

# Beschreibung des Grundstücks

Gemarkung Obernkirchen, Flur 7, Flurstück 36/6, Rathenaustraße 18

## Ortsbeschreibung

Das Grundstück befindet sich in der Stadt Obernkirchen einem Ort mit rd. 9.300 Einwohnern.

Obernkirchen liegt im Landkreis Schaumburg. Die nächst größeren Nachbarstädte sind das rd. 12 km entfernte Rinteln sowie das rd. 9 km entfernte Obernkirchen.

Das Objekt selbst liegt rd. 260 m vom Rathaus der Stadt Obernkirchen entfernt. Im Ort selbst finden sich Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs. Der erweiterte Bedarf kann in den nahe gelegenen Städten Stadthagen und Bückeberg gedeckt werden.

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Bad Eilsen und zum Bahnhof in Bückeberg beträgt jeweils rd. 7 km.

## Grundstücksbeschreibung

### Lage, Form und Größe und Erschließungszustände

Bei dem Objekt handelt es sich um ein 356 m<sup>2</sup> großes Grundstück im Innenbereich, auf dem ein Geschäftshaus errichtet wurde.

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz sind für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen.

### Derzeitige Nutzung

Das Objekt wird nicht genutzt.

### Miet- und Pachtverhältnisse

keine bekannt geworden

### Immissionsbelastung, Altlasten

keine bekannt geworden

### Gewerbebetrieb

Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.

### Betriebseinrichtungen / Maschinen

Besondere Maschinen sind nach Kenntnis des Gutachterausschusses nicht vorhanden. Es befinden sich etliche Aquarien und weitere Gegenstände für den Tierbedarf, aus der Nutzungszeit als Tierhandlung, im Objekt.

## Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

Das auf dem Grundstück aufstehende Gebäude befindet sich in einem unzureichenden, stark sanierungsbedürftigen Zustand. Im jetzigen Zustand ist das Gebäude nach Ansicht des Gutachterausschusses als nicht nutzbar einzustufen. Nach eingehender örtlicher Besichtigung hält der Gutachterausschuss eine Verwendbarkeit dieser gesamten Bausubstanz aus wirtschaftlicher Sicht nicht mehr für möglich. Die anfallenden Kosten würden den Verkehrswert bei weitem übersteigen, den das Objekt nach erfolgter Sanierung unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktlage hätte. Der Anbau nimmt am Schicksal des Hauptgebäudes teil und führt zu keinem Wertvorteil.

Dem entsprechend haben sämtliche baulichen Anlagen nach der Verkehrsauffassung keinen Wert, sondern stellen vielmehr eine Belastung dar. Aufgrund der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt werden jedoch kaum noch Abrisskosten in den Kaufpreisen berücksichtigt. Der örtliche Grundstücksmarkt honoriert die bestehenden Merkmale in der Form, dass für die

Baulichkeiten weder Wertvor- noch Wertnachteile entstehen.

Im Folgenden wird das Gebäude wertmäßig nicht weiter behandelt. Ein rechnerischer Gebäudewert von **0 €** wird vom Gutachterausschuss für angemessen und richtig erachtet.

Dementsprechend wird der Verkehrswert grundsätzlich aus dem Bodenwert bestimmt.

## **Verkehrswert**

**zum Stichtag 29.02.2024: 40.000 €**

### **Hinweis:**

**Für dieses Exposé wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich ist das Gesamtgutachten, welches in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts während der Dienstzeiten eingesehen werden kann.**