

GUTACHTEN 2019-750 A

Geschäftsnummer: 6 K 9/18 (jetzt 6 K 3/21)

über den Verkehrs- / Marktwert gemäß § 194 BauGB/ZVG
des mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Werkstatterweiterung und Lagergebäude bebauten
Erbbaurechtsgrundstücks, unter Berücksichtigung des Gebäudeabbruchs,
„Glückaufstr. 137“ in 49124 Georgsmarienhütte

**Lt. Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück sind ca. 75 % der
Grundstücksfläche kontaminiert.**



Zum Wertermittlungstichtag 16.06.2023 wurden folgende Werte ermittelt:

Verkehrswert / Marktwert des Erbbaurechts nach ZVG <u>ohne</u> Berücksichtigung der Dekontaminierungskosten des Bodens	128.000,00 €
---	---------------------

Verkehrswert / Marktwert des Erbbaurechts nach ZVG <u>mit</u> Berücksichtigung der Dekontaminierungskosten des Bodens	0,00 €
--	---------------

geschätzte Dekontaminierungskosten des Bodens	500.000,00 €
--	---------------------

Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.

**Dieses ist eine Kurzversion des Gutachtens für die Internetveröffentlichung. Sämtliche
Wertermittlungsberechnungen sind in dieser Version nicht enthalten.**

Wertermittlungsobjekt Wohn- und Geschäftshaus mit Werkstattanbau und Lagergebäude unter Berücksichtigung des Gebäudeabbruchs, „Glückaufstr. 137“ in 49124 Georgsmarienhütte
Wertermittlungstichtag: 16.06.2023

1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts

bebautes Erbbaurechtsgrundstück mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Werkstattanbau und Lagergebäude, unter Berücksichtigung des Gebäudeabbruchs

Katasterbezeichnung

Gemarkung Kloster Oesede, Flur 2, Flurstück 38/4, Hof- und Gebäudefläche, Glückaufstr. 137, Größe: 5.987 m²



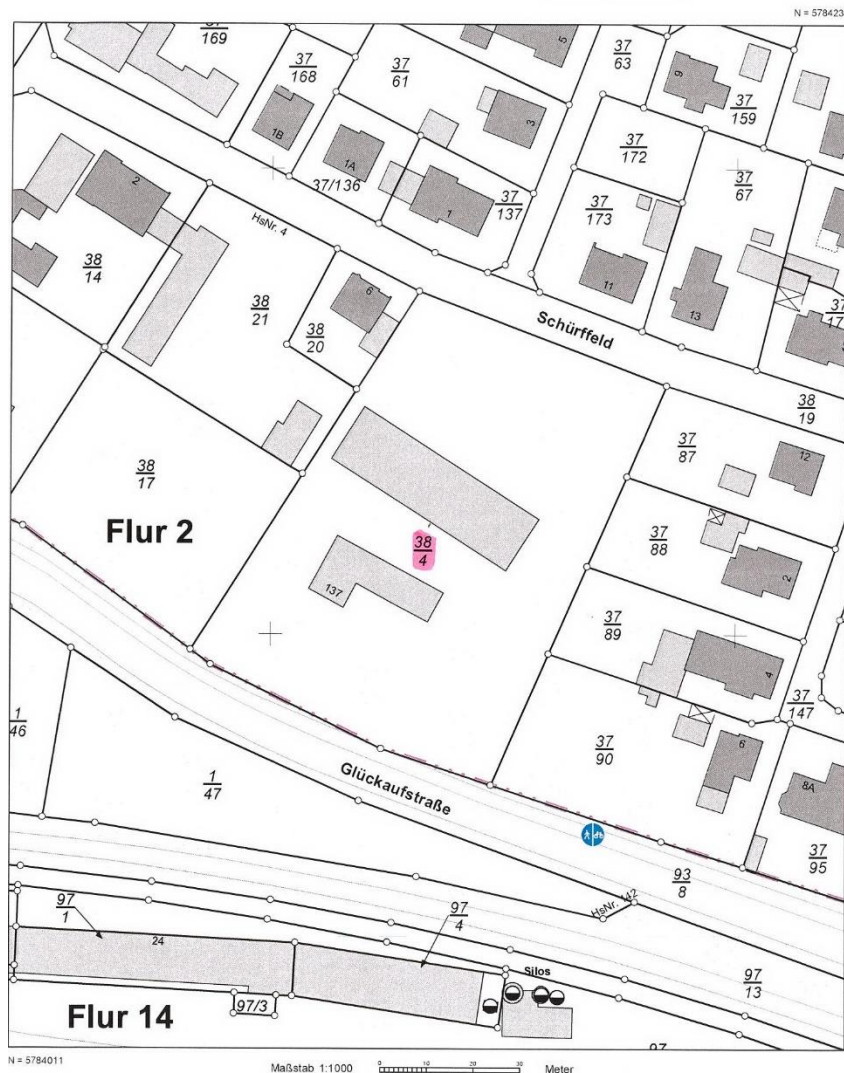
**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Georgsmarienhütte, Stadt
 Gemarkung: Kloster Oesede
 Flur: 2 Flurstück: 38/4

Liegenschaftskarte 1:1000
 Standardpräsentation

Erstellt am 30.01.2019

**Diese Karte ist nicht
maßstäblich!**



N = 5784011

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 - Katasteramt Osnabrück - Stand: 26.01.2019
 Mercatorstraße 4.6 und 8
 49080 Osnabrück

Bereitgestellt durch:
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 - Katasteramt Osnabrück -
 Mercatorstraße 4 u. 6
 49080 Osnabrück

Zeichen: 077-A-370/2019

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.



Wertermittlungsobjekt Wohn- und Geschäftshaus mit Werkstattanbau und Lagergebäude unter Berücksichtigung des Gebäudeabbruchs, „Glückaufstr. 137“ in 49124 Georgsmarienhütte
Wertermittlungstichtag: 16.06.2023

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Mikrolage

Regionale Lage	Das zu bewertende Objekt befindet sich im Ortsteil Kloster Oesede, ca. 3 – 4 km Luftlinie östlich des geographischen Ortsmittelpunktes von Georgsmarienhütte. Die Haltestelle der öffentlichen Verkehrsmittel (Bus) „Ottoschacht“ befindet sich in ca. 130 m fußläufiger Entfernung des Bewertungsgrundstücks. Hier verkehren die Buslinien 412, 413, 414, 463, 467, 468 und N 6. Der Bahnhof Kloster Oesede befindet sich in ca. 600 m fußläufiger Entfernung, in südöstlicher Richtung.
Versorgungseinrichtungen	Öffentliche Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Kloster Oesede bzw. Georgsmarienhütte gut zu erreichen.
Art der Bebauung	wohnbauliche sowie gewerbliche Nutzung
Immissionen	Durch die direkte Lage an der „Glückaufstraße“ als Landstraße (L 95) ist mit Verkehrslärmimmissionen zu rechnen.

3. Gebäudebeschreibung

3.1. Wohn- und Geschäftshaus mit Werkstattanbau

3.1.1. Gebäudeart und Nutzung

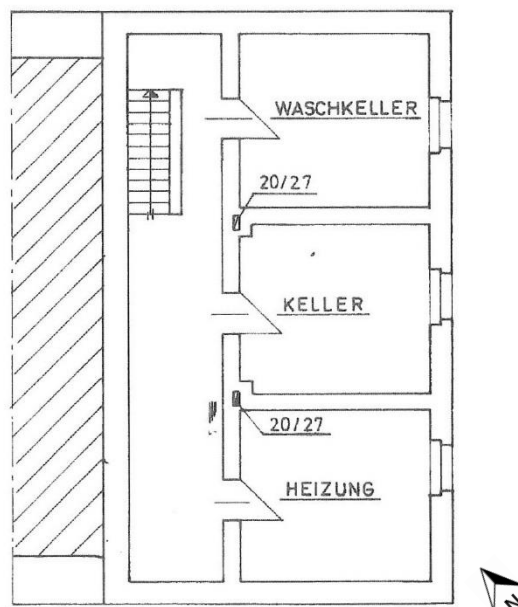
Art des Gebäudes	II- geschossiges, teilunterkellertes Wohn- und Geschäftshaus mit I- geschossigem Werkstattanbau. Das Dachgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses ist ausgebaut.
Nutzung	wohnbauliche sowie gewerbliche Nutzung
Baujahr	ca. 1950, Anbau ca. 1960 sowie ca. 1979
Energetische Eigenschaften	Ein Energieausweis lag dem Sachverständigen nicht vor. Dieses Merkmal fließt nicht in die Wertermittlung mit ein. Der Sachverständige empfiehlt das Gebäude auf energetische Defizite, für sinnvolle und praktische Verbesserungsmöglichkeiten, von einem Energieberater in Augenschein nehmen zu lassen.

Wertermittlungsobjekt Wohn- und Geschäftshaus mit Werkstattanbau und Lagergebäude unter Berücksichtigung des Gebäudeabbruchs, „Glückaufstr. 137“ in 49124 Georgsmarienhütte
 Wertermittlungstichtag: 16.06.2023

3.1.2. Grundrissgestaltung / Raumaufteilung

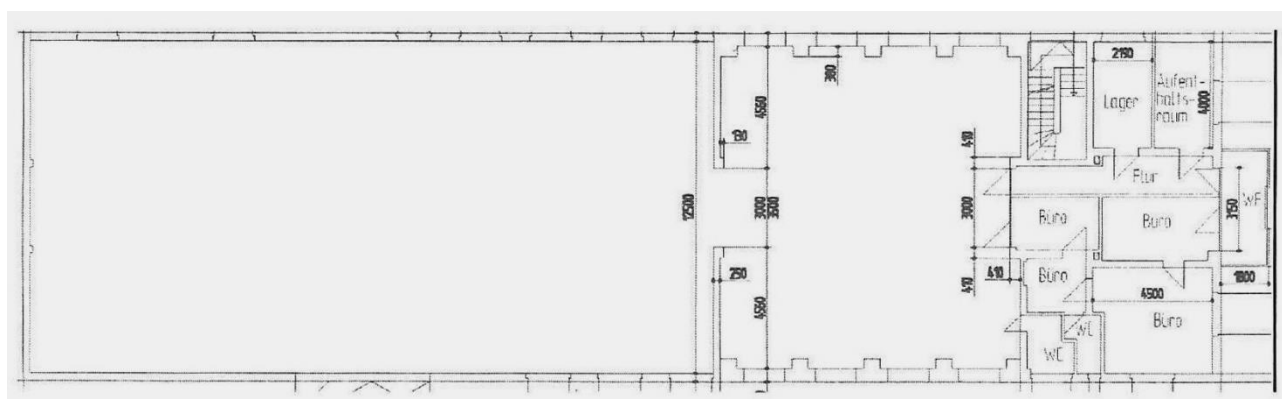
Kellergeschoss

Wohn- und Geschäftshaus



Erdgeschoss

Wohn- und Geschäftshaus mit Werkstattanbau

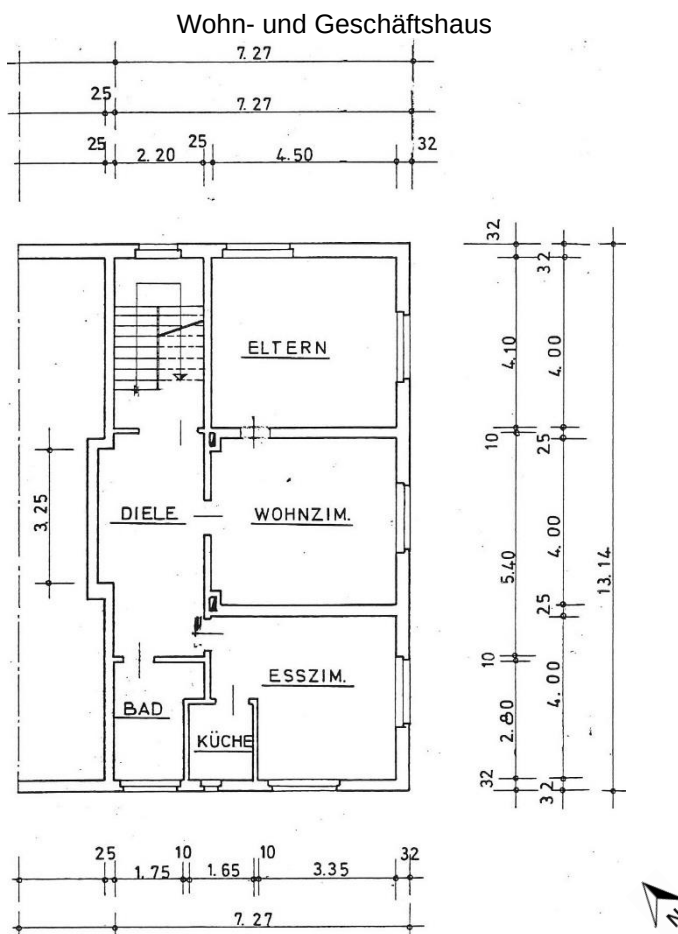


Werkstattanbau

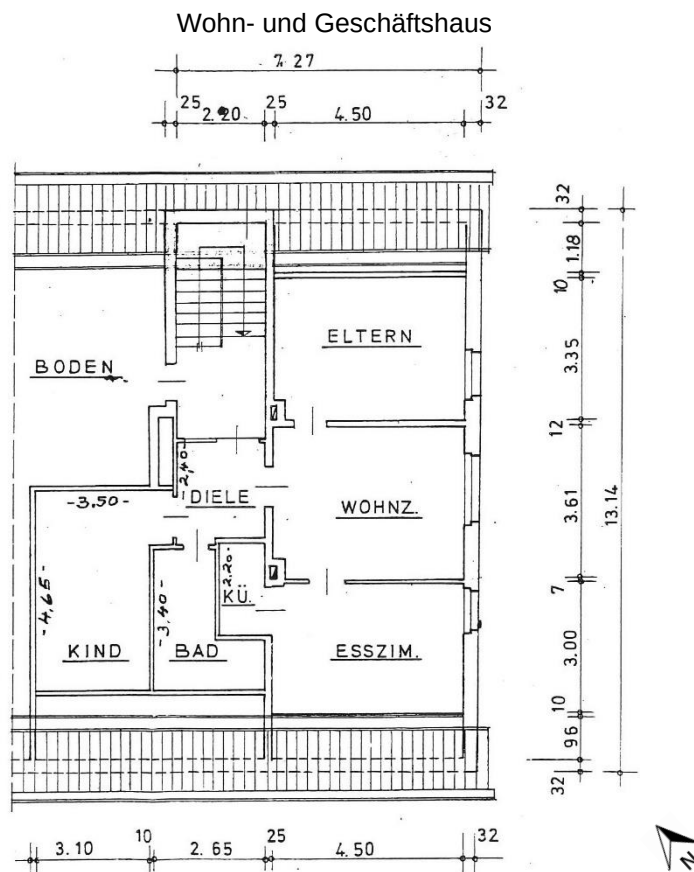
Wohn- und Geschäftshaus

Wertermittlungsobjekt Wohn- und Geschäftshaus mit Werkstattanbau und Lagergebäude unter Berücksichtigung des Gebäudeabbruchs, „Glückaufstr. 137“ in 49124 Georgsmarienhütte
 Wertermittlungstichtag: 16.06.2023

Obergeschoss



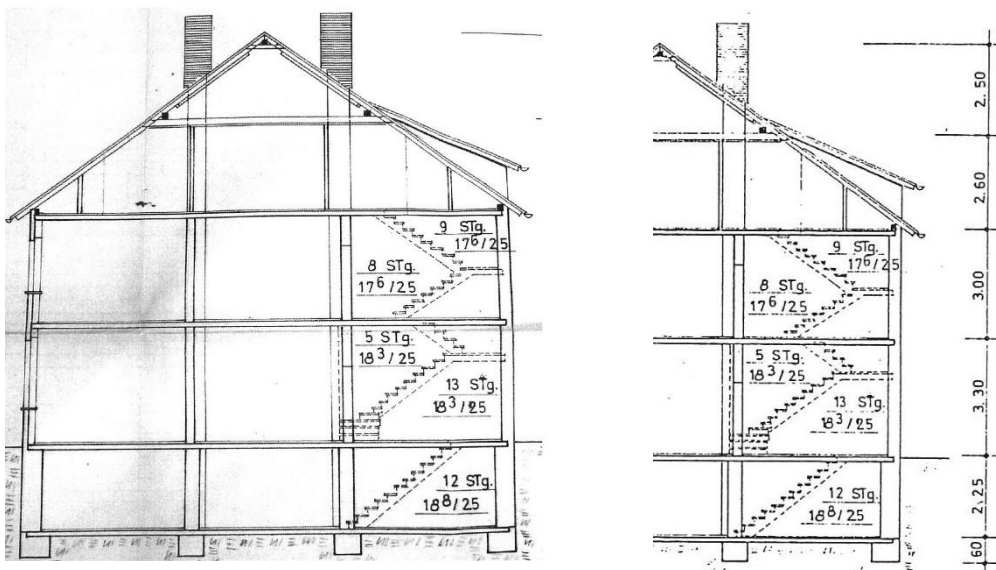
Dachgeschoss



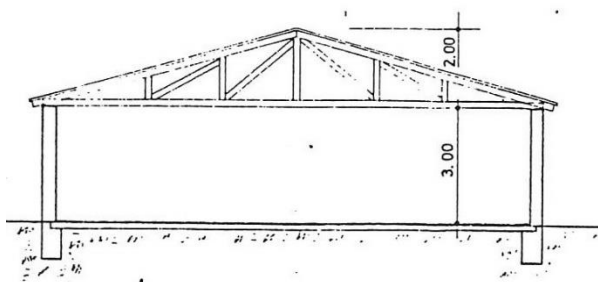
Wertermittlungsobjekt Wohn- und Geschäftshaus mit Werkstattanbau und Lagergebäude unter Berücksichtigung des Gebäudeabbruchs, „Glückaufstr. 137“ in 49124 Georgsmarienhütte
 Wertermittlungsstichtag: 16.06.2023

Schnitt

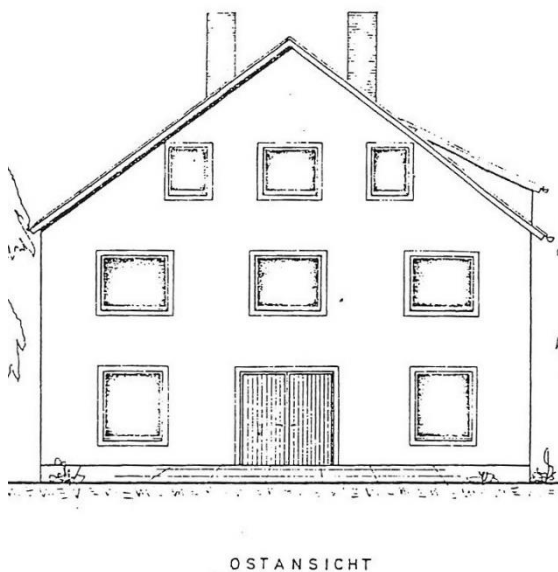
Wohn- und Geschäftshaus (Zeichnung von Dezember 1971)

**Schnitt**

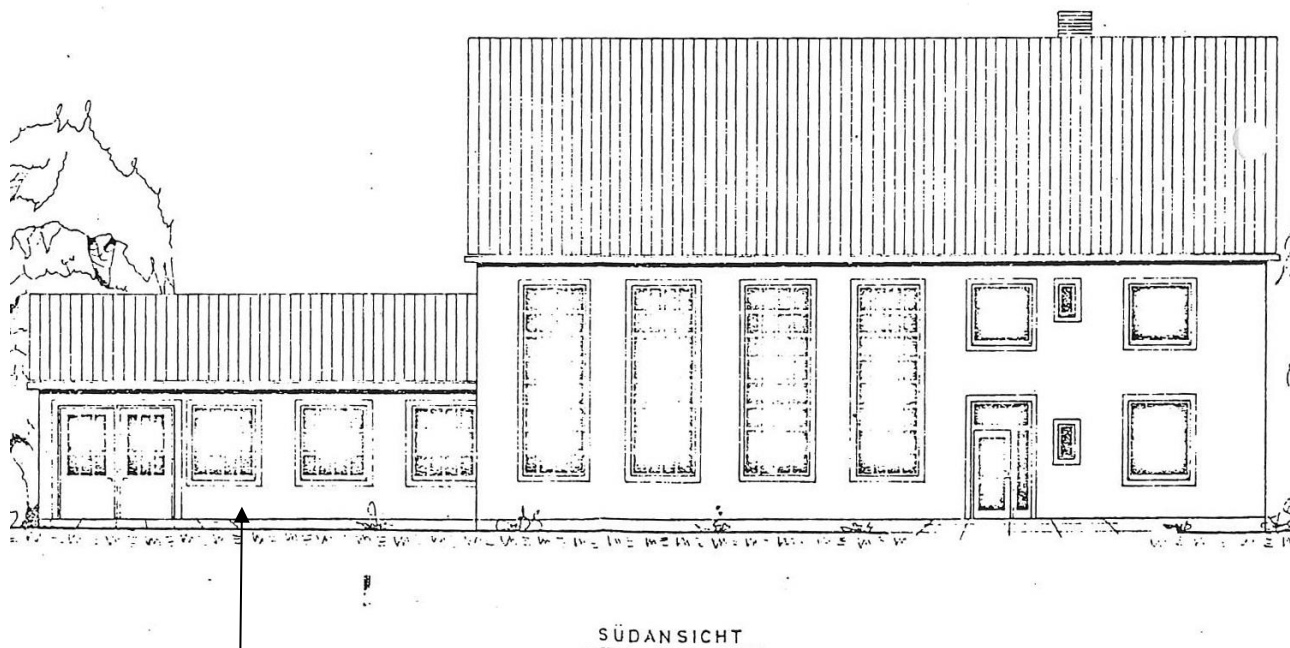
Werkstattanbau (Zeichnung von Dezember 1971)

**Ansichten**

Wohn- und Geschäftshaus



Wertermittlungsobjekt Wohn- und Geschäftshaus mit Werkstattanbau und Lagergebäude unter Berücksichtigung des Gebäudeabbruchs, „Glückaufstr. 137“ in 49124 Georgsmarienhütte
Wertermittlungstichtag: 16.06.2023



Werkstattanbau wurde noch erweitert

Da der Sachverständige vom Abbruch der Gebäude ausgeht, entfällt die weitere Gebäudebeschreibung.

Wertermittlungsobjekt Wohn- und Geschäftshaus mit Werkstattanbau und Lagergebäude unter Berücksichtigung des Gebäudeabbruchs, „Glückaufstr. 137“ in 49124 Georgsmarienhütte
Wertermittlungstichtag: 16.06.2023

3.1.3. Wohnfläche

Zusammenstellung

Wohnfläche, Obergeschoss:	70,69 m ² , rd. 71,00 m ²
Wohnfläche, Dachgeschoss:	67,72 m ² , rd. 68,00 m ²
Wohnfläche, gesamt:	ca. 139,00 m²

3.1.4. Nutzfläche

Zusammenstellung

Büro-/Sozialflächen:	72,00 m ²
Werkstatt- bzw. Lagerfläche:	<u>440,77 m²</u>
Nutzfläche, gesamt:	512,77 m², rd. 513,00 m²

Plausibilisierung der Wohn-/Nutzfläche

Es können Abweichungen zwischen den vorgenannten Maßen und der vorhandenen Bebauung möglich sein.

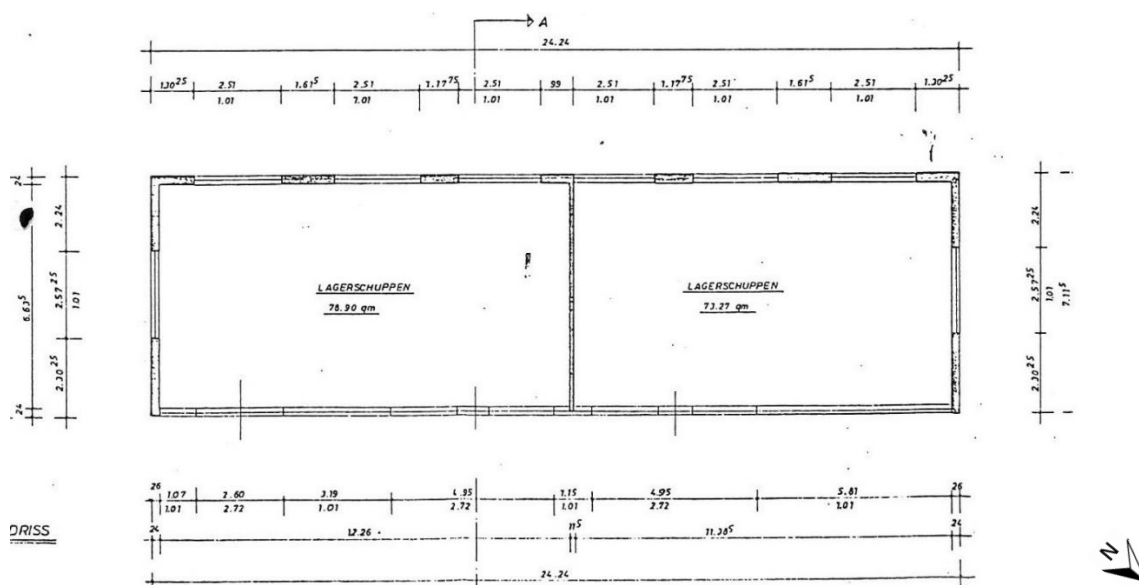
3.2. Lagergebäude

3.2.1. Gebäudeart und Nutzung

Art des Gebäudes	I- geschossiges Lagergebäude mit Pultdach
Baujahr	ca. 1960

3.2.2. Grundrissgestaltung / Raumaufteilung

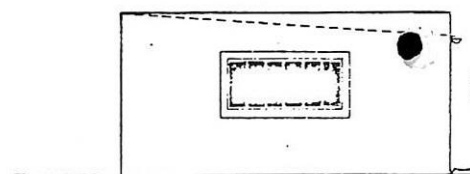
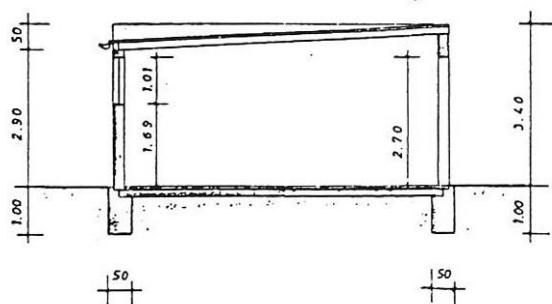
Erdgeschoss Lagergebäude



Wertermittlungsobjekt Wohn- und Geschäftshaus mit Werkstattanbau und Lagergebäude unter Berücksichtigung des Gebäudeabbruchs, „Glückaufstr. 137“ in 49124 Georgsmarienhütte
Wertermittlungstichtag: 16.06.2023

Schnitt und Ansicht

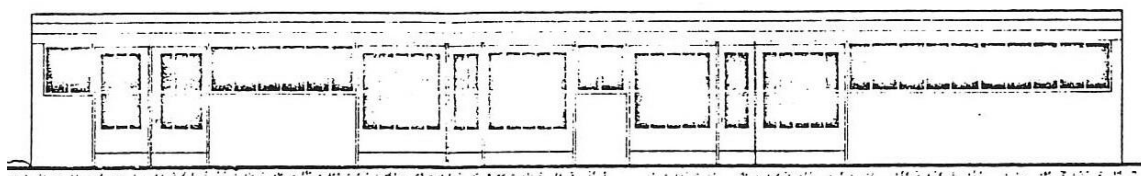
Lagergebäude



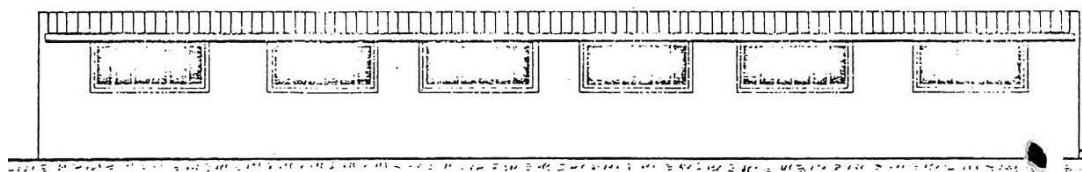
SEITENANSICHT RECHTS = LIN

Ansichten

Lagergebäude



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT

Da der Sachverständige vom Abbruch des Gebäudes ausgeht, entfällt die weitere Gebäudebeschreibung.

4. Fotos



Wohn-/Geschäftshaus mit Werkstatt und Lager
Straßenansicht, Süden



Werkstattanbau

Wertermittlungsobjekt Wohn- und Geschäftshaus mit Werkstattanbau und Lagergebäude unter Berücksichtigung des Gebäudeabbruchs, „Glückaufstr. 137“ in 49124 Georgsmarienhütte
Wertermittlungstichtag: 16.06.2023



Lagergebäude, Osten