

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

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: 28.08.2025
Az.: 771-2025G

EXPOSÉ

über das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in **35285 Gemünden, Moischeider Straße 21**



im Zwangsversteigerungsverfahren betreffend das im Grundbuch von Gemünden (Wohra) Blatt 2247 unter laufender Nummer 3 eingetragene Grundstück

Az. des Gerichts:

31 K 1/25

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Exposé besteht aus 8 Seiten inkl. 8 Anlagen und wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

1 Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Moischerder Straße 21 35285 Gemünden
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Gemünden, Blatt 2247, Ifd. Nr. 3, Gemarkung Gemünden, Flur 9, Flurstück 16/8, Gebäude- und Freifläche = 956 m ²

2 Grund- und Bodenbeschreibung

Bundesland:	Hessen Regierungsbezirk Kassel
Kreis:	Waldeck-Frankenberg
Ort und Einwohnerzahl:	Gemünden (Wohra) (ca. 3900 Einwohner); Stadtteil Gemünden, Kernstadt (ca. 3200 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Marburg (ca. 30 km entfernt) Landeshauptstadt: Wiesbaden (ca. 145 km entfernt) Bundesstraßen: B3 (ca. 10 km entfernt) Autobahnzufahrt: BAB49 (ca. 25 km entfernt) Bahnhof: Frankenberg (Eder) (ca. 20 km entfernt) Flughafen: Frankfurt am Main (ca. 130 km entfernt)
demografische Struktur	Gemünden (Wohra) ist eine kleine, eher ländlich geprägte Kom- mune im Landkreis Waldeck-Frankenberg. Die Bevölkerung ist tendenziell älter – das Durchschnittsalter liegt mit 45,6 Jahren über dem bundesweiten Mittel (44,7 Jahre).
innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 10 Fußminuten. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung; Stadtverwaltung ca. 10 bis 15 Fußminuten entfernt; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	normal durch Straßenverkehr der Ortsdurchfahrt L3155
Topografie:	nahezu eben; von der Straße leicht ansteigend
Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 34 m; mittlere Tiefe: ca. 28 m; Grundstücksgröße: insgesamt 956,00 m ² ; Bemerkungen: fast rechteckige Grundstücksform
Straßenart:	Ortsdurchfahrt; klassifizierte Straße (Landesstraße L3155); Straße mit regem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehweg einseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss (Mischsystem)

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Carports; eingefriedet durch Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Wasserschutzgebiet:	Schutzzone IIIB
Altlasten:	keine relevanten Eintragungen.
grundbuchlich gesicherte Belastungen:	In Abteilung II des Grundbuchs von Gemünden, Blatt 2247 bestehen folgende Eintragungen: <ul style="list-style-type: none">• Rückauflassungsvormerkung,• Grunddienstbarkeit (Wasserleitungsrecht),• Eröffnung des Insolvenzverfahrens,• Anordnung der Zwangsversteigerung.
Anmerkung:	Das in Abteilung II als Grunddienstbarkeit eingetragene Wasserleitungsrecht bezieht auf einen ca. 4,00 m breiten Streifen entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze mit einer Länge von ca. 28,00 m und hat eine geringe Beeinträchtigung (ca. 25%) auf die mögliche Bebauung dieses Grundstücksbereichs. Die Wertminderung durch die Grunddienstbarkeit wird als besonders objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.
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:	Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde überschlägig geprüft. Für das in einseitiger Grenzbebauung angebaute Carport liegen keine Bauunterlagen vor. Bei dieser Wertermittlung wird 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 beitragsfrei.
Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation:	Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt ca. 3 Stellplätze; Das Objekt ist eigen genutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Einfamilienhaus

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; nicht unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; mit Anbau (Carport)
Baujahr:	1995 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	keine wesentlichen
Flächen und Rauminhalte (nach den vorgelegten Bauakten):	Die Wohnfläche beträgt rd. 169 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 267 m ² ; der umbaute Raum (uR) beträgt rd. 827 m ³ ;
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	überwiegend verputzt; Sockel Sockelplatten; straßenseitiger Giebel im DG mit Holz bekleidet
Nutzungseinheiten, Raumaufteilung:	<u>Erdgeschoss:</u> Diele mit Treppenhaus, Abstellraum, Heizungsraum, Hauswirtschaftsraum, Büro, Wohnen/Essen, Kochen, Gäste-WC, Terrasse <u>Dachgeschoss:</u> Flur, Bad, 3 Zimmer, Ankleide, Abstellraum, Balkon
Konstruktionsart:	Massiver, konventioneller Mauerwerksbau, straßenseitiger Giebel im DG in Holzbauweise,
Fundamente:	Streifenfundament
Abdichtung und Drainage:	nicht bekannt
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, straßenseitiger Giebel im DG als Holzständerwand
Innenwände:	tragende Innenwände: Mauerwerk; nichttragende Innenwände: Mauerwerk, Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbetondecke über EG
Treppen:	Geschosstreppe: Bolzentreppen mit Stufen aus Holz, Füllstabgeländer mit Handlauf Bodentreppe zum Dachboden: Einschubtreppe
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff/Aluminium, mit Lichtausschnitt

Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten Dachform: Satteldach mit Krüppelwalm Dacheindeckung: Dachstein (Beton); mit Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung;
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl); Kunststofftanks im Gebäude, im EG vorwiegend Fußbodenheizung, Flachheizkörper mit Thermostat im DG
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Bodenbeläge:	Estrich mit Bodenplatten, Laminat, Parkett
Wandbekleidungen:	Kellen-/Strukturputz, Wandfliesen, Tapete, glatt verputzt
Deckenbekleidungen:	Paneele, Tapete, Dekorbalken mit Putz, Anstrich
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; mit innenliegenden Sprossen; im EG Jalousien mit Gurtband, Steinfensterbänke innen, Fensterbänke außen aus Naturstein
Türen:	Zimmertüren: Stiltüren (mit Futter und Bekleidung), tlw. mit Glasfüllungen Heizungsraum: Zk-Tür
sanitäre Installation:	WC: WC, Waschbecken; Bad: Wanne, Dusche, WC, Doppelwaschbecken;
besondere Einrichtungen:	Kachelofen
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Balkon, Terrasse
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungstau insbesondere an dem Balkongeländer

3.2 Carport

Baujahr: nicht bekannt, geschätzt auf 2010;
Bauart: zimmermannsmäßiger Holzbau;
Dachform: Pulldach;
Dach aus: Holz mit Trapezblech;
Boden: Betongitter-Pflaster;
Besonderheiten: abgetrennter Abstellraum (ca. 2,15 m x 3,45 m)

3.3 Außenanlagen

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

Wegebefestigung, Hofbefestigung:
Betonpflaster, Rasengittersteine

Terrasse:
Plattenbelag

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

Einfriedung:
Zaun, Hecken;
Mauerpfeiler mit 2-flg. Eingangstor und Eingangstürchen

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. **283.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 35285 Gemünden, Moischerder Straße 21

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gemünden	2247	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Gemünden	9	16/8

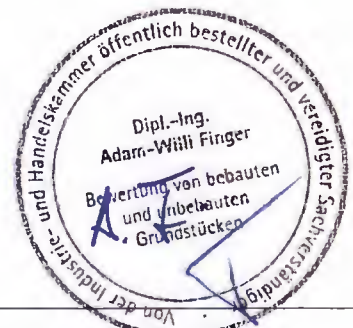
wird zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2025 mit rd.

283.000 €

in Worten: zweihundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

Frankenberg (Eder), den 28. August 2025



Dipl.-Ing. Adam W. Finger