



<b>Grundbuch von Gönnern, Blatt 1767 in wirtschaftlicher Einheit</b>		<b>Flur 9</b>
Wertermittlungsstichtag	29. September 2025	
Grundstücksgröße in wirtschaftlicher Einheit	3.154 m <sup>2</sup>	
Bodenwert	83.500 €	
<b>Baujahre</b>		vor 1900 bis 1999
wirtschaftliche Restnutzungsdauer		10 Jahre
<b>Ertragswert</b>		
Rohertrag	25.632 €/Jahr	
Bewirtschaftungskosten	7.132 €/Jahr	
Liegenschaftszinssatz	6,00%	
Vorläufiger Ertragswert	182.788 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 62.000 €	
<b>Verkehrswert</b>		<b>120.000 €</b>

<b>Eine Innenbesichtigung konnte nur bereichsweise durchgeführt werden.</b>
<b>Die Funktionsfähigkeit der technischen Gebäudeeinrichtung wurde nicht geprüft.</b>
<b>Der Verkehrswert gilt für das geräumte und besenreine Objekt</b>

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.



## Lage

### Lage der Gemeinde

Angelburg ist eine Gemeinde im Westen des Landkreises Marburg-Biedenkopf im nordwestlichen Bereich Mittelhessens.

Die Gemeinde Angelburg liegt ca. 12 km südwestlich von Biedenkopf im Gansbachtal, nördlich des Schelder Waldes. An der nördlichen Gemeindegrenze liegt der namensgebende Berg, die Angelburg mit einer Höhe von 609 m ü NN.

Seine geographisch und strategisch günstige Lage an einer frühgeschichtlichen Handelsstraße, der „Hessenstraße“, führte zur ersten urkundlichen Erwähnung bereits 1238.

Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Frechenhausen, Gönnern und Lixfeld. Angrenzende Gemeinden sind Steffenberg, Bad Endbach, Siegbach und Eschenburg.

### Entfernungen

- zur Stadt Biedenkopf 17 km
- zur Stadt Bad Endbach 14 km
- zur Stadt Dillenburg 19 km
- zur Kreisstadt Marburg 33 km
- zur Stadt Wetzlar 50 km
- nach Gießen 52 km
- nach Frankfurt 115 km
- nach Wiesbaden 135 km

### Verkehrsanbindung

- Autobahnanschluss Dillenburg (A 45) ca. 20,0 km entfernt
- Bahnhof Marburg mit Verbindung nach Hamburg und Frankfurt ca. 33,0 km entfernt.
- Bahnhof Dillenburg mit Verbindung nach Köln und Frankfurt ca. 20,0 km entfernt.
- Bushaltestelle in der Ortsmitte ca. 100 m fußläufig.

### Infrastruktur des Ortsteils Gönnern

Der Ortsteil Gönnern (1.500 Einwohner) ist der größte Ortsteil der Gemeinde Angelburg (3.700 Einwohner). Er liegt eingebettet in Wiesen und Wälder nördlich des namensgebenden Berges, der Angelburg.

Am Ort sind Kindergarten und Grundschule vorhanden. Weiterführende Schulen findet man in Hartenrod (Realschule) und in Gladbach. In Dillenburg und Biedenkopf sowie in Laasphe sind zudem jeweils Gymnasien angesiedelt.

Im Ort sind Bäcker, Metzger und ein Lebensmittelladen für die Dinge des täglichen Bedarfs angesiedelt. Eine Praxis für Allgemeinmedizin, für Zahnheilkunde, ein Therapiezentrum und eine Apotheke sind im Ort bzw. in den angrenzenden Ortsteilen ansässig.

Zahlreiche Vereine und die Lage in intakter Natur mit zahlreichen Wanderwegen bieten Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Das Bewertungsobjekt liegt in der Ortsmitte von Gönnern.

### Nächere Umgebung

In der näheren Umgebung der Bewertungsgrundstücke sind überwiegend zweigeschossige Wohnhäuser in teilweise geschlossener Bauweise vorhanden.



<b>Topografie</b>	Das Bewertungsobjekt liegt an einem leichten Westhang der zum Gansbach, einem Nebenfluss der Perf, die wiederum in die Lahn mündet, abfällt.
<b>Grundstücksform</b>	Die einzelnen Flurstücke, die aufgrund ihrer Nutzung eine wirtschaftliche Einheit bilden, haben eine insgesamt rechteckige Form. Für die Abweichung von der Idealform sind der ca. 1,0 m breite Streifen des Flurstücks 128/5 und die Kleinstflurstücke 42/1 und 49/2, die im Besitz der Gemeinde Angelburg sind, verantwortlich.
<b>Parkplätze</b>	Stellplätze für die Kunden und Bewohner sind auf den Grundstücken selbst in ausreichender Anzahl vorhanden.
<b>Immissionen</b>	Die Erschließungsstraße ist eine stark befahrene Landesstraße, die die Städte Herborn und Dillenburg mit Biedenkopf verbindet. Die von ihr ausgehenden Immissionen sind am Objekt deutlich störend wahrnehmbar.
<b>Lagebeurteilung</b>	<p>Überregional ist die Lage in Angelburg sowohl hinsichtlich Wohnen als auch als Gewerbestandort aufgrund der Verkehrsanbindung an das überregionale Verkehrsnetz mäßig bis schlecht, was sich nicht zuletzt in den sehr niedrigen Bodenwerten widerspiegelt.</p> <p>Innerhalb der Gemeinde Angelburg hat das betreffende Mischgebiet wegen der günstigen Lage direkt an der Hauptdurchgangsstraße eine <b>gute Gewerbelage</b>.</p> <p>Die vorhandenen Parkplätze und die nahegelegene Bushaltestelle erhöhen die Attraktivität des Standorts.</p> <p>Die <b>Wohnlage</b> entlang der Landesstraße ist aufgrund der starken Immissionen nur <b>mäßig</b>.</p>
<b>Lagebeurteilung insgesamt</b>	<p>Die Grundstücke weisen im Wesentlichen folgende Lagekriterien auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gute Gewerbelage in einem Mischgebiet von Gönern</li> <li>• gute Erreichbarkeit für den Anlieferverkehr mit LKW</li> <li>• gute Erreichbarkeit in der Kerngemeinde Gönern</li> <li>• gute Verkehrsanbindung an das regionale Verkehrsnetz</li> <li>• mäßige Erreichbarkeit des überregionalen Verkehrsnetzes</li> <li>• gute Parkplatzsituation</li> <li>• mäßige Aussichtslage</li> <li>• ausreichende Besonnung und Begrünung</li> </ul>
<b>Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?</b>	Insbesondere im Bodenwert und bei den erzielbaren Gewerbemieten.



## Bauliche Anlagen

### Grundsätzliches

Das Gebäudeensemble wurde ohne Beachtung des Verlaufs der Flurstücksgrenzen innerhalb des Besitzes errichtet und erweitert.

Die **elf** einzelnen Flurstücke werden aufgrund ihrer zusammenhängenden Bebauung wie folgt in der Beschreibung zusammengefasst:

1. Wohnhaus mit Werkstatt, Garagen und Überdachung  
Flurstücke **42/2, 209/44, 46, 210/45, 215/53, 54/1, 128/3**
2. Tankstelle  
Flurstück **49/3**
3. In der Eilwiese, unbebautes Wiesengrundstück  
Flurstück **214/53**
4. Wohnhaus (ehemalige Gärtnerei) und Waschstraße  
Flurstücke **49/1, 52**

Unabhängig von der hier vorgenommenen Einteilung bilden die Flurstücke eine wirtschaftliche Einheit, die im Vortex zum Gutachten beschrieben ist.

## Ensemble 1

### Beschreibung des Ensemble 1

#### Vorbemerkung

Die Beschreibungen der Ausstattung beruhen auf vorgelegten Unterlagen oder Annahmen aufgrund des Baujahrs und des äußeren Eindrucks.

#### Baujahr

#### Ursprungsgebäude

Es handelt sich bei den Flurstücken um in Gönner gelegene Grundstücke, die vermutlich Ende des 19. Jahrhunderts auf der Westseite zusammen mit dem Gebäude auf dem Flurstück 44/2 mit einem Fachwerkhaus zu Wohnzwecken mit einer Schlosserei (überwiegend auf dem Flurstück 42/2) bebaut wurden. Im Zuge der Erbteilung wurde das Wohngebäude getrennt. Bis 1967 wurde in diesem Gebäude ein Tankstellenbetrieb geführt.

Zu einem späteren Zeitpunkt wurde im Osten eine Werkstatt (überwiegend auf dem Flurstück 209/44) angebaut und im Jahr 1974 zu Wohnzwecken aufgestockt. Der eingeschossige Werkstattanbau auf der Ostseite wurde 1960 genehmigt, er diente der Schlosserei ursprünglich als Farbspritzraum.

Die im Jahr 1983 aufgestellten Fertigteilgaragen stehen auf insgesamt 6 Flurstücken, während die Überdachung (Carport) in Holzständerbauweise auf den Flurstücken 54/1 und 215/53 errichtet wurde.



### **Bauweise des ursprünglichen Gebäudes**

Beim Ortstermin konnten nicht alle Bereiche besichtigt werden. Pläne des Ursprungsgebäudes liegen ebenfalls nicht vor. Die folgenden Beschreibungen beruhen auf eigenen vor Ort gemachten Feststellungen und Beschreibungen der Nachbarn und der ehemaligen Eigentümer.

- zweigeschossiges Wohngebäude überwiegend in Fachwerkbauweise
- teilunterkellert im südlichen Bereich
- flach geneigtes Satteldach mit Betondachsteinen gedeckt
- ursprüngliche Schlosserei auf der Nordseite geschossübergreifend
- Obergeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut
- Fassade mit Blechverkleidung
- Massive Decke über dem Kellergeschoss
- Metallfenster im Werkstattbereich
- im Obergeschoss auf der Nordseite überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung Baujahr 2003,
- Hauseingangstür aus Aluminium älterer Bauart
- Rollläden
- Treppen unterschiedlicher Bauart, massiv, Metall, Holz
- Dachboden nicht begehbar
- Ölheizkessel mit Warmwasserbereitung, Baujahr 1999
- Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
- auf der Ostseite angebaut

### **Eingeschossiger Anbau auf der Südseite**

- eingeschossiges Gebäude teilweise massiv errichtet
- Anbau vermutlich in 2 Bauabschnitten errichtet
- Die Südseite des Anbaus ist mit Zementfaserplatten verkleidet
- flach geneigtes Pultdach mit Bitumenbahnen abgedichtet
- Belichtung nur von Osten

### **Bauliche Außenanlagen**

- Flurstücke 42/2 und 209/44 sind bis auf einen kleinen Randstreifen im Süden komplett versiegelt, überwiegend Betonsteinpflaster
- Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen

### **Wesentliche Ausstattungsmerkmale**

- Werkstatt und Eingang auf der Nordseite
- Erdgeschoss auf der Südseite, gemeinsam mit den Anbauten über dem Kellergeschoss um ein Halbgeschoss versetzt

### **Erdgeschoss**

- Eingang auf der Westseite von der
- Zugang auch aus der Werkstatt
- kein Bad
- WC im Kellergeschoss
- Wände innen verputzt und tapeziert
- Raum auf der Südwestseite mit Laminatboden
- Wohnraum im eingeschossigen Anbau nicht besichtigt, verschlossen

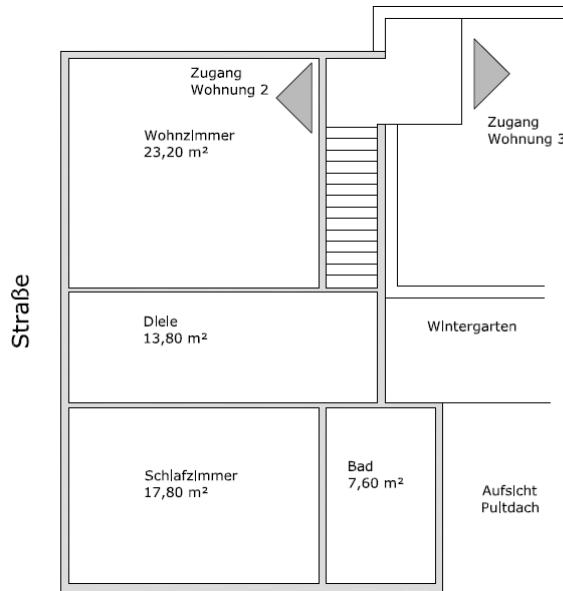
### **Anmerkung zu der Bauzeichnung**

Es liegt kein Plan von Keller- und Erdgeschoss vor. Der unten eingefügte Plan des Obergeschosses wurde vom Verfasser des Gutachtens in einer für das Gutachten ausreichenden Genauigkeit skizziert und unmaßstäblich eingefügt.



## Grundriss Obergeschoss

### Wohnung 2



### Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Der Wintergarten ist auch von der Wohnung 3 (Aufstockung über der Werkstatt) aus erreichbar.

### Obergeschoss

- Bad mit Dusche, WC und Waschbecken raumhoch gefliest, um 1990 modernisiert
- keine separate Küche
- Wände innen verputzt und tapeziert
- überwiegend Laminatboden

Das Bad wird aktuell von dem Bewohner der Wohnung 1 benutzt, da dort kein eigenes Bad vorhanden ist. Die Wohnung 1 soll aus einem Raum mit integrierter Küche bestehen. Für den Mietwert werden beide Wohnungen 1 und 2 zusammengefasst, sie sind jedoch zur Wohnung 3 nicht abgeschlossen.

### Zustand des Gebäudeteils

Auffällige Schäden, Mängel und sonstige Besonderheiten, die über die übliche Alterswertminderung hinausgehen bzw. Fertigstellungsrückstände konnten bei der Ortsbesichtigung an folgenden Stellen festgestellt werden.

- Der Wohnraum im Erdgeschoss (Wohnung 1) ist aufgrund seiner mangelnden Belichtung nur teilweise Aufenthaltsraum nach HBO.
- Wohnung 1 und 2 sind zur Wohnung 3 hin nicht abgeschlossen.
- Die oberste Geschossdecke ist augenscheinlich nicht gedämmt.
- Die Zementfaserplatten am Anbau sind asbesthaltig.
- Eindringende Feuchtigkeit am Dachanschluss zum Wintergarten
- Es gibt keinen Energieausweis.

Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

Die bis zum Jahr 1967 für den Betrieb einer Tankstelle vorhandenen jeweils 3.000 Liter fassenden Tanks sollen laut Bauantrag aus dem Jahr 1999 außer Betrieb und versandet sein. Es wird unterstellt, dass von diesen Tanks keine Bodenkontaminationen mehr ausgehen.

**Baujahre  
Werkstatt**

Die Schlosserei wurde vermutlich um das Jahr 1950 mit einem massiven Werkstattgebäude (blau umrandet) Richtung Osten erweitert. Im Jahr 1960 wurde eine weitere Vergrößerung der Werkstatt Richtung Osten (rot umrandet) vorgenommen.

Im Jahr 1974 wurde eine Aufstockung auf das ca. 1950 errichtete Gebäude genehmigt, die zu Wohnzwecken (Wohnung 3) dient.

**Bauweise der  
Werkstatt mit  
Wohnung**

Die Wohnung im Obergeschoss konnte nicht besichtigt werden.

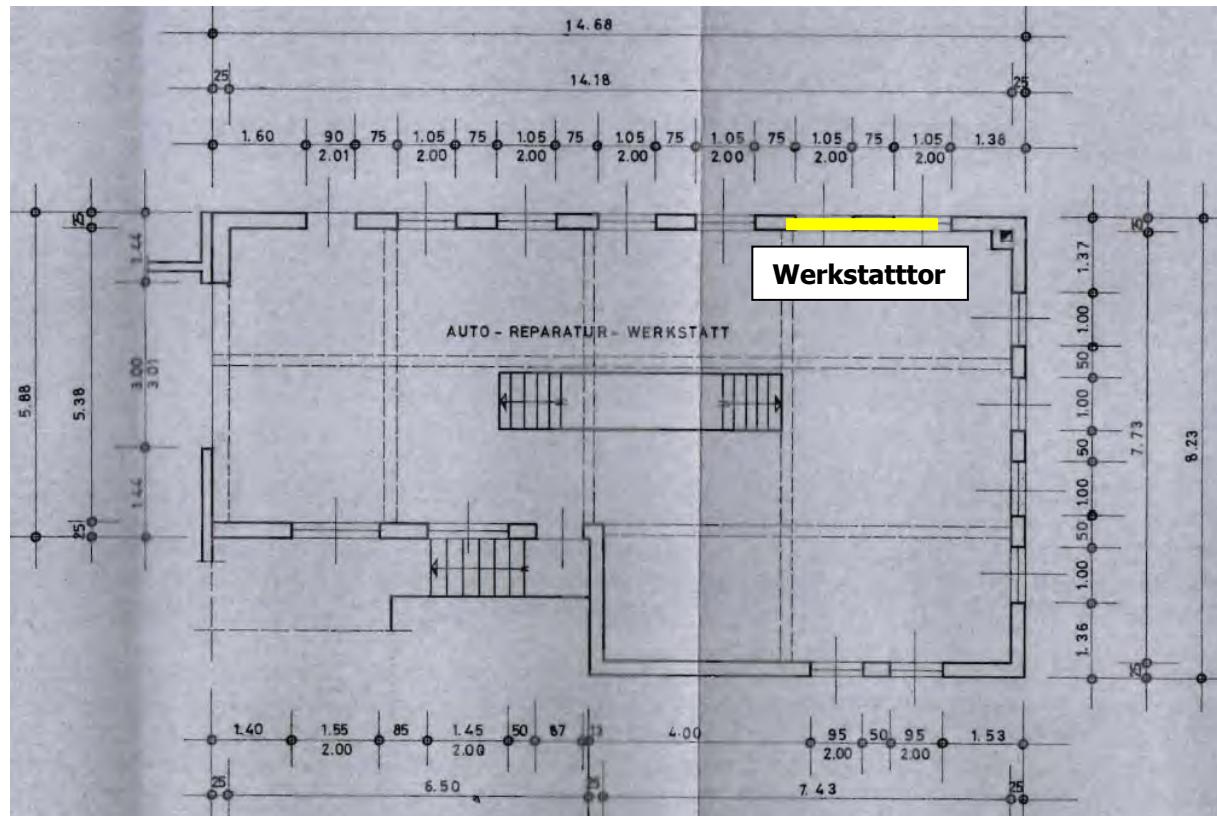
- zweigeschossiges Gebäude in Massivbauweise
- teilunterkellert
- flach geneigtes Satteldach mit Wellfaserzementplatten, baujahrstypisch asbesthaltig gedeckt
- Obergeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut
- Fassade mit Faserzementplatten, (asbesthaltig) verkleidet
- Massive Decke über dem Erdgeschoss
- Metallfenster im Werkstattbereich
- großes Tor auf der Nordseite, elektrisch betrieben
- im Obergeschoss überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung vermutlich aus dem Baujahr 1974,
- Rollläden
- Treppen in der Werkstatt
- Zugang zur Wohnung im Obergeschoss über das Ursprungsgebäude
- Dachboden nicht begehbar
- Ölheizkessel mit Warmwasserbereitung, Baujahr 1999 im Ursprungsgebäude

**Eingeschossiger  
Anbau auf der  
Ostseite**

- eingeschossiges Gebäude, ehemals Farbspritzraum
- Stahlskelettkonstruktion mit Wellfaserzementplatten verkleidet,
- flach geneigtes Satteldach mit Wellfaserzementplatten gedeckt
- Wellfaserzementplatten baujahrstypisch asbesthaltig
- Einfach verglaste Metallfenster
- Boden mit Betonplatten belegt

**Anmerkung zu der  
Bauzeichnung**

Die Aufteilung der Räume kann den Planunterlagen aus der Baugenehmigung zur Aufstockung des Jahres 1974 entnommen werden.



# **Grundriss Erdgeschoss- Werkstatt**

links ist der Anschluss zum Ursprungsgebäude, rechts schließt der östliche Anbau (Spritzraum) an. Das Tor zur Werkstatt ist noch nicht dargestellt.

# **Wesentliche Ausstattungsmerkmale Werkstatt**

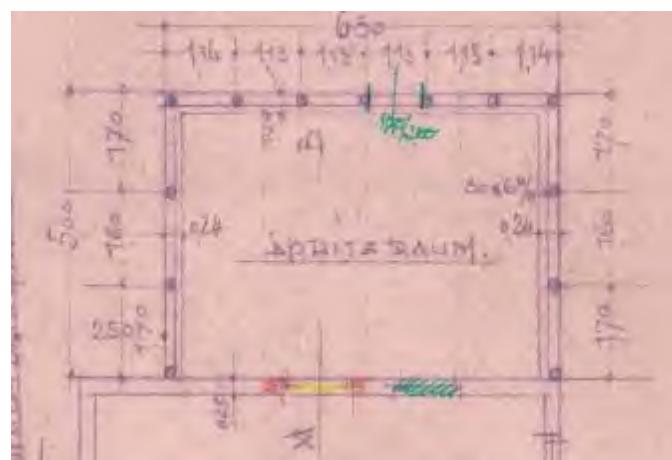
- Betonplatten und teilweise Klinkerboden
  - massive Treppe zum Kellergeschoß
  - großes Tor auf der Nordseite elektrisch betrieben
  - Wartungsgruben

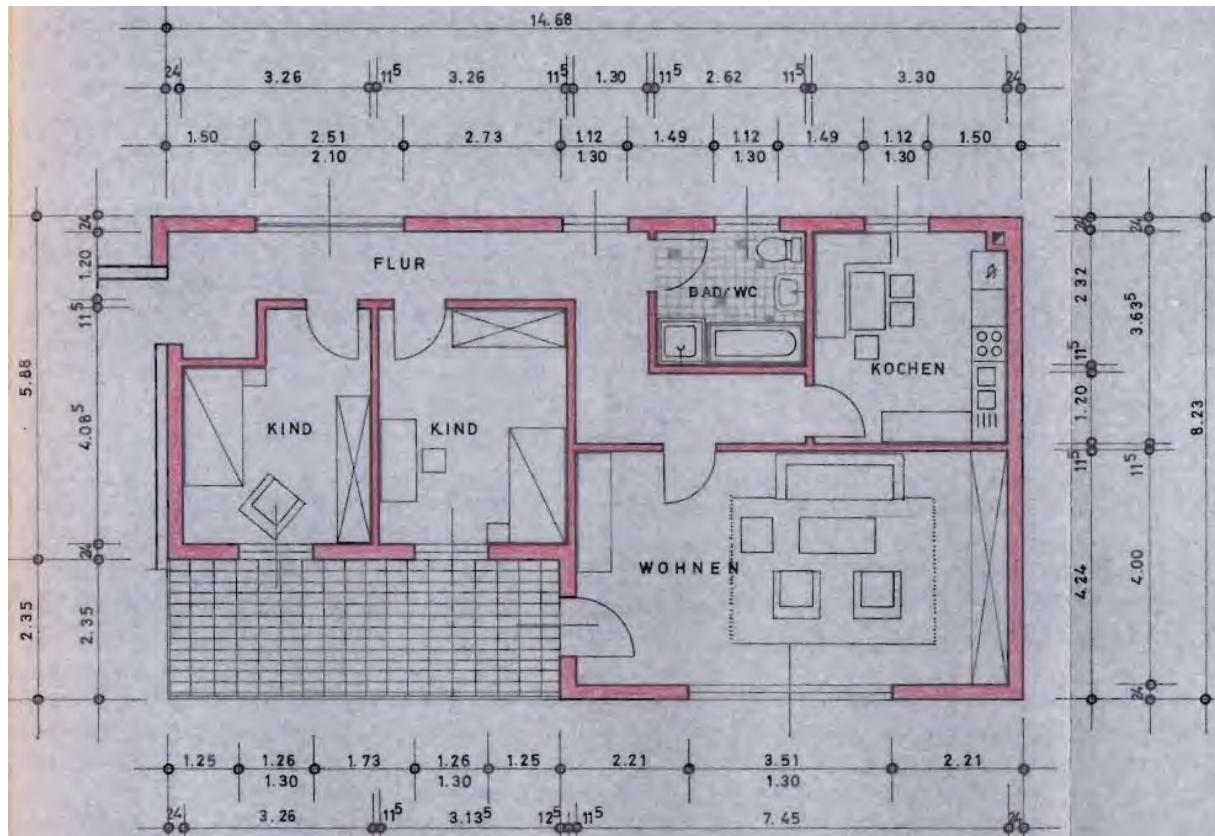
## Anmerkung zu der Bauzeichnung

Die Aufteilung kann den Planunterlagen aus der Baugenehmigung zum Anbau des Jahres 1960 entnommen werden.

**Norden ist auf dieser  
Darstellung links**

**Der Spritzraum ist über die gesamte Werkstattbreite errichtet worden**

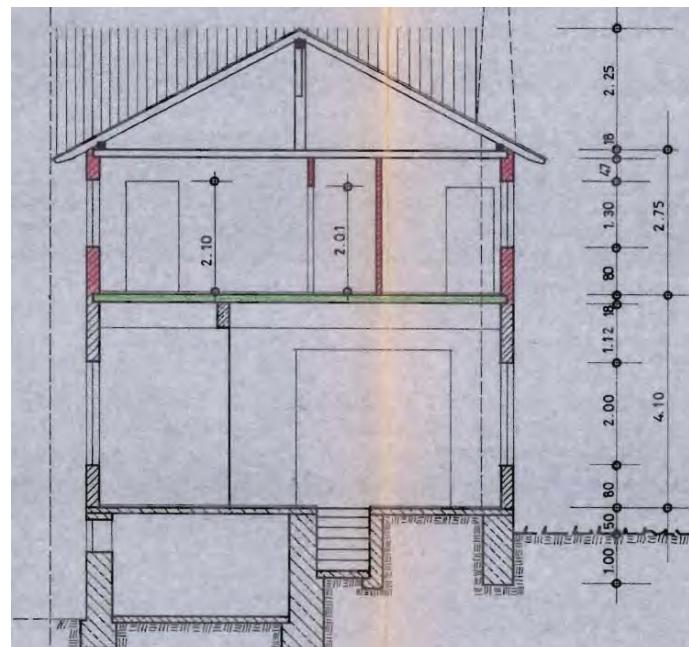




**Grundriss Obergeschoss-** links und unten ist der Anschluss zum Ursprungsbau

**Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Sie soll nach Aussage der ehemaligen Eigentümer weitgehend im Originalzustand erhalten sein.**

### Schnitt Werkstattgebäude





### Baujahr Fertigteilgaragen

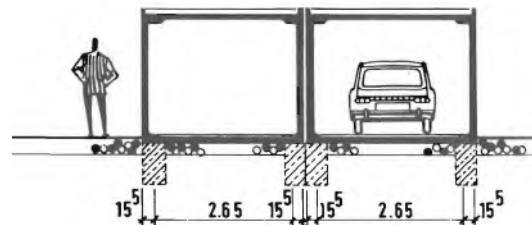
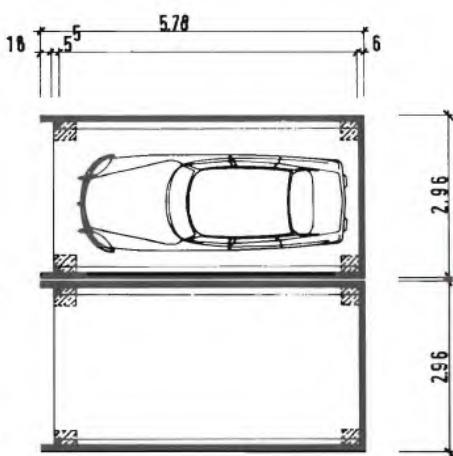
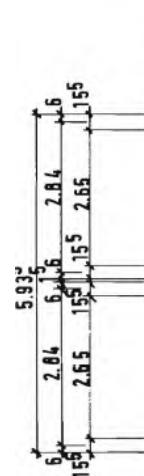
Die Errichtung der Fertigteilgaragen wurde im Jahr 1983 auf den Flurstücken 209/44, 210/45 und 46 genehmigt.

Gemäß aktuellem Lageplan wurden die Garagen tatsächlich etwas weiter Richtung Südosten versetzt aufgestellt und stehen somit auf **sechs** Flurstücken: 209/44, 46, 210/45, 128/3, 215/53 und 54/1.

In den genehmigten Bauantragsunterlagen aus dem Jahr 1999 sind die Garagen in ihrer derzeitigen Lage dargestellt.

### Bauweise der Garagen

- Fertiggaragen in Stahlbetonbauweise,
- innen und außen gestrichen
- Entlüftung über Entlüftungslöcher auf der Rückseite
- Stahlschwingtore



**Grundriss**

**Schnitt**

### Brutto- Grundfläche

Garagen

$5,935 \times 5,78 = 34,30 \text{ m}^2$

### Baujahr Überdachung

Das Baujahr der carportähnlichen Überdachung ist unbekannt. Laut Aussage der ehemaligen Eigentümerin ist die Konstruktion an einem anderen Standort demontiert und hier Anfang der 1990er Jahre aufgestellt worden.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Die Lage ist in den genehmigten Bauantragsunterlagen aus dem Jahr 1999 dargestellt.

Aufgrund der Konstruktion ist die formelle und materielle Legalität an der Grenze zum Nachbargrundstück fraglich.

### Bauweise der Überdachung

- Holzständerbauweise
- leicht geneigtes Pultdach ohne geregelte Entwässerung
- Dachdeckung mit lichtdurchlässigen Wellplatten
- auf der Westseite an die Garagen angebaut
- auf der Süd- und Ostseite mit lichtdurchlässigen Wellplatten verkleidet
- vier Stellplätze möglich



## Flächen und Restnutzungsdauer Ensemble 1

### Allgemeines

Aufgrund der Bauweise über die Grundstücksgrenzen hinweg, der gemeinsamen Heizung von Wohnungen und Werkstatt, der gemeinsamen Treppe und gemeinsamen Erschließung bildet das Ursprungsgebäude mit seinen Anbauten bereits eine Schicksalsgemeinschaft mit dem Werkstattgebäude.

Das Werkstattgebäude kann aufgrund der fehlenden Heizung, der fehlenden Treppe und der fehlenden Ver- und Entsorgungsleitungen nicht eigenständig genutzt werden.

Die von den Befragten beschriebene derzeitige Aufteilung und Nutzung der Wohnräume **widerspricht** den Anforderungen an vermietbare Objekte.

- **Wohnung 1:** Der im Anbau des Erdgeschosses vorhandene rund 10 m lange Raum (Wohnraum und Küche) wird nur über ein Fenster und eine Tür auf der Ostseite belichtet. Zudem nutzt der Bewohner derzeit das Bad in der leerstehenden Wohnung 2.
- zusätzlicher ungenutzter **Wohnraum im Erdgeschoss auf der Südwestseite**
- **Wohnung 2:** Die Wohnung im Obergeschoss des Ursprungsgebäudes und der Anbauten entlang der südlichen Grenze (ohne Küche) ist über den Wintergarten verbunden mit der Wohnung 3 und bei der gemeinsamen Nutzung mit den Räumen der Wohnung 1 nicht zur Wohnung 3 hin abgeschlossen, da das Treppenhaus auch von der Wohnung 3 benutzt werden muss.
- **Wohnung 3:** Wohnung im Obergeschoss über der Werkstatt.

### Wohnfläche Wohnung 1 im Erdgeschoss

Zur Ermittlung der nutzbaren Flächen wurden die zur Verfügung gestellten Grundrisspläne und die messbaren Größen aus dem digitalen Liegenschaftskataster zugrunde gelegt und mit eigenen Feststellungen ergänzt.

#### Wohnfläche Erdgeschoss:

Wohnraum Südwest	ca. 3,50* 5,00	17,50 m <sup>2</sup>
Diele	Verkehrsfläche, kein Wohnraum	

maximal anrechenbare Wohnfläche im Raum südlicher Anbau:

Fenstergröße	ca. 1,00* 1,20= 1,20 m <sup>2</sup>
Türgröße	ca. 0,90* 2,00= 1,80 m <sup>2</sup>

maximal belichtete Fläche= 3,0 m<sup>2</sup>\* 8 24,00 m<sup>2</sup>

Wohnfläche Erdgeschoss rund 41,50 m<sup>2</sup>

### Wohnfläche im Ursprungsgebäude

Zur Ermittlung der nutzbaren Flächen wurden die Räume im Obergeschoss vor Ort in einer für das Gutachten ausreichenden Genauigkeit gemessen.

#### Wohnfläche Obergeschoss:

Wohnzimmer	5,02* 4,62	23,20 m <sup>2</sup>
Diele	2,23* 6,19	13,80 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3,55* 5,02	17,80 m <sup>2</sup>
Bad	3,49* 2,19	<u>7,60 m<sup>2</sup></u>

Wohnfläche Obergeschoss 62,40 m<sup>2</sup>

Wohnfläche Erdgeschoss 41,50 m<sup>2</sup>

Wohnfläche Ursprung insgesamt rund **104 m<sup>2</sup>**



**Wohnfläche der  
Wohnung 3  
im Obergeschoss  
über der Werkstatt**

Die Wohnfläche wurde aus den Bauunterlagen zur Aufstockung der Werkstatt übernommen. Sie konnte nicht überprüft werden.

Wohnfläche Obergeschoss über der Werkstatt:

Kind	11,70 m <sup>2</sup>
Kind	13,32 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	29,80 m <sup>2</sup>
Küche	12,00 m <sup>2</sup>
Bad	6,08 m <sup>2</sup>
Flur	17,60 m <sup>2</sup>
Wintergarten	<u>7,93 m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche über Werkstatt	98,43 m <sup>2</sup>
abzgl. 3% für Putz und Belag	<u>- 2,95 m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche rund	<b>95 m<sup>2</sup></b>

**Nutzfläche der  
Werkstatt**

Die Nutzfläche der Werkstatt wurde aus den Bauunterlagen zur Aufstockung der Werkstatt und eigenen Feststellungen ermittelt. Die Flächen im Kellergeschoss sind aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit und des eindringenden Grundwassers nicht wirtschaftlich nutzbar.

Nutzfläche Werkstatt:

Werkstatt Ursprung	6,50* 4,60	29,90 m <sup>2</sup>
Werkstatt neben Treppenraum	6,75* 5,38	36,32 m <sup>2</sup>
Werkstatt	<u>7,43* 7,73</u>	<u>57,43 m<sup>2</sup></u>
Nutzfläche Werkstatt Massivbau rund		<b>124 m<sup>2</sup></b>

Nutzfläche des Spritzraums:

Spritzraum	5,00* 7,73	rund <b>39 m<sup>2</sup></b>
------------	------------	------------------------------



## Ensemble 2 mit der Tankstelle auf dem Flurstück 49/3

### Baujahr

Das Verkaufsgebäude, das Tankstellendach, die Tanktasse und die Tanks sind laut genehmigten Bauantragsunterlagen im Jahr **1999** neu errichtet worden. In diesem Zug sind die alten Tanks ausgebaut und das zuvor kontaminierte Erdreich ausgetauscht worden. Die Arbeiten sind seinerzeit durch die deutsche Shell AG veranlasst worden.

### Bauweise der Überdachung und der Tanktasse

- Stahlkonstruktion
- Stahlstützen
- Tanktasse als flüssigkeitsdichte Wanne nach WHG §19 hergestellt
- Für Tankstellen übliche Abscheidetechnik
- Zapfsäulen und Technik zurückgebaut
- Die beiden im Jahr 1999 eingebauten jeweils 30.000 Liter fassenden Erdtanks laut Auskunft des Lieferanten geleert aber nicht gereinigt

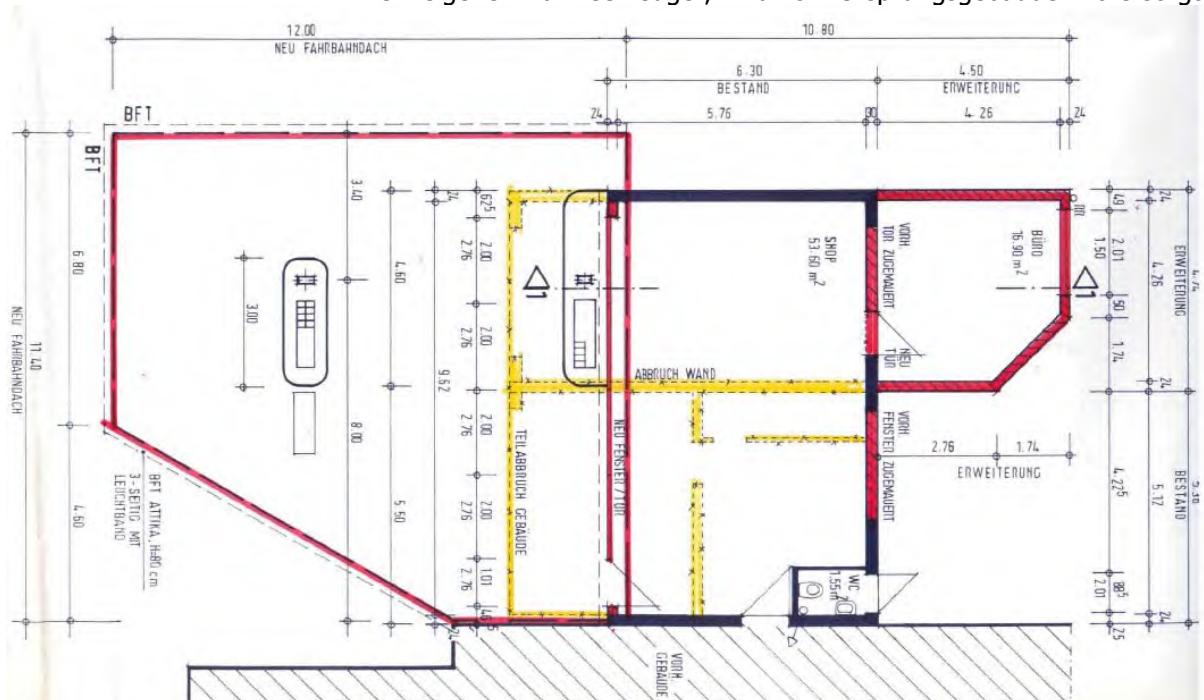
### Anmerkungen zur Baugenehmigung

Die Tankstellenüberdachung und der Neubau der Waschhalle überschreiten die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen. Hierfür wurden jeweils Befreiungen beantragt und seitens der Bauaufsichtsbehörde erteilt.

### Eingeschossiger Anbau auf der Ostseite

Es hat keine Innenbesichtigung stattgefunden.

- eingeschossiges im Jahr 1999 durch teilweisen Abbruch, Umbau und Anbau massiv errichtetes Gebäude
- Auf der Südseite teilweise Überbau auf das Flurstück 209/44
- Fenster und Tür auf der Westseite
- vergittertes Fenster auf der Ostseite
- Ausbau als Verkaufsraum
- offenbar Splitgeräte zur Raumklimatisierung
- vermutlich Sanitärraum (Toilette) vorhanden
- kein eigener Wärmeerzeuger, wird vom Ursprungsgebäude mitversorgt.



**Bauliche Außenanlagen**

- Flurstück 49/3 komplett versiegelt, neben der flüssigkeitsdichten Tanktasse überwiegend mit Betonsteinpflaster.
- Die Zufahrt im Norden der Tankstelle ist der einzige verkehrsmäßige Anschluss aller zu bewertender Objekte, mit Ausnahme des Wohngebäudes auf dem Flurstück 49/1, an die
- Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Abscheidetechnik

**Nutzflächen**

Überdachung:	$12,00 * 11,40 - (4,60 * 8,00) * \frac{1}{2}$	118,40 m <sup>2</sup>
Shop		53,60 m <sup>2</sup>
Büro		16,90 m <sup>2</sup>
Toilette		<u>1,55 m<sup>2</sup></u>
Verkaufsgebäude		72,05 m <sup>2</sup>

**Grundstück 214/53 „In der Eilwiese“ und Teilfläche von 128/3****Erreichbarkeit**

Zurzeit ist das Flurstück 214/53 nur von der Landesstraße aus über das Flurstück 49/3 verkehrsmäßig erschlossen. Bei einer separaten Veräußerung wäre das Flurstück 214/53 nur noch über den unbefestigten Feldweg auf der Ostseite erreichbar, so dass die Erschließung als Grundstück in einem Mischgebiet nicht gewährleistet wäre.

**Nutzung**

Das Flurstück wird im westlichen Bereich als Zufahrt zur Waschstraße und als Abstellfläche für Gebrauchtwagen genutzt und ist dafür etwa zur Hälfte mit Verbundsteinpflaster befestigt. Die Teilfläche des Flurstücks 128/3 ist vollständig befestigt. Der östliche Bereich des Flurstücks 214/53 wird als Wiesengrundstück genutzt.



## Ensemble 4

### Baujahr

Es handelt sich bei den Flurstücken um in Gönern gelegene Grundstücke, die vermutlich Ende des 19. Jahrhunderts auf der Westseite mit einem Fachwerkhaus zu Wohnzwecken (Flurstück 49/1) bebaut wurden.

Auf dem Flurstück 49/1 wurde eine Gärtnerei betrieben, die Gewächshäuser wurden erst im Zuge des Neubaus der Waschhalle im Jahr 1999 entfernt.

Das Ursprungsgebäude durch mehrere Anbauten und eine Garage erweitert.

Unabhängig von diesem Gebäudeensemble wurde im Jahr 1999 auf den Flurstücken 49/1, 128/5 und 52 eine Autowaschstraße errichtet.

### Bauweise des ursprünglichen Gebäudes

Es hat keine Innenbesichtigung stattgefunden. Pläne von den Gebäudeteilen liegen ebenfalls nicht vor. Die folgenden Beschreibungen beruhen auf eigenen vor Ort gemachten Feststellungen und Beschreibungen der Nachbarn.

- zweigeschossiges Gebäude in Fachwerkbauweise
- vermutlich voll unterkellert
- Satteldach mit Kunstschieferdeckung, baujahrstypisch asbesthaltig
- Kappendecke über dem Kellergeschoss
- Fassade teilweise mit Blechverkleidung, teilweise mit Faserzementplatten (baujahrstypisch asbesthaltig)
- sichtbares Fachwerk an der Fassade im Norden
- Holzfenster und Eingangstür älterer Bauart
- Rollläden im Erdgeschoss an der Straße
- Ölheizkessel mit Warmwasserbereitung

### Anbau auf der Westseite

- vermutlich Zugang zum ehemaligen Verkaufsraum der Gärtnerei im Erdgeschoss
- Fassade mit Faserzementplatten verkleidet
- Flachdach im Obergeschoss zu Wintergarten ausgebaut

### Anbau auf der Südostseite

- zweigeschossig, vermutlich unterkellert
- Anbau auf seiner Westseite an das Ursprungsgebäude angebaut
- Satteldach
- Fassade mit teilweise mit Blech, teilweise mit Faserzementplatten (baujahrstypisch asbesthaltig) verkleidet
- Erdgeschoss auf der Süd- und Ostseite fensterlos

### Anbau auf der Nordostseite

- Eingeschossiger Massivbau auf Kellerniveau
- Fassade verputzt und gestrichen
- Zugang von der Nordseite
- Flachdach im Erdgeschoss zu Wintergarten ausgebaut
- Plexiglasüberdachung

### Bauliche Außenanlagen

- Flurstück 49/1 komplett versiegelt, Betonsteinpflaster
- Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen

**Baujahr  
Garage**

Das Baujahr der Garage ist nicht bekannt.

Vermutlich wurde der Gebäudeteil früher zwischen den inzwischen zurückgebauten Gewächshäusern für andere Zwecke genutzt.

Der Gebäudeteil ist bereits auf dem Lageplan von 1974 dargestellt.

## Bauweise der Garage

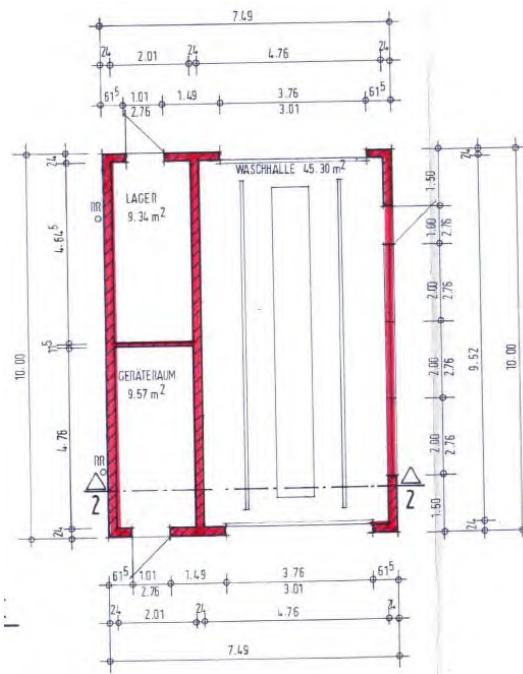
- Massivbauweise
  - Fassade verputzt und gestrichen
  - Stahlschwinger
  - Die nutzbare Länge der Garage beträgt weniger als 5 m

## Baujahr Waschanlage

Die Waschanlage wurde mit dem Neubau der Tankstelle im Jahr 1999 auf den Flurstücken 49/1, 128/5 und 52 errichtet.

Das **Flurstück 128/5** steht im Eigentum der Gemeinde Angelburg und ist **nicht** Bestandteil dieses Wertgutachtens.

# Bauantragszeichnung 1999



## Bauweise der Waschanlage

- Massivbauweise in Stahlbeton
  - Fassade verputzt
  - Flachdach
  - Sektionaltore mit Fenstern auf der Ost- und Westseite
  - Technik 2018 erneuert
  - Die Zufahrt erfolgt derzeit über die Flurstücke 49/3, 128/3 und 215/53, ist aber auch nach entsprechender Befestigung der Fläche über die Flurstücke 49/1 und 128/5 als nördliche Umfahrung denkbar.

Es wird unterstellt, dass die in der Baugenehmigung enthaltenen Einrichtungen zur Wasserreinigung (Abscheider) und Wasserrückgewinnung vorgesehenen Anlagen fachgerecht erstellt wurden.

## **Brutto- Grundfläche**

Waschstraße 10,00\* 7,49 =

$\sim 75 \text{ m}^2$