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: 20.08.2026
Az.: 826-2026G

E X P O S E E

über das als

Bauplatz genutzte unbebaute Grundstück in 35116 Holzhausen, Am Rothlaub 7



in der Zwangsversteigerungssache betreffend das im Grundbuch von Holzhausen Blatt 1057 unter laufender Nummer 1 eingetragene Grundstück

Az. des Gerichts: 31 K 13/26

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Exposee besteht aus 7 Seiten und wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

1 Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, genutzt als Bauplatz
Objektadresse:	Am Rothlaub 7 35116 Holzhausen
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Holzhausen, Blatt 1057, lfd. Nr. 1, Gemarkung Holzhausen, Flur 8, Flurstück 117, Gebäude- und Freifläche = 865 m²
Gutachtenauftrag	gemäß Beschluss des Amtsgerichts Frankenberg vom 29.04.2026 und 29.05.2026 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	07.07.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

2 Grund- und Bodenbeschreibung

Bundesland:	Hessen Regierungsbezirk Kassel
Kreis:	Waldeck-Frankenberg
Ort und Einwohnerzahl (Stand 18.06.2026):	Hatzfeld (ca. 2920 Einwohner); Stadtteil Holzhausen ca. 402 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Marburg (ca. 40 km entfernt) Landeshauptstadt: Wiesbaden (ca. 155 km entfernt) Bundesstraßen: B253 (ca. 5 km entfernt) Autobahnzufahrt: Dillenburg, BAB45 (ca. 45 km entfernt) Bahnhof: Haltestelle Münchhausen (ca. 20 km entfernt) Flughafen: Frankfurt am Main (ca. 135 km entfernt)
demografische Struktur	Die Stadt Hatzfeld (Eder) weist eine für den ländlichen Raum Nordhessens typische demografische Struktur mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil älterer Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung ist langfristig eher rückläufig und durch Alterung sowie eine begrenzte Zuwanderung geprägt.
innerörtliche Lage:	im Neubaugebiet nordöstlich des Ortskerns gelegen Die Entfernung zum Stadtzentrum Hatzfeld beträgt ca. 8 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 8 km entfernt; Grundschule und Kindergarten ca. 8 km entfernt; weiterführende Schulen in Battenberg und Frankenberg; Apotheke und Ärzte ca. 8 km entfernt; Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung; Stadtverwaltung ca. 8 km entfernt; gute und ruhige Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	in der Straße ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; im Stadtteil Holzhausen überwiegend gemischte Bebauung, durch (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen dörflich geprägt
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	Hanglage; von der Straße nach Süden abfallend

Gestalt und Form:	mittlere Breite: ca. 27 m; mittlere Tiefe: ca. 35 m; Grundstücksgröße: insgesamt 865,00 m²; Bemerkungen: fast rechteckige Grundstücksform, Zweifrontengrundstück
Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	einfach ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden; der Straßenendausbau steht noch aus, die Erschließungskosten sind im Ansatz des Kaufpreises für Grund und Boden enthalten
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss (Trennsystem)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung teilw. eingefriedet durch Hecken
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des RP Kassel vom 16.06.2026 ist das Bewertungsobjekt im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
grundbuchlich gesicherte Belastungen:	In Abteilung II des Grundbuchs von Holzhausen, Blatt 1057, bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan “Im Gleichenfeld” der Stadt Hatzfeld, Stadtteil Holzhausen, in Kraft getreten am 08.02.2001, im Wesentlichen, vorwiegend folgende Festsetzungen: WA = allgemeines Wohngebiet; II = 2 Vollgeschosse (max.); TH = 6,50 m max. Traufhöhe; GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl); GFZ = 0,6 (Geschossflächenzahl); o = offene Bauweise
Bauordnungsrecht:	Das zu bewertende Grundstück ist zum Stichtag 07.07.2026 unbebaut und wird zurzeit als Weideland genutzt. Am 26.04.2023 wurden die Bauvorlagen für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz bei der Bauaufsicht des Landkreises Waldeck-Frankenberg eingereicht und mit dem Aktenzeichen C/1402/23/853 versehen. Mit Schreiben vom 01.06.2026 teilte die zuständige Bauaufsicht die Zulässigkeit des Baubeginns nach §64 HBO mit. Das Bauvorhaben wurde nicht ausgeführt.
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. Der Straßenendausbau steht noch aus, die Erschließungskosten sind im Ansatz des Kaufpreises für Grund und Boden enthalten.

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation:	Das Grundstück ist unbebaut und wird aktuell als Weide genutzt. Die Pachtsituation ist nicht bekannt.
Außenanlagen:	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz: Wasser, Strom, Abwasser in der Straße Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche: nicht vorhanden Stützmauer, Außentreppe: nicht vorhanden Gartenanlagen und Pflanzungen vorwiegend Grünland, vereinzelnd an den Rändern Bäume, Sträucher etc. Einfriedung: teilw. Hecken

3 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **43.300,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Bauplatz genutzte Grundstück in 35116 Holzhausen, Am Rothlaub 7

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Holzhausen	1057	1
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**
Holzhausen	8	117

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.07.2026 mit rd.

43.300 €

in Worten: dreiundvierzigtausenddreihundert Euro

geschätzt.

Frankenberg (Eder), den 20. August 2026

Dipl.-Ing. Adam W. Finger

Anlage 1: Stellungnahme zum Schreiben des Amtsgerichts

a) Mieter / Pächter:
nicht vorhanden, bzw. nicht bekannt

b) Verwalter nach WEG:
unbebautes Grundstück im Volleigentum, kein Verwalter nach WEG erforderlich

c) Gewerbebetrieb:
nicht vorhanden

d) Maschinen oder Betriebseinrichtungen:
nicht vorhanden

e) Verdacht auf Hausschwamm:
nicht relevant, da es sich um ein unbebautes Grundstück handelt

f) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen:
nicht bekannt

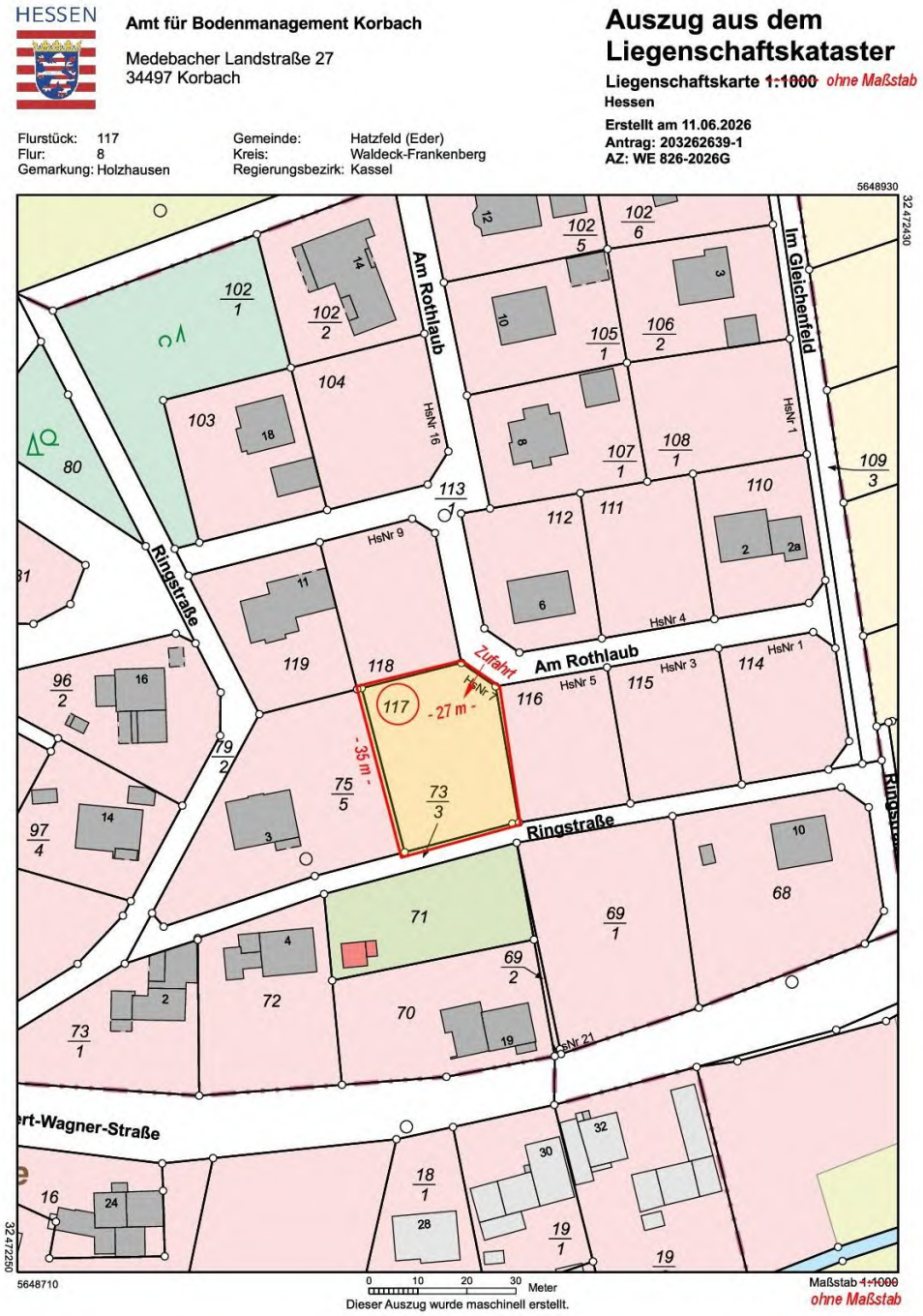
g) Energieausweis:
hat nicht vorgelegen

h) Altlasten:
Nach schriftlicher Auskunft des RP Kassel vom 16.06.2026 ist das Bewertungsobjekt im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

i) Baulasten:
keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Anlage 3: Fotoaufnahmen

Seite 1 von 1



Foto 1: Luftbild



Foto 2: Ansicht aus östlicher Richtung