

**Jürgen H. Scheller**

**Dipl.- Ing. Architekt**

59964 Medebach, Talweg 1  
35066 Frankenberg, Stadtmauer 6  
[www.sv-scheller.de](http://www.sv-scheller.de)

Fon 02982 - 908083 Fax 02982 – 908084  
Fon 06451 - 4220 Fax 06451 - 6211  
E-Mail: [info@sv-scheller.de](mailto:info@sv-scheller.de)

Von der Industrie- und Handelskammer für das südöstliche Westfalen zu Arnberg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 1 zum Gutachten Nr. 271025/35

# EXPOSEE

zum

Anwesen

**Mehrfamilienhaus / Brandruine**

**Steinweg 8**

**35285 Gemünden (Wohra)**



Auftraggeber    Amtsgericht Frankenberg  
                         Geismarer Str. 22  
                         35066 Frankenberg

Auftrag vom        17.07.2025  
Aktenzeichen     **31 K 6/25**





## Objektbeschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Brandruine in Gemünden (Wohra) im Landkreis Waldeck Frankenberg.

Die Stadt Gemünden an der Wohra verfügt über etwa 4.500 Einwohner, hierin sind die Ortsteile Grüsen, 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. Einkaufsmöglichkeiten sind in ausreichendem Maße vor Ort vorhanden. Weitergehende infrastrukturelle Einrichtungen werden in Frankenberg/Eder bzw. in größerem Umfang in Marburg zur Verfügung gestellt.

Das Anwesen „Steinweg 8“ befindet sich im alten Ortskern von Gemünden, es befindet sich westlich der Hauptdurchgangsstraße. Die vor Ort vorhandenen Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig, oder per PKW, in wenigen Minuten zu erreichen.

Das Grundstück an der Durchgangsstraße weist eine Fläche von 525 m<sup>2</sup> auf, der Zuschnitt ist regelmäßig, es sind nur geringe Geländeprofilierungen vorhanden. Nach Auskunft der Stadt Gemünden ist das Grundstück voll erschlossen und abgerechnet, kommunale Erschließungsbeiträge stehen nicht an. Baulasten sind nicht eingetragen, ein Altlastenverdacht besteht nicht. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes, der hier betroffene Bereich ist als Mischgebiet ausgewiesen.

Auf dem Grundstück wurde, vermutlich vor 1900, ein Wohnhaus errichtet. Das Gebäude wurde ursprünglich in Fachwerk erstellt, es sind diverse Anbauten, auch landwirtschaftlicher Art, vorhanden. Konventionelle Durchbauungen sind möglich. Das Objekt wurde Anfang 2024 durch einen Brand teilweise zerstört, es ist zu Bauteileinbrüchen, vor allem im Dachgeschoss des nördlichen Gebäudeteils gekommen, die Brandmauer zur Scheune ist eingeknickt, es sind erhebliche Wasserschäden und Witterungsschäden im Gebäude vorhanden. Eine Innenbesichtigung war, bedingt durch die vorhandene Einsturzgefahr nicht möglich. Eine wirtschaftliche Sanierung wird, wie im Gutachten dargestellt, für nicht möglich gehalten. Eine Niederlegung des Gebäudes ist zu favorisieren. Bedingt durch den relativ geringen Bodenwert entsteht auch hier ein Negativbetrag, die Niederlegungskosten sind vermutlich höher als der Bodenwert. Ein Verkauf zu einem symbolischen Euro wird für möglich gehalten.

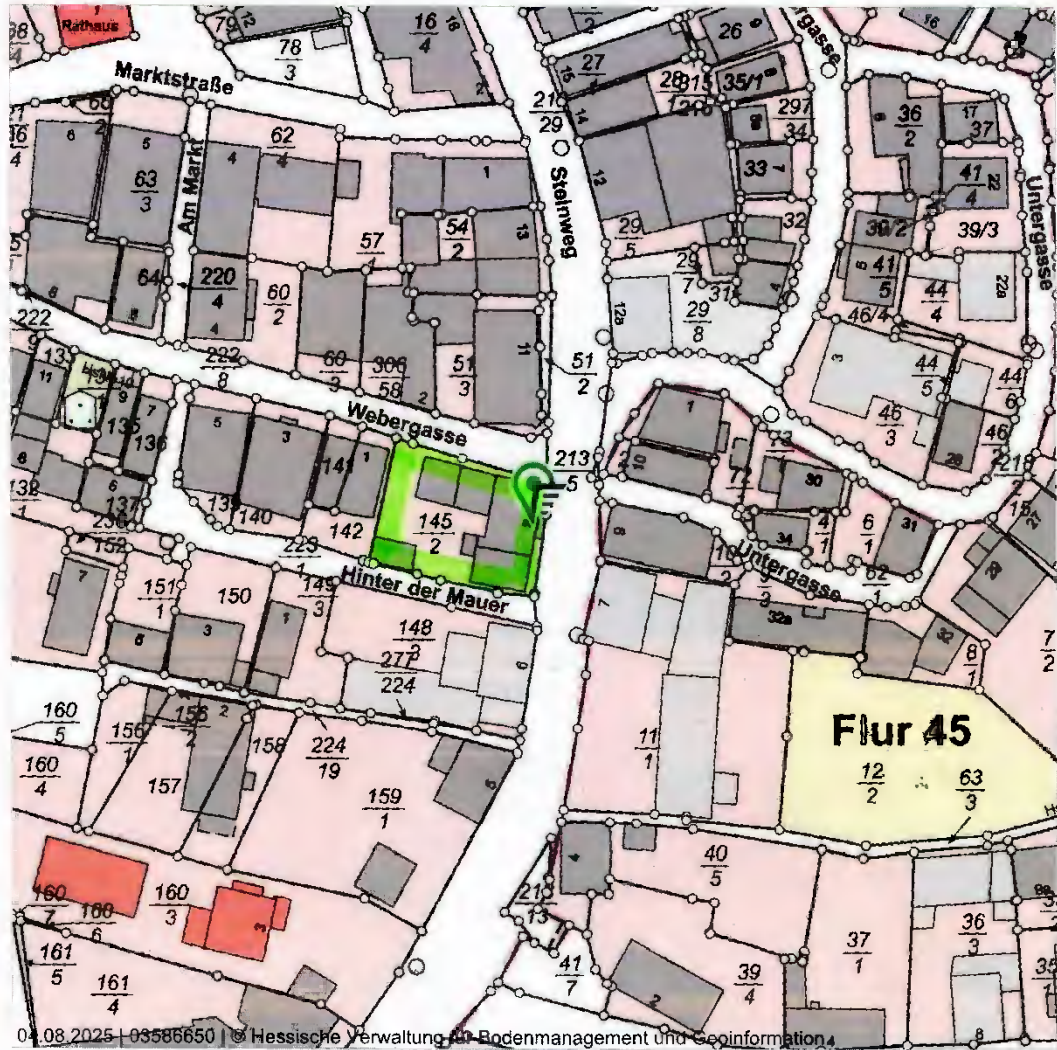
Auf der Grundlage der durchgeführten Berechnungen und unter Berücksichtigung des Objektzustandes und der aktuellen Marktlage wird ein Marktwert zum Stichtag in Höhe von:

**1,00 €**

für angemessen und erzielbar gehalten.



**Liegenschaftskarte Hessen**  
35285 Gemünden (Wohra), Steinweg 8



04.08.2025 | 03586650 | © 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





Ansicht von Norden



Ansicht von Südosten



Ansicht von Nordwesten

