

**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](http://www.finger-fkb.de)

eMail: [info@finger-fkb.de](mailto:info@finger-fkb.de)

Datum: 30.05.2025

Az.: 762-2025G

## **EXPOSÉ**

über das mit einem  
**Einfamilienhaus bebaute Grundstück**  
in **35108 Allendorf-Somplar, Ruhrstraße 1**



in der Zwangsversteigerungssache  
betreffend das im Grundbuch von Somplar Blatt 935 unter laufender Nummer 2 eingetragene Grundstück

Az. des Gerichts:

31 K 12/24

### **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Exposé besteht aus 10 Seiten und wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## 1 Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Ruhrstraße 1 35108 Allendorf-Somplar
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Somplar, Blatt 935, Ifd. Nr. 2, Gemarkung Somplar, Flur 3, Flurstück 138, Gebäude- und Freifläche = 2.337 m <sup>2</sup>
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnte nur eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt werden. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

Bundesland:	Hessen Regierungsbezirk Kassel
Kreis:	Waldeck-Frankenberg
Ort und Einwohnerzahl:	Allendorf (Eder) (ca. 7740 Einwohner); Ortsteil Somplar (ca. 370 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Marburg (ca. 50 km entfernt) Landeshauptstadt: Wiesbaden (ca. 165 km entfernt) Bundesstraßen: B236 (ca. 5 km entfernt) Autobahnzufahrt: Gießen A485 (ca. 70 km entfernt) Bahnhof: Frankenberg (ca. 20 km entfernt) Flughafen: Frankfurt am Main (ca. 140 km entfernt)
demografische Struktur:	Durchschnittsalter ca. 44 Jahre. Demografietyt 8: Wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen (Quelle: <a href="http://www.wegweiser.kommune.de">www.wegweiser.kommune.de</a> )
innerörtliche Lage:	Ortsrandlage, direkt an der L 3073 gelegen; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 5 Fußminuten; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 5-15 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 5-15 km entfernt; Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung; Gemeindeverwaltung ca. 15 km entfernt; einfache bis mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend gemischte Bebauung, durch (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen dörflich geprägt
Beeinträchtigungen:	überdurchschnittlich (durch Straßenverkehr)
Topografie:	starke Hanglage; von der Straße ansteigend
Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 43 m; mittlere Tiefe: ca. 50 m; Grundstücksgröße: insgesamt 2.337 m <sup>2</sup>

Straßenart:	klassifizierte Straße (Landesstraße L 3073); Straße mit regem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Kanalanschluss;
Hinweis:	Es ist nicht bekannt, ob ein direkter Anschluss der Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz besteht, oder ob diese z.B. über das Nachbargrundstück Gemarkung Somplar, Flur 3, Flurstück 139 führen. Entsprechende Leitungsrechte sind weder in Abteilung II des Grundbuchs noch im Baulastenverzeichnis eingetragen.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses,
Hinweis:	kein direkter Anschluss des Bewertungsobjektes an die Ruhrstraße, die Zufahrt erfolgt über das Nachbargrundstück Gemarkung Somplar, Flur 3, Flurstück 139. Entsprechende Geh- und Fahrrechte sind weder in Abteilung II des Grundbuchs noch im Baulastenverzeichnis eingetragen.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des RP Kassel vom Februar 2025 beinhaltet der aktuelle Datenstand des zugehörigen Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) keine relevanten Eintragungen.
grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 01.11.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Somplar, Blatt 935, folgende Eintragung: <ul style="list-style-type: none"><li>• Zwangsversteigerungsvermerk.</li></ul>
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und insbesondere begünstigende Rechte bezüglich <ul style="list-style-type: none"><li>• der Zufahrt (Geh- und Fahrrechte) und</li><li>• der Anschlüsse des Grundstücks (Leitungsrechte)</li></ul> sind nicht bekannt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach eigener Internetrecherche ( <a href="http://www.denkxweb.denkmalpflege-hessen.de">www.denkxweb.denkmalpflege-hessen.de</a> ) 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.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Bauordnungsrecht:	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Baupläne, Bauantragsunterlagen, Baugenehmigungen oder andere Unterlagen aus denen die formelle Legalität des ausgeführten Bauvorhabens hervorgeht haben nicht vorgelegen. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. 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 ca. 3 Stellplätze; Das Objekt ist eigengenutzt.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Es konnte nur eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt werden. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist.

#### 3.1 Wohnhaus

Gebäudeart:	Wohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1955 (geschätzt, da nicht genau bekannt)
Modernisierung:	keine wesentlichen erkennbar
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche konnte wegen fehlender Baupläne nicht ermittelt werden, die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 350 m <sup>2</sup> und wurde überschlägig anhand des Lageplans ermittelt.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist 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:	insgesamt verputzt; Fenstereinfassungen glatt verputzt
Nutzungseinheiten, Raumaufteilung:	nicht bekannt, vermutlich Keller- und Nebenräume, sowie Heizung im Kellergeschoss, Wohnräume, Bad und Küche im Erd- und Dachgeschoss, Spitzboden
Konstruktionsart:	Massiver, konventioneller Mauerwerksbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Keller:	Mauerwerk; Abdichtung und Dränage nicht bekannt
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	tragende Innenwände: Mauerwerk;  nichttragende Innenwände: nicht bekannt, vermutlich Mauerwerk, Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbetondecke über KG, Holzbalkendecke über EG
Treppen:	Außentreppe Hauseingang: Blockstufentreppe Kellertreppe: nicht bekannt, vermutlich massiv Geschosstreppe: nicht bekannt, vermutlich Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt
Dach:	Holzdach mit Dachgauben Satteldach, Walmdächer über Erker und Eingangsvorbau Dacheindeckung: Dachstein (Beton); Gaubenwangen mit Kunstschiefer bekleidet; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metallblech (Zk und Cu)
Wasserinstallationen:	nicht bekannt, vermutlich zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	nicht bekannt, vermutlich Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	nicht bekannt, vermutlich einfache Ausstattung
Heizung:	nicht bekannt, vermutlich Ölzentralheizung, Heizkörper
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen

Bodenbeläge:	nicht bekannt
Wandbekleidungen:	nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt
Fenster:	Kunststofffenster und Holzfenster mit Isolierverglasung, teilw. als Einfachverglasung; Rollläden aus Kunststoff und teilw. Holz; Metallgitterfenster und Stahlfenster im KG mit Einfachverglasung;
Innentüren:	nicht bekannt, vermutlich glatte Türen, tlw. mit Glasfüllungen
sanitäre Installation:	nicht bekannt, vermutlich Bad und WC in einfacher bis mittlere Ausstattung und Qualität
besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Balkon, zwei Dachgauben
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung

Baulicher Zustand, Baumängel und Bauschäden:

Soweit von außen erkennbar, ist der bauliche Zustand schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf. Während der Ortsbesichtigung konnte ich von außen vorwiegend folgende Baumängel und Bauschäden feststellen:

- Blockstufen der Hauseingangstreppe mit Abplatzungen und Rissbildungen, Putzabplatzungen am Treppenunterbau
- auffälliger und nicht mehr standsicherer Zustand der auskragenden Stahlbetonplatte am Balkon mit Abplatzungen, Rissbildungen und freiliegender Bewehrung.
- Der Balkonbelag aus Fliesen bzw. Platten ist erheblich beschädigt.
- Unterseite der Balkonplatte mit Abplatzungen und Feuchteschäden auf Grund fehlender bzw. mangelhafter Abdichtung und Entwässerung.
- verwitterter Anstrich des Balkongeländers
- Fassadenputz in schlechtem Zustand mit Fehlstellen, Rissbildungen und Abplatzungen.
- Fassadenanstrich mit Verfleckungen, Installationen an der Fassade über Putz
- Beschädigter Rollladenkasten am Erkerfenster EG
- Verwitterter Anstrich der außenliegenden Holzbauteile
- Dachflächen teilw. erheblich vermoost,
- Ortgangbleche mit Rostschäden
- nachträgliche Anbauten (Unterstände o.ä.) in einfachster Bauweise teilw. im schlechten Zustand und nicht standsicher ausgeführt.

### 3.2 Nebengebäude

Anbauten von verschiedenen Schuppen und Unterständen in einfachster Bauweise (ohne Zeitwert)

### 3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen:  
Wasser, Strom, Schmutz- und Regenwasser,

Wegebefestigung, Hofbefestigung:  
Asphalt, Waschbeton, Gittersteine

Gartenanlagen und Pflanzungen:  
Grünfläche, Pflanzbeete, Sträucher und Baumbestand  
Wildwuchs, Spontanvegetation, hoher Pflegestau

Einfriedung:  
keine

Außentreppe:  
Waschbeton

Stützmauer:  
massiv

Sonstiges:  
Auf dem Grundstück befinden sich erhebliche Mengen von Unrat, Müll, Abfall, Schrott etc., die abgefahren und entsorgt werden müssen.

### 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. **58.900,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 35108 Allendorf-Somplar, Ruhrstraße 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Somplar	935	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Somplar	3	138

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.04.2025 mit rd.

**58.900 €**

**in Worten: achtundfünfzigtausendneuhundert Euro**

geschätzt.

Frankenberg (Eder), den 30. Mai 2025

---

Dipl.-Ing. Adam W. Finger

**Anlage 1: Stellungnahme zum Schreiben des Amtsgerichts**

- a) Mieter / Pächter:  
nicht vorhanden, eigengenutztes Wohnhausgrundstück
- b) Verwalter nach WEG:  
Volleigentum, kein Verwalter nach WEG erforderlich
- c) Gewerbebetrieb:  
nicht vorhanden
- d) Maschinen oder Betriebseinrichtungen:  
nicht vorhanden
- e) Verdacht auf Hausschwamm:  
nicht bekannt,
- f) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen:  
nicht bekannt
- g) Energieausweis:  
hat nicht vorgelegen
- h) Altlasten:  
Gemäß schriftlicher Auskunft des RP Kassel vom Februar 2025 beinhaltet der aktuelle Datenstand des zugehörigen Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) keine relevanten Eintragungen.
- i) Baulasten:  
keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis

## Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



**Amt für Bodenmanagement Korbach**

Medebacher Landstraße 27  
34497 Korbach

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000  
Hessen

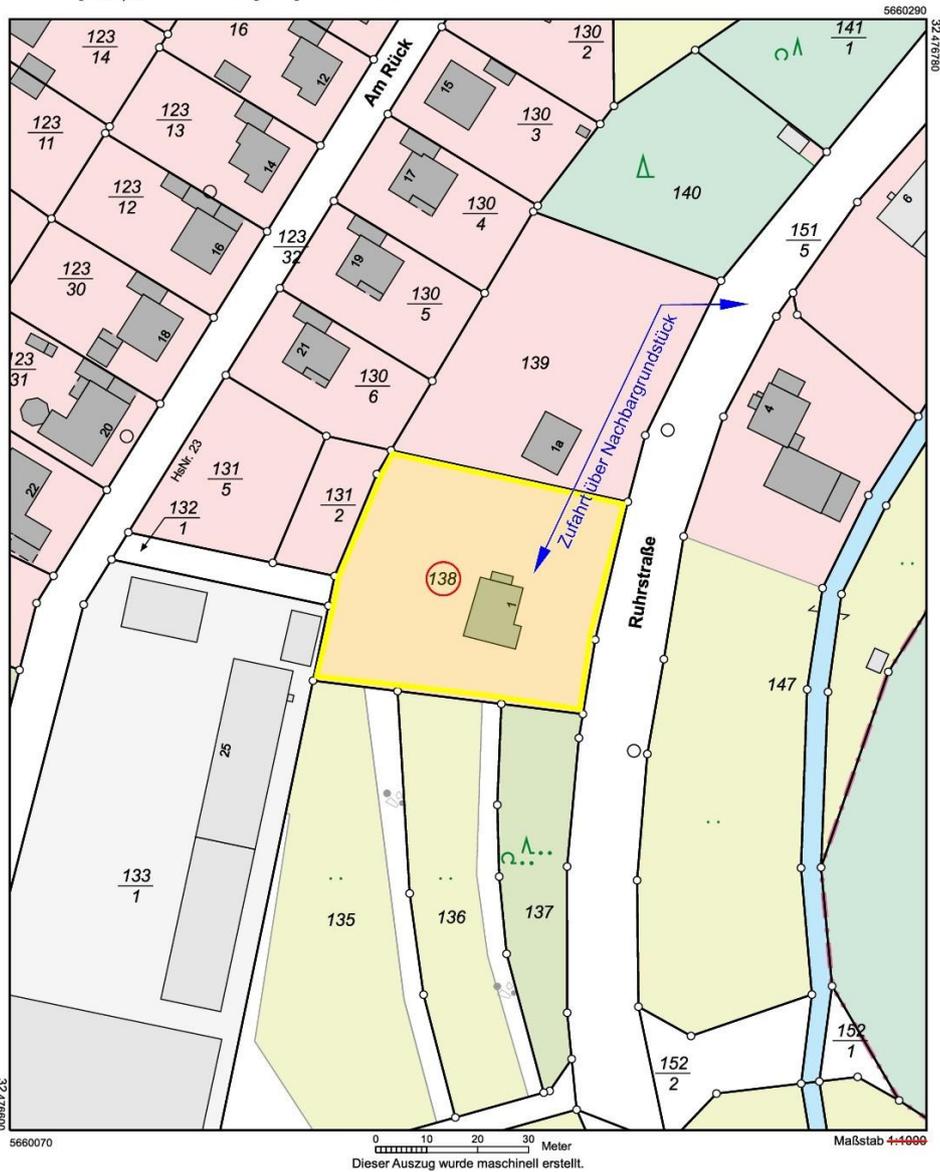
Erstellt am 20.02.2025

Antrag: 202819980-1

AZ: 762-2025G

Flurstück: 138  
Flur: 3  
Gemarkung: Somplar

Gemeinde: Allendorf (Eder)  
Kreis: Waldeck-Frankenberg  
Regierungsbezirk: Kassel



**Anlage 3: Fotoaufnahmen**

