
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 bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 1 zum Gutachten Nr. 140225/08

EXPOSEE

zum

Anwesen

1/8 Miteigentumsanteil

Sondereigentum Wohnung Nr. 4

Jahnstr. 56a – 70

35116 Hatzfeld-Holzhausen



Auftraggeber Amtsgericht Frankenberg
 Geismarer Str. 22
 35066 Frankenberg

Auftrag vom 11.10.2025
Aktenzeichen **31 K 8/24**



Objektbeschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine ältere Eigentumswohnung in einer Wohnanlage in Hatzfeld Holzhausen.

Die Stadt Hatzfeld verfügt, inkl. der Ortsteile, über etwa 3.500 Einwohner. Sie befindet sich im Tal der Eder am westlichen Rand des Landkreises Waldeck-Frankenberg. Hatzfeld besitzt eine der Ortsgröße angemessene Infrastruktur. Es sind ausreichende Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, zwei Bankfilialen und eine Poststelle vorhanden. Hatzfeld verfügt über mehrere kleinere Gewerbebetriebe, viele Erwerbstätige sind bei einem größeren Papierverarbeiter, beschäftigt. Insgesamt gilt die Stadt Hatzfeld, bedingt durch ihre Lage und die geringen Möglichkeiten zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben, als strukturschwach. Weitergehende Infrastruktureinrichtungen werden im etwa 8 km entfernten Battenberg und in Allendorf, sowie im westlich gelegenen Bad Berleburg (ca. 15 KM) zur Verfügung gestellt.

Der kleine Ortsteil Holzhausen ist weitgehend dörflich ausgerichtet, Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind vor Ort nicht vorhanden. Das Anwesen in der Jahnstraße befindet sich am nördlichen Ortsrand, die Erschließung erfolgt über Nachbargrundstücke, eine öffentliche Straße schließt im Osten an das Grundstück an. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt ausdrücklich nicht über diese Straße.

Das Flurstück 6/9 weist eine Fläche von 1.503 m² auf, der Zuschnitt des Grundstücks ist leicht unregelmäßig, es ist eine mittelstarke Hanglage von Osten nach Westen vorhanden. Das Grundstück ist voll erschlossen und abgerechnet, es befindet sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Im Grundbuch sind zwei Wegerechte eingetragen, es besteht eine Baulast zugunsten des westlich anschließenden Flurstück 6/11.

Auf dem Grundstück wurde, um 1983, eine kleine Wohnanlage mit acht Einheiten errichtet. Das Gebäude wurde in konventioneller Bauweise erstellt, es handelt sich um eine reihenhausartige Bebauung mit acht kleinen Einheiten. Hiervon befinden sich vier Einheiten im Erdgeschoss, weitere vier Einheiten sind im Dachgeschoss vorhanden. Auf den vier Reihenhäusern wurden jeweils Satteldächer errichtet. Die Wohnungen im Dachgeschoss sind über eine offene Stahlterrasse, ähnlich einem Laubengang, zu erreichen. Die Wohnungen im Erdgeschoss werden ebenerdig, über jeweils eigene Wohnungseingänge, erreicht. Den vorliegenden Unterlagen folgend verfügt die hier zu bewertende Eigentumswohnung im Erdgeschoss über etwa 57 m² Wohnfläche, es sind ein größeres Wohnzimmer mit vorgelagerter Terrasse, ein kleines Schlafzimmer, ein Bad und ein Abstellraum vorhanden.

Den Angaben der Hausverwaltung folgend ist die Wohnung in den letzten 20 Jahren nicht mehr regelmäßig genutzt worden, eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Bedingt durch die genannten Umstände und die vermutlich einfache Bauweise ist im Innenbereich mit einem umfassenden Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsbedarf zu rechnen. Eine Gewährleistung für diese Annahme kann nicht übernommen werden, es handelt sich um eine Annahme unter Berücksichtigung der Ortsbesichtigung und der gemachten Angaben.

Die Außenanlagen bestehen aus nur gering befestigten Wege- und Zufahrtsflächen, Stellplätze sind in einem Plan zugeordnet worden, diese sind im Grundbuch aber nicht abgesichert.

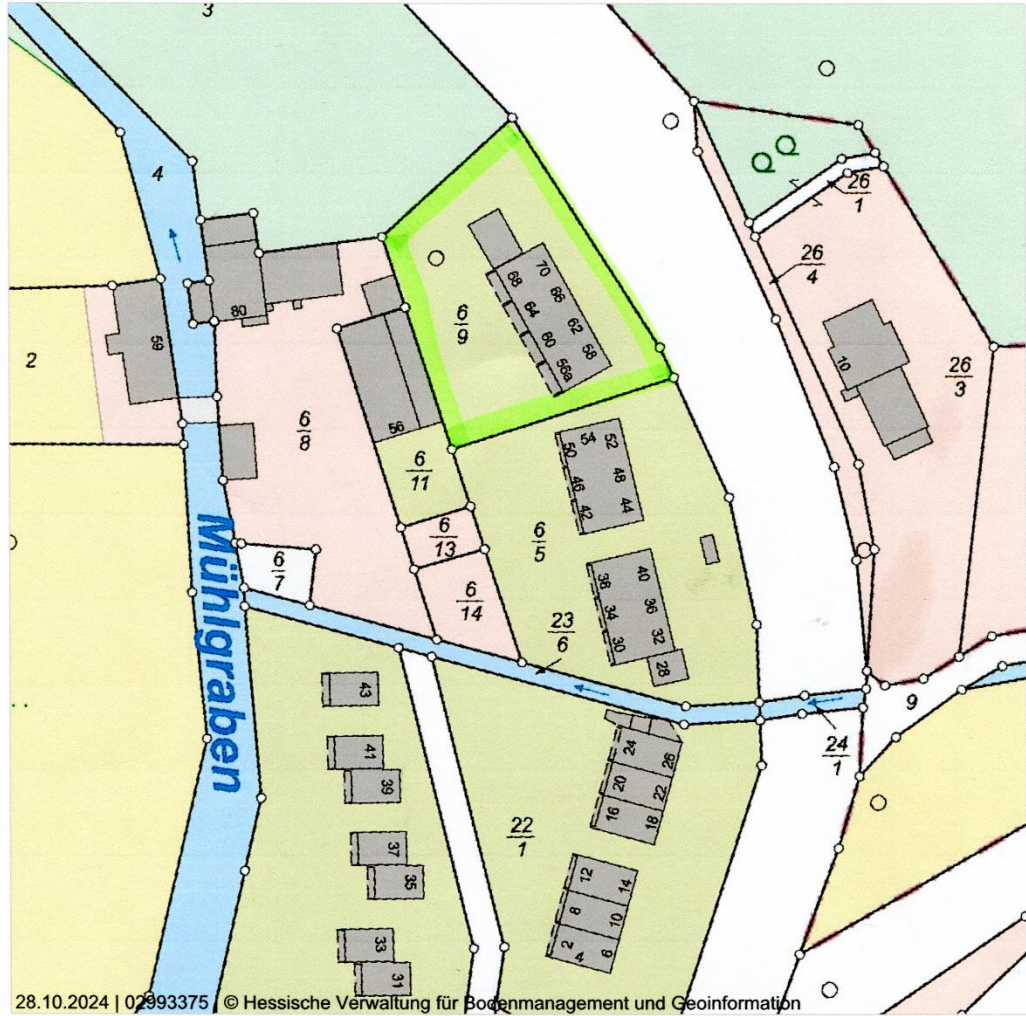
Auf der Grundlage der durchgeführten Berechnungen und unter Berücksichtigung des vermuteten Objektzustandes und der aktuellen Marktlage wird ein Marktwert zum Stichtag in Höhe von:

22.000,-- €

für angemessen und erzielbar gehalten.



Liegenschaftskarte Hessen
35116 Hatzfeld (Eder), Jahnstr. 60



28.10.2024 | 02993375 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

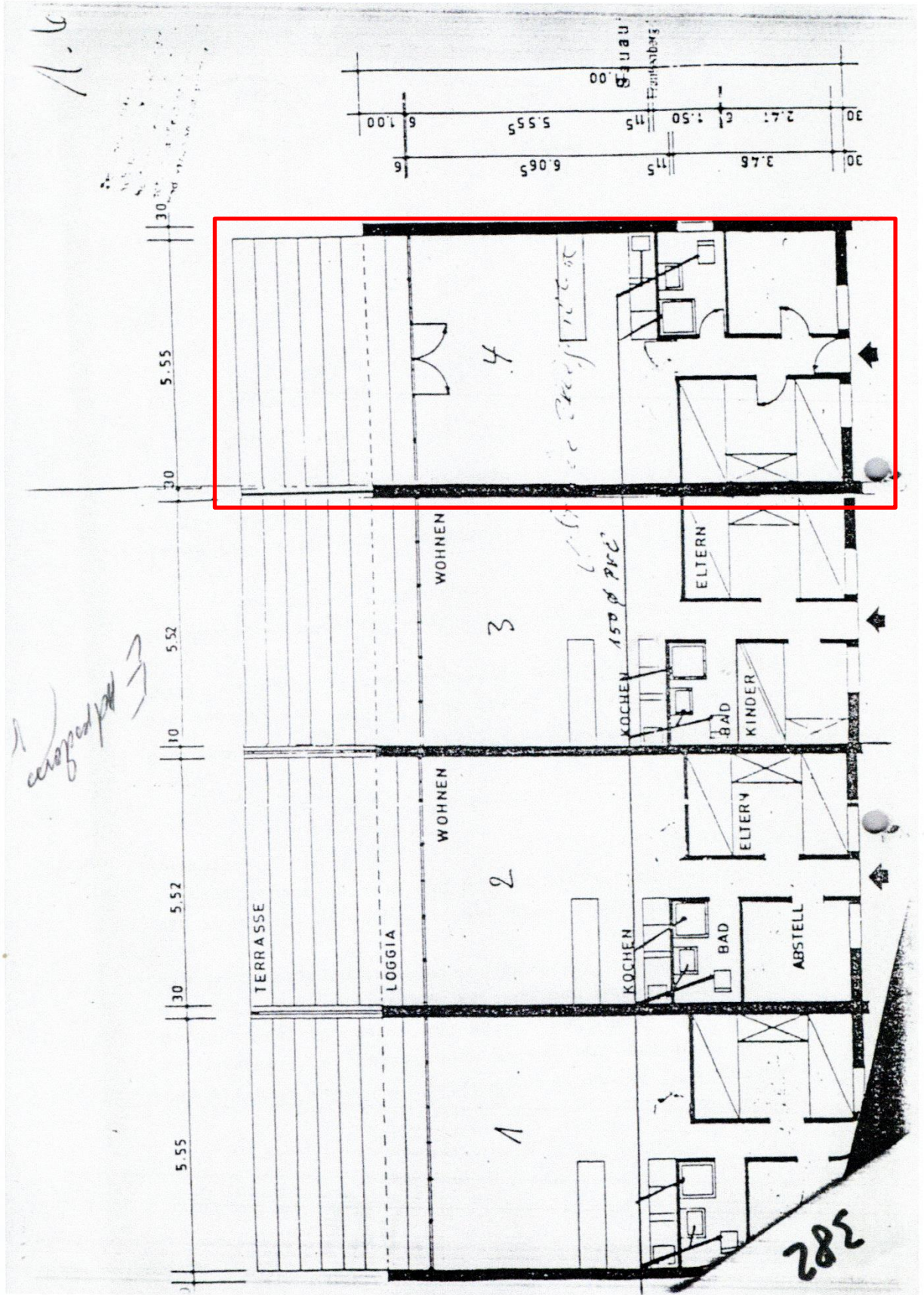
Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten

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 (2024), dl-de/by-2-0, Daten verändert







Jahnstr. 56a
- 60



Zugang Nr. 4



Terrasse Nr. 4

