

Jürgen H. Scheller

Dipl.- Ing. Architekt

59964 Medebach, Talweg 1
35066 Frankenberg, Stadtmauer 6
www.sv-scheller.de

Fon 02982 - 908083 Fax 02982 - 908084
Fon 06451 - 4220 Fax 06451 - 6211
E-Mail: info@sv-scheller.de

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

Anlage 1 zum Gutachten Nr. 081124/39

EXPOSEE

zum

Anwesen

Reihenendhaus

Ederstr. 27

35066 Frankenberg (Eder)



Auftraggeber

Amtsgericht Frankenberg
Geismarer Str. 22
35066 Frankenberg

Auftrag vom Aktenzeichen

18.09.2024
31 K 7/24



A. Zusammenstellung aller Werte

Objekt Reihenendhaus
Ederstraße 27
35066 Frankenberg (Eder)

Der zu bewertende Grund- und Gebäudebesitz wird in den anliegenden Beschreibungen, Berechnungen, Zeichnungen und Fotos des Gutachtens 081124/39 ausführlich behandelt:

Am Bewertungsstichtag, dem 23.10.2024
betrugen der/die:

Wohnfläche geschätzt ca.	190,00 qm
Bodenwert	35.000,00 €
Objektspezifischer Ertragswert	157.000,00 €
Objektspezifischer Sachwert – marktangepasst	165.000,00 €
Verkehrs-/Marktwert des bebauten Grundstücks mit gesicherter Zuwegung über Flurstück 272/13	165.000,00 €
Verkehrs-/Marktwert des bebauten Grundstücks mit Zuwegung über Flurstück 196/1	90.000,00 €

Bei Berücksichtigung aller Vor- und Nachteile, der Lage des Grundstücks, dem Gebäudezustand und seiner Unterhaltung, der normalen Ausführung und der Lage des Immobilienmarktes zum Zeitpunkt des Stichtages, halte ich; unter Berücksichtigung aller mir bekannten Umstände; einen lastenfreien (Baulisten sind berücksichtigt)

Verkehrswert/Marktwert in Anlehnung an Paragraph 194 BauGB von

165.000,-- €

in Worten : einhundertfünfundsechzigtausend Euro

für angemessen und erzielbar. Unter der Voraussetzung einer Zuwegung über Flurstück 272/13.

Medebach, den 08.11.2024



Objektbeschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein älteres Reihenendhaus in Frankenberg im Landkreis Waldeck Frankenberg in Nordhessen.

Die Stadt Frankenberg im Landkreis Waldeck - Frankenberg verfügt in der Kernstadt über ca. 11.000 Einwohner, einschließlich der eingemeindeten zwölf Ortsteile ergeben sich insgesamt etwa 18.000 Einwohner. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind für eine Stadt dieser Größenordnung als durchschnittlich bis gut zu bezeichnen. Es sind alle Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden. Am Ort sind ein größeres Krankenhaus und alle Schulzweige, einschließlich einer Berufsschule und einem Gymnasium, vorhanden. Dienstleistungs-, Handwerks- und Gewerbebetriebe sind in ausreichendem Maße ansässig, es sind einige größere produzierende Betriebe in mehreren Gewerbegebieten vorhanden. Ein Teil der Arbeitsplätze wird auch im etwa 12 KM entfernten Allendorf durch die Firma Viessmann (Heiztechnik) zur Verfügung gestellt. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bereich des nordöstlichen Ortsrandes von Frankenberg, alle vor Ort vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen sind in wenigen Pkw- bzw. Fußminuten zu erreichen.

Das Grundstück befindet sich in einer Hanglage, es ist aktuell über einen steilen Zuweg von der Ederstraße aus zugänglich. Die relativ schmale Zuwegung befindet sich auf einem separaten Flurstück, dieses Flurstück befindet sich in getrenntem Eigentum. Das Grundstück selbst weist einen leicht unregelmäßigen Zuschnitt auf, es ist eine teilweise extreme Hanglage von Südosten nach Nordwesten vorhanden. Nach Auskunft der Stadt Frankenberg ist das Grundstück voll erschlossen und abgerechnet, kommunale Erschließungsbeiträge stehen nicht an. Baulisten sind nicht eingetragen, wertrelevante Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs liegen nicht vor. Auf dem Grundstück wurde ein Wohnhaus errichtet, dieses schließt in nordwestlicher Richtung an zwei weitere Gebäude bündig an. Es handelt sich um eine Reihenendhaus.

Dem äußeren Eindruck folgend wurde das Gebäude in den dreißiger oder fünfziger Jahren des vorigen Jahrhunderts errichtet, es sind eine vollständige Unterkellerung, ein Erdgeschoss, ein Mansardgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss vorhanden. An der südlichen Gieelseite sind Balkone aufgestellt worden. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, bei dem Ortstermin war niemand anwesend. Alle nachfolgenden Angaben beziehen sich auf den äußeren Objekteindruck, es wird unterstellt, dass dieser mit dem inneren Objektzustand einigermaßen korrespondiert. Eine Gewährleistung für diese Annahme kann nicht übernommen werden.

Soweit von außen erkennbar, ist das Objekt in den letzten 10 bis 20 Jahren modernisiert worden, Angaben über den genauen Umfang können nicht gemacht werden. Der Unterhaltungszustand präsentiert sich von außen als mäßig, so weist zum Beispiel die Terrasse einen stark unterdurchschnittlichen Zustand auf, das Grundstück ist verwildert, es sind Vermüllungen vorhanden. Die Balkone befinden sich in einem mäßig unterhaltenen Zustand, die Fassade ist anstrichbedürftig. Eine angemessene Nutzung der Immobilie wird für möglich gehalten, zumindest mittelfristig ist mit Investitionen in das Objekt zu rechnen. Die vorhandenen Außenanlagen befinden sich in einem ebenfalls mäßigen Zustand.

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

1 6 5 . 0 0 0 , -- €

für das vollumfänglich über das Flurstück 272/13 zugängliche Grundstück, für angemessen und erzielbar.



Da die rechtlichen Umstände einer gesicherten Zufahrt über das Flurstück 272/13 aktuell nicht überschaubar sind, muss gegebenenfalls eine alleinige Zuwegung über das Flurstück 196/1 unterstellt werden. Für diesen Fall ist mit Einschränkungen zu rechnen, die Zuwegung wäre über einen unbefestigten Wirtschaftsweg und über eine sehr steile Hangseite nachträglich zu sichern. Über bauliche Maßnahmen hinaus (Stellplatz, Treppenanlage, etc.) wäre vergleichsweise mit einer Einschränkung, im Vergleich zu einer normalen Wohnhaus Erschließung, für den zukünftigen Erwerber zu rechnen.

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

9 0 . 0 0 0 , -- €

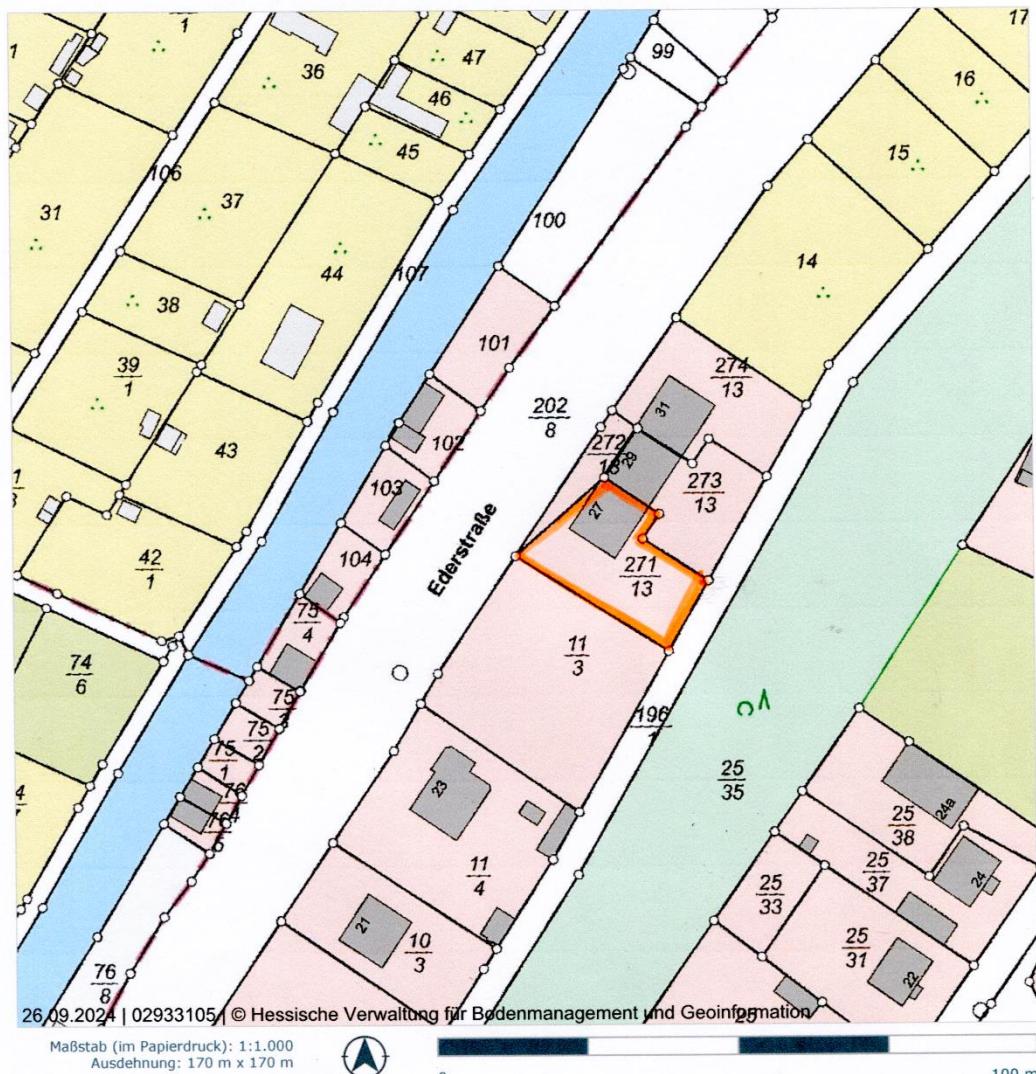
für das ausschließlich über das Flurstück 196/1 zugängliche Grundstück, für angemessen und erzielbar.

Die beiden genannten Marktwerte sind alternativ, abhängig von der Zugänglichkeit des Grundstücks, zu betrachten.



Liegenschaftskarte Hessen

35066 Frankenberg (Eder), Ederstr. 27



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 (2024), dl-de/by-2-0, Daten verändert

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02933105 vom 26.09.2024 auf 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® 2024

Seite 1





Zuweg über Ederstr.
aktuell nicht gesichert



Carport



Westseite





Südseite



Ostseite



Flurstück 196/1

