

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 – 5526 - Mail: archhibauer@aol.com

23 K 10/25

Seite 1

W E R T G U T A C H T E N

gem. Beschluss des Amtsgerichtes Melsungen vom 29.10.2025

Exposé



Bewertungsobjekt lfd. Nr. 3



Bewertungsobjekt lfd. Nr. 9

Bewertungsobjekt: lfd. Nr. 3, Gebäude- und Freifläche, 1746 qm

Bewertungsobjekt: lfd. Nr. 9, Landwirtschaftsfläche, 2631 qm

Geschäfts-Zeichen: 23 K 10/25

Wertermittlungsstichtag: 21. November 2025

**Verkehrswert lfd. Nr.3 = 46.000,00 EUR
in Worten: ----sechsendvierzigtausend----EUR**

**Verkehrswert lfd. Nr.9 = 57.000,00 EUR
in Worten: ----siebenundfünfzigtausend----EUR**

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

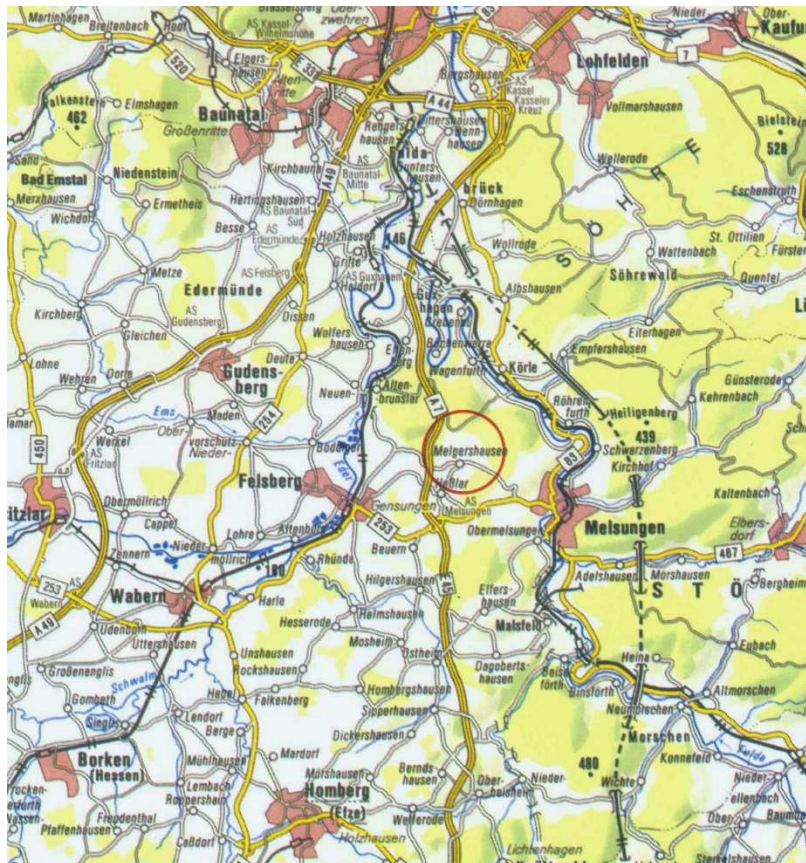
Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 – 5526 - Mail: archhibauer@aol.com

23 K 27/15

Seite 2

Lage- und weitere Merkmale

Melgershausen (siehe Markierung Regionaler Übersichtsplan), ein Stadtteil der Stadt Felsberg, liegt geographisch betrachtet im nordöstlichen Geltungsbereich des Schwalm-Eder-Kreises, ca. 26 km südlich von Kassel u. ca. 18 km nördlich der Kreisstadt Homberg. Zur ehemaligen Kreisstadt Melsungen beträgt die Entfernung ca. 5 km. Die Autobahn A7 (Kassel-Frankfurt) ist über die Anschlussstelle Melsungen/Felsberg in ca. 4 km verkehrsgünstig zu erreichen. Die nächste Bahnstation der Bahnlinie Kassel-Bebra ist in Melsungen, die der Bahnlinie Kassel-Treysa in Felsberg. Es bestehen Busverbindungen nach Felsberg und Melsungen.



Regionaler Übersichtsplan

Am Wertermittlungsstichtag wohnen ca. 345 Einwohner in Melgershausen. Die Einwohnerzahl der Stadt Felsberg incl. aller 16 Stadtteile beträgt zurzeit ca. 10.600. An öffentlichen Einrichtungen stehen Dorfgemeinschaftshaus, Grillhütte, Kinderspiel- u. Sportplatz zur Verfügung. Das Freizeitangebot vor Ort beschränkt sich auf Feuerwehr, Sport- u. Tennisverein. Die medizinische Grundversorgung, Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Grund- u. Gesamtschule, sowie ein breit gefächertes Angebot im kulturellen und sozialen Bereich befinden sich in der 6 km entfernten Kernstadt Felsberg.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 – 5526 - Mail: archhibauer@aol.com

23 K 27/15

Seite 3

Neben Handel, Handwerks- und Gewerbetrieben gibt es hier auch einige Dienstleistungs-Unternehmen. Das Arbeitsplatzangebot wird begünstigt durch die Nähe zu dem Pharma-Konzern B.Braun, sowie der Edeka Handelsgesellschaft in Melsungen.

Teilflächen der zu bewertenden Grundstücke lfd. Nr. 3 und lfd. Nr. 9 befinden sich in einem Mischgebiet, Teilflächen in einem Wohngebiet, beide relativ nah der zentralen Ortslage.

Das unbebaute Grundstück lfd. Nr. 3 war eingeschränkt zugänglich und einsehbar. Die überwiegende Grundstücksfläche ist unkontrolliert eingewachsen, eine Nutzung ist am Wertermittlungsstichtag nicht erkennbar. Auf dem Grundstück sind ein Ackerpflug und ein Anhänger abgestellt. Die Geländetopographie ist eben, der Zuschnitt ist regelmäßig. Auf der Ost- und Westseite ist das Grundstück eingefriedet.

Grundstück lfd. Nr. 9 ist an der Grundstücksgrenze zum Flurstück 40/3 hin bebaut mit einem überdachten, offenen Unterstellstand für Landwirtschaftsfahrzeuge bzw. Geräte. Unmittelbar nördlich des Unterstellstandes befindet sich ein Schuppen an der Grundstücksgrenze. Beide Gebäude sind als abgängig zu bezeichnen und nicht in der Liegenschaftskarte dargestellt. Auf dem Grundstück werden ca. 500 Holzpaletten gelagert. Des Weiteren befinden sich 1 Lkw-Anhänger, 1 Traktor-Anhänger, 1 Häcksler, 1 Ackerpflug, 1 Schubkarren, mehrere kleine Container, 1 Schubkarren und eine umfangreiche Menge von Sperrmüll auf dem Grundstück. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist nicht erkennbar. Die Geländetopographie ist eben, der Zuschnitt ist regelmäßig. Das Grundstück ist eingefriedet.

Zur Bodenbeschaffenheit der Bewertungsobjekte lfd. Nr. 3 und lfd. Nr.9 können am Qualitätsstichtag keine Angaben gemacht werden, es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Über die Existenz von Bodengutachten ist der Unterzeichner nicht informiert. Visuell besteht kein Verdacht auf Altlasten.

Belastungen und Einschränkungen

Die zu bewertenden Grundstücke liegen nach Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde nicht in einer Gesamtanlage im Sinne des Hessischen Denkmalschutzgesetzes.

Nach schriftlicher Mitteilung der Bauaufsichtsbehörde des Schwalm-Eder-Kreises ist auf dem zu bewertenden Grundstück lfd. Nr. 3 eine Baulast eingetragen. Die Richtigkeit dieser Auskünfte wird ohne Überprüfung vorausgesetzt.

Bau- und Planungsrecht

Art und Maß der baulichen Nutzung sind gemäß der umliegenden Bebauung nach § 34 BauGB zu beurteilen, da nach Auskunft des Stadtbauamts Felsberg für den Geltungsbereich kein Bebauungsplan vorliegt. Im Flächennutzungsplan der Stadt Felsberg ist die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 – 5526 - Mail: archhibauer@aol.com

23 K 27/15

Seite 4

Objektspezifische Verhältnisse

Bewertungsobjekt lfd. Nr. 3:

Am Wertermittlungsstichtag war die gesamte Grundstücksfläche unkontrolliert eingewachsen. Auf dem Grundstück befinden sich ein Ackerpflug und ein Anhänger ohne Wertrelevanz. Nutzung ist nicht erkennbar.

Bewertungsobjekt lfd. Nr. 9:

Am Wertermittlungsstichtag sind der Überdachte Unterstellstand für Landwirtschaftsfahrzeuge und der Schuppen abgängig. Die gelagerten Holzpalletten, der Sperrmüll, die abgestellten Anhänger u. Landwirtschaftsgeräte sind zu entsorgen. Die Wildgräser auf dem Grundstück sind abzusensen, zu laden u. auch zu entsorgen. Im angetroffenen Zustand ist eine Landwirtschaftliche Nutzung ist nicht erkennbar.



Bewertungsobjekt lfd. Nr. 3



Bewertungsobjekt lfd. Nr. 3



Bewertungsobjekt lfd. Nr. 9



Bewertungsobjekt lfd. Nr. 9