



ARCHITEKTUR+SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

EXPOSEE ALS AUSZUG DER VERKEHRSWERTFESTSTELLUNG

Gemäß § 194 BauGB

zum Beschluss des Amtsgerichts Melsungen vom 23.10.2025 in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Zwangsversteigerung über das im Grundbuch von Gudensberg eingetragene Grundstück:

Aktenzeichen: 06 K 22/25

Bewertungsobjekt: Gewerbegebäude ehemalige
Molkerei
– Liquidationsobjekt -
Gemarkung Gudensberg,
Gebäude- und Freifläche
Freiheit 7, 34281 Gudensberg
Flur 16, Flurstück 90/6

Aktenzeichen: 06 K 22/25

Besichtigungstag: 12.01.2026

Bewertungsstichtag: 12.01.2026

Qualitätsstichtag: 12.01.2026

Bodenwert: 197.802,00 €

**Besondere objekt-
spezifische
Grundstücksmerkmale
Investitionsbedarf: 655.000,00 €**

Vergleichswert: 1,00 €

RUPPERT UMBACH

FREIER ARCHITEKT
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
IMMOBILIENBEWERTUNG EIPOS / IHK
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
SCHÄDEN AN GEBÄUDEN EIPOS
HALDORFERSTRASSE 2
34587 FELSBERG-WOLFERSHAUSEN
TEL: 05665 – 969891
FAX: 05665 – 969892
MOBIL: 0179 – 69 16 293
MAIL: architektur@buero-umbach.de
MAIL: gutachten@buero-umbach.de
WEB: www.buero-umbach.de
STEUERNUMMER: 032 876 30140



HESSEN

Landesverband öffentlich bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.



Der **Marktwert** des o.g. Liquidationsobjekt, wird zum 12. Januar 2026 geschätzt auf

1,-- €

Felsberg, den 19. Februar 2026

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.

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 Parklätze 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. Gasbausteine, 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.

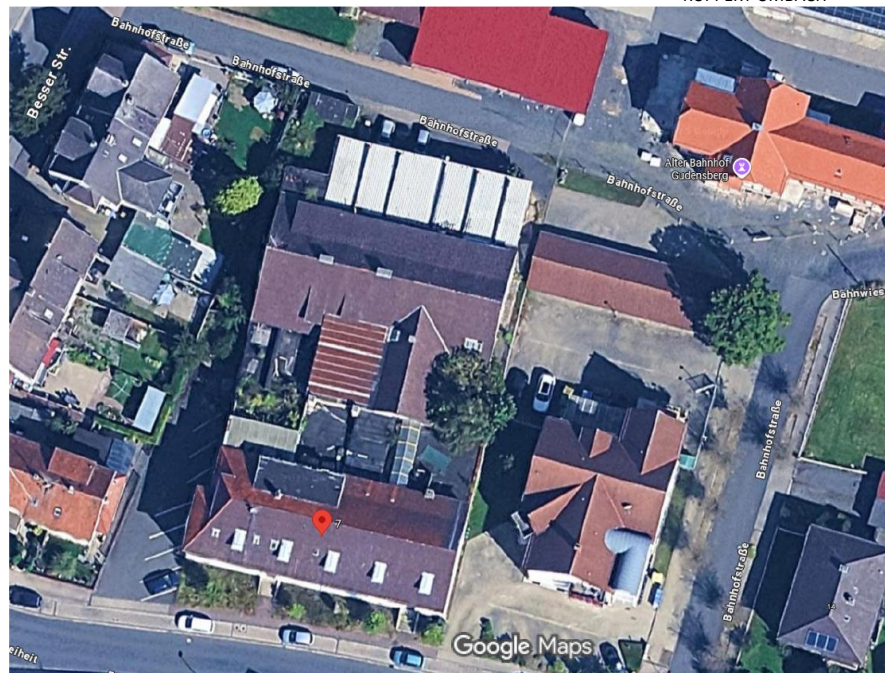
Geschossdecken:

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

Auszug Grundstücksbeschreibung und Zustand

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:

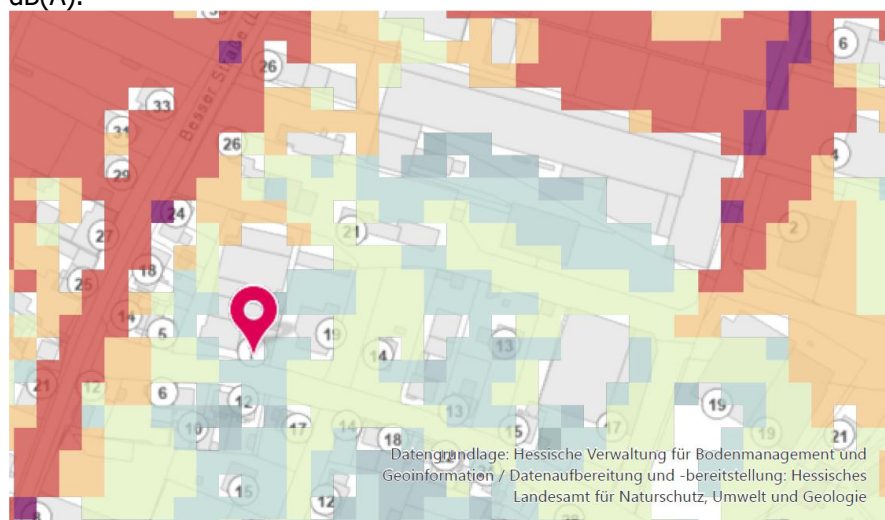
Laut Auskunft des Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) des Landes Hessen vom 11.02.2026 beinhaltet dieses für die vorgenannten Flurstücke relevante Eintragungen. Siehe Anlage:

Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) des Landes Hessen vom 11.02.2026.

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).

Lärmpegel LDEN [dB(A)] Value

- 40 - 44
- 45 - 49
- 50 - 54
- 55 - 59
- 60 - 64
- 65 - 69
- 70 - 74
- >= 75
- Gemeinden



Bodenbeschaffenheiten:

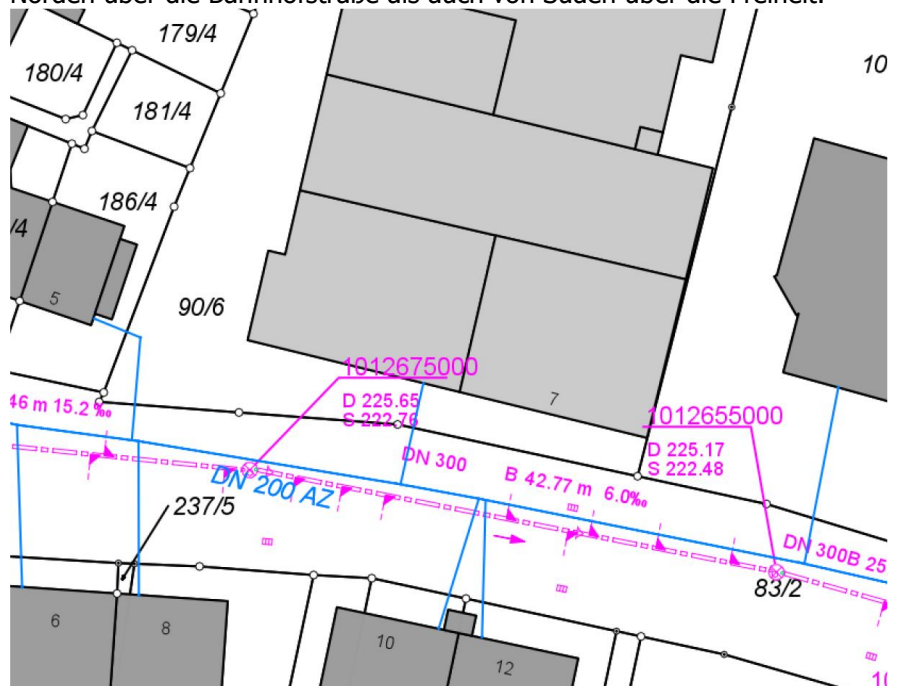
Es wurden keine Untersuchungen durchgeführt. Es wird von gewöhnlichen Gründungsverhältnissen ausgegangen.

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 Grundstückserschließung 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.

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 sind 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 Abbruchantrag 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.

Rückbau- und Entsorgungskosten ca. 655.000,-- €

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.



West – Zufahrtseite Geb. Teil 1



Wie vor



Süd – Westansicht Geb. Teil 2



Nordansicht Geb. Teil 3