

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 -

Frau Rechtspflegerin Andrea Bangert

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: 30.06.2025

Az.: 766-2025G

EXPOSÉ

über das mit einer
Hofanlage bebaute Grundstück
in 35108 Allendorf (Eder), Riedweg 2



im Zwangsversteigerungsverfahren betreffend das im Grundbuch von Allendorf (Eder) Blatt 3427 unter laufender Nummer 1 eingetragene Grundstück

Az. des Gerichts:

31 K 11/24

Ausfertigung Nr. 1

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

1 Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einer Hofanlage
Objektadresse:	Riedweg 2 35108 Allendorf (Eder)
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Allendorf (Eder), Blatt 3427, lfd. Nr. 1, Gemarkung Allendorf (Eder), Flur 10, Flurstück 20/1, Gebäude- und Freifläche = 1.029 m ²
Wertermittlungstichtag:	22.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils 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:	Allendorf (ca. 5700 Einwohner); Ortsteil Allendorf (ca. 2600 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Marburg (ca. 40 km entfernt) Landeshauptstadt: Wiesbaden (ca. 150 km entfernt) Bundesstraßen: B253 (ca. 0,5 km entfernt) Autobahnzufahrt: Dillenburg A45 (ca. 55 km entfernt) Bahnhof: Frankenberg (ca. 10 km entfernt) Flughafen: Frankfurt am Main (ca. 135 km entfernt)
demografische Struktur:	Durchschnittsalter: ca. 44 Jahre; Demografietyt 8: wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen (Quelle: www.wegweiser-kommune.de)
innerörtliche Lage:	innerhalb der bebauten Ortslage; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 5 Fußminuten. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schule und Kindergarten in fußläufiger Entfernung; Apotheke und Ärzte in fußläufiger Entfernung; Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung; Gemeindeverwaltung ca. 2 Fußminuten entfernt; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend gemischte Bebauung, durch (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen dörflich geprägt

Beeinträchtigungen:	normal (durch Straßenverkehr)
Topografie:	nahezu eben
Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 15 m; max. Tiefe: ca. 75 m; Grundstücksgröße: insgesamt 1.029 m²; Bemerkungen: Grundstück mit zwei Straßenfronten, südöstlich an die Straße "Riedweg" und nordwestlich an die Straße "Im Eichen" angrenzend
Straßenart:	Ortsdurchfahrt; klassifizierte Straße (Kreisstraße K121); Straße mit regem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss (Mischsystem)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	beidseitige Grenzbebauung; eingefriedet durch Zaun, Hecken
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des RP Kassel vom 18.03.2025 beinhaltet der aktuelle Datenstand des zugehörigen Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) keine relevanten Eintragungen.
grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen in Abteilung II des Grundbuchs von Allendorf (Eder), Blatt 3427.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.
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:

Die zur Verfügung stehende Bauakte von 1950 ist nicht vollständig und entspricht nicht dem tatsächlichen Bestand. Während des Ortstermins habe ich vorwiegend folgende Abweichungen festgestellt:

- An der Rückseite des Gebäudes wurde über die ehemalige aufgeständerte Terrasse ein eingeschossiger Anbau in Holzbauweise errichtet
- In den ehemals landwirtschaftlich genutzten mittleren Gebäudebereich wurde eine zweite Wohnung mit separatem Eingang errichtet

Der nachträgliche Anbau des Esszimmers sowie die Umnutzung des ehemals landwirtschaftlichen Bereichs mit Einbau einer zweiten Wohnung ist nach HBO genehmigungspflichtig. Dafür ist das Einreichen eines Bauantrags mit den erforderlichen bautechnischen Nachweisen (Statik, Wärmeschutz, Brandschutz etc.) erforderlich.

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 ehemaligen Bauernhaus bestehend aus zwei Wohnungen und einem Wirtschaftsteil bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt ca. 4 Stellplätze und 1 Garagenplatz.

Hinter dem Haus befinden sich Nebengebäude (Schuppen) vorwiegend in einfacher Holzbauweise

Das Objekt ist eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Wohnhaus mit Wirtschaftsteil

Gebäudeart:

Wohnhaus mit Wirtschaftsteil;
zweigeschossig;
nicht ausgebautes Dachgeschoss

Baujahr:

1900 (Ursprungsbaujahr geschätzt)

Modernisierung:

- Einbau zweite Wohnung im Wirtschaftsteil
- Austausch mehrerer Fenster und der Außentüren
- Anbau Esszimmer
- Renovierung Fußbodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen
- Modernisierung der Bäder
- Partielle Modernisierung der Elektroinstallation

Flächen und Rauminhalte

Die Wohnfläche beträgt rd. 173 m²;
die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 488 m²

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor

Barrierefreiheit:

Das Gebäude ist nicht barrierefrei.

Außenansicht:

Fassadenputz, Eternitplatten, Sichtfachwerk
Sockel mit Sparverblender,
Anbau Esszimmer mit OSB-Platten

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung:

Wohnung 1:

Hauseingang mit Treppenhaus, Zimmer, Flur, Abstellraum;
Wohnen, Kochen, Essen;
3 Zimmer, Duschbad;

Wohnung 2:

Eingang mit Treppenhaus
Wohnen/Kochen/Essen, Schlafen, Duschbad

Sonstige:

Garage, ehemaliger Stall,
Heu- und Fruchtboden
Dachboden

Konstruktionsart:	Fachwerkbau auf massivem Sockelgeschoss
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton und Bruchstein
Abdichtung und Drainage:	nicht bekannt
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, Holzfachwerk mit Ausmauerung
Innenwände:	Mauerwerk, Holzfachwerk, Leichtbauwände
Geschossdecken:	überwiegend Holzbalkendecken
Treppen:	<u>Wohnung 1 (rechts):</u> EG: Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen OG: Stahltreppe mit aufgesattelten Holzstufen DG: Holztreppe, einfache Ausführung <u>Wohnung 2 (links):</u> einfache Holztreppe, nicht fertig gestellt.
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten Dachform: Satteldach Dacheindeckung: Dachziegel (Ton), Naturschiefer; ohne Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre, Schneefang
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, technisch teilw. überaltert
Heizung:	Öl-Zentralheizung, Baujahr ca. 1984; Brenner 18 kW; Flachheizkörper, mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung
Raumausstattungen und Ausbauzustand:	Mittlerer Ausstattungsstandard
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist trotz der bisher durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen als mäßig zu bezeichnen. Während des Ortstermins habe ich folgende Baumängel- und Bauschäden sowie folgende noch fertig zu stellende Arbeiten festgestellt:

- Fassadenbekleidung aus asbesthaltigen Eternitplatten an der Hofseite: Fehlstelle im Bereich Fenster OG schließen
- Fassadenputz im Bereich des neuen Hauseingangs Hofseite ergänzen.
Laibungen der neu eingebauten Fenster und Türen bei putzen
- Fassaden- und Sockelputz mit Fehlstellen und Abplatzungen
- Sichtfachwerkfassade Rückseite in teilweise mäßigem Zustand
- außenliegende Holbauteile mit verwittertem Anstrich
- Fassadenbekleidung des nachträglichen Anbaus des Esszimmers fertig stellen
- Dachuntersichten, Dachrinnen und Fallrohre ergänzen
- Wohnung 1 rechts: Gurtband für Jalousie beschädigt,
- Rostschäden am Heizkörper Bad,
- mangelhafter Übergang Fußbodenbelag Küche/Esszimmer,
- teilweise offene Fugen der Bodenplatten
- Wohnung 2 links (nachträglich eingebaut): Treppenhaus und Eingang im Rohbauzustand, noch nicht fertig gestellt, Geschosstreppe als einfache Bautreppe
- Schornstein im Dachboden mit Versottungsschäden
- Standsicherheit der Unterkonstruktion des Anbaus (Mauerpfeiler) prüfen und nachweisen

3.2 Nebengebäude

Schuppen und Unterstände, vorwiegend in Holzbauweise, in beidseitiger Grenzbebauung, schlechter, teilweise baufälliger Zustand

3.3 Außenanlagen

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

Hofbefestigung:
Asphalt

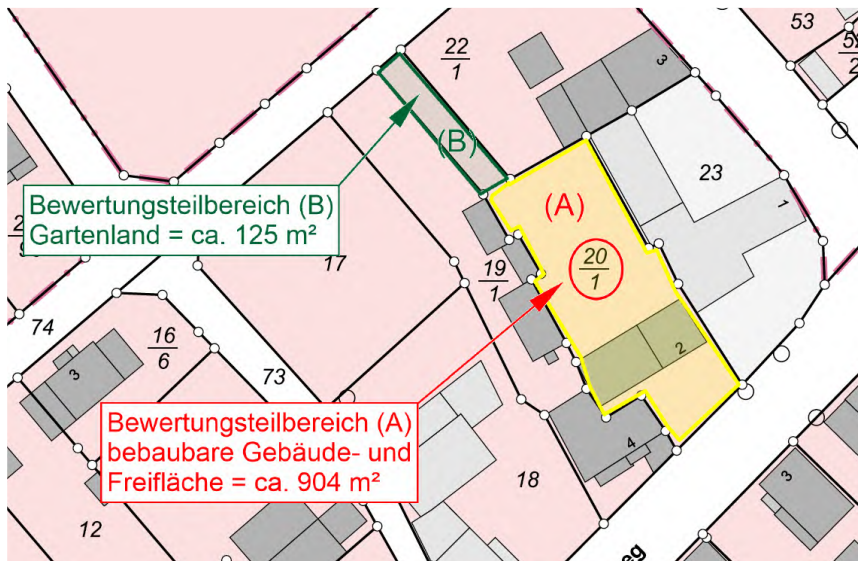
Terrasse:
Plattenbelag

Gartenanlagen und Pflanzungen:
Rasenflächen, Bäume, Sträucher, Pflanzbeete, Hecken

Einfriedungen:
Mauer, Zaun

4 Verkehrswert

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche



Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Sachwert
(A) bebaubare Grundstücksteilfläche	135.400,00 €
(B) Gartenland	1.900,00 €
Summe	137.300,00 €

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **137.300,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einer Hofanlage bebaute Grundstück in 35108 Allendorf (Eder), Riedweg 2

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Allendorf (Eder)	3427	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Allendorf (Eder)	10	20/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.04.2025 mit rd.

137.300 €

geschätzt.

Frankenberg (Eder), den 30.06.2025

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

Flurstück: 20/1
Flur: 10
Gemarkung: Allendorf (Eder)

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

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

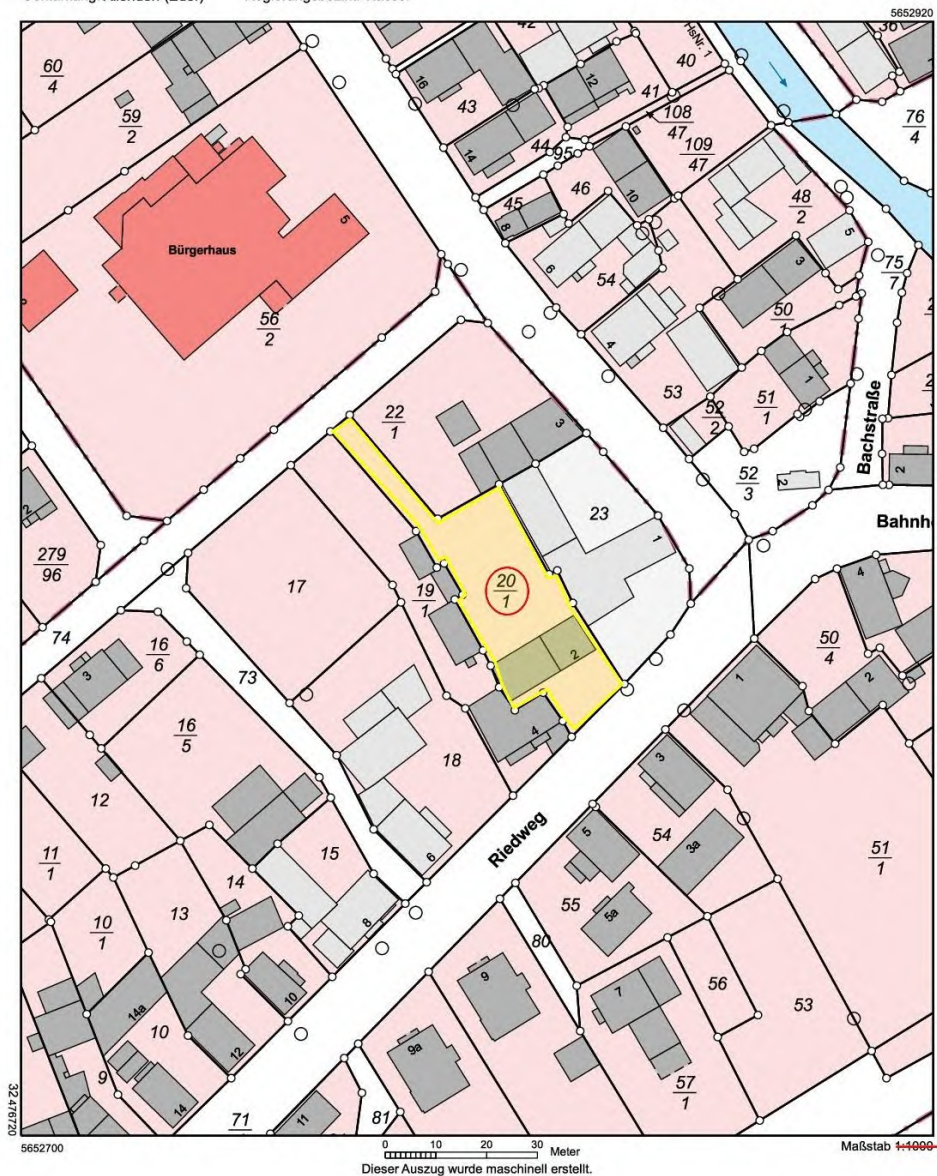
Liegenschaftskarte ~~1:1000~~

Hessen

Erstellt am 17.03.2025

Antrag: 202845523-1

AZ: 766-2025G



Anlage 2: Fotoaufnahmen

