

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)
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: 26.01.2026
Az.: 786-2025G

EXPOSÉ

über das mit einem
Wohnhaus bebaute Grundstück
in 35108 Bromskirchen, Straße von Arrou 18



im Zwangsversteigerungsverfahren betreffend das im Grundbuch von Bromskirchen Blatt 2709 unter laufender Nummer 2 eingetragene Grundstück

Az. des Gerichts:

31 K 12/25

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Exposé besteht aus 10 Seiten und wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

1 Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus
Objektadresse:	Straße von Arrou 18 35108 Bromskirchen
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Bromskirchen, Blatt 2709, Ifd. Nr. 2, Gemarkung Bromskirchen, Flur 12, Flurstück 475, Gebäude- und Freifläche = 1.065 m ²
Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Frankenberg vom 07.08.2025 und 16.09.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert für das bebaute Grundstück in 35108 Allendorf (Eder) – Bromskirchen ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	27.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

2 Grund- und Bodenbeschreibung

Kreis:	Waldeck-Frankenberg
Ort und Einwohnerzahl:	Allendorf (Eder) (ca. 7500 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. 1 km entfernt) Autobahnzufahrt: Gießen A485 (ca. 70 km entfernt) Bahnhof: Frankenberg (ca. 20 km entfernt) Flughafen: Frankfurt am Main (ca. 140 km entfernt)
demografische Struktur	Die Gemeinde Allendorf (Eder) ist eine mittelgroße ländliche Gemeinde mit einer stabilen Bevölkerungszahl um ca. 7.500 Einwohner, davon ist der überwiegende Teil im erwerbsfähigen Alter. Das Durchschnittsalter beträgt ca. 44 Jahre.
innerörtliche Lage:	Ortsrandlage; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 10 Fußminuten. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 5-10 km entfernt; weiterführende Schulen ca. 15-20 km entfernt; Grundschule und Kindergarten im Ort; Ärzte und Apotheken: ca. 5 bis 10 km entfernt Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung; Gemeindeverwaltung ca. 10 km entfernt; gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; offene, eingeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	Hanglage; von der Straße ansteigend

Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 10 m; mittlere Tiefe: ca. 40 m; Grundstücksgröße: insgesamt 1065,00 m ² ; Bemerkungen: Fünfeckige Grundstücksform (Pentagon)
Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	Zwischenausbau (teilmäßig ausgebaut), Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege noch nicht vorhanden; der Straßenendausbau steht noch aus
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser; Kanalanschluss (Trennsystem)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein- samkeiten:	keine Grenzbebauung; Stabmattenzaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augen- scheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des RP Kassel vom 02.10.2025 be- inhaltet der aktuelle Datenstand des zugehörigen Fachinformati- onssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) keine relevanten Eintragungen. Dem Sachverständigen liegt jedoch eine Auswertung der geo- chemischen Beprobung gemäß LAGA M 20 vom 09.01.2022 vor. Bei der Untersuchung der Mischprobe wurden erhöhte Gehalte an Arsen, Blei, Kupfer, Zink, Schwermetalle sowie erhöhte Ge- halte von teerpechhaltigen Substanzen nachgewiesen. Die Ein- stufung der Mischprobe erfolgte somit in die Zuordnungsklasse LAGA Z2. Die Entsorgung anfallenden Bodenmaterials ist nach dem AVV-Abfallschlüssel 170503 (Boden und Steine, die gefähr- liche Stoffe enthalten) vorzunehmen.
grundbuchlich gesicherte Belastungen:	In Abteilung II des Grundbuchs von Bromskirchen, Blatt 2709, bestehen folgende Eintragungen: <ul style="list-style-type: none">• Rückauffassungsvormerkung,• Zwangsversteigerungsvermerk
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungs- plan Nr. 9 "Auf den Kälberhöfen / Oberstengemeinde" folgende Festsetzungen: WA = allgemeines Wohngebiet; I = 1 Vollgeschosse (max.); TH = 4,5 m max. Traufhöhe; FH = 9,5 m max. Firsthöhe; GRZ = 0,25 (Grundflächenzahl); GFZ = 0,25 (Geschossflächenzahl); o = offene Bauweise

Bauordnungsrecht:	Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde überschlägig geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb 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 noch teilweise beitragspflichtig. Die nachfolgend genannten Beiträge bzw. Abgaben fallen noch an: <ul style="list-style-type: none">• Ausbaubeitrag für den Straßenendausbau i.S.d. KAG.
Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation:	Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Stellplätze. Das Objekt ist eigengenutzt

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Wohnhaus

Gebäudeart:	Wohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; nicht unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	2022 (gemäß Bauakte)
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 176,57 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 219,54 m ² ; der Bruttorauminhalt (BRI) beträgt rd. 790 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
Nutzungseinheiten, Raumaufteilung:	<u>Erdgeschoss:</u> Diele, Wohnen/Essen/Kochen, Arbeiten, Dusche/WC, HWR/Technik <u>Dachgeschoss:</u> Flur, 4 Zimmer, Bad, Ankleide; Spitzboden

Konstruktionsart:	Holzfertigbauweise; Fertighaushersteller: FingerHaus
Fundamente:	tragende Bodenplatte
Abdichtung und Drainage:	nicht bekannt
Umfassungswände:	Holzständerwände (von außen nach innen), gemäß Baubeschreibung FingerHaus: <ul style="list-style-type: none">• Kunststoffputz auf 60 mm Hartschaumplatte• GFP (Gipsfaserplatte) 12,5 mm• Holzständer (Pfosten, Schwelle Rähm), Mineralwolle 240 mm• Dampfbremse• GKB (Gipskartonbauplatte) 12,5 mm
Innenwände:	gemäß Baubeschreibung FingerHaus: <ul style="list-style-type: none">• GKB 12,5 mm• 13 mm Holzwerkstoffplatte V20-E1• Holzständer (Pfosten, Schwelle Rähm) mit 60 mm Mineralwolle• Dampfbremse• 13 mm Holzwerkstoffplatte V20-E1• GKB 12,5 mm
Geschossdecken:	Holzbalkendecke
Treppen:	Geschosstreppe: Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz; Metallgeländer mit Holzhandlauf Treppe zum Spitzboden: Einschubtreppe aus Metall mit wärmegeprägten Lukendeckel
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten Dachform: Satteldach Dacheindeckung: Dachstein (Beton); mit Aufdachdämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Elektroinstallation:	gute Ausstattung; Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter; elektrische Jalousien und Stores, Klingelanlage, PV-Anlage mit Batteriespeicher und Wallbox
Heizung:	Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
Lüftung:	mechanische Lüftung als zentrale Zu- und Abluftanlage Baujahr 2022, mit Wärmerückgewinnung
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit <ul style="list-style-type: none">• Bodenplatten/Fliesen• Vinylbelag
Wandbekleidungen:	Gipskartonbauplatten (GKB) mit <ul style="list-style-type: none">• Putz• Anstrich• Fliesen

Deckenbekleidungen:	Gipskartonbauplatten (GKB) mit <ul style="list-style-type: none">• Putz• Anstrich
Fenster:	Kunststofffenster mit Dreifachverglasung; Rollläden und Stores, mit elektrischem Antrieb; Fensterbänke innen aus Kunststein; Fensterbänke außen aus Aluminium
Türen:	glatte Türen (mit Futter und Bekleidung)
sanitäre Installation:	gute Wasser- und Abwasserinstallation; bessere Ausstattung und Qualität Dusche/WC: Dusche, wandhängendes WC, Waschbecken Bad: Wanne, Dusche, wandhängendes WC, Waschbecken;
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig und zeitgemäß
besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung
besondere Einrichtungen:	PV-Anlage mit Batteriespeicher, Wallbox
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	vertikaler Riss im Übergang Fensterlaibung an Fassade, sonst keine wesentlichen erkennbar,
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut.

3.2 Außenanlagen

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

Wegebefestigung, Hofbefestigung:
Betonpflaster

Terrasse:
Betonplatten

Stützmauer:
Stützwinkel/L-Steine als Betonfertigteilelemente

Gartenanlagen und Pflanzungen:
vorwiegend Rasen, einfache Gartengestaltung,
Gartenbau zur Straße hin noch nicht fertig gestaltet

Einfriedung:
Stabmattenzaun, Drahtzaun

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. **376.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 35108 Bromskirchen, Straße von Arrou 18

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bromskirchen	2709	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bromskirchen	12	475

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.11.2025 mit rd.

376.000 €

in Worten: dreihundertsechundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

Frankenberg (Eder), den 26. Januar 2026



Dipl.-Ing. Adam W. Finger

Anlage 1: Stellungnahme zum Schreiben des Amtsgerichts

- a) Mieter / Pächter:
nicht vorhanden
- b) Verwalter nach WEG:
Volleigentum, kein Verwalter nach WEG erforderlich
- c) Gewerbebetrieb:
nicht vorhanden
- d) Maschinen oder Betriebseinrichtungen:
nicht vorhanden
- e) Verdacht auf Hausschwamm:
nicht vorhanden
- f) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen:
nicht bekannt
- g) Energieausweis:
hat nicht vorgelegen
- h) Altlasten:
Nach schriftlicher Auskunft des RP Kassel vom 02.10.2025 beinhaltet der aktuelle Datenstand des zugehörigen Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) keine relevanten Eintragungen.
Dem Sachverständigen liegt jedoch eine Auswertung der geochemischen Beprobung gemäß LAGA M 20 vom 09.01.2022 vor. Bei der Untersuchung der Mischprobe wurden erhöhte Gehalte an Arsen, Blei, Kupfer, Zink, Schwermetalle sowie erhöhte Gehalte von teerpechhaltigen Substanzen (PAK) nachgewiesen. Die Einstufung der Mischprobe erfolgte somit in die Zuordnungsklasse LAGA Z2. Die Entsorgung anfallenden Bodenmaterials ist nach dem AVV-Abfallschlüssel 170503 (Boden und Steine, die gefährliche Stoffe enthalten) vorzunehmen. Der angefallene Bodenaushub wurde nach den Angaben zum Ortstermin abgefahren und entsprechend entsorgt.
- i) Baulasten:
keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



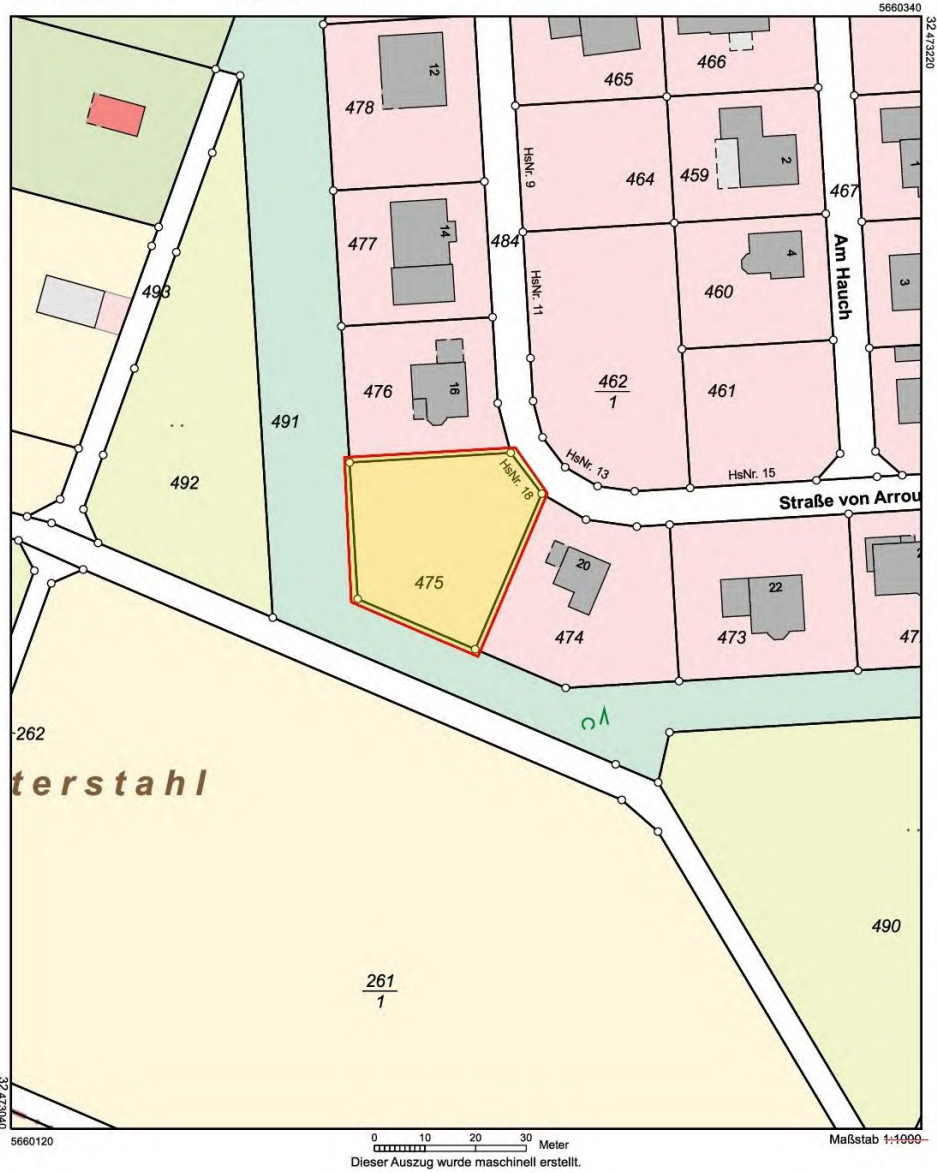
Amt für Bodenmanagement Korbach
Medebacher Landstraße 27
34497 Korbach

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000
Hessen
Erstellt am 29.09.2025
Antrag: 203029592-4
AZ: 786-2025G

Flurstück: 475
Flur: 12
Gemarkung: Bromskirchen

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



Anlage 8: Fotoaufnahmen

