

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**



ARCHITEKTUR+SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

VERKEHRSWERTFESTSTELLUNG

Gemäß § 194 BauGB

RUPPERT UMBACH

FREIER ARCHITEKT
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
IMMOBILIENBEWERTUNG EIPGS / IHK
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
SCHÄDEN AN GEBÄUDEN EIPGS
HALDORFERSTRASSE 2
34687 FELSBERG-WOLFFERSHAUSEN
TEL: 05650 - 95869
FAX: 05650 - 958692
MOBIL 0176 - 8916283
MAIL: gutachten@ruppert-umbach.de
www.immobilienbewertung-umbach.de
STEUERNUMMER: 032-876-95140

Aktenzeichen: 06 K 22/25

Bewertungsobjektart: Gewerbegebäude ehemalige Molkerei
- Liquidationsobjekt -

Anschrift: 34281 Gudensberg, Freiheit 7

Flurbezeichnung: Gemarkung Gudensberg,
Flur 16, Flurstück 90/6

Grundstücksgröße: 2.442 m²



Der Marktwert des o.g. Liquidationsobjekt wird zum 12.01.2026 geschätzt auf

1,- - €

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 36 Seiten incl. 30 Anlagen mit insgesamt 17 Seiten.
Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt.



Felsberg, den 19. Februar 2026

INHALTSVERZEICHNIS

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
Zweck des Gutachtens	3
Verwendete Unterlagen und Erkundigungen	3 - 4
Grundstücksbezeichnung	4
Grundstücksbeschreibung und Zustand	4 - 8
Baubeschreibung	9 - 10
Gesamteindruck und Mängel	11 - 13
Wahl des Wertermittlungsverfahrens	14
Begriffserläuterungen	15 - 16
Privatrechtliche Gegebenheiten	17
Grundlagen der angewendeten Wertermittlungsverfahren	17
Berechnungen und Flächen	18
Bodenwert	18
Marktanpassung	19
Zusammenstellung	19
Schluss	19
Anlagen:	
Auszug aus der Liegenschaftskarte	20
Fotos des Bewertungsobjektes aus dem Abbruchartrag 2018	21 - 25
Fotos des Bewertungsobjektes zum Ortstermin	26 - 33
Übersichtsskizze Bebauung	33
Anlage Altlastenaukunft	34 - 36

ZWECK DES GUTACHTENS

Zweck:	Auftragsgemäß soll der Marktwert (Verkehrswert) der Immobilie zum Zwecke der Zwangsvollstreckung ermittelt werden.
Auftraggeber:	Amtsgericht Fritzlar, Beschluss vom 23.10.2025, eingegangen am 04.11.2025
Eigentümer:	laut Grundbuch
Besichtigungs- / Qualitätsstichtag:	12. Januar 2026
Wertermittlungsstichtag:	12. Januar 2026
Anwesend:	der Unterzeichner Das Gebäude konnte zum Ortstermin nicht von innen besichtigt werden.
Energieausweis:	Für das Bewertungsobjekt liegt kein Energieausweis gem. GEG vor.
Mieter:	Sind nicht bekannt. Das Gebäude wird augenscheinlich nicht bewohnt oder genutzt.
Hinweis:	Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten zu berücksichtigen sind.

VERWENDETE UNTERLAGEN UND ERKUNDIGUNGEN

Grundbuchauszug: Amtsgericht Fritzlar, Grundbuch von Gudensberg, Blatt 3206.

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation:
Auskunft Bodenrichtwert

Bauaufsichtsamt für den Schwalm-Eder-Kreis:
Auskunft Baulasten

Stadtverwaltung Gudensberg:
Auskunft Bebauungsplan, Erschließung und
Leitungsauskunft- Wasser und Abwasser, Auszüge aus der Bauakte

EAM Leitungsauskunft:
Strom

EWf Leitungsauskunft:
Gas

Immobilienmarktbericht Schwalm-Eder-Kreis 2025

ImmoWertV 2021

Regierungspräsidium Kassel, Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) des Landes Hessen.

Demografiebericht Gudensberg.

Quelle: www.wegweiser-kommune.de

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie:
Auskunft Schallemission

GRUNDSTÜCKSBEZEICHNUNG

Grundbuch von:	Gudensberg
Blatt:	3206
Gemarkung:	Gudensberg
Flur:	16
Flurstück:	90/6
Größe:	2.442 m ²
Lage und Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	8

GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG UND ZUSTAND

Bebauung: Das Bewertungsgrundstück ist mit einem ehemaligen Molkereigebäude mit Verwaltungstrakt und Produktion bebaut. In der Vergangenheit wurden Teile der Bebauung zur Vermietung umgenutzt. Das Gesamtobjekt steht zum Bewertungsstichtag mindestens 6 Jahre ohne Nutzung leer. Weiterhin sind auf dem Bewertungsgrundstück befestigte Flächen als Zufahrt und Parkplätze vorhanden.

**Lagemerkmale,
Mikrolage:**

Innerörtliche Lage / Charakter des Wohnviertels:

Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb einer gemischten Baufläche im Ortskern der Stadt Gudensberg. Über das Bewertungsobjekt wurde im Jahr 2022 ein Bebauungsplan mit der Nutzung allgemeines Wohngebiet gelegt (siehe Art und Maß der baulichen Nutzung).

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:

Das Grundstück liegt an einer Durchgangsstraße mit Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung.

Beurteilung der Wohnlage:

Die Lage kann als normale Wohnlage bezeichnet werden (mögliche Einstufung gemäß IVD Immobilienpreisspiegel: normal, gut, sehr gut).

Grundstücksform/

Abmessung:

Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten.

Mittlere Tiefe: ca. 65 m

Mittlere Breite Straßenfront: ca. 43 m

Das Grundstück kann als überdurchschnittlich groß im Vergleich mit den umliegenden Grundstücken bezeichnet werden. Ein Richtwertgrundstück ist nicht ausgewiesen.

Topografie / Zuschnitt:

Das Gelände liegt eben.

Zuwegung / Parkplätze:

Das Grundstück ist von Süden über die Verkehrsfläche „Freiheit“ erschlossen. An der Nordseite des Bewertungsgrundstückes liegt eine Verkehrsfläche „Bahnhofstraße“ als Teilfläche des Flurstückes 3/52. Diese Teilfläche wird in der Realität und in den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Verkehrsfläche genutzt.

Immissionen:

Laut Auskunft des Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) des Landes Hessen vom 11.02.2026 beinhaltet diese für die vorgenannten Flurstücke relevante Eintragungen. Siehe Anlage.

Schallimmissionen durch den PKW- Verkehr auf der Besser Straße und der BAB A49. Gem. den vorliegenden Schallimmissionskarten liegt in der gesamten Richtwertzone eine Schallimmissionslage von ca. 40 - 75 dB(A) vor. Auf den Bewertungsgrundstücken liegen die Werte zwischen 45 - 64 dB(A).

Bodenbeschaffenheiten:	Es wurden keine Untersuchungen durchgeführt. Es wird von gewöhnlichen Gründungsverhältnissen ausgegangen.
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Grenzverhältnisse:	Es liegen Grenzbebauungen und Abstandsflächenunterschreitungen vor. Aufgrund des Alters des Gebäudes liegen keine baurechtlichen oder nachbarrechtlichen Regelungen vor.
Baulasten:	Laut Auskunft der Bauaufsichtsbehörde für den Schwalm-Eder-Kreis sind auf dem Bewertungsgrundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis erfolgt.
Erschließungszustand:	Das Grundstück liegt an der Straße "Freiheit". Die Grundstückerschließung mit Strom, Gas, Abwasser und Wasser ist vorhanden. Die Erschließung erfolgt gem. Planauskunft sowohl von Norden über die Bahnhofstraße als auch von Süden über die Freiheit.

Planauskunft Stadt Gudensberg Mischwasserkanal und Wasserversorgung

Planauskunft EAM Netz Strom:

Planauskunft EAM Netz Gas: An der Nordseite des Bewertungsgrundstückes liegt eine Gasleitung mit der Kommentierung „Im Betrieb befindliche Baumaßnahme die noch nicht dokumentiert wurde“.

Abgabenrechtliche
Situation:

Das Grundstück ist laut Auskunft der Stadtverwaltung Gudensberg erschließungsbeitragsfrei.

Außenanlagen: Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind größtenteils mit Betonsteinpflaster befestigt.

Einfriedung des Grundstücks: teilweise Metallzaun

Art und Maß der baulichen Nutzung: Laut Auskunft des Stadtbauamtes Gudensberg liegt das Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches des gültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 90 "Freiheit 7 Molkerei" der Stadt Gudensberg. Der Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 2022. Allgemeines Wohngebiet (WA), zulässige Vollgeschosse III, 0,6 GRZ, 1,8 GFZ.

Makrolage:

Bundesland: Hessen

Kreis: Schwalm – Eder – Kreis

Kaufkraftindex: Bundesdurchschnitt 100 %
Schwalm – Eder – Kreis 95,1 %

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in Gudensberg. Die Gesamtstadt Gudensberg hat mit den 7 angeschlossenen Stadtteilen ca. 10.060 Einwohner. Verkehrsmäßig ist Gudensberg durch die A 49 sowie die B 254 erschlossen. In Gudensberg sind Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen sowie Versorgungsgeschäfte und ein Gewerbegebiet vor Ort.

Demografie: Gemäß der Bertelsmann Stiftung / Wegweiser Kommune handelt es sich bei Gudensberg um den Demografietyt 4, d.h. stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen. Seit 2011 zeigt Gudensberg eine positive Bevölkerungsentwicklung von 9,0 %, der Schwalm-Eder-Kreis eine positive Entwicklung von 1,2 % und das Land Hessen eine positive Entwicklung von 7,1 %.

BAUBESCHREIBUNG

Vorbemerkung:

Grundlage der Baubeschreibung sind die im Rahmen des Ortstermins aufgenommenen Daten, sie beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben und Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen sowie der Baubeschreibung zum Bauantrag.

Das Objekt konnte zum Ortstermin nicht von innen besichtigt werden, Grundlage der Baubeschreibung ist der Ortstermin sowie Beschreibungen aus der Bauakte.

Gebäudeart:

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem ehemaligen Molkereigebäude mit Verwaltungstrakt und Produktion bebaut. In der Vergangenheit wurden Teile der Bebauung zur Vermietung umgenutzt. Das Gesamtobjekt steht zum Bewertungsstichtag mindestens 6 Jahre ohne Nutzung leer. Weiterhin sind auf dem Bewertungsgrundstück befestigte Flächen als Zufahrt und Parkplätze vorhanden. Das Gesamtobjekt besteht aus unterschiedlichen Baukörpern in unterschiedlichen Bauweisen. In der Baubeschreibung können nur die erkennbaren oder dokumentierten Materialien ohne exakte Zuordnung und ohne Bauteilbezug genannt werden. Es liegt ein genehmigter Abbruchartrag für die gesamte Bebauung incl. Abbruch- und Entsorgungskonzept aus dem Jahr 2018 vor.

Gebäudealter:

Unbekannt, nach 1925.

Bruttogrundfläche:

gem. Bauakte ca. 1.593 m²

Gebäudevolumen:

gem. Bauakte ca. 16.736 m³

Fassaden / Außenwände:

monolithisches HLZ-Mauerwerk, innen und außen verputzt. Glasbausteine, Stahlbetonwände gestrichen, Klinkermauerwerk.

Ausstattung I – Wände:

massiv, beidseitig verputzt, Trockenbau gedämmt.

Dachausführung:

Zur Freiheit Satteldachkonstruktion mit Walm an den Giebelseiten, Flachdachgauben, Zwischenbau Flachdachkonstruktion Bauweise unbekannt, Mitteltrakt zur Bahnhofstraße Satteldachkonstruktion mit Schleppdachgauben, Baukörper zur Bahnhofstraße Flachdachkonstruktion, Bauweise unbekannt.

Deckung:

Ton- Falzziegel und Bitumenbahnen, Gaubendächer Bitumenbahnen, Gaubenwangen Naturschiefer.

Geschossdecken:

Stahlbetondecken, Verbund- Estrich, im Dachgeschossbereich teilweise Holzbalkendecken. Deckenuntersichten teilweise Gipskarton, teilweise Holzschalung.

Fußböden:

gem. Baubeschreibung teilweise Fliesen und einfache PVC-Beläge.

Treppen innen:

keine Angaben.

Treppen außen:	Stahlbeton Podesttreppe
Türen:	keine Angaben
Fenster / Rollläden:	Kunststofffenster isolierverglast, Holzfenster isolierverglast, Holzfenster einfachverglast, Stahltüren mit Glasausschnitt einfachverglast, Glasbausteine.
Schornstein:	keine Angaben
Heizung, Brennstofflager:	Ölheizung, Öllager, Auszug aus der Bauakte: Es befinden sich als Tankinhalt in den noch vorhandenen Kunststoffheizöltanks noch ca. 300 Liter als Restbestand.
Solar- Photovoltaikanlage:	Nicht vorhanden.
Versorgungsleitungen:	In dem Bewertungsobjekt sind Hausanschlüsse für Strom, Gas, Wasser und Abwasser vorhanden.
Elektroinstallation:	keine Angaben.
Sonstige haustechnische Installationen:	keine Angaben
Besondere Bauteile:	nicht vorhanden
Zubehör:	keine Angaben
Einfriedung:	teilweise Drahtzaun und Vegetation

Anmerkungen zum Zustand des Gebäudes:

Es sei an dieser Stelle ausdrücklich erwähnt, dass im vorliegenden Gutachten keine weitergehenden Untersuchungen bzgl. der Funktionsfähigkeit der Gebäudetechnik sowie des baulichen Zustand einzelner Gewerke bzw. Gebäudeteile und Bauteile durchgeführt wurden. Derartige Untersuchungen können nur von entsprechenden Spezialisten durchgeführt werden (z.B. Haustechniker, Statiker, Brandschutzgutachter, Bauschadensgutachter).

GESAMTEINDRUCK / MÄNGEL

Das gesamte Bewertungsobjekt ist in einem sehr schlechten Instandhaltungszustand. Die vorhandene Gebäudestruktur ist auf die ehemalige Nutzung Stück für Stück erweitert und angepasst worden. In die vorhandene Struktur eine neue Nutzung einzufügen ist nur mit erheblichem Aufwand möglich. Eine Sanierung und Nutzung des Gebäudebestandes ist nicht wirtschaftlich darstellbar. Die Dachabdichtung ist an verschiedenen Stellen undicht, es kommt zu starkem Wassereintritt in das Gebäude. Die Gebäudetechnik ist bereits seit Jahren außer Betrieb genommen. Die vorhandenen Bauteile sind teilweise so stark geschädigt, dass die Standsicherheit teilweise in Frage zu stellen ist. Weiterhin sind die Anforderungen an die Gebäudehüllfläche sowie die Gebäudetechnik nach einer Sanierung so hoch, dass eine Umsetzung mit der vorhandenen Bausubstanz sehr aufwendig wird. Die erforderlichen Investitionen liegen deutlich über dem Gebäudewert. Auch der Standort erscheint für die vorhandene Gebäudestruktur nicht geeignet zu sein. Im Jahr 2018 wurde ein Abbruchartrag mit Abbruch- und Entsorgungskonzept genehmigt. Für die Grundstücksfläche wurde ein Vorhaben bezogener Bebauungsplan aufgestellt. Der B-Plan sieht eine Freilegung des Grundstückes und eine Wohnbebauung vor. Im Rahmen der Bewertung wird von einer Freilegung des Bewertungsgrundstückes ausgegangen, die Freilegungskosten werden überschlägig ermittelt.

Grobkalkulation Abbruch- und Entsorgungskosten

	m ²	HfM	Decken/Sohlen	m ³
Keller				
	410,39	2,95	0,25	1313,25
	9,21	2,95	0,25	29,47
	290,54	3,05	0,25	958,78
	104,41	3,05	0,25	344,55
	104,49	3,05	0,25	344,82
	456,96	3,05	0,25	1507,97
	17,50	2,26	0,2	43,05
	199,52	1,10		219,47
	1,13	1,10		-1,24
	26,14	0,00	0,25	6,54
	0,00	0,00		0,00
	1618,03			
Summe				4766,65

Geb. Typ	Beton- Massivbau		
	t/m ³	m ³	Tonnen
Beton	0,369	4766,65	1758,90
Ziegel	0,05	4766,65	238,33
Holz	0,002	4766,65	9,53
Metalle	0,006	4766,65	28,60
Restabfälle	0,002	4766,65	9,53
Sonstiges	0,002	4766,65	9,53
			2054,43

	Tonnen	m ²	Abbruch	und Ents.	€
Beton	1758,90		45,00 €		79.150,29 €
Ziegel	238,33		35,00 €		8.341,64 €
Holz	9,53		290,00 €		2.764,66 €
Metalle	28,60		- €		- €
Restabfälle	9,53		375,00 €		3.574,99 €
Sonstiges	9,53		212,00 €		2.021,06 €
Dachziegel		0	- €		- €
Bitumenpappe		1294,42	15,00 €		19.416,36 €
Kühlboxen		0	25,00 €		- €
Öltank	Reinigung	2	1.000,00 €		2.000,00 €
					117.269,01 €

Außenanlagen

50.000,00 €

Gebäudeteil EG, OG, DG

Erdgeschoss

m ²	HIM	m ³	
410,39	2,75	0	1128,57
9,21	2,75	0	25,33
290,54	3,50	0,25	1089,53
104,41	3,50	0,25	391,54
104,49	3,50	0,25	391,84
456,96	4,30	0,25	2079,17
17,50	3,75	0	65,63
199,52	3,75	0	748,20
-1,13	1,10	3,75	-5,48
26,14	2,01	0,25	59,08
0,00	0,00		0,00

Summe

5973,39

1. Obergeschoss

m ²	HIM	m ³	
410,39	2,75	0	1128,57
9,21	2,75	0	25,33
290,54	3,05	0,25	958,78
104,41	3,05	0	318,45
104,49	3,05	0	318,69
0,00	0,00		0,00

Summe

2749,83

2. Obergeschoss

m ²	HIM	m ³	
410,39	2,75	0	1128,57
9,21	2,75	0	25,33
0,00	0,00		0,00

Summe

1153,90

Dachgeschoss

m ²	HIM	m ³	
410,39	2,16	0	886,44
9,21	2,95	0,25	29,47
290,54	3,05	0,25	958,78
104,41	3,05	0,25	344,55
104,49	2,48	0	259,14
456,96	3,00	0	1370,88
17,50	0,30	0	5,25
199,52	0,30	0	59,86
-1,13	0,30	0	-0,34
26,14	0,00	0	0,00
0,00	0,00		0,00

Summe

3534,03

Gesamt

13411,15

Geb. Typ	Massivbau 1918 - 1948		
	t/m ³	m ³	Tonnen
Beton	0,116	13411,15	1555,69
Ziegel	0,224	13411,15	3004,10
Holz	0,009	13411,15	120,70
Metalle	0,006	13411,15	80,47
Restabfälle	0,004	13411,15	53,64
Sonstiges	0,002	13411,15	26,82
			4841,42

	Tonnen	m ²	Abbruch	und Ents.	€
Beton	1555,69		45,00 €		70.006,19 €
Ziegel	3004,10		35,00 €		105.143,40 €
Schornstein	1,00		- €		- €
Holz	120,70		290,00 €		35.003,09 €
Metalle	80,47		- €		- €
Restabfälle	53,64		375,00 €		20.116,72 €
Sonstiges	26,82		212,00 €		5.686,33 €
Dachziegel		1000	7,50 €		7.500,00 €
Bitumenpappe		300	15,00 €		4.500,00 €
Kühlboxen		0	- €		- €
Öltank	Reinigung	0	- €		- €
					247.955,73 €
Erdaushub und Entsorgung					
m ³		700	35,00 €		24.500,00 €
Anlieferung und Rückverfüllung		3000	28,00 €		84.000,00 €
Gesamt Abbruchmaterial				m ² Tonnen	
Beton				3314,59	
Ziegel				3242,43	
Holz				130,23	
Metalle				109,07	
Restabfälle				63,18	
Sonstiges				36,36	
Bitumenpappe		1295			
Wellasbest		0			
Öltank		2			
Gesamt Abbruchkosten netto					523.724,73 €
Da die weitergehenden Untersuchungen die durchgeführt wurden (Asbestmaterialien, Glasfaserdämmstoffen und sonstigen zu entsorgenden Materialien) im Rahmen dieses Verfahrens nicht berücksichtigt werden können, ist nur eine überschlägige Ermittlung der Kosten möglich.					
Für diese unvorhergesehenen Umstände wurden die Einheitspreise mit einem 5 % Zuschlag angesetzt					
					26.186,24 €
					549.910,97 €
MwSt					104.483,08 €
					654.394,06 €

Grundlage der Berechnungen ist der Antrag auf Abbruch und Rückbau aus dem Jahr 2018. Weitere Unsicherheiten in den Kostenansätzen liegen in der Terminierung der Abbruchmaßnahme (in wie vielen Jahren erfolgt der Rückbau) und in möglicherweise vorhandenen Bodenverunreinigungen.

WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6, Abschnitt 3 ImmoWertV21).

Sachwertverfahren:

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV21 geregelt. Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Ertragswertverfahren:

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 – 34 der ImmoWertV21 geregelt. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach den Auswahlkriterium "Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr" das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Vergleichswertverfahren:

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24 – 26 der ImmoWertV21 geregelt. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise von solchen Grundstücken heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. In der Praxis sind in der Regel die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für eine Bewertung heranzuziehen.

Liquidationswertverfahren:

Das Liquidationswertverfahren wird als eine Art des Vergleichswertverfahrens durchgeführt. Wenn der nicht abgezinste Bodenwert für eine planungsrechtlich zulässige Nutzung ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV21 ermittelten vorläufigen Ertragswert erreicht oder übersteigt, kann von der alsbaldigen Freilegung des Grundstückes ausgegangen werden.

Bodenwert > Ertragswert

Diesen Wert nennt man auch Liquidationswert.

Das Gebäude ist im derzeitigen Zustand nicht nutzbar.

Aufgrund der vorangegangenen Erläuterungen wird die Marktwertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren als Bodenwertkorrektur durchgeführt.

BEGRIFFSERLÄUTERUNG

Marktwert (Verkehrswert):

Im Baugesetzbuch wird im § 194 der Verkehrswert wie folgt definiert: "Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre." Die Wertermittlung erfolgt auf Basis der ImmoWertV21.

Gesamtnutzungsdauer:

§ 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV21. Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung des Neubauwertes gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

Restnutzungsdauer:

§ 4 (3) und § 12 (5) ImmoWertV21. Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungslaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung:

Die auf der Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart. Der Wertverlust muss als Wertminderung im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Wertminderung müssen zunächst die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

Baumängel und Bauschäden:

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften – z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassenen Unterhaltsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- keine Funktionsprüfungen von technischen Anlagen durchgeführt werden können,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Gem. § 8 (3) ImmoWertV21 sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Zubehör §97 BGB:

Zubehör sind bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird oder kein wesentlicher Bestandteil des Gebäudes ist.

Anmerkung:

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten!

Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt.

Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden.

Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgelegten Mängel, die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

PRIVATRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Mietvertrag:	Das Objekt ist nicht vermietet. Das Objekt steht leer.
Rechte und Lasten in Abt. II des Grundbuches von Gudensberg Blatt 3206:	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Bundesrepublik Deutschland (Bundesminister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten) des Inhalts, dass der jeweilige Eigentümer der belasteten Grundstücke auf diesen für alle Zukunft keinen Molkereibetrieb mit Milchbe- und Verarbeitung weder eröffnen noch betreiben darf. Im Übrigen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 27. November 1972 eingetragen am 25. Januar 1973 in Blatt 2231 und von dort hierher übertragen am 19. Januar 1990. In Abteilung II wird auf Wohnungsgrundbücher der Grundbuchblätter 3208 – 3288 aus dem Jahr 1992 verwiesen. Im Rahmen dieser Bewertung kann das nicht bewertet werden. Aus den Eintragungen ergeben sich keine Einflüsse auf die Wertermittlung.
Zubehör:	Zubehör gem. § 97 BGB ist nicht vorhanden.

GRUNDLAGEN DER ANGEWENDETEN WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

Das Vergleichswertverfahren wird wie bereits erläutert als Hauptverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes durchgeführt. Die für das Verfahren notwendigen Eingangsgrößen werden im Folgenden quantifiziert, anschließend wird das Verfahren durchgeführt.

Gesamtnutzungsdauer:	Die Gesamtnutzungsdauer gem. § 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV21 bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann; im Unterschied dazu kann die technische Standdauer unter Umständen wesentlich länger sein. Zur Wahrung der Modellkonformität (§ 10 (1)) ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 1). Durch den Gutächterausschuss für den Schwalm- Eder- Kreis wird im Immobilienmarkbericht 2025 für Betriebs- und Werkstätten sowie Produktionsgebäude eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren angegeben.
----------------------	--

Restnutzungsdauer:	Die Restnutzungsdauer gem. § 4 (3) und § 12 (5) ImmoWertV21 bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer
--------------------	--

und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Im vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer auf Grund des Gesamtzustandes mit 0 Jahren angesetzt.

B E R E C H N U N G E N U N D F L Ä C H E N

1.) **Grundstücksgröße** Flurstück 90/6 **= 2.442 m²**

2.) **Ermittlung der BGF**

BGF gesamt gem. Bauakte **= 1.593,00 m²**

3.) **Ermittlung des Gebäudevolumens**

Volumen gesamt gem. Bauakte **= 16.737,00 m³**

I. B O D E N W E R T

Gemäß § 40 ImmoWertV21, ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein geeigneter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Laut Auskunft der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation liegt der Bodenwert erschließungsbeitragsfrei für diese gemischte Baufläche in der Richtwertzone 19220002 bei 65,- €/m². Der Bodenwert wurde zum Stichtag 01.01.2024 festgelegt. Auf Grund der aktuellen Entwicklungen am Immobilienmarkt erfolgt keine Anpassung des Bodenwertes. Eine WGFZ wurde nicht abgeleitet. Gem. BauMVO liegt die GFZ in Mischgebieten bei 1,2. Durch die Festsetzung des B- Planes liegt die GFZ auf dem Bewertungsobjekt bei 1,8. Der Umrechnungskoeffizient für diesen Fall liegt bei 1,24. Im vorliegenden Bewertungsfall erfolgt eine Bodenwertanpassung auf Grund der baulichen Nutzung von ca. 25%.

Referenzwert (erschließungsbeitragsfrei)	65,00 €/m ²
Wertanpassung für konjunkturelle	
Weiterentwicklung (geschätzt)	± 0 %
angepasster Richtwert (Ausgangswert)	± 0,00 €/m ²
	65,00 €/m ²

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

• Lage (gem. § 5 Abs. 4 ImmoWertV21)	x	1,00
• der Entwicklungszustand (gem. § 3 ImmoWertV21)	x	1,00
• Art u. Maß der baulichen und sonstigen Nutzung (vgl. § 5 Abs.1)	x	1,25
• Bodenbeschaffenheit (gem. § 5 Abs. 5 ImmoWertV21)	x	1,00
• Beitragsrechtlicher Zustand (gem. § 5 Abs. 2 ImmoWertV21)	x	1,00
• die Grundstücksform/Größe/Zuschnitt	x	1,00
		= 81,00 €/m²

Zu- / Abschläge insgesamt ca. 25 %

Bezeichnung	Grundstücks- größe m ²	Wert pro m ² €	Bodenwert Insgesamt €
Gemarkung			
Gudensberg			
Flur 16			
Flurstück 90/6	2.442,00	81,00 €	197.802,00 €

MARKTANPASSUNG

Der Bodenwert wurde unter Berücksichtigung der baurechtlichen Gegebenheiten und marktgerechter Ableitungen ermittelt, so dass eine Marktanpassung gem. §7 Abs.2 nicht erforderlich ist.

ZUSAMMENSTELLUNG

I. vorläufiger Bodenwert	=	197.802,00 €
vorl. Sachwert der baulichen Außenanlagen	=	0,00 €
vorläufiger Bodenwert	=	197.802,00 €
Marktanpassung	=	1,00
marktangepasster vorl. Bodenwert	=	197.802,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Abbruch / Rückbau / Entsorgung)	=	655.000,00 €
Bodenwert	=	-457.198,00 €

Der **Marktwert** ist somit zum 12. Januar 2026 zu schätzen auf

€ 1,-,-

Der Marktwert (Verkehrswert) ist nach dem Vergleichswertverfahren unter Berücksichtigung normaler wirtschaftlicher Verhältnisse aufgestellt.

Ich bin weder an dem Objekt beteiligt, noch mit dem Eigentümer verwandt, auch bin ich am Zustandekommen einer Beleihung nicht interessiert.

Hinsichtlich der Lage und Größenverhältnisse des Grundstückes habe ich mich davon überzeugt, dass das Gelände, auf dem sich das von mir geschätzte Anwesen befindet, mit der im Grundbuchauszug bzw. Katastermaterial bezeichneten Parzelle identisch ist.

Das Gutachten ist für den oben genannten Zweck erstellt worden und ausschließlich durch den Auftraggeber zu verwenden.

Felsberg-Wolfershausen, den 19. Februar 2026

Anlagen:

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Fotos des Bewertungsobjektes aus dem Abbruchartrag 2018

Fotos des Bewertungsobjektes zum Ortstermin

Übersichtsskizze Bebauung

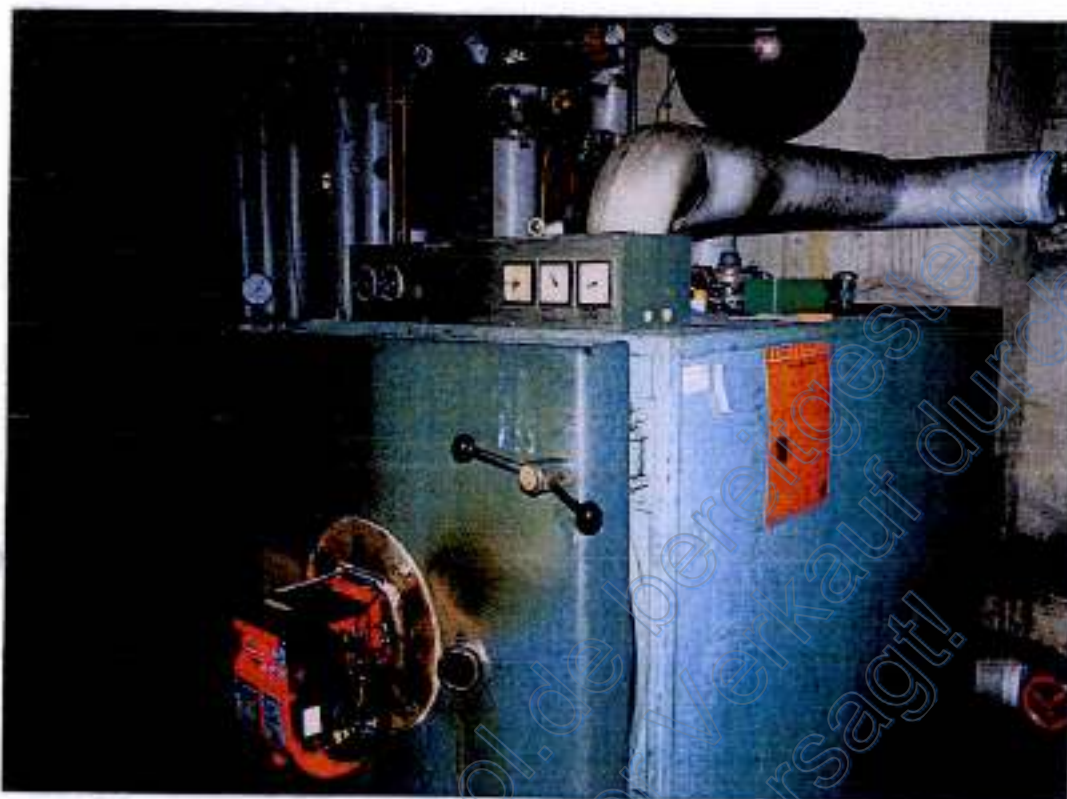
Anlage Altlastenauskunft

AG FRITZLAR

BEWERTUNGSGRUNDSTÜCK: FREIHEIT 7



Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!







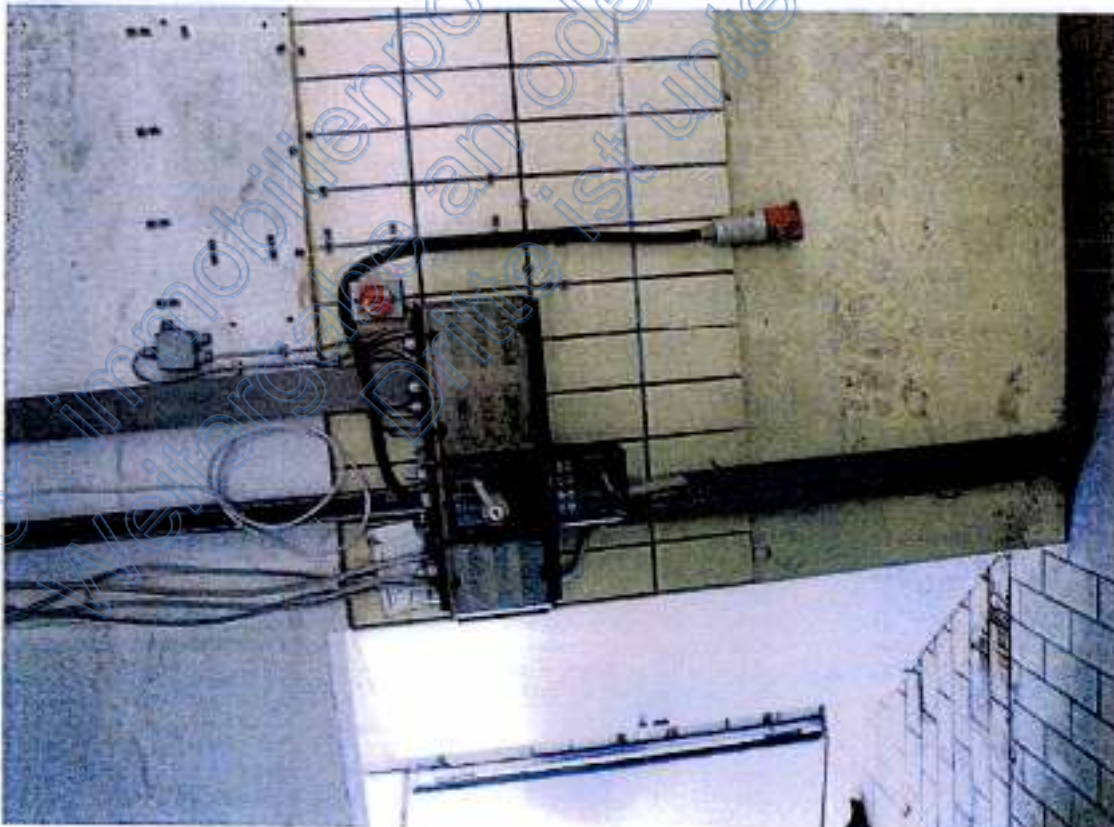






Foto 1 Südansicht von "Freiheit" Geb. Teil 1



Foto 2 West – Zufahrtseite Geb. Teil 1



Foto 3 wie vor



Foto 4 Süd – West Ansicht Geb. Teil 2



Foto 5 wie vor, Zwischenbau



Foto 6 Bild von Nord – Westen Geb. Teil 1



Foto 7 Ost – Giebelseite Geb. Teil 1



Foto 8 Nord – Ostansicht Geb. Teil 1



Foto 9 Ost - Giebelseite Geb. Teil 2



Foto 10 Nord - Ostansicht Geb. Teil 3 - Bahnhofstraße



Foto 11 Nordansicht Geb. Teil 3



Foto 12 Nord – Dachfläche Geb. Teil 2



Foto 13 wie vor



Foto 14 Nord – Dachfläche Geb. Teil 1



Foto 15 Westgiebel Geb. Teil 2

Übersicht Bebauung

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!