



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg

Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Essen, Florianstraße 14



Niedersachsen

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.) für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Essen (Oldenburg)
Straße, Hausnummer:	Florianstraße 14
Bebauung:	Wohnhaus
Baujahr:	2016
Wohnfläche:	145 m ²
Nutzfläche:	40 m ²
Gemarkung:	Essen
Flur:	41
Flurstück:	389/10
Gesamtfläche:	763 m ²
Grundbuchbezirk:	Essen
Grundbuchblatt:	6753, lfd. Nr. 1
Eigentümer:	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 27.04.2023 in der Besetzung

Vorsitzende:

Gutachter:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 27.04.2023 mit

390.000 €

ermittelt.

Angaben

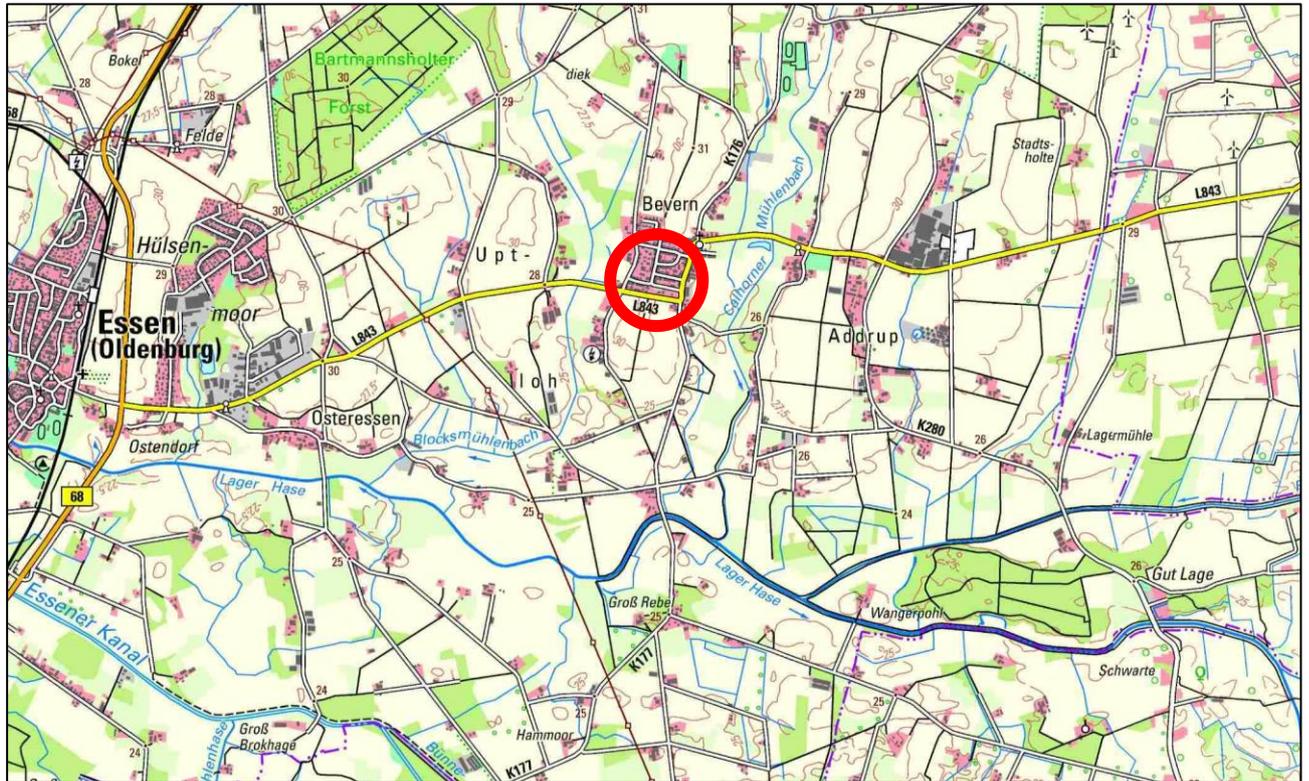
Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

- Ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind:
Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden. Das Objekt wird eigen genutzt.
- Ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsge-
setz:
Entfällt.
- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):
Ein Gewerbebetrieb wird soweit erkennbar nicht geführt.
- ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind:
Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
Verdacht auf Hausschwamm besteht soweit erkennbar nicht.
- ob Baugenehmigungen erteilt sind und ob baubehördliche Beschränkungen und Beanstan-
dungen bestehen:
Angaben zu Baugenehmigungen der Gebäude: siehe Gebäudebeschreibung,
Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind nicht bekannt geworden.
- ob ein Energieausweis vorliegt
Es liegt kein Energieausweis vor.
- ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind
Es sind keine Altlasten bekannt.

Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Bevern der Gemeinde Essen (Oldenburg) an der „Florianstraße“. Die direkte Umgebung ist überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern unterschiedlicher Baujahre geprägt. Die Entfernung zum Ortszentrum (Kirche) der Gemeinde Essen (Oldenburg) beträgt ca. 5 km.

Übersichtskarte



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2023 

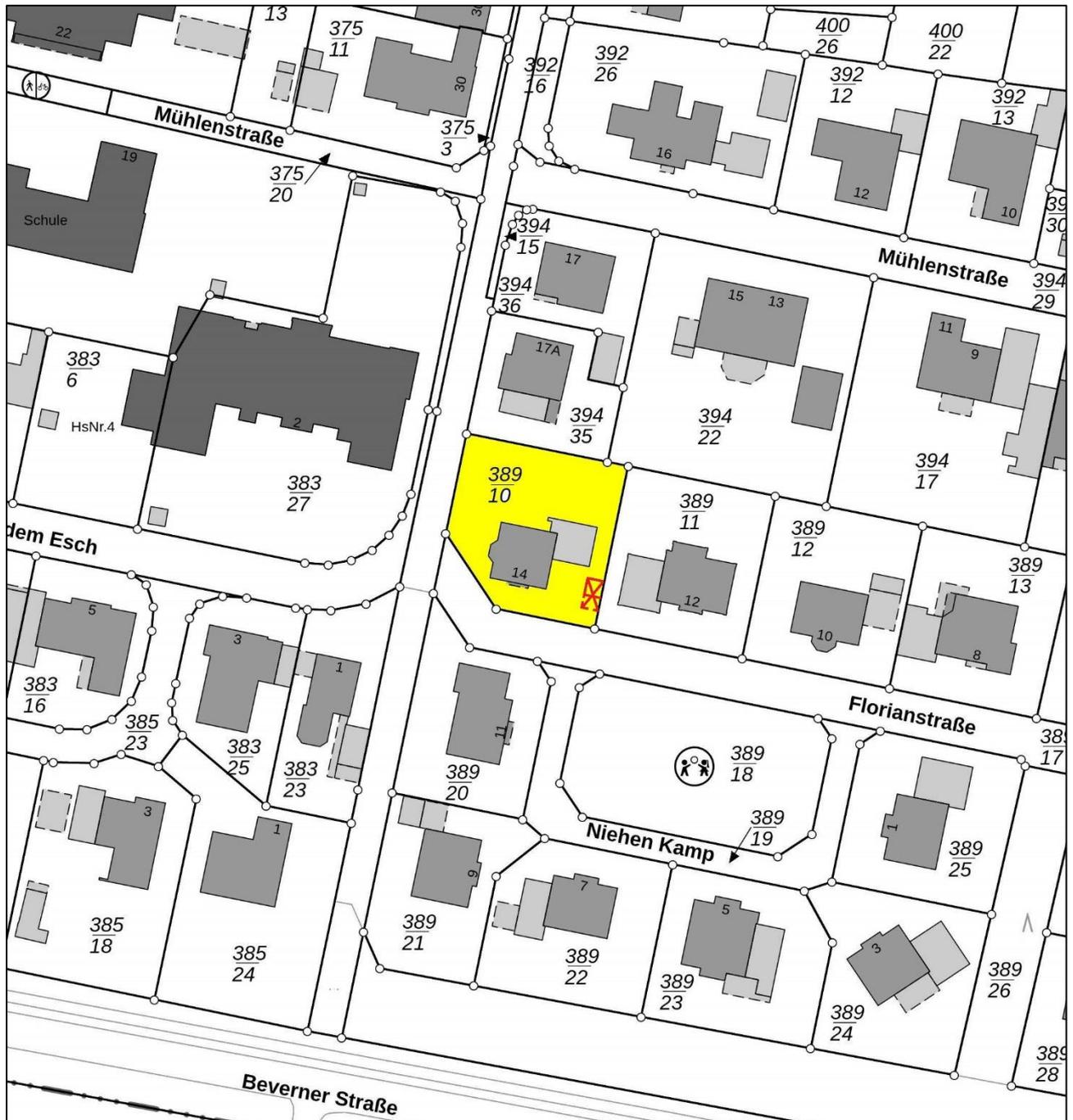
Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Grundstück ist 763 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab)



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2023



Der zu bewertende Gebäudebestand ist nicht vollständig im Liegenschaftskataster nachgewiesen. Die ungefähre Darstellung der nicht eingemessenen Gebäude (Schuppen) in der Karte wurde lediglich für dieses Gutachten als Skizze in rot ergänzt. Für die endgültige (offizielle) Eintragung in das Liegenschaftskataster ist gegebenenfalls eine kostenpflichtige Gebäudevermessung erforderlich.

Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Garten mit überwiegend Rasenfläche angelegt.

Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die „Florianstraße“ erschlossen.

Straßentyp:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	Fahrbahn asphaltiert Gehweg und Beleuchtungseinrichtung einseitig
Ver- und Entsorgungseinrichtungen:	Strom-, Wasser- und Gasleitungen sowie Kanal sind in der Erschließungsstraße vorhanden.

1.1.1 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Gutachterausschuss geht von einer ortsüblichen Bebaubarkeit aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt sind.

Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen (Altlasten) vor.

Rechtliche Gegebenheiten

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften.

Bebauungsplan

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Geltungsbereich des seit dem 09.01.2014 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 7d mit der Bezeichnung „Bevern, Kirchstraße/Beverner Straße“ der Gemeinde Essen (Oldenburg).

Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Wertermittlungsobjektes sind die auf das Grundstück bezogenen nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die „Florianstraße“ als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches.

Es wird davon ausgegangen, dass Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die am Wertermittlungstichtag vorhandenen Anlagen nicht mehr erhoben werden. Ob Zahlungen rückständig sind, ist dem Gutachterausschuss nicht bekannt.

Straßenausbaubeiträge sind in naher Zukunft nicht zu erwarten.

Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind laut Auskunft aus dem elektronischen Grundbuch des Amtsgerichtes Cloppenburg, Grundbuchamt vom 23.11.2022 folgende Eintragungen enthalten.

1	1	Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückauflassung für die Gemeinde Essen. Vorbehalten ist der Vorrang für Grundpfandrechte bis 140.000,00 EUR nebst bis zu 20 % Zinsen seit dem 18.04.2016 und bis zu 10 % Nebenleistung. Gemäß Bewilligung vom 18.04.2016 (URNr. 93/16, Notar Tödtmann, Essen) eingetragen am 22.06.2016. Rolfes
2	1	Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet worden (9 K 40/2022). Eingetragen am 12.08.2022. Fredeweß

Auszug aus dem Grundbuch

Baulasten

Das Liegenschaftskataster enthält keinen Hinweis auf eine Eintragung im Baulastenverzeichnis. Daher wurde das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen.

Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt ist im ADABweb (Allgemeine Denkmaldatenbank web-basiert) nicht als Denkmalobjekt eingetragen.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht vermietet. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen liegen nicht vor.

Sonstige Rechte und Belastungen

Weitere Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden.

Hauptgebäude



Südliche Ansicht



Südöstliche Ansicht mit Garagengebäude



Nördliche Ansicht Garage



Nördliche Ansicht



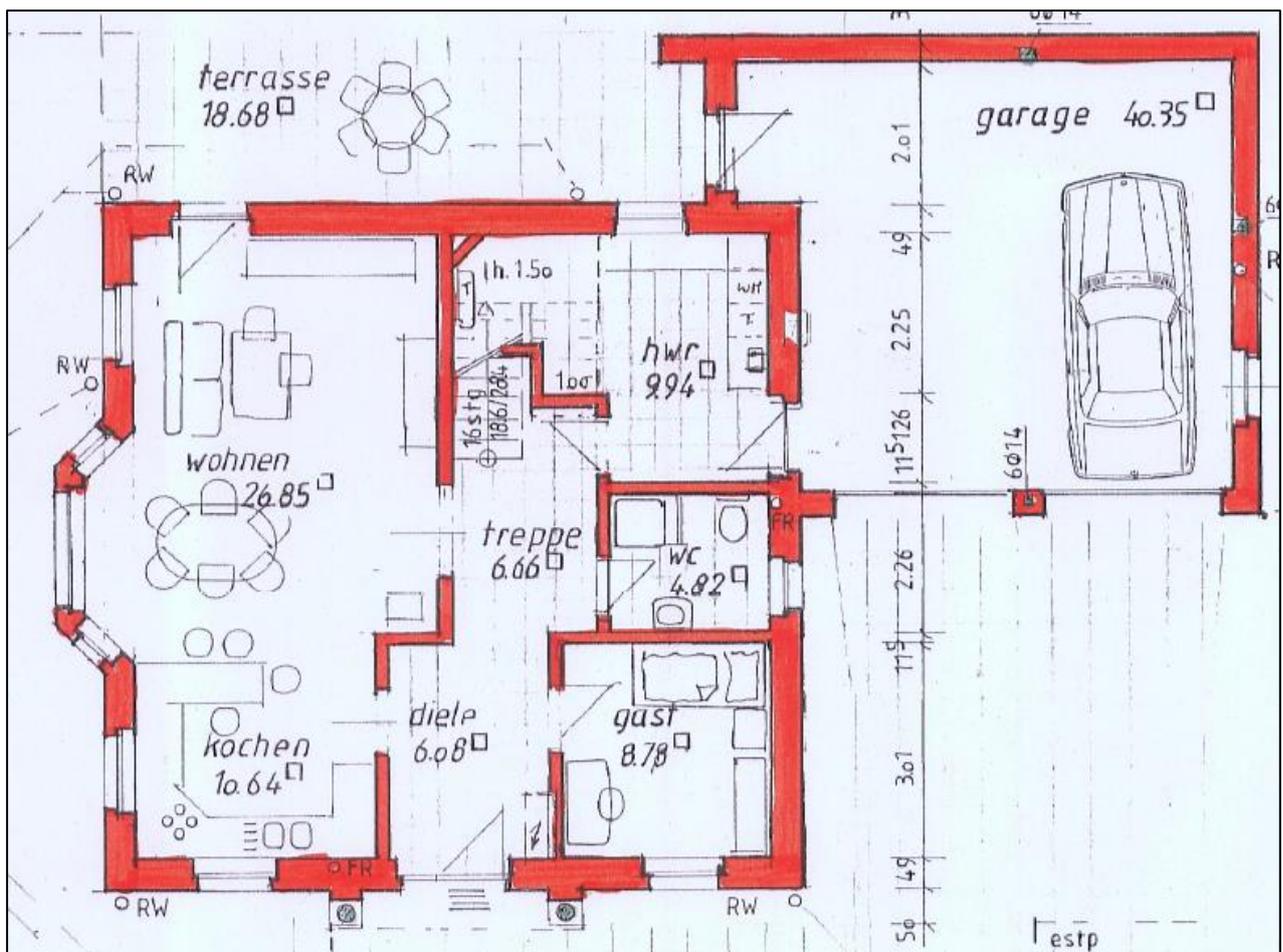
Garagendach



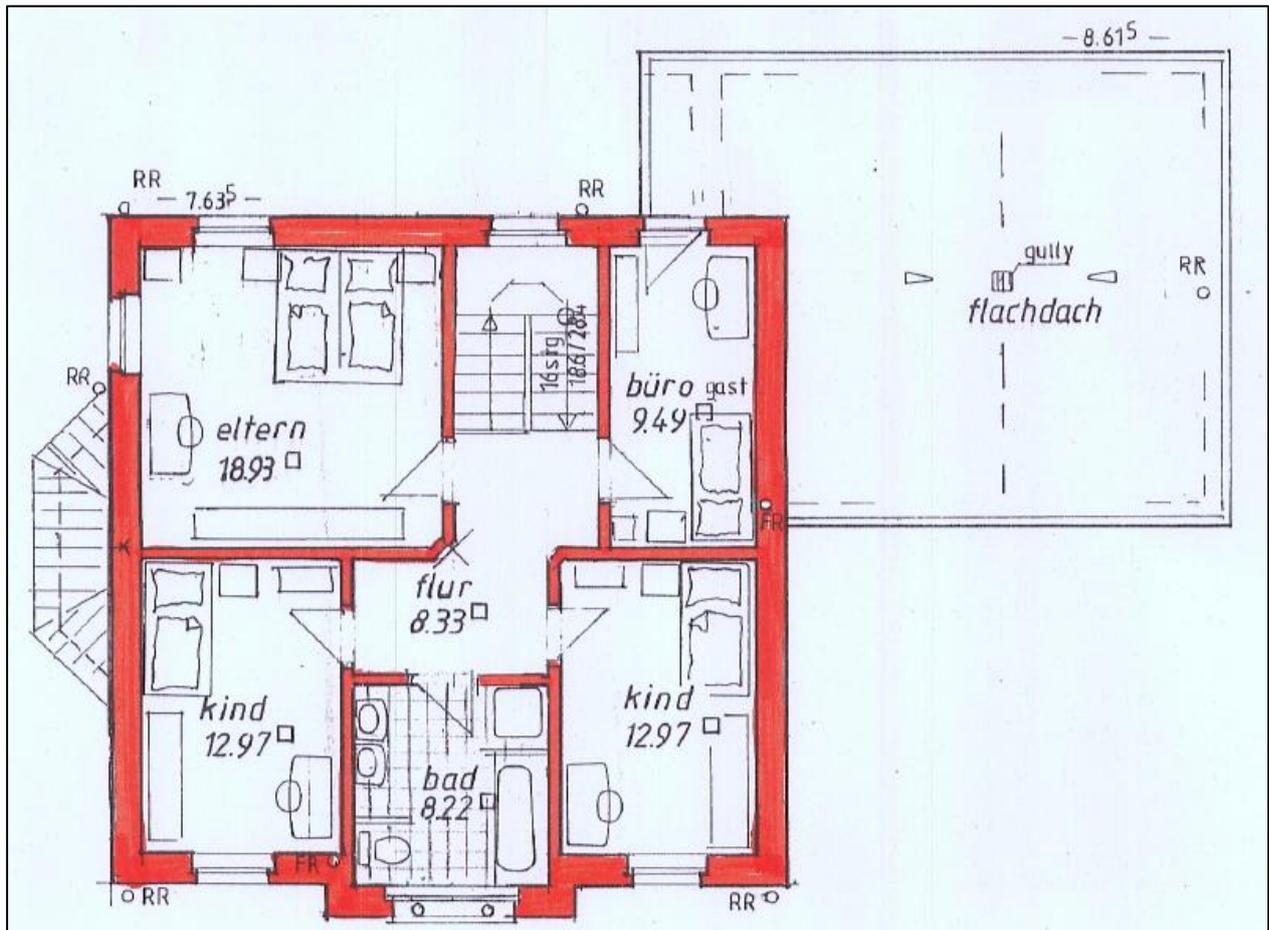
Westliche Ansicht

Grundrisse

Nachfolgende Darstellungen (unmaßstäblich) wurden den vorliegenden Bauakten entnommen.



Erdgeschoss



Obergeschoss

Gebäudeart:

Gebäudetyp: Einfamilienhaus mit Doppelgarage

Geschosse: Wohnhaus: Erdgeschoss, Obergeschoss
Garage: Erdgeschoss

Unterkellerung: nicht unterkellert

Dachgeschossausbau: nicht ausgebaut

Baujahr: 2016

Größe:Wohnfläche: 145 m² laut BauakteNutzfläche: 40 m² laut Bauakte

Raumaufteilung: *siehe Grundrisse*
 Einstufung/Besonderheiten: Die Raumaufteilung ist zweckmäßig und zeitgemäß

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

- Außenwände / Fassade:
 - zweischaliges Mauerwerk mit Verblender
- Innenwände
 - massives Mauerwerk
- Dach:
 - Wohnhaus: Walmdach mit glasierten Tondachziegel
 - Garage: Flachdach mit Dämmung und Abklebung sowie Dachablauf
 - Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Außentüren:
 - Haupteingang Wohnhaus: Holztür mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung)
 - Garage: zwei Sektionaltore mit Antrieb
 - Garage Nebeneingang: Kunststofftür mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung)
- Fenster:
 - Kunststofffenster mit Isolierverglasung und innenliegenden Sprossen
 - elektrische Rollläden mit Zentralsteuerung
 - Kunststofffenster in der Garage
- Geschossdecken:
 - Stahlbetondecke über dem Erdgeschoss
 - Holzbalkendecke über dem Obergeschoss mit Dielung
 - Holzbalkenlage über Garage
- Treppe(n):
 - geschlossene Betontreppe mit Holzstufen
 - Fliesen auf dem Podest sowie an den Sichtflächen
- Deckenflächen:
 - Putz mit Anstrich
- Bodenbeläge:
 - Wohnhaus: Fliesen und Laminat
 - Garage: Betonsteinpflaster mit Holzoptik
- Innenwandflächen:

Wohnhaus:

 - Putz mit Anstrich
 - Fliesen in den Sanitärräumen
 - Fliesenspiegel in der Küche

Garage:

 - Putz
 - Fliesenspiegel um Ausgussbecken
- Innentüren:
 - Holztüren in Holzzargen
 - Fh-Tür zur Garage

-
- | | |
|-------------------------|---|
| Sanitäreinrichtungen: | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bad im EG mit bodengleiche Dusche und Duschkabine, Waschbecken und WC-Becken ▪ Bad im OG mit Badewanne, Walk-in-Dusche, zwei Waschbecken, WC-Becken ▪ Ausgussbecken in der Garage |
| Heizung: | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gaszentralheizung mit separater Warmwasserversorgung (Speicher) ▪ Fußbodenheizung ▪ Handtuchheizkörper ▪ Garage ohne Heizung |
| Technische Ausstattung: | <ul style="list-style-type: none"> ▪ dem Baujahr entsprechende technische und elektrische Ausstattung |
| Besondere Bauteile: | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kaminöfen im Wohnbereich |

Hinweis:

Kaminöfen, Saunen, Einbauküchen, Treppenaufzüge (Lifter) und Markisen gelten als Zubehör bzw. bewegliche Bauteile und werden nicht mit bewertet.

Zustand und Qualitätseinstufung:

- | | |
|---------------------------|---|
| Baumängel / Bauschäden: | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vereinzelt sind kleinere unwesentliche Setzungs- bzw. Spannungsrisse im Obergeschoss vorhanden. ▪ Eine Absturzsicherung am Ausgang zum Garagendach im kleinen Kinderzimmer ist nachzurüsten. |
| Einstufung des Zustandes: | Das Wohnhaus mit Doppelgarage entspricht in Baustil und Ausstattung den architektonischen und energetischen Merkmalen des Baujahres. Es zeigt sich insgesamt in einem guten Unterhaltungszustand. |

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor. Aussagen zur Energieeffizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden vom Gutachterausschuss nicht gemacht.

Ermittlung der Restnutzungsdauer und des modifizierten Baujahres

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen. Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Zum Wertermittlungsstichtag liegt ein Wertermittlungsmodell mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren vor. Die in der ImmoWertV 2021 festgelegte Gesamtnutzungsdauer kommt insofern nicht zum Tragen.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	70 Jahre
bisheriges Alter:	7 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	keine
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert Einstufung: 0 Modernisierungspunkte
Restnutzungsdauer:	63 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde sachverständig bestimmt.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Versorgungseinrichtungen:	Gas-, Strom- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Grundstücksbefestigungen:	übliche Pflasterung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit Betonsteinpflaster in Holzoptik
Terrasse:	Befestigung mit Fliesenbelag, Terrassenüberdachung mit Glaseindeckung
Einfriedung:	Einfriedung mit Hecke, sowie Stabgitterzaun mit zwei Gartentoren, kleiner Weidezaun
Gartenanlage:	Garten mit Rasenfläche und Beetanlagen
Sonstige Nebengebäude:	Schuppen mit Unterstand (Holzlager): ca. 17 m ² Grundfläche, in Holzbauweise und Kunststofftür mit Lichtausschnitt, Pultdach mit Trapezblecheindeckung



Garten



Schuppen

Verkehrswert

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt

Essen (Oldenburg), Florianstraße 14

zum Wertermittlungsstichtag 27.04.2023 und zum Qualitätsstichtag 27.04.2023 nach marktüblicher Rundung zu

390.000 €

(in Worten: Dreihundertneunzigtausend Euro)

ermittelt.

Berechnungen

Die Berechnungen wurden der Bauakte entnommen.

7.) Wohnfläche nach DIN 283

Erdgeschoß

Wohnen	$4,385 \times 5,885 + 0,75 \times 2,50 -$	$\times 0,97 =$	26,85 m ²
Kochen	$3,51 \times 3,125$	$\times 0,97 =$	10,64 m ²
Diele	$2,20 \times 3,01 - 0,32 \times 1,12$	$\times 0,97 =$	6,08 m ²
Gast	$3,01 \times 3,01$	$\times 0,97 =$	8,78 m ²
Bad/WC	$2,20 \times 2,26$	$\times 0,97 =$	4,82 m ²
Treppe	$2,135 \times 3,51 - 1,00 \times 0,63$	$\times 0,97 =$	6,66 m ²
HWR	$2,20 \times 3,51 + 1,00 \times 0,74 +$ $2,365 \times 1,51/2$	$\times 0,97 =$	9,94 m ²

73,77 m²

Obergeschoß

Eltern	$4,385 \times 4,45$	$\times 0,97 =$	18,93 m ²
Kind 1	$3,01 \times 4,445$	$\times 0,97 =$	12,97 m ²
Bad	$2,76 \times 3,07$	$\times 0,97 =$	8,22 m ²
Kind 2	$3,01 \times 4,445$	$\times 0,97 =$	12,97 m ²
Flur	$2,76 \times 1,76 + 2,135 \times 1,75$	$\times 0,97 =$	8,33 m ²
Büro	$2,20 \times 4,45$	$\times 0,97 =$	9,49 m ²

70,91 m²

144,68 m²

8.) Nutzfläche

Garage	$6,125 \times 6,26 + 2,01 \times 1,00$	$=$	<u><u>40,35 m²</u></u>
--------	--	-----	-----------------------------------