

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

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

23 K 19/25

Seite 1

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

gem. Beschluss des Amtsgericht Melsungen vom 23.04.2026

Exposé

Bewertungsobjekt: lfd. Nr. 4 Gebäude - u. Freifläche - 566 qm

Geschäftsnummer: 23 K 19/25

Wertermittlungsstichtag: 15. Mai 2026



Bewertungsobjekt lfd. Nr. 4

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes lfd. Nr.4 wird aus dem Sachwertverfahren abgeleitet und zum Stichtag 15.05.2026 ermittelt mit:

Verkehrswert lfd. Nr. 4 = 198.000,00 EUR
in Worten: ----einhundertachtundneunzigtausend----EUR

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

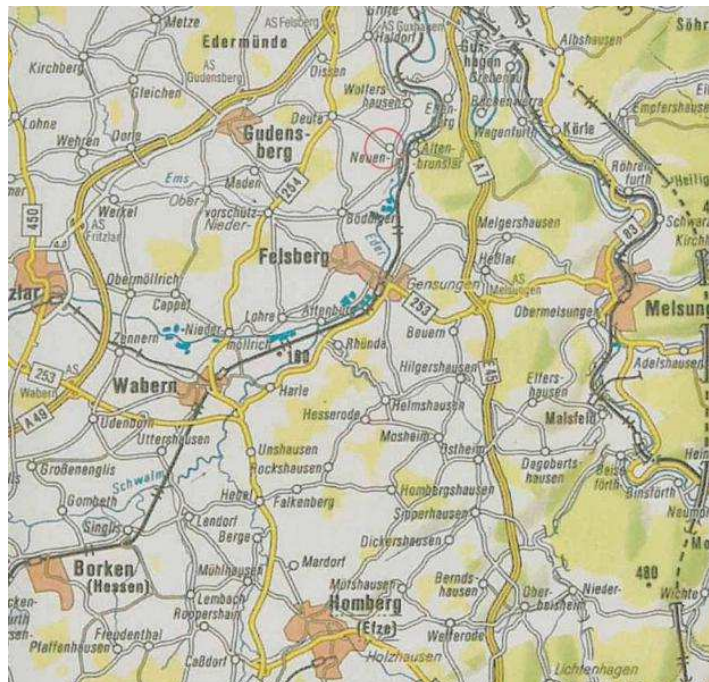
Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 – 5526 - Mail: archhibauer@aol.com

23 K 19/25

Seite 2

Lage- und weitere Merkmale

Neuenbrunslar (siehe Markierung Regionaler Übersichtsplan), ein Stadtteil der Stadt Felsberg, liegt geographisch betrachtet im nördlichen Geltungsbereich des Schwalm-Eder-Kreises, ca. 20 km südlich der Stadt Kassel und ca. 23 km nördlich der Kreisstadt Homberg. Zur ehemaligen Kreisstadt Melsungen beträgt die Entfernung ca. 15 km. Die Autobahn A7 (Kassel-Frankfurt) ist über die Anschlussstelle Melsungen/ Felsberg in ca. 10 km verkehrsgünstig zu erreichen. Die nächste Bahnstation der Bahnlinie Kassel -Treysa ist in Altenbrunslar. Es bestehen täglich Busverbindungen nach Fritzlar, Felsberg und Melsungen.



Regionaler Übersichtsplan

Am Wertermittlungsstichtag wohnen ca. 840 Personen in Neuenbrunslar. Die Einwohnerzahl der Stadt Felsberg incl. aller 16 Stadtteile beträgt zurzeit ca. 10.700. An öffentlichen Einrichtungen gibt es in Neuenbrunslar eine Grundschule, 1 Dorfgemeinschaftshaus, 1 Gymnastikhalle, 1 Feuerwehr-Gerätehaus u. 1 Kinderspielplatz. Das Freizeitangebot vor Ort beschränkt sich auf Feuerwehr und Sportverein. Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs, die medizinische Grundversorgung, Gesamtschule sowie ein breit gefächertes Angebot im kulturellen u. sozialen Bereich befinden sich in der 6 km entfernten Kernstadt Felsberg. Neben Handel, Handwerks- u. Gewerbebetrieben gibt es hier auch einige Dienstleistungsunternehmen. Das Arbeitsplatzangebot wird begünstigt durch die Nähe zu dem Pharma-Konzern B.Braun, der Edeka Handelsgesellschaft in Melsungen sowie zum VW-Werk in Baunatal.

Das Bewertungsobjekt lfd. Nr.4 befindet sich am Ortsrand, nordwestlich vom historischen Ortskern von Neuenbrunslar. Die Geländetopographie ist eben, der Zuschnitt ist regelmäßig.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

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

23 K 19/25

Seite 3

Bebaut ist das Grundstück mit einem zweigeschossigen Wohnhaus. Im südwestlichen Grundstücksbereich befindet sich ein kleines Gartenhaus. Der überdachte Geräteunterstand u. das Gewächshaus sind in der nachstehenden Liegenschaftskarte nicht eingetragen. Auch der überdachte Unterstand an der südlichen Grundstücksgrenze zum Wohnhaus ist nicht dargestellt. Das Wohngebäude ist unterkellert, das Dachgeschoss ist ausgebaut. Nachträglich wurde das Wohnhaus im Jahr 1989 an der Südwestseite erweitert. Die Erschließung erfolgt über die nordöstlich angrenzende Anliegerstraße. Zugang zum Wohnhaus und Zufahrt zum Grundstück sind auf der Nordostseite angeordnet. Die privaten Verkehrsflächen sind versiegelt, die Freiflächen begrünt. Das Bewertungsobjekt ist partiell eingefriedet.

Zur Bodenbeschaffenheit können am Qualitätsstichtag keine Angaben gemacht werden, es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Über die Existenz eines Bodengutachtens ist der Unterzeichner nicht informiert. Visuell besteht kein Verdacht auf Altlasten.

Belastungen und Beschränkungen

Es besteht keine Eintragung im Baulastverzeichnis des Schwalm-Eder-Kreises. Das Bewertungsobjekt ist nach Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde des Schwalm-Eder-Kreises kein Einzeldenkmal bzw. Teil einer Gesamtanlage im Sinne des Hessischen Denkmalschutzgesetzes.

Bau- und Planungsrecht

Art und Maß der baulichen Nutzung sind gemäß der umliegenden Bebauung nach § 34 BauGB zu beurteilen, da nach Auskunft des Stadtbaumts Felsberg für den Geltungsbereich kein Bebauungsplan vorliegt. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Mischgebiet ausgewiesen. Die Richtigkeit dieser Auskünfte wird ohne Überprüfung vorausgesetzt.

Baubeschreibung

Wohnhaus

Art des Gebäudes:

Massivbauweise

Gebäudealter:

Baujahr 1965 (Bauscheinnummer 12/65),
Erweiterung 1989 (B03.13/008/89)

Gründung:

augenscheinlich nicht erkennbar, lt.
Zeichnung Streifenfundamente

Abdichtung, Drainage:

augenscheinlich nicht erkennbar

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

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

23 K 19/25

Seite 4

Außenwände:	Mauerwerk mit Putzfassade
Dachausführung:	Satteldach mit Beton-Ziegeleindeckung
Geschossdecke:	Stahlbeton
Ausstattung der Wände:	verputzt und tapeziert
Fenster und Außentüren:	überwiegend einflügelige Kunststofffenster mit Zweischeibenverglasung im EG u. DG. Einflügelige Metallfenster mit Einscheiben- Verglasung im Kellergeschoss
Bodenbeläge:	überwiegend Laminat, Fliesen in Küche und Nasszellen
Ausstattung der Decken:	überwiegend Holzpaneele
Innentüren:	Holztüren mit Futter und Bekleidung
Sanitärinstallation:	Bäder EG/OG: Wanne, Dusche, WC- und Waschbecken
Elektroinstallation:	mehrere Lichtauslässe u. Steckdosen je Raum
Versorgungsleitungen:	Wasser- und Stromanschluss
Heizungsanlage:	Zentralölheizung Fabrikat: Elco Goetel, Baujahr 1999, Typ: Union 25, 25 KW, Brenneraustausch 2012 Öllager: 2 Sicherheitstanks je 1.000 L. Festbrennstoffkessel Fabrikat: Gecco, Baujahr 2004, Typ: HV 30, 30 KW 1 Warmwasserspeicher 300 L. 2 Pufferspeicher je 800 L. Stahlplattenheizkörper
Schornstein:	gemauerter Schornsteine, Schornsteinköpfe mit Faserzement verkleidet
Außenanlage:	Beton-Verbundsteinpflaster, Grünflächen
Besondere Bauteile:	Balkon mit Teilüberdachung
Besondere Einrichtung:	Solarthermische Anlage

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

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

23 K 19/25

Seite 5

Bau- und Instandhaltung

Der Unterzeichner weist nochmals darauf hin, dass keine Bauwerksöffnenden Untersuchungen vorgenommen wurden. Hinweise auf pflanzliche oder tierische Schädlinge waren am Wertermittlungstichtag augenscheinlich nicht erkennbar.

Am Tag der Ortsbesichtigung wurde die Wohnung im Obergeschoss vom Eigentümer bewohnt.

Die leerstehende Wohnung im Erdgeschoss kann nach bereits abgeschlossener Renovierung sofort vermietet werden.

Die Instandhaltung der Gebäudehülle und der Außenanlagen ist vernachlässigt. Holzschutz-mängel und partielle Putzschäden sind vorhanden. Der Ausstattungsstandard der Wohnräume ist überwiegend zeitgemäß. Die Räume im Kellergeschoss waren durch Lagerung von Haus- u. Sperrmüll nur eingeschränkt zugänglich. Im Treppenraumbereich KG. sind Feuchtigkeitsmängel erkennbar. Im Bereich der Freiflächen werden Bauschutt und Sperrmüll gelagert. Der energetische Zustand des Wohngebäudes entspricht überwiegend dem Jahr der Herstellung. Ein Energieausweis liegt nicht vor.



Ansicht Südwesten



Ansicht Nordwesten



Ansicht Südosten