
Jürgen H. Scheller

Dipl.- Ing. Architekt

59964 Medebach, Talweg 1
35066 Frankenberg, Stadtmauer 6
www.sv-scheller.de

Fon 02982 - 908083 Fax 02982 – 908084
Fon 06451 - 4220 Fax 06451 - 6211
E-Mail: info@sv-scheller.de

Von der Industrie- und Handelskammer für das südöstliche Westfalen zu Arnberg öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 1 zum Gutachten Nr. 030226/04

EXPOSEE

zum

50/100 Miteigentumsanteil

Sondereigentum Wohnung Nr. 1

Böhlstr. 13

35108 Allendorf-Bromskirchen



Auftraggeber Amtsgericht Frankenberg
 Geismarer Str. 22
 35066 Frankenberg

Auftrag vom 06.10.2025
Aktenzeichen **31 K 14/25**



Z u s a m m e n s t e l l u n g a l l e r W e r t e

Objekt Sondereigentum Wohnung Nr. 1
 Miteigentumsanteil 50/100
 Böhlstr. 13
 35108 Allendorf-Bromskirchen

Der zu bewertende Grund- und Gebäudebesitz wird in den Beschreibungen, Berechnungen, Zeichnungen und Fotos des Gutachtens ausführlich behandelt. Es ergaben sich folgende Werte:

Am Bewertungsstichtag, dem 09.12.2025
betragen der/die:

Wohnfläche geschätzt ca.	150,00 qm
Bodenwertanteil	27.250,00 €
Ertragswert des Miteigentumsanteils	145.000,00 €
Verkehrs-/Marktwert des 50/100 Miteigentumsanteils	145.000,00 €

Bei Berücksichtigung aller Vor- und Nachteile, der Lage des Grundstücks, dem Gebäudezustand und seiner Unterhaltung, der normalen Ausführung und der derzeitigen Lage des Immobilienmarktes, wird, unter Berücksichtigung aller bekannten Umstände, ein

Verkehrswert/Marktwert in Anlehnung an Paragraph 194 BauGB von

1 4 5 . 0 0 0 , - - €

in Worten : einhundertfünfundvierzigtausend Euro

für angemessen und erzielbar gehalten. Ohne Fotovoltaikanlage.

Frankenberg/Medebach, den 03.02.2026



Architekt Dipl.-Ing.
Jürgen Henning Schäfer
Zwilling 1
59064 Medebach
Tel. 02962 / 90 80 83
Fax 02962 / 90 80 84



Objektbeschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung (50/100 Miteigentumsanteil) in einem doppelhausartigen Objekt in Allendorf-Bromskirchen.

Bromskirchen ist ein Teil der Gemeinde Allendorf (Eder), eine Eingliederung der bis dahin selbstständige Gemeinde hat Anfang 2023 stattgefunden. Bromskirchen selbst verfügt über ca. 2.000 Einwohner und ist weitgehend ländlich strukturiert. Am Ort sind nur wenige zur Deckung des täglichen Bedarfs erforderlichen Einrichtungen vorhanden, die Infrastruktur ist einfach ausgebildet. Alle größeren Einrichtungen, oder weitergehende Infrastruktureinrichtungen werden im nahe gelegenen Hallenberg bzw. in Winterberg, Frankenberg oder Allendorf (Eder) zur Verfügung gestellt. Das Anwesen Böhlstraße 13 befindet sich an einer kleinen Verbindungsstraße zwischen Somplar und Bromskirchen, diese endet im Ortskern von Bromskirchen auf die Verbindungsstraße zwischen Allendorf und Hallenberg. Das Bewertungsobjekt liegt relativ zentral zur Ortsmitte. Die wenigen vor Ort vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen sind fußläufig zu erreichen.

Das Grundstück Böhlstraße 30 weist insgesamt eine Fläche von 1.294 m² auf, der Zuschnitt des Grundstücks ist leicht unregelmäßig, es ist eine leichte Hanglage von Südwesten nach Nordosten vorhanden. Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung in Allendorf ist das Grundstück voll erschlossen und abgerechnet, kommunale Erschließungsbeiträge stehen nicht an. Eine Baulast ist zugunsten des Grundstücks eingetragen, wertrelevante Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches liegen nicht vor.

Auf dem Grundstück befindet sich ein älteres Wohnhaus mit vermutlich ehemals landwirtschaftlichen Anbauten und einer Garage. Das Gebäude ist um 2012 in zwei gleich große Miteigentumsanteile von 50/100 aufgeteilt worden, der hier bewertete Miteigentumsanteil Nr. 1 ist als Sondereigentum in dem ehemaligen Wohnhaus ausgewiesen. In den vermutlich ehemals landwirtschaftlichen Anbauten hat vor einigen Jahren ein Ausbau stattgefunden, hier ist das Sondereigentum Nr. 2 untergebracht worden. Das Grundstück ist in drei Zonen aufgeteilt, die Hoffläche zwischen dem Wohngebäude und den Garagengebäuden ist als Gemeinschaftsfläche ausgewiesen, der nordwestliche Grundstücksbereich ist als Sondernutzungsfläche für die Wohnung Nr. 2 eingetragen, der hinter dem Nebengebäude liegende Grundstücksbereich ist dem hier bewerteten Miteigentumsanteil zugewiesen worden. Im Nebengebäude ist eine Doppelgarage für das Sondereigentum Nr. 1 als Sondernutzungsfläche ausgewiesen.

Das Bewertungsobjekt wird über eine Vortreppe erschlossen, auf zwei Etagen ist eine Wohnfläche von vermutlich etwa 150 m² vorhanden. Ebenfalls dem Sondereigentum Nr. 1 zugewiesen wurde die gesamte Dachgeschossebene. Im Kellergeschoss sind die üblichen Nebenräume und die Heizungsanlage vorhanden, ein Kellerraum ist lediglich über die Hoffläche zugänglich.

Die Außenanlagen bestehen aus befestigten Wege- und Zufahrtsflächen, die vorhandenen Gartenbereiche sind mit einfachen Mitteln begrünt worden.

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich, alle Angaben stützen sich auf den äußeren Objekteindruck und die vor Ort gemachten Angaben. Eine Gewährleistung für diese Annahmen kann nicht übernommen werden.

Auf der Grundlage der durchgeführten Berechnungen und unter Berücksichtigung des Objektzustandes und der aktuellen Marktlage halte ich einen Marktwert zum Stichtag in Höhe von:

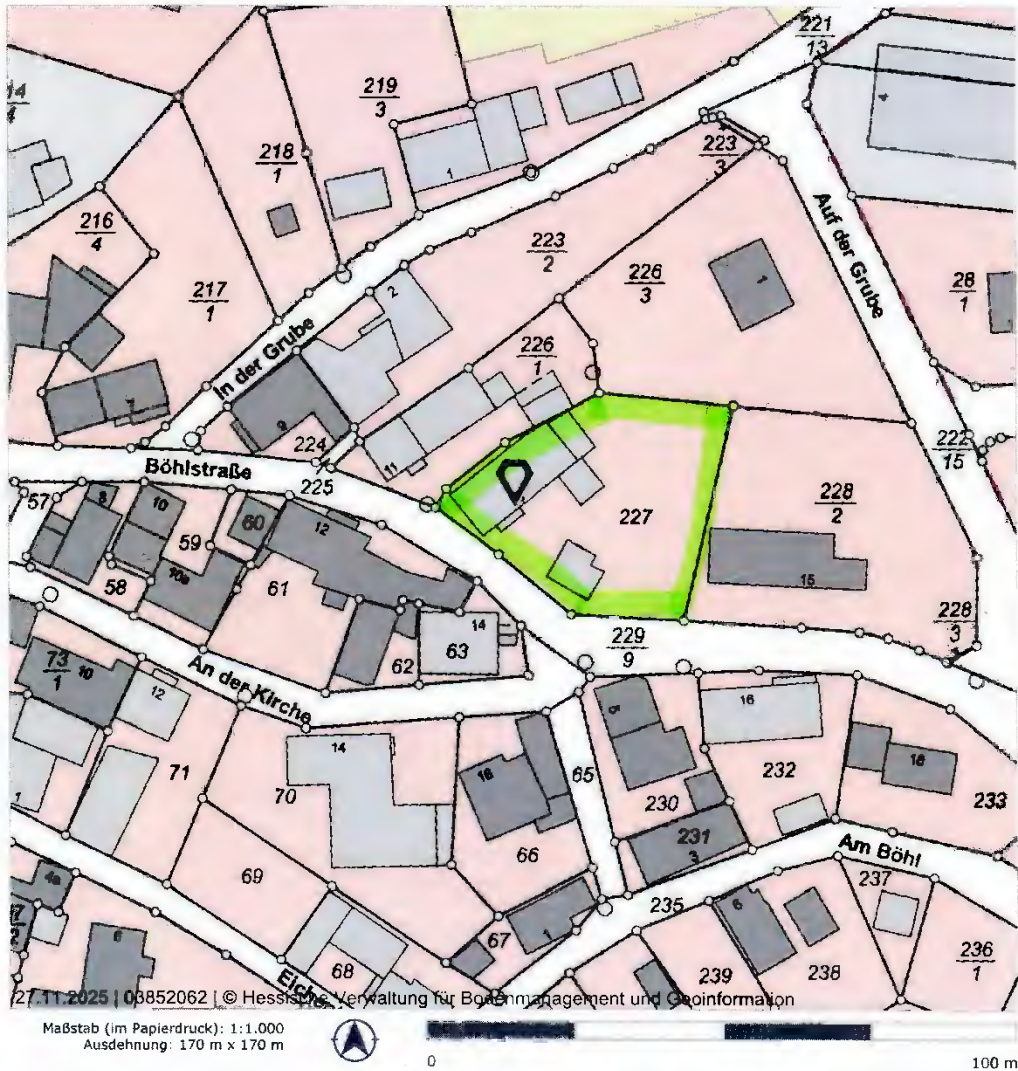
1 4 5 . 0 0 0 , - - €

für angemessen und erzielbar. Ohne Fotovoltaikanlage.



Liegenschaftskarte Hessen

35108 Allendorf (Eder), Böhlstr. 13



Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten
Die Liegenschaftskarte (ALKIS®) zeigt die Grundstücksdaten des Landes Hessen. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und wird im Maßstab 1:1.000 angeboten.
Datenquelle
ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © GeoBasis-DE/LGB (2025), dl-de/by-2-0, Daten verändert



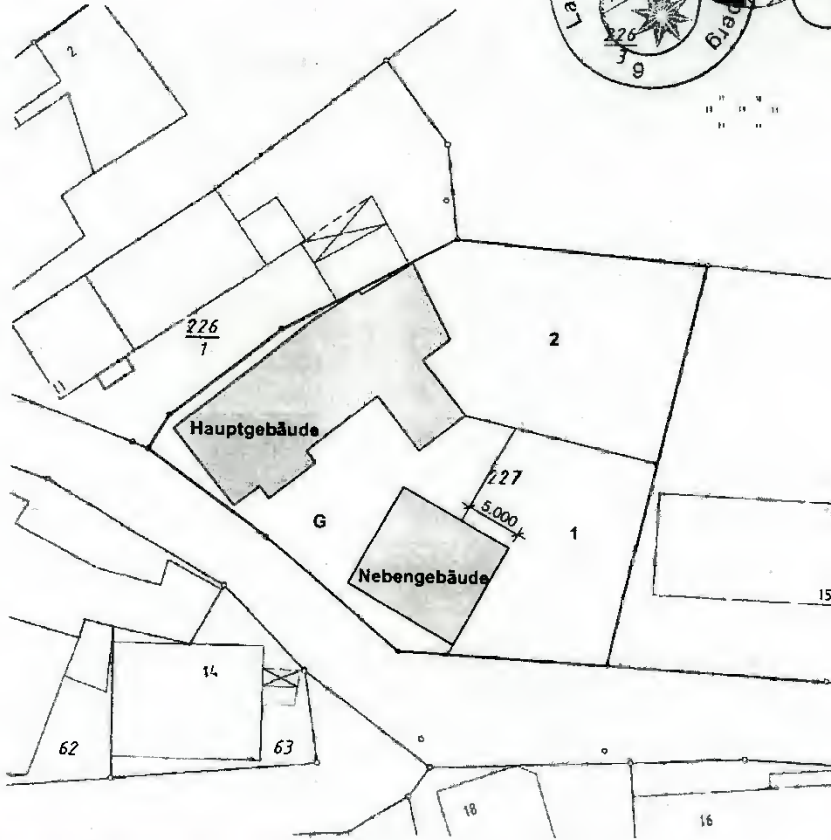
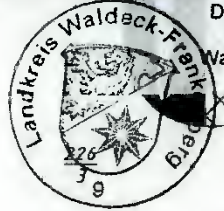
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03852062 vom 27.11.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2025



**Gemeinde
Bromskirchen**
Der Gemeindevorstand

Diese Zeichnung dient als Anlage zu der angehefteten Bescheinigung vom 11.12.2012
- Az.: G/0501/12/1440 aufgrund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes.

35066 Frankenberg (Eder), den 11.12.2012
Der Kreisausschuss
des Landkreises
Waldeck-Frankenberg
im Auftrag



**Alle Angaben sind ohne Gewähr
und bauseits
eigenverantwortlich zu prüfen!**

Maßstab 1:500
Datum: 11.Mai 2009
Unterschrift:





Böhlstr. 13
WEG Nr. 1



Westansicht



Nebengebäude

