
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. 071125/36

EXPOSEE

zum

Anwesen

Wohnhaus mit Anbauten / Resthof

Marburger Str. 21

35285 Gemünden-Schiffelbach



Auftraggeber Amtsgericht Frankenberg
 Geismarer Str. 21
 35066 Frankenberg

Auftrag vom 19.08.2025
Aktenzeichen **31 K 8/25**



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 Wohnhaus mit Anbauten / Resthof
Marburger Str. 21
35285 Gemünden-Schiffelbach

Der zu bewertende Grund- und Gebäudebesitz wird in den Beschreibungen, Berechnungen, Zeichnungen und Fotos des Gutachtens 071125/36 ausführlich behandelt. Es ergaben sich folgende Werte:

Am Bewertungsstichtag, dem 28.10.2025
betragen der/die:

Mögliche Wohnfläche geschätzt ca.	160,00 qm
Bodenwert	20.000,00 €
Sachwert des bebauten Grundstücks - marktangepasst	10.000,00 €
Ertragswert des bebauten Grundstücks	7.000,00 €
Verkehrs-/Marktwert des bebauten Flurstücks 65/3	10.000,00 €

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 0 . 0 0 0 , - - €

in Worten :

zehntausend Euro

für angemessen und erzielbar gehalten.

Frankenberg, den 07.11.2025






Objektbeschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine ehemalige innerörtliche Hofstelle in Gemünden-Schiffelbach im Landkreis Waldeck Frankenberg.

Die Stadt Gemünden an der Wohra verfügt über etwa 4.500 Einwohner, hierin sind die Ortsteile Grösen, Ellnrode, Herbelhausen, Lehnhausen, Schiffelbach und Sehlen enthalten. Gemünden verfügt über ausreichende Infrastruktureinrichtungen in der Kernstadt, es sind eine Haupt- und Realschule vorhanden, die ärztliche Versorgung ist mit mehreren niedergelassenen Ärzten sichergestellt. Weiter stehen ein Schwimmbad und eine Großsporthalle zur Verfügung, Einkaufsmöglichkeiten sind in ausreichendem Maße vor Ort vorhanden. Weitergehende infrastrukturelle Einrichtungen werden in Frankenberg/Eder bzw. in größerem Umfang in Marburg zur Verfügung gestellt.

Der Gemünden der Ortsteil Schiffelbach verfügt über gut 200 Einwohner, es ist eine einfache ländliche Infrastruktur vorhanden. Die Deckung des täglichen Bedarfs ist vor Ort nicht möglich. Im Ort befinden sich mehrere vergleichbare Objekte, teilweise befinden sich diese in einem ruinenartigen Zustand.

Das Grundstück Marburger Straße 21 weist eine Fläche von 695 m² auf, der Zuschnitt des Grundstücks ist leicht unregelmäßig, es ist eine geringe Neigung von Südwesten nach Nordosten vorhanden. Nach Auskunft der Stadt Gemünden ist das Grundstück voll erschlossen und abgerechnet, kommunale Erschließungsbeiträge stehen nicht an. Baulasten sind nicht eingetragen, wertrelevante Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches sind nicht vorhanden. Es besteht Denkmalschutz, im Flächennutzungsplan ist der hier betroffene Bereich als Mischgebiet eingestuft. Auf dem Grundstück befindet sich ein Resthof, dieser besteht aus einem relativ zentral positionierte Wohnhaus, einer hieran angebauten Scheune und Nebengebäuden im Nordwesten und Südwesten. Das Wohnhaus verfügt über einen Zugang im Untergeschoss, im Erdgeschoss und im Obergeschoss ist vermutlich eine Wohnfläche von geschätzt 160 m² vorhanden. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, in einem Anbau an der Nordwestseite befindet sich eine Garage im Erdgeschoss, ein Wohnraum im Erdgeschoss und darauf ein Balkon, mit Zugang vom Obergeschoss. Den vor Ort gemachten Angaben steht das Gebäude seit etwa sechs Jahren leer, die Heizungsanlage wurde komplett ausgebaut. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Das nachfolgende Gutachten unterstellt einen einigermaßen sanierungsfähigen Zustand, eine Modernisierung soll um das Jahr 2000 herum stattgefunden haben. Eine Instandsetzung mit Teilmodernisierungen des Wohnhauses wird dem örtlichen Eindruck und den gemachten Angaben folgend daher für möglich gehalten. Das nach Nordosten an das Wohnhaus angebaute Scheunengebäude befindet sich in einem altersgemäßen Zustand, eine Niederlegung wird hier nicht für erforderlich gehalten.

Hiervon abweichend befindet sich das etwas größere Stall- und Scheunengebäude an der Südwestflanke des Grundstücks in einem technisch und wirtschaftlich überalterten Zustand, die Dachfläche ist eingebrochen, es wird davon ausgegangen, dass hier eine Niederlegung erforderlich ist. Dies würde auch die mögliche Grünfläche auf dem Grundstück angemessen erweitern.

Eine Vermarktung des Objektes wird für schwierig gehalten, da es in dem Dorfgebiet weitere, teilweise auch ruinenartige, Gebäude gibt und eine angemessene Infrastruktur nicht vorhanden ist, wird zumindest mit längeren Vermarktungszeiten zu rechnen sein.

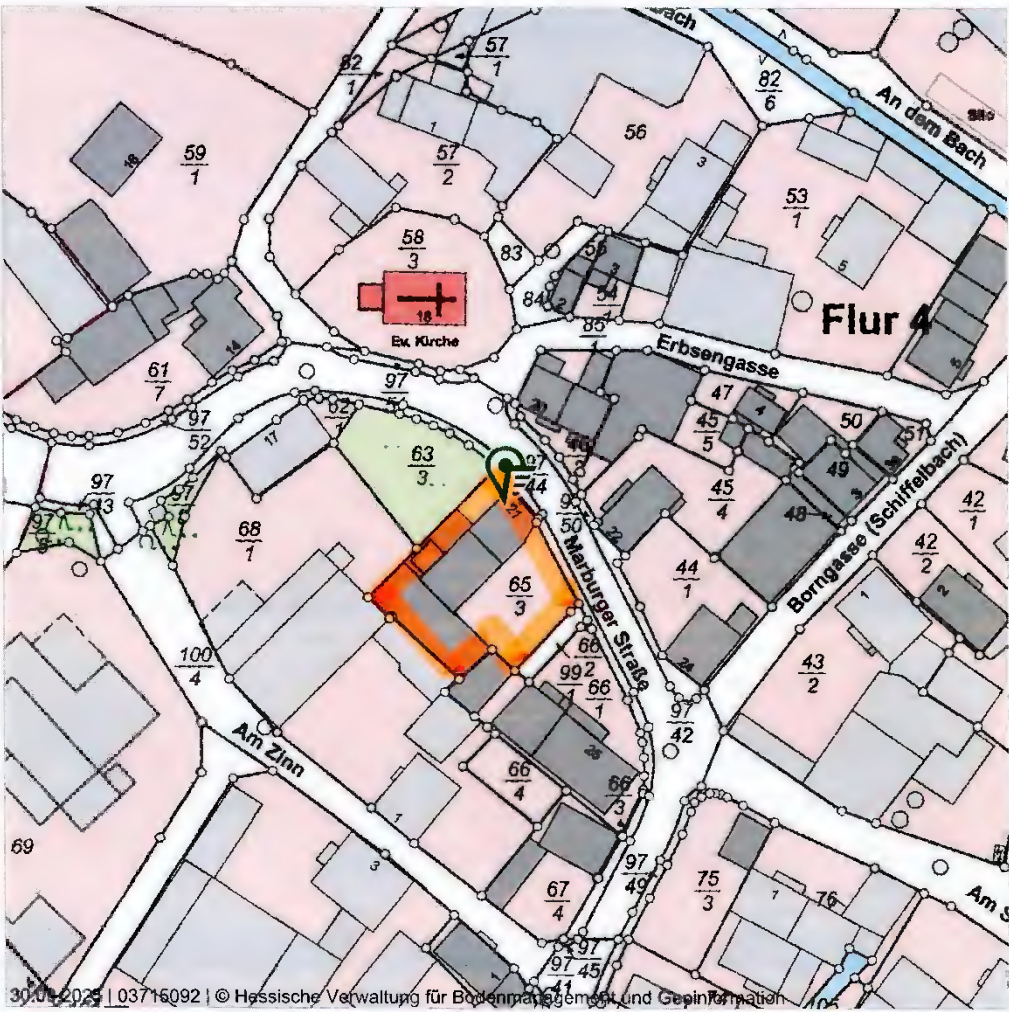
Auf der Grundlage der durchgeführten Berechnungen und unter Berücksichtigung des Objektzustandes und der aktuellen Marktlage wird ein Marktwert zum Stichtag in Höhe von:

10.000,-- €

für angemessen und erzielbar gehalten.



Liegenschaftskarte Hessen
35285 Gemünden (Wohra), Marburger Str. 21



30.09.2025 | 03716092 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten
Die Liegenschaftskarte (ALKIS®) zeigt die Grundstücksdaten des Landes Hessen. Die Karte enthält u. a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. 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





Südostansicht



Westansicht



Nordansicht

