

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-

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: 11.12.2023

Az.: 684-2023G

EXPOSÉ

über die mit einem
Wohn- und Geschäftshaus und einer Garage
bebauten Grundstücke
in 35066 Frankenberg (Eder), Neustädter Straße 14



im Zwangsversteigerungsverfahren betreffend der im Grundbuch von Frankenberg (Eder) Blatt 5017 unter laufender Nummer 7 und 8 eingetragenen Grundstücke

Az. des Gerichts:

31 K 13/23

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Exposé besteht aus 15 Seiten und wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

1 Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstücke, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus und einer Garage
Objektadresse:	Neustädter Straße 14 35066 Frankenberg (Eder)
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Frankenberg (Eder), Blatt 5017 <u>lfd. Nr. 7:</u> Gemarkung Frankenberg (Eder), Flur 58, Flurstück 1, Hof- und Gebäudefläche = 350 m ² ; <u>lfd. Nr. 8:</u> Gemarkung Frankenberg (Eder), Flur 57, Flurstück 31/1, Hof- und Gebäudefläche = 50 m ²
Wertermittlungsstichtag:	12.10.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
2 Grund- und Bodenbeschreibung	
Bundesland:	Hessen Regierungsbezirk Kassel
Kreis:	Waldeck-Frankenberg
Ort und Einwohnerzahl:	Frankenberg (ca. 18500 Einwohner); Stadtteil Kernstadt (ca. 11200 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Marburg (ca. 40 km entfernt) Landeshauptstadt: Wiesbaden (ca. 155 km entfernt) Bundesstraßen: B252 / B253 (ca. 2 km entfernt) Autobahnzufahrt: A49 (ca. 45 km entfernt) Bahnhof: Frankenberg (ca. 1 km entfernt) Flughafen: Frankfurt am Main (ca. 135 km entfernt)
innerörtliche Lage:	Stadtkern; Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; Bushaltestelle und Bahnhof in fußläufiger Entfernung; Stadtverwaltung ca. 10 Fußminuten entfernt; mittlere Wohnlage, gute Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	Fußgängerzone, gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend geschlossene, dreigeschossige Bauweise
Topografie:	das Gelände fällt insgesamt in Stockwerkshöhe von der Neustädter Straße nach Westen zur Straße "Auf der Nemphe" ab

Gestalt und Form:	<p><u>lfd. Nr. 7, Gemarkung Frankenberg Flur 58, Flurstück 1</u> Straßenfront: ca. 14 m; mittlere Tiefe: ca. 23 m; Grundstücksgröße: 350,00 m²; fast rechteckige Grundstücksform, 2-Fronten-Grundstück</p> <p><u>lfd. Nr. 8, Gemarkung Frankenberg, Flur 57, Flurstück 31/1</u> mittlere Breite: ca. 8 m; mittlere Tiefe: ca. 6 m; Grundstücksgröße: 50,00 m²; fast rechteckige Grundstücksform</p>
Straßenart:	<p><u>Neustädter Straße:</u> Fußgängerzone; Straße mit wenig Verkehr (nur Anlieferung)</p> <p><u>Auf der Nemphe:</u> Einbahnstraße mit regem Verkehr</p>
Straßenausbau:	<p><u>Neustädter Straße:</u> voll ausgebaut, Belag aus Natursteinpflaster</p> <p><u>Auf der Nemphe:</u> voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Bitumen; Parkstreifen vorhanden</p>
Versorgungsleitungen und Abwasserbe- seitigung in der Straße:	elektrischer Strom, Wasser, Gas; Kanalanschluss (Trennsystem)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein- samkeiten:	<p><u>lfd. Nr. 7, Gemarkung Frankenberg Flur 58, Flurstück 1</u> Grenzbebauung und Überbau des Wohn- und Geschäftshauses</p> <p><u>lfd. Nr. 8, Gemarkung Frankenberg, Flur 57, Flurstück 31/1</u> ein- und beidseitige Grenzbebauung der Garage</p>
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 30.11.2023 ist das Bewer- tungsobjekt im Fachinformationssystem Altflächen und Grund- wasserschadensfälle nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 08.08.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grund- buchs von Frankenberg (Eder) folgende Eintragungen: <ul style="list-style-type: none">• Zwangsversteigerungsvermerk,• Anordnung der Zwangsverwaltung.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.
Denkmalschutz:	Das Grundstück ist Bestandteil einer denkmalgeschützten Ge- samtanlage. 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 trifft der Bebauungsplan Nr. 6b " Auf der Nemphe – Jahnstraße" der Stadt Frankenberg vorwiegend folgende Festsetzungen: MK = Kerngebiet; III = 3 Vollgeschosse (max.); GRZ = 1,0 (Grundflächenzahl); GFZ = 2,0 (Geschossflächenzahl); g = geschlossene Bauweise
Bauordnungsrecht:	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 eingesehenen Bauakten weichen insbesondere hinsichtlich der Raumaufteilungen im Hinterhaus teilweise von dem tatsächlichen Bestand ab.
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	<u>lfd. Nr. 7, Gemarkung Frankenberg Flur 58, Flurstück 1</u> Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragspflichtig. Die nachfolgend genannten Beiträge bzw. Abgaben fallen noch an: 451,66 € Straßenbeitrag i.S.d. KAG. 3.237,79 € Grundbesitzabgaben <u>lfd. Nr. 8, Gemarkung Frankenberg, Flur 57, Flurstück 31/1</u> Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.
Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation:	<u>lfd. Nr. 7, Gemarkung Frankenberg Flur 58, Flurstück 1</u> Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus (Vorderhaus) und einem Mehrfamilienhaus (Hinterhaus) bebaut. Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Stellplätze. Das Objekt ist leerstehend. <u>lfd. Nr. 8, Gemarkung Frankenberg, Flur 57, Flurstück 31/1</u> Das Grundstück ist mit einer Doppelgarage bebaut. Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Garagenplätze. Das Objekt ist leerstehend bzw. werden in den Garagen Baumaterialien und Hausrat gelagert.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Wohn- und Geschäftshaus (Vorderhaus)

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, gewerblicher Anteil rd. 35 % (bezogen auf die Mietwerte); dreigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	vor 1900 (Ursprungsbaujahr geschätzt)

Umbauten und Modernisierungen:	1937 Umgestaltung Fassade 1938 Umbau 1963 Fassadengestaltung 1965 Einbau Ölheizung 1987 Werbeanlage 1990 Ladenumbau 2002 Umbau Eingang
Barrierefreiheit:	Der Laden im EG kann barrierefrei begangen werden. Der Zugang zu den Wohnungen ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	Putzfassade, Sichtfachwerk Sandsteinsockel
Nutzungseinheiten, Raumaufteilung:	<u>Kellergeschoss:</u> Heizungsraum, Öllagerraum, Abstell- und Kellerräume, Treppenhaus <u>Erdgeschoss:</u> Laden, WC, kleiner Flur; Hauseingang und Treppenhaus <u>1. Obergeschoss:</u> 4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur; Treppenhaus <u>2. Obergeschoss:</u> 4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur; Treppenhaus <u>Dachgeschoss:</u> 4 Zimmer, Küche, Bad mit WC, Flur; Treppenhaus
Wohn- und Nutzflächen:	3 Wohnungen mit insgesamt 296 m ² Wohnfläche Laden im EG mit rd. 111 m ² Nutzfläche
Konstruktionsart:	Fachwerkbau auf massivem Sockelgeschoss
Fundamente:	Streifenfundamente aus Bruchstein und Beton
Keller:	Bruchsteinmauerwerk
Abdichtung und Dränage nicht bekannt:	vermutlich auf Grund des Baujahrs nicht vorhanden
Umfassungswände:	vorwiegend Holzfachwerk, teilw. einschaliges Mauerwerk
Innenwände:	Holzfachwerk, Mauerwerk, Leichtbauwände
Geschossdecken:	vorwiegend Holzbalkendecken, Trägerkappendecken über KG
Treppen:	Kellertreppe: massiv Geschosstreppe: Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz;
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt

Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Stahl Dachform: Satteldach mit Krüppelwalm Dacheindeckung: Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache bis mittlere Ausstattung, teilw. technisch überaltert; Gegensprechanlage, nicht funktionsfähig
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit Erdgas; Flach- und Gliederheizkörper, mit Thermostatventilen; Stahltanks für Heizöl im Gebäude, nicht mehr in Betrieb
Warmwasserversorgung:	dezentral elektrisch
Bodenbeläge:	Laden und Flur: Bodenplatten Wohnungen: Laminat, Fliesen, PVC o.ä. Keller: Estrich Treppenhaus: PVC o.ä.
Wandbekleidungen:	Laden: Putz, Gipskarton mit Anstrich, Fliesen im WC Wohnungen: Gipskarton und Putz, Fliesen Keller: Putz Treppenhaus: Putz, Gipskarton, Fliesen
Deckenbekleidungen:	Laden: Putz, Gipskarton Wohnungen: Gipskarton und Putz Keller: Trägerkappendecke Treppenhaus: Putz, Gipskarton
Fenster:	Aluminium-Schaufensteranlage im Laden EG, Holzfenster mit älterer Isolierverglasung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung einfache Kellerfenster
Türen:	Eingangstür: Holztür Zimmertüren: glatte Türen (mit Futter und Bekleidung) Kellertüren: Holzbrettertüren, Stahlblechtür (Außentüren)
sanitäre Installation:	je Wohnung: Dusche, WC, Waschbecken Laden EG: Vorinstallation für WC und Waschbecken
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist teilw. sehr schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungstau und erhöhter Instandsetzungsbedarf.

3.2 Mehrfamilienhaus (Hinterhaus)

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus (Hinterhaus), ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; dreigeschossig; Untergeschoss zur Wohnung ausgebaut; ausgebautes Dachgeschoss; mit Zwischenbau zum Vorderhaus
Baujahr:	vor 1900 (Ursprungsbaujahr geschätzt)
Modernisierung:	2021 Umbau Untergeschoss zu Wohnzwecke und Modernisierung der Wohngeschosse
Barrierefreiheit:	Der Zugang zu den Wohnungen ist mit Ausnahme zu der Wohnung im Untergeschoss 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:	Sichtfachwerk, Schieferbekleidung Sockel teilw. unverputzt mit Fehlstellen
Nutzungseinheiten, Raumaufteilung:	<u>Untergeschoss:</u> Wohnung W5: 3 Zimmer, Küche, Bad <u>Erdgeschoss:</u> Treppenhaus, Hauseingang; Wohnung W6: 3 Zimmer inkl. Kochnische, Bad <u>1. Obergeschoss:</u> Treppenhaus: Wohnung W1: 3 Zimmer inkl. Kochnische, Bad, Garderobe Wohnung W2: 1 Zimmer mit Kochnische, Bad <u>2. Obergeschoss:</u> Treppenhaus; W3: 3 Zimmer mit Kochnische, Bad W4: 2 Zimmer mit Kochnische, Bad <u>Dachgeschoss:</u> Dachboden
Wohnflächen:	6 Wohnungen mit insgesamt rd. 345 m ² Wohnfläche
Konstruktionsart:	Fachwerkbau auf massivem Untergeschoss
Fundamente:	Streifenfundamente aus Bruchstein und Beton
Umfassungswände:	vorwiegend Holzfachwerk, teilw. mit Schieferbekleidung; Untergeschoss: einschaliges Mauerwerk
Innenwände:	Holzfachwerk, im Untergeschoss Mauerwerk, Leichtbauwände

Geschossdecken:	vorwiegend Holzbalkendecken
Treppen:	Außentreppe zum Zwischenbau: massiv Geschosstreppe: Holzkonstruktion mit Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür zum UG aus Aluminium, mit Lichtausschnitt Eingangstür aus Kunststoff im EG, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten Dachform: Satteldach mit Krüppelwalm Dacheindeckung: Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech Vordach Untergeschoss: Flachdach mit Abdichtung Fäulnisschäden, schlechter baulicher Zustand
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Zählerschrank und Hauptverteilung nicht fertig
Heizung:	Anschluss an Heizungsanlage im Vorderhaus, Flachheizkörper, mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	dezentral elektrisch
Bodenbeläge:	Wohnungen: Laminat, Bodenfliesen, Treppenhaus: PVC
Wandbekleidungen:	Anstrich auf Gipskarton, Putz Wandfliesen in den Bädern
Deckenbekleidungen:	vorwiegend Gipskarton mit Anstrich
Fenster:	vorwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung, einfache Glasleisten, ohne äußere Bekleidung
Türen:	Wohnungseingangstüren: Stahlblechtüren als Brandschutztüren Zimmertüren: profilierte Türen (mit Futter und Bekleidung)
sanitäre Installation:	je Wohnung: Dusche, wandhängendes WC, Waschbecken;
besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung im Untergeschoss
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist insgesamt als schlecht zu bezeichnen. Es besteht an der Gebäudehülle (Dach und Fassaden) ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Garage

Gebäudeart:	Garage; eingeschossig; nicht unterkellert; mit Dachboden
Baujahr:	1977 (gemäß Bauakte)
Außenansicht:	insgesamt verputzt
Nutzungseinheiten, Raumaufteilung:	Erdgeschoss: 2 Garagen Dachgeschoss: Dachboden
Konstruktionsart:	Massiver, konventioneller Mauerwerksbau
Fundamente:	Streifenfundament
Abdichtung und Drainage:	nicht bekannt
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Geschosstreppe: Stahlbeton
Hauseingang(sbereiche):	Eingangstür aus Stahlblech, 2 Metallschwingtore
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten Dachform: Satteldach Dacheindeckung: Dachstein (Beton); ohne Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Abwasserinstallationen:	Regenwasserableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, auf Putz verlegt
Bodenbeläge:	Beton / Estrich
Wandbekleidungen:	einfacher Putz
Deckenbekleidungen:	keine, Sichtbeton
Fenster:	3 einfache Dachfenster
sanitäre Installation:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Allgemeinbeurteilung:	befriedigender bis tlw. mäßiger baulicher Zustand.

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen: Wasser, Strom, Gas; Schmutz- und Regenwasser
Hofbefestigung: Betonflächen mit Rissbildungen
Gartenanlagen und Pflanzungen: keine
Einfriedungen: keine

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert für die mit einem Wohn- und Geschäftshaus und einer Garage bebauten Grundstücke in 35066 Frankenberg (Eder), Neustädter Straße 14 zum Wertermittlungsstichtag 12.10.2023 ermittelt.

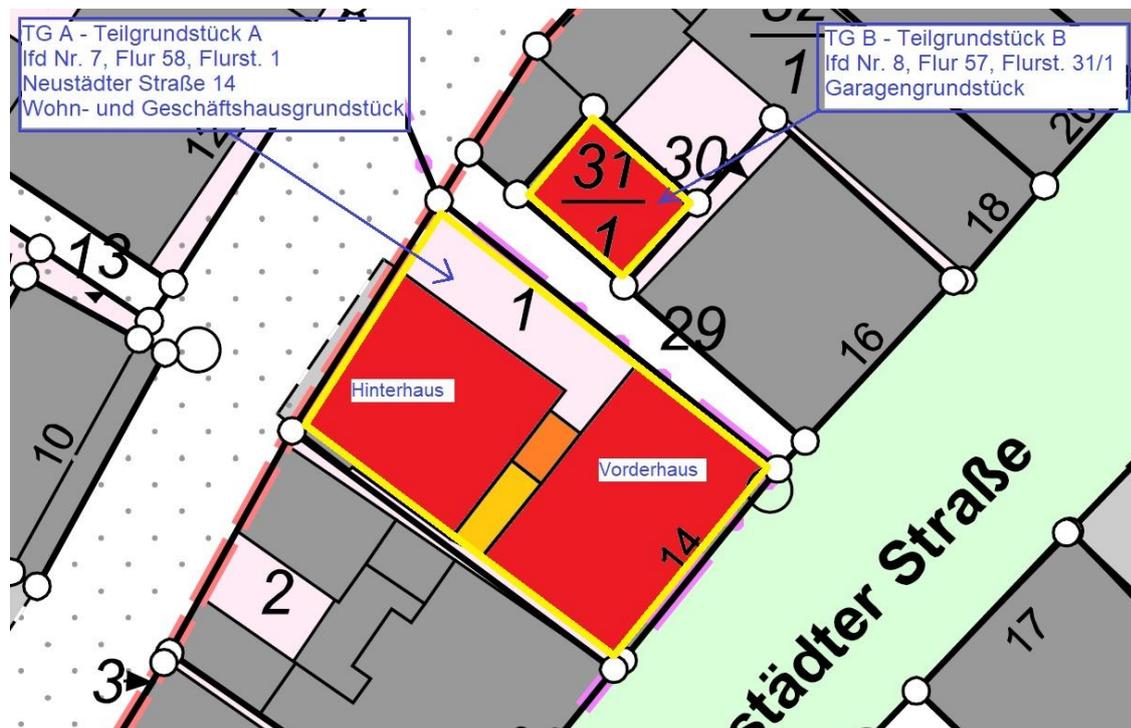
Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Frankenberg (Eder)	5017	7	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Frankenberg (Eder)	58	1	350 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Frankenberg (Eder)	5017	8	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Frankenberg (Eder)	57	31/1	50 m ²

Das Bewertungsobjekt wurde zum Zwecke der Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A - Wohn- und Geschäftshausgrundstück	Wohn- und Geschäftshaus	350 m ²
B - Garagengrundstück	Garage	50 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		400 m ²



4.2 Teilgrundstück A - Wohn- und Geschäftshausgrundstück

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

Der Wert für das Teilgrundstück A - Wohn- und Geschäftshausgrundstück eingetragen im

**Grundbuch von Frankenberg (Eder) Blatt 5017
lfd. Nr. 7 Gemarkung Frankenberg
Flur 58 Flurstück 1**

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.10.2023 mit rd.

73.800,00 €

geschätzt.

4.3 Teilgrundstück B - Garagengrundstück

Der Wert für das Teilgrundstück B - Garagengrundstück eingetragen im

**Grundbuch von Frankenberg (Eder) Blatt 5017
lfd. Nr. 8 Gemarkung Frankenberg,
Flur 57 Flurstück 31/1**

beträgt wird zum Wertermittlungsstichtag 12.10.2023 rd.

16.800,00 €

4.4 Zusammenstellung der Verkehrswerte

Teilgrundstück	Grundbuch von Frankenberg Blatt 5017	Fläche	Verkehrswert
(A) Wohn- und Geschäfts- hausgrundstück	lfd. Nr. 7: Gemarkung Frankenberg, Flur 58, Flurstück 1	350,00 m ²	73.800,00 €
(B) Garagengrundstück	lfd. Nr. 8: Gemarkung Frankenberg, Flur 57, Flurstück 31/1	50,00 m ²	16.800,00 €
Summe		400,00 m ²	90.600,00 €

Der Verkehrswert für die beiden mit einem Wohn- und Geschäftshaus und einer Garage bebauten Grundstücke in 35066 Frankenberg (Eder), Neustädter Straße 14 wird zum Wertermittlungsstichtag 12.10.2023 insgesamt mit rd.

90.600 €

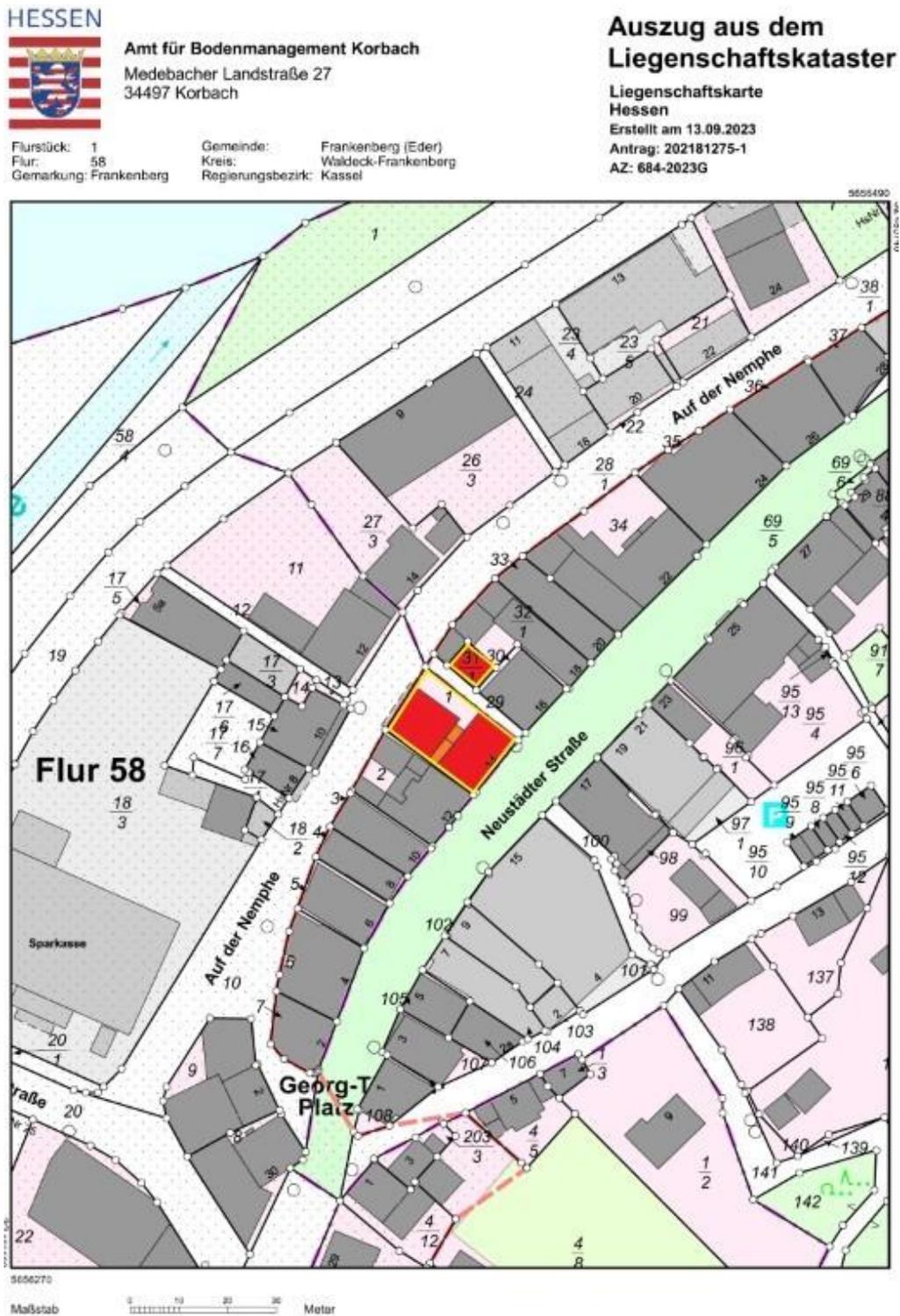
in Worten: neunzigtausendsechshundert Euro

geschätzt.

35066 Frankenberg (Eder), den 11. Dezember 2023

Dipl.-Ing. Adam W. Finger

Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



Anlage 2: Fotoaufnahmen





