Fensterleibungen überarbeiten• Entrümpelung des Wohnhauses erforderlich• Sockel- und Fassadenputz mit Fehlstellen und Rissbildungen• Eternitplatten- und Schieferbekleidung im mäßigen Zustand

wirtschaftliche Wertminderungen:	“gefangene” Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Raumhöhen, mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	insgesamt sehr schlechter baulicher Zustand mit erheblichem Instandsetzungs- und Reparaturbedarf, Kernsanierung

3.2 Scheune

Scheune, wurde zusammenhängend mit dem Wohnhaus errichtet;
Baujahr: ca. 1925;
Bauart: gemischte Bauweise, Mauerwerk und Fachwerk;
Außenansicht: vorwiegend verputzt, Eternitplattenbekleidung;
Dachform: Satteldach;
Dach aus: Holz mit Dachziegel;
Tor: Sektionaltor;
Boden: Beton/Estrich;
Ausstattungsmerkmale: Stromanschluss;
Besonderheiten: mäßiger bis schlechter baulicher Zustand

3.3 Schuppenanbau

Schuppenanbau an das Scheunengebäude;
Baujahr: nicht bekannt, geschätzt auf ca. 1950;
Bauart: Holzkonstruktion;
Außenansicht: Holzbekleidung;
Dachform: Pultdach;
Dach aus: Holz mit Welleternit;
Tor: Holztor

3.4 Stall

Stallgebäude;
Baujahr: geschätzt auf ca. 1925
Bauart: Mischbauweise aus Fachwerk und Mauerwerk;
Außenansicht: Sichtfachwerk, Klinkermauerwerk;
Dachform: Satteldach;
Dach aus: Holz mit Betondachsteinen; Vordach mit Welleternit
Türen: Holzbrettertüren;
Boden: Beton/Estrich, Ziegelsteinflachschicht;
Decke: Stahlträgerdecke
Fenster: Stallfenster
Zustand: sehr schlechter baulicher Zustand

3.5 Außenanlagen

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen: Wasser, Strom, Schmutz- und Regenwasser
- Hofbefestigung: soweit erkennbar Beton
- Gartenanlagen und Pflanzungen: nicht mehr erkennbar, da der Innenhof komplett entrümpelt werden muss und erheblicher Wildwuchs besteht
- Einfriedung: Hoftor aus Holz

3.6 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. **5.600,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einer Hofanlage bebaute Grundstück in 35110 Frankenau, Wilhelmstraße 8

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Frankenau	3473	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Frankenau	31	50

wird zum Wertermittlungstichtag 31.10.2024 mit rd.

5.600 €

in Worten: fünftausendsechshundert Euro

geschätzt.

Frankenberg (Eder), den 13. Januar 2025

Dipl.-Ing. Adam W. Finger

Anlage: Fotoaufnahmen



