

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: 27.11.2023
Az.: 683-2023G

EXPOSÉ

über das mit einem
Ferienhaus bebaute Grundstück
in **35108 Allendorf-Bromskirchen, Falkenstraße 12**



im Zwangsversteigerungsverfahren betreffend das im Grundbuch von Bromskirchen Blatt 1762 unter laufender Nummer 1 eingetragene Grundstück

Az. des Gerichts:

31 K 11/23

Ausfertigung Nr. 2

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

1 Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Ferienhaus
Objektadresse:	Falkenstraße 12 35108 Allendorf-Bromskirchen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bromskirchen, Blatt 1762, lfd. Nr. 1, Gemarkung Bromskirchen, Flur 12, Flurstück 334, Gebäude- und Freifläche = 726 m ²
Gutachtenauftrag	gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Frankenberg vom 19.07.2023 und vom 11.08.2023 soll durch schriftliches Sachver- ständigen Gutachten der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	21.09.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

2 Grund- und Bodenbeschreibung

Bundesland:	Hessen Regierungsbezirk Kassel
Kreis:	Waldeck-Frankenberg
Ort und Einwohnerzahl:	Allendorf (Eder) (ca. 7740 Einwohner); Ortsteil Bromskirchen (ca. 1230 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Marburg (ca. 45 km entfernt) Landeshauptstadt: Wiesbaden (ca. 165 km entfernt) Bundesstraßen: B236 (ca. 2 km entfernt) Autobahnzufahrt: Gießen A485 (ca. 70 km entfernt) Bahnhof: Frankenberg (ca. 20 km entfernt) Flughafen: Frankfurt am Main (ca. 140 km entfernt)
innerörtliche Lage:	Ferienhausgebiet, nordwestlich des Ortskerns, Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 2 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2 km entfernt; Arztpraxis, Kindergarten und Grundschule im Ort, weiterführende Schulen ca. 20 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 2 km entfernt; Verwaltung (Gemeindeverwaltung) ca. 12 km entfernt; ruhige Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und in der Umgebung:	Ferienhausgebiet, ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; offene, eingeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	von der Straße nach Osten leicht abfallend
Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 25 m; mittlere Tiefe: ca. 32 m; Grundstücksgröße: insgesamt 726,00 m ² ; Bemerkungen: trapezförmige Grundstücksform
Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:	einfach ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden; Straßenbeleuchtung
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss (Trennsystem)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; teilw. eingefriedet durch Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Ferienhausgebiet. Ein Verdacht auf evtl. vorhandene Altlasten besteht nicht.
grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.07.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs 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 nach eigener Internetrecherche (www.denkxweb.denkmalpflege-hessen.de) nicht.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan "Auf den Betten" folgende Festsetzungen: SO = Sondergebiet; I = 1 Vollgeschosse (max.); GRZ = 0,2 (Grundflächenzahl); GFZ = 0,3 (Geschossflächenzahl); o = offene Bauweise; E = Einzelhausbebauung SD = Dachform Satteldach
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:	Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. 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 vorliegenden genehmigten Bauakten weichen teilweise von dem tatsächlichen Bestand ab. Die Abweichungen betreffen insbesondere die nicht genehmigte Unterkellerung des Gebäudes und die größer ausgeführte Terrasse. Bei dieser Wertermittlung wird zunächst die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Die Wertminderung wegen der nicht genehmigten Unterkellerung wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

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.
Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation:	Das Grundstück ist mit einem Ferienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Stellplätze. Das Objekt ist leerstehend.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Einfamilienhaus

Gebäudeart:	Ferienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; nicht ausbaufähiges Dachgeschoss; mit Carportanbau ca. 67 m ² Wohnfläche (inkl. Terrasse)
Baujahr:	1975 (gemäß Bauakte)
Renovierungen/Modernisierungen:	<ul style="list-style-type: none">• Austausch Gastherme• Erneuerung mehrerer Fenster und Jalousien• Elektroverteilung• Schieferbekleidung
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Erweiterungsmöglichkeiten:	Der Dachraum ist nicht ausbaufähig.
Außenansicht:	überwiegend Holzbekleidung; Giebeldreiecke Schiefer
Nutzungseinheiten, Raumaufteilung:	KG: Kellerraum, lichte Höhe ca. 185 cm EG: Flur, Dusche, Küche, Wohnen, Eltern, Kind, Terrasse Dachboden: begehbar, nicht bzw. nur eingeschränkt nutzbar
Konstruktionsart:	Holzfertigbau auf massivem Kellergeschoss; Fertighaushersteller: Säbu Morsbach
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Beton, Mauerwerk;
Abdichtung und Drainage:	nicht bekannt
Umfassungswände:	Holzfertigbauwände in Holztafelbauweise
Innenwände:	Holztafelbauweise
Geschossdecken:	Stahlbetondecke über KG, Zwischendecke unter den Untergarten der Nagelbinder
Treppen:	Kelleraußentreppen: massiv Hauseingang: 1 Blockstufe zum Dachboden: Einschubtreppe

Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach, Fachwerkbinder Dachform: Satteldach Dacheindeckung: Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kunststoff; Dachraum: zugänglich (besitzt kein Ausbaupotenzial)
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache bis durchschnittliche Ausstattung;
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit Flüssiggas; Flachheizkörper, mit Thermostatventilen; Flüssiggastank im Erdreich
Bodenbeläge:	EG: Bodenplatten, Fliesen, Teppich, Terrasse mit Betonplatten KG: Beton/Estrich
Wandbekleidungen:	EG: Tapete, Holzbekleidung, Fliesen, Fliesenspiegel KG: Putz
Deckenbekleidungen:	EG: Holzbekleidung, Raufaser KG: Beton mit Anstrich
Fenster:	Holzfenster mit teilw. älterer Isolierverglasung, vorwiegend mit Rollläden
Türen:	Zimmertüren: Füllungstüren aus Holz; tlw. mit Glasfüllungen Kelleraußentüren: Holzrahmentür, Zinkblechtür
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; überalterte Ausstattung und Qualität Dusche/WC: Dusche, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken;
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch
besondere Bauteile und Einrichtungen:	Terrasse, 2 Kelleraußentreppen, Edelstahlkamin
Allgemeinbeurteilung:	Befriedigender bis mäßiger baulicher Zustand mit Renovierungs- und Instandsetzungsbedarf auf Grund des Alters und teilw. feh- lender Bauunterhaltung. Während des Ortstermins habe ich fol- gende Baumängel und Bauschäden festgestellt: <ul style="list-style-type: none">• die Waschbetonstufe im Eingangsbereich hat sich gesetzt• an der Haustür fehlt außen der Knauf• die Durchführung des Abgasrohrs der Flüssiggastherme muss innen und außen noch überarbeitet werden• offene Anschlüsse an die Gastherme sind noch abzudecken• Terrassenbelag mit Spontanvegetation in den Fugen, Beton- platten mit Moose, Flechten und Algen• verwitterter Anstrich des Terrassengeländers• Kunststoffdachrinne durch Hagelschlag beschädigt• Kellerhalswand Nord mit Feuchteschäden in Form von Putz- abplatzungen und Rissbildungen

3.2 Carport

Baujahr: 2005;
Bauart: zimmermannsmäßiger Holzbau;
Dachform: Pultdach;
Dach aus: Holz mit Betondachsteinen;
Boden: Pflaster

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz:
Wasser, Strom;
Schmutz- und Regenwasser

Wegebefestigung, Hofbefestigung:
Schotter, Pflaster, Betonplatten

Gartenanlagen und Pflanzungen:
Rasen, Bäume, Sträucher

Einfriedung:
teilw. Hecken

Zustand:
Pflagestau

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. **74.400,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Ferienhaus bebaute Grundstück in 35108 Allendorf-Bromskirchen, Falkenstraße 12 wird zum Wertermittlungsstichtag 21.09.2023 mit rd.

74.400 €

in Worten: vierundsiebzigttausendvierhundert Euro

geschätzt.

Zusammenstellung der Werte

Bodenwert:	29.000,00 €
Wohnfläche	67,00 m ²
Verkehrswert	74.400,00 €
relativer Verkehrswert:	1.110,45 €/m² WF

35066 Frankenberg (Eder), den 27. November 2023

Dipl.-Ing. Adam W. Finger

Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1



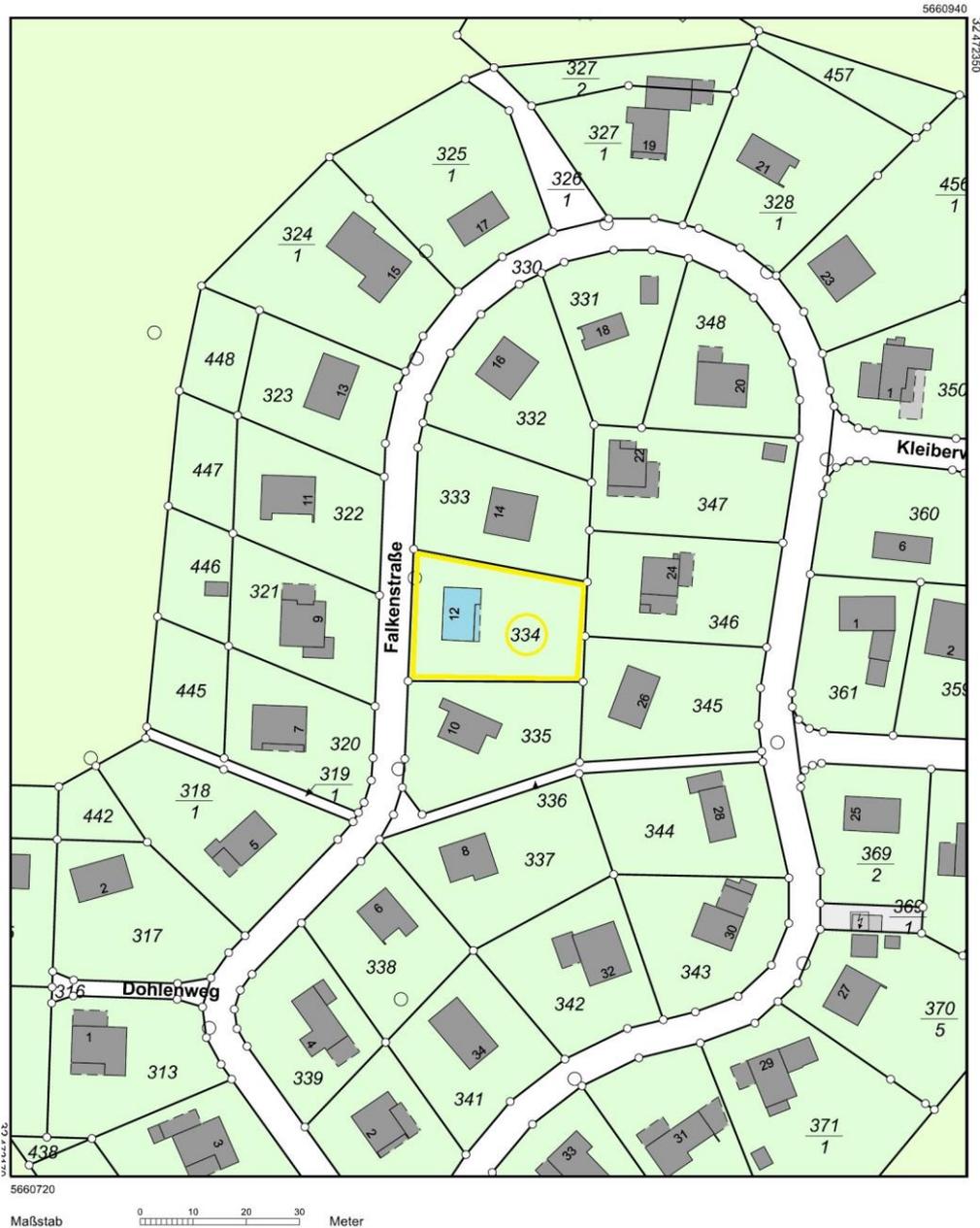
Amt für Bodenmanagement Korbach
Medebacher Landstraße 27
34497 Korbach

Flurstück: 334
Flur: 12
Gemarkung: Bromskirchen

Gemeinde: Allendorf (Eder)
Kreis: Waldeck-Frankenberg
Regierungsbezirk: Kassel

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte
Hessen
Erstellt am 24.08.2023
Antrag: 202146137-1
AZ: 683-2023G



Anlage 2: Fotoaufnahmen



