

KURZGUTACHTEN
2025-399
Geschäftsnummer: 6 K 3/24

über den Verkehrs- / Marktwert gemäß § 194 BauGB des ½ **Anteils** des mit einem Einfamilienhaus (KFW 40 Haus) und Carport mit Abstellraum bebauten Grundstücks „Marmorweg 15“ in 49124 Georgsmarienhütte



Zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2025 wurde der

Verkehrswert / Marktwert des ½ Anteils

mit

348.000,00 €

(in Worten: Dreihundertachtundvierzigtausend Euro)

ermittelt.

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.

1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts	bebautes Grundstück mit einem Einfamilienhaus (KfW 40 Haus) und Carport mit Abstellraum
Katasterbezeichnung	Gemarkung Harderberg, Flur 5, Flurstück 344, Gebäude- und Freifläche, Marmorweg 15, Größe: 785 m ²

Diese Karte ist nicht maßstäblich!



Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus (KfW 40 Haus) und Carport mit Abstellraum, „Marmorweg 15“ in 49124 Georgsmarienhütte, Wertermittlungsstichtag: 06.11.2025

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Mikrolage¹

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Arbeiter in kleinen Städten; Gering qualifizierte Arbeiter
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Harderberg (1,2 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Oesede (2,5 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Osnabrück-Hauptbahnhof (5,3 km)
nächster Flughafen (km)	Münster Osnabrück International Airport (28,9 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Steinbrinksfeld (0,2 km)

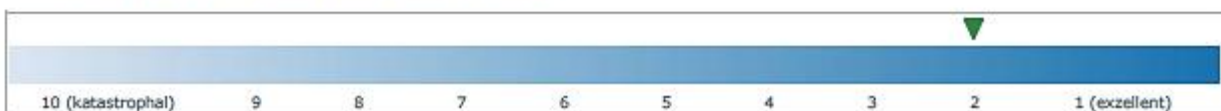
VERSÖRGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(1,8 km)
Zahnarzt	(1,2 km)
Krankenhaus	(1,4 km)
Apotheke	(2,6 km)
LEH Discounter	(0,5 km)
EKZ	(5,7 km)
Kindergarten	(0,6 km)
Grundschule	(0,5 km)
Realschule	(3,6 km)
Hauptschule	(5,9 km)
Gesamtschule	(6,4 km)
Gymnasium	(3,5 km)
Hochschule	(2,1 km)
DB Bahnhof	(2,5 km)
Flughafen	(28,9 km)
DB Bahnhof ICE	(5,3 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 2 - (SEHRGUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Immissionen

Durch die südlich des Bewertungsgrundstücks, in ca. 370 m Luftlinie, verlaufende stark befahrene Bundesstraße B 68, kann es bei bestimmten Wetterverhältnissen zu Verkehrslärmimmissionen

¹ Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024

Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020

Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2024

kommen. Weiterhin sind durch umliegende Landwirtschaftsflächen landwirtschaftliche Immissionen durch deren Bewirtschaftung möglich.

3. Gebäudebeschreibung

3.1. Einfamilienhaus

3.1.1. Gebäudeart und Nutzung

Art des Gebäudes	nicht unterkellertes Einfamilienhaus als KfW 40 Haus mit ausgebautem Dachgeschoss, Spitzboden nicht ausgebaut
	Ein KfW 40 Haus benötigt nur 40 % der Primärenergie eines vergleichbaren Neubaus gemäß GEG, was zu einer Energieeinsparung von 60 % führt.
Nutzung	wohnbauliche Nutzung
Baujahr	ca. 2018
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre ²
Restnutzungsdauer	63 Jahre
Energetische Eigenschaften	Ein Energieausweis lag der Sachverständigen nicht vor. Das Gebäude wurde als KfW-Effizienzhaus 40 errichtet.
Barrierefreiheit	Das Gebäude ist größtenteils nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u. a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart, etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

² Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen legt für Objekte dieser Art eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zu Grunde. Um die Modellkonformität zu gewährleisten, geht die Sachverständige ebenfalls von einer 70jährigen Gesamtnutzungsdauer aus.

3.1.2. Grundrissgestaltung / Raumaufteilung

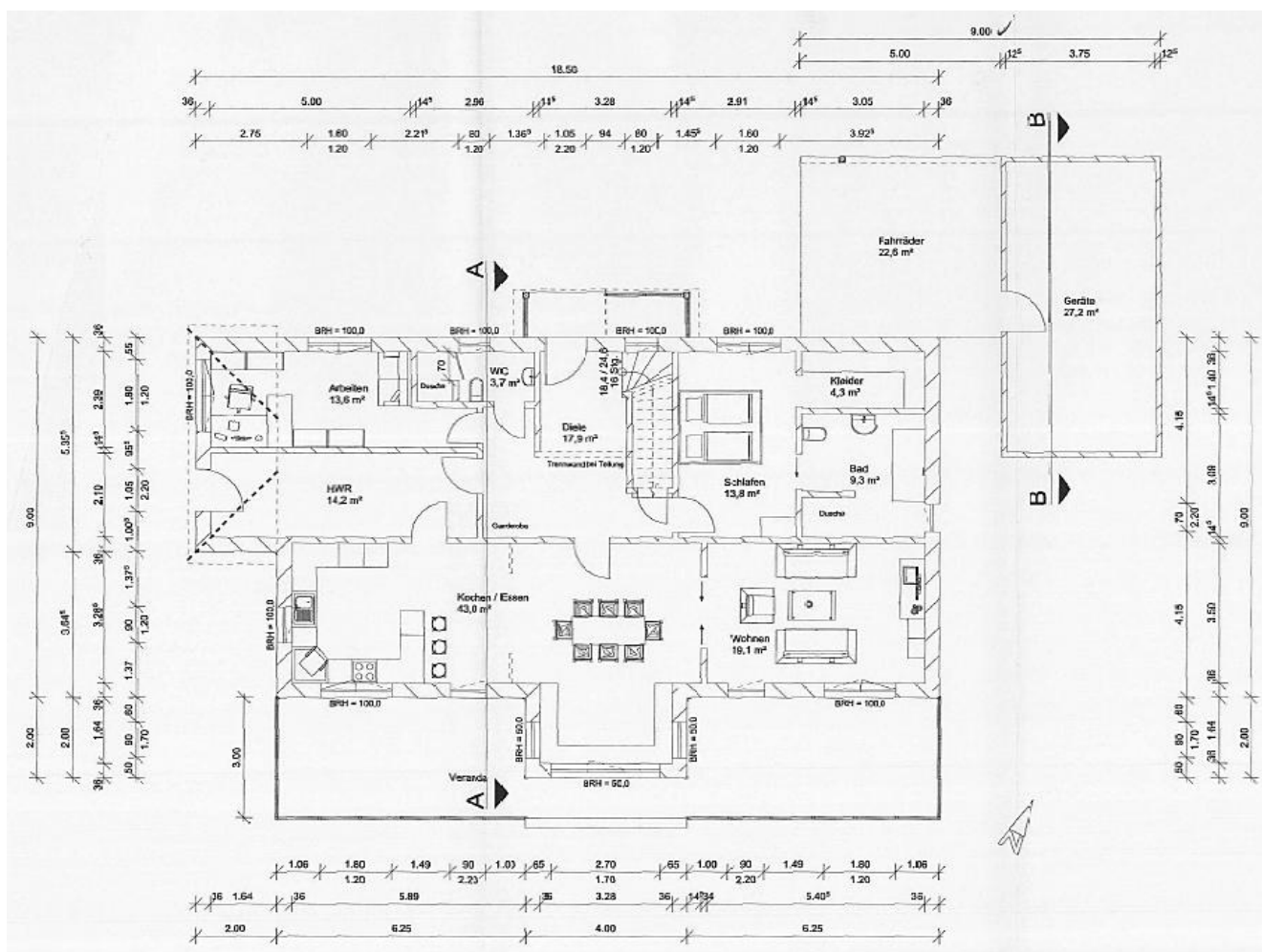
Die nachfolgenden Bauzeichnungen wurden der Bauakte entnommen, diese dienen der Übersicht und sind unter Ausschluss jeglicher Gewähr. Die Zeichnungen sind nicht maßstäblich.

Erdgeschoss

Zeichnung vom 18.04.2017

Folgende Räume befinden sich lt. Grundrisszeichnung vom Eingang her gesehen im Uhrzeigersinn:

Diele, Schlafzimmer (zum Nordwesten orientiert), Ankleidezimmer, Bad, Wohnzimmer (zum Südosten orientiert), Esszimmer (zum Südosten orientiert), Küche, Veranda zum Südosten orientiert (teilüberdacht), Hauswirtschaftsraum, Arbeitszimmer (zum Westen und Nordwesten orientiert), Gäste-WC

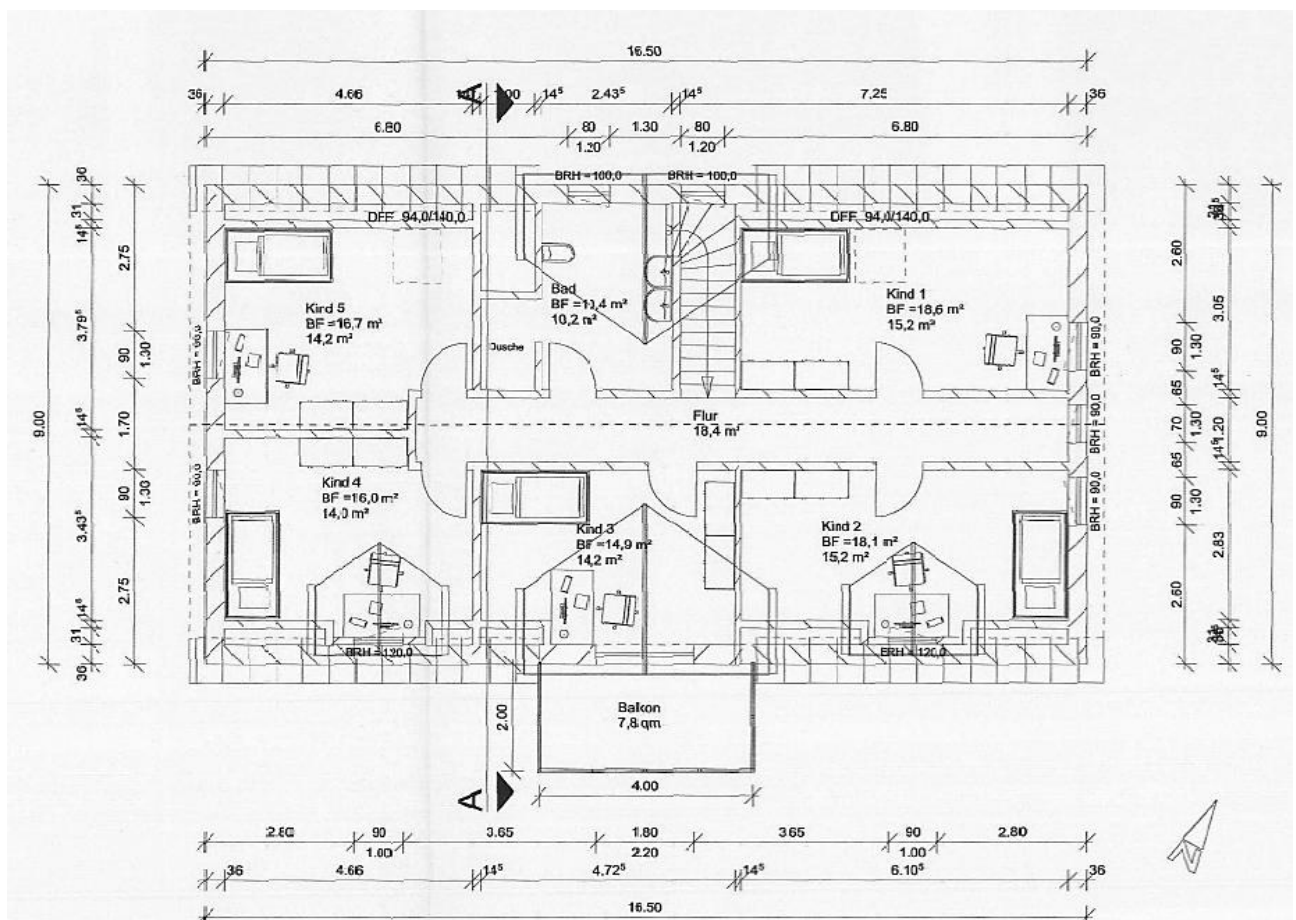


Dachgeschoss

Zeichnung vom 18.04.2017

Folgende Räume befinden sich lt. Grundrisszeichnung vom Treppenaufgang her gesehen im Uhrzeigersinn:

Flur, Kinderzimmer 1 (zum Osten orientiert), Kinderzimmer 2 (zum Osten und Südosten orientiert), Kinderzimmer 3 (zum Südosten orientiert) mit Zugang zum Balkon, Balkon (zum Südosten orientiert), Kinderzimmer 4 (zum Südosten und Südwesten orientiert), Kinderzimmer 5 (zum Westen orientiert), Bad



Schnitt

Zeichnung vom 18.04.2017



Ansichten

Zeichnungen vom 18.04.2017



Nordwesten

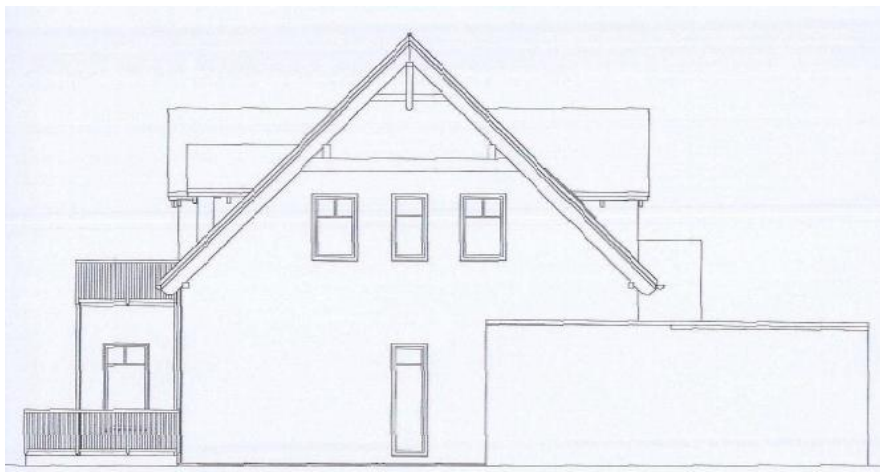


Südosten

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus (KfW 40 Haus) und Carport mit Abstellraum, „Marmorweg 15“ in 49124 Georgsmarienhütte, Wertermittlungstichtag: 06.11.2025



Südwesten



Nordosten

3.1.3. Gebäudekonstruktion

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung beruht zum Teil auf der Baubeschreibung EVO Passivhaus der August Bruns GmbH & Co. KG.

Konstruktionsart	Holzständerwerk
Fundamente	Streifenfundamente in Beton bzw. Stahlbetonsohlplatte
Unterkellerungsart	nicht unterkellert
Umfassungswände	Ständerwerk in KVH 240 mm, außenseitig DWD-Platte 15 mm, innenseitig Dampfbremsfolie, luftdicht abgeklebt, Mineralwolldämmung im Gefach, 220 mm Stärke, WLG 035 Installationsebene: 60 mm, Wärmedämmung in Mineralwolle WLG 035 Innenverkleidung: Gipskartonplatten inkl. Verspachtelung, Aluminium Eckschutzschienen an den Außenecken, Versiegelung der Bauteilübergänge

Innenwände	Ständerwerk in Konstruktionsvollholz 100 mm, einseitig OSB-Platte 12 mm, Mineralwolldämmung Innenverkleidung: Gipskartonplatten inkl. Verspachtelung, Aluminium Eckschutzschienen an den Außenecken, Versiegelung der Bauteilübergänge
Geschossdecken	Balkenlage in Konstruktionsvollholz, Unterzüge und Stiele in Brettschichtholz, Vollschalung in OSB-Platten 25 mm unterseitige Verkleidung: Mineralwolldämmung 140 mm im Balkenzwischenraum, Rieselschutz, Traglattung 20 mm, Gipskartonplatten inkl. Verspachtelung, Versiegelung der Bauteilübergänge
Geschosstreppe	OSB-Treppenkonstruktion mit Massivholz (Buche) Tritt- und Setzstufen, zum Spitzboden führt eine wärmegeämmte Bodeneinschubtreppe
Fassade/Außenverkleidung	Massivholzfassade mit Anstrich (dampfdurchlässige Holzfarbe), Hinterlüftung mit Insektenschutzgitter
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Tonpfannen
Dachrinnen/Fallrohre	Zink
Besondere Bauteile	überdachte Eingangsveranda sowie teilüberdachte Veranda an der Südostseite des Gebäudes in Holzkonstruktion
Besondere Einrichtungen	keine

3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation	Die Wasserversorgung geschieht über öffentlichen Anschluss.
Abwasser	öffentliche Entsorgung
Elektroinstallation	Die Sachverständige unterstellt eine standardmäßige Ausstattung.
Heizung	Wärmepumpe und Geothermie Die Beheizung der einzelnen Räume geschieht über Fußbodenheizung.
Warmwasserversorgung	über Wasserspeicher
Lüftungsanlage	Wohnraumlüftungsanlage (Abluftventilatoren in Bad/WC/Küche, Zuluftventile in Wohn-/Schlafräume)

3.1.5. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist zum Teil durch einen Zaun und Bepflanzung eingefriedet.
Bodenbefestigung	Die Zuwegung zum Hauseingang und zum Carport ist mit Kies befestigt.
Gartengestaltung	Diese besteht aus Rasenfläche mit Blumen, Buschwerk, Sträuchern und Bäumen.
Außenanlagen	Die Außenanlagen befinden sich in einem gepflegten Zustand.

3.1.6. Raumausstattung und Ausbauzustand

Fußböden	Holzdielung (Eiche), Bäder und Diele im Hauseingangsbereich (EG) gefliest
Wandbekleidung	im Allgemeinen tapeziert, im EG zum Teil ca. 1,20 m hohe Holzverkleidung, Bäder zum Teil gefliest, Küche mit Holzverkleidung im Arbeitsflächenbereich, im Herdbereich gefliest
Deckenflächen	Gipskarton mit Anstrich
Fenster	Holzrahmenfenster mit Sprosseneinteilung im oberen Bereich, 3-fach Isolierverglasung
Innentüren	Holztüren in Holzzargen
Bad – Ausstattung	<p>Bad im EG: wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken, Wandarmatur mit Einhebelmischer, Einbauwanne, bodengleiche Dusche</p> <p>Gäste-WC im EG: wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Handwaschbecken mit Zweihebelmischer</p> <p>Bad im DG: wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, 2 Waschbecken mit Zweihebelmischer, bodengleiche Dusche</p>
Sanitärausstattung	weiß

3.1.7. Gebäudezustand

Belichtung und Belüftung	gut und ausreichend
Bauschäden und Baumängel	Der Sachverständigen sind keine Bauschäden/Baumängel aufgefallen.
Anmerkung	<p>Die Aufzählung der Bauschäden/Baumängel hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit.</p> <p>Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von der Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Die Sachverständige ist nicht befugt eine Bauteilöffnung vorzunehmen.</p> <p>Das Objekt wurde von der Sachverständigen nicht auf versteckte Mängel untersucht, bei Verdacht müsste diesbezüglich ein Schadensgutachter hinzugezogen werden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.</p> <p>Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz, auch bei bestehenden Gebäuden, im Falle einer Sanierung.</p>

3.1.8. Wohnflächen

Zusammenstellung:

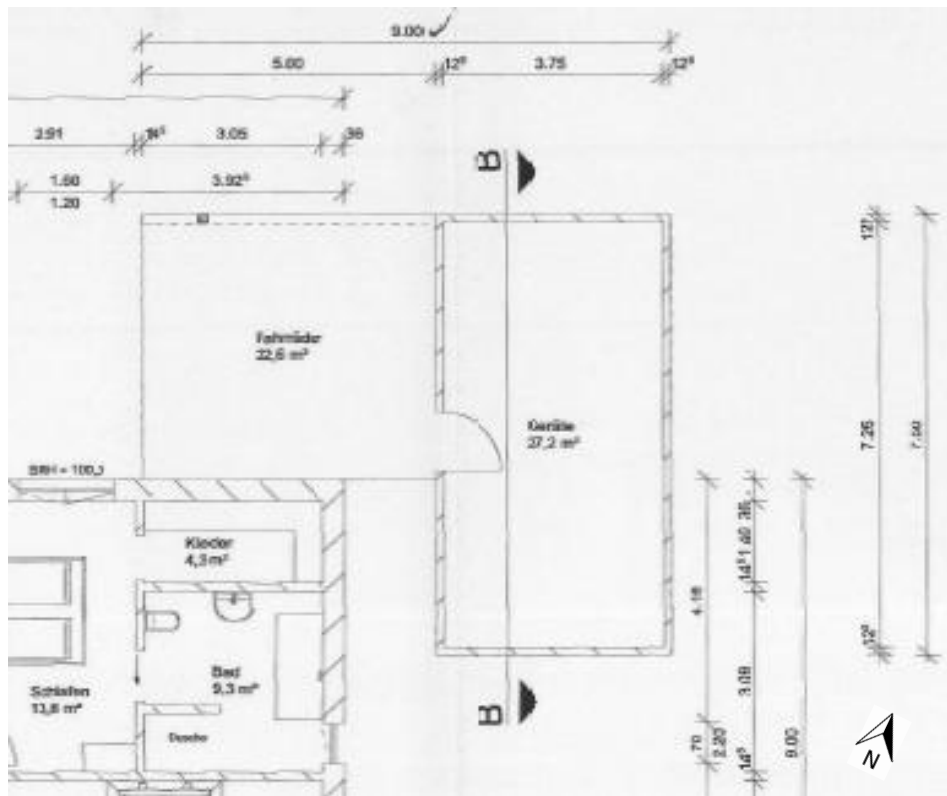
Erdgeschoss:	143,09 m²
Dachgeschoss:	<u>98,57 m²</u>
Wohnfläche, gesamt:	<u>241,66 m², rd. 242,00 m²</u>
Plausibilisierung der Wohnfläche	Es können Abweichungen zwischen den vorgenannten Maßen und der vorhandenen Bebauung möglich sein. Für den Zweck der vorliegenden Wertermittlung sind sie jedoch hinreichend genau.

3.2. Carport mit Abstellraum

Art des Gebäudes

Carport mit Abstellraum

Zeichnung vom 18.04.2017



Konstruktionsart

Holzkonstruktion

Baujahr

ca. 2018

Dach

Flachdach

4. Fotos



Westansicht



Hauseingang – Norden

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus (KfW 40 Haus) und Carport mit Abstellraum, „Marmorweg 15“ in 49124 Georgsmarienhütte, Wertermittlungstichtag: 06.11.2025



Ostansicht



Carport mit Abstellraum