



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg

Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Stadt Lohne (Oldenburg), Landwehrstraße 103



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:	Stadt Lohne (Oldenburg)
Straße, Hausnummer:	Landwehrstraße 103
Bebauung:	Wohnhaus
Baujahr:	1935 Wohnhaus, 1970 Garage (lt. Brandkasse)
Wohnfläche:	keine Angabe
Gemarkung:	Lohne
Flur:	22
Flurstück:	295/2
Gesamtfläche:	4.746 m ²
Grundbuchbezirk:	Lohne
Grundbuchblatt:	7498, lfd. Nr. 7
Eigentümerin:	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 13.12.2023 in der Besetzung

Vorsitzende:

Gutachter:

Gutachterin:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 13.12.2023 mit

210.000 €

ermittelt.

Hinweis:

Trotz vorheriger schriftlicher Bekanntgabe des Besichtigungstermins ist dem Gutachterausschuss keine Innenbesichtigung ermöglicht worden. Der Gutachterausschuss hat das Wertermittlungsobjekt nach äußerem Anschein und den vorhandenen Unterlagen beurteilt.

Angaben

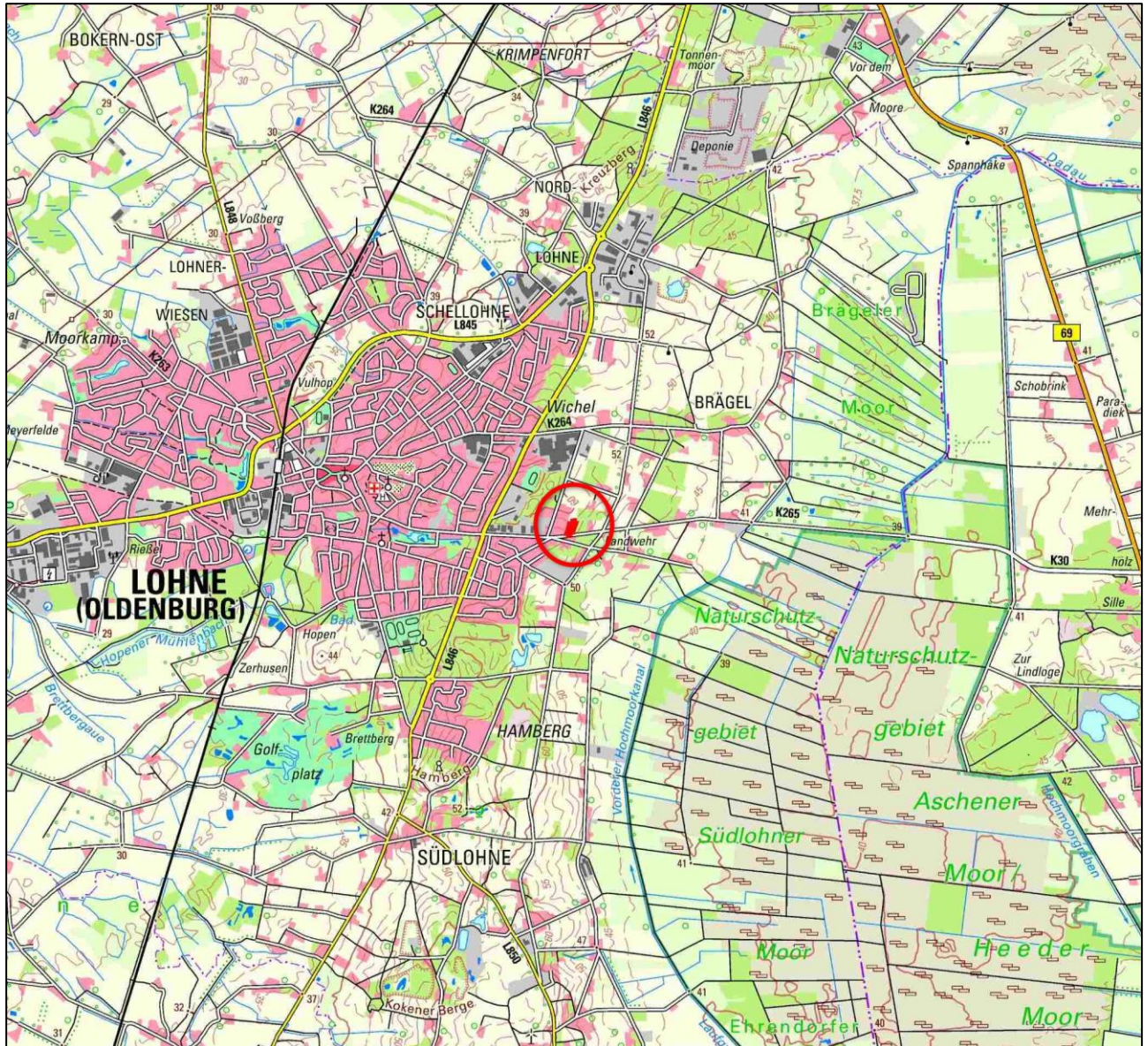
Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

- Ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind:
Dem Gutachterausschuss sind keine Mieter bekannt. Gemäß Melderegister ist die Eigentümerin an der Anschrift zum Bewertungsobjekt gemeldet.
- Ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz:
Entfällt.
- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):
Ein Gewerbebetrieb wird soweit erkennbar nicht geführt.
- ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang):
Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
Verdacht auf Hausschwamm besteht soweit erkennbar nicht. Eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden.
- ob baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen 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 Randbereich der Stadt Lohne (Oldenburg) an der „Landwehrstraße“. Die Entfernung zum Zentrum von Stadt Lohne (Oldenburg) (Marktplatz/Kirche) beträgt ca. 2,5 km. Die direkte Wohnumgebung ist von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie vereinzelt von Gewerbebetrieben geprägt.

Übersichtskarte



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2023 

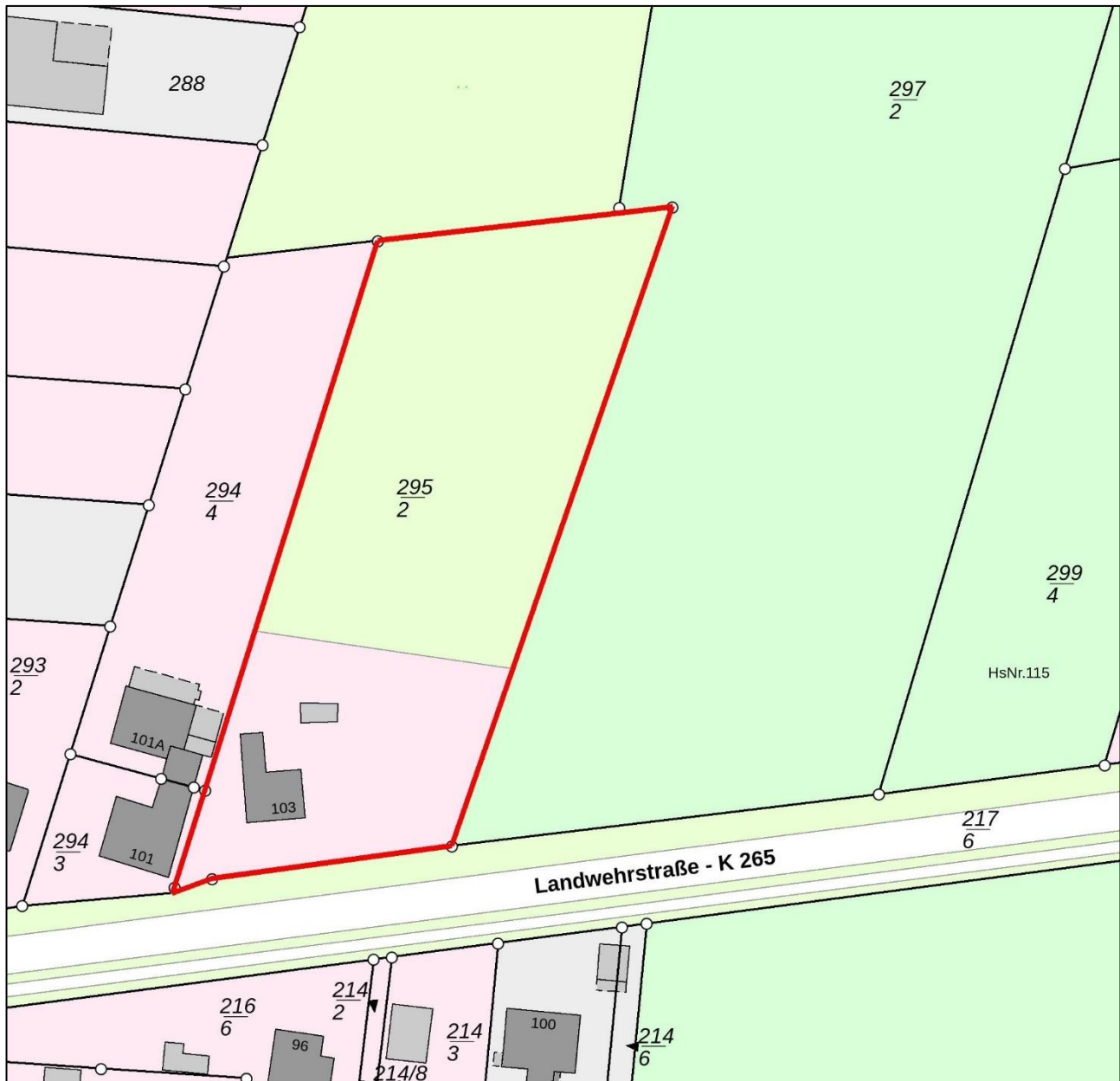
Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

Grundstücksgröße und –zuschnitt

Das Grundstück ist 4.746 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

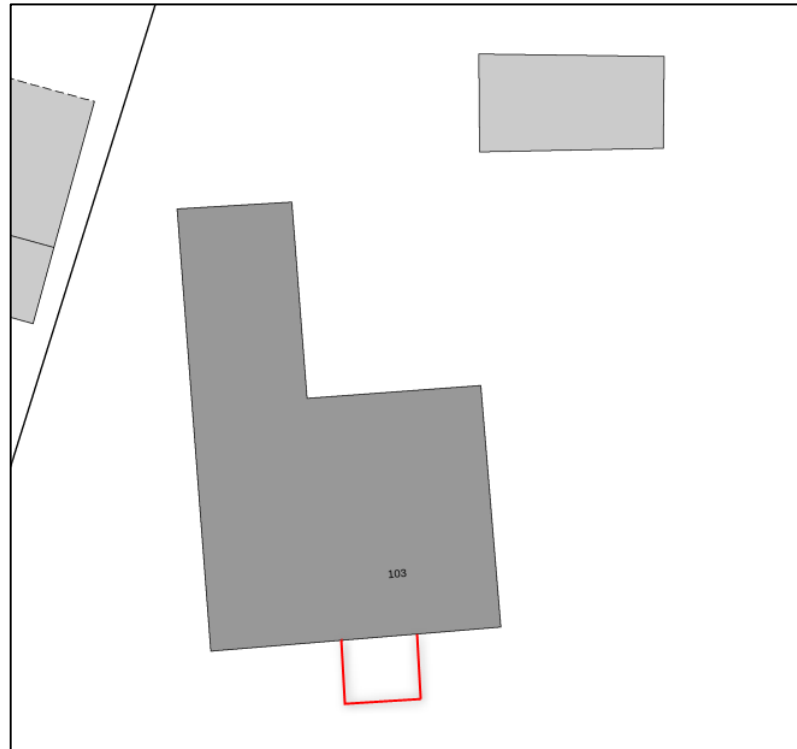
Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab)



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2023



Der zu bewertende Gebäudebestand ist zum Wertermittlungsstichtag nicht vollständig im Liegenschaftskataster nachgewiesen. Die ungefähre Lage der nicht eingemessenen Gebäudeteile (Anbau Eingangsbereich, rund 4 m²) in der nachfolgenden Karte wurde lediglich für dieses Gutachten als Skizze ergänzt worden. Für die endgültige (offizielle) Eintragung in das Liegenschaftskataster ist gegebenenfalls eine kostenpflichtige Gebäudevermessung erforderlich.



Anbau im Eingangsbereich des Bewertungsobjektes

Nutzung

Das Grundstück ist mit einem ehemaligen Siedlungshaus und einem Nebengebäude bebaut. Stellplätze und Wege sind überwiegend befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist ungeordnet und wild bewachsen.

Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die „Landwehrstraße“ erschlossen.

Straßentyp:	Bei der Erschließungsstraße handelt es sich um eine Kreisstraße.
Straßenausbau:	Die Fahrbahn ist asphaltiert; Radweg und Beleuchtungseinrichtungen sind einseitig vorhanden.
Ver- und Entsorgungseinrichtungen:	Strom-, Wasser- und Gasleitungen sowie Kanal sind in der Erschließungsstraße vorhanden.

Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Das Grundstück fällt zur Erschließungsstraße ca. 0,50 m bis 1 m ab. Der Gutachterausschuss geht von einer ortsüblichen Bebaubarkeit aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt sind.

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.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, wird das Gebiet als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Zudem befindet sich das Grundstück im Landschaftsschutzgebiet Nr. 32.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lohne (ohne Maßstab)

Außenbereich § 35 BauGB

Nach Auskunft der Stadt Lohne (Oldenburg) handelt es sich um einen Bereich, der nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen ist. Eine Außenbereichssatzung (§ 35 (6) BauGB) liegt nicht vor.

Als Außenbereich (§ 35 BauGB) gelten die Gebiete, für die weder ein Bebauungsplan festgesetzt ist noch ein Bebauungszusammenhang besteht. Im Außenbereich sind im Wesentlichen Bauvorhaben nur unter der Voraussetzung bestimmter so genannter privilegierter Nutzungen zulässig. Der Katalog privilegierter Bauten nach § 35 (1) BauGB nennt neben baulichen Anlagen für die Land- und Forstwirtschaft vor allem Gartenbaubetriebe, Anlagen des Fernmeldewesens, der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Abwasserwirtschaft, Anlagen der Forschung,

Entwicklung oder Nutzung der Kern-, Wind- oder Wasserenergie sowie allgemein Vorhaben, die wegen ihrer besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen.

Für das zu bewertende Objekt sind bauliche Erweiterungen, Umbauten und Umnutzungen nur eingeschränkt zulässig. Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

Hinweis auf fehlende Baugenehmigung:

Für das Wertermittlungsobjekt liegen dem Gutachterausschuss keine Bauakten vor. Demnach konnte nicht festgestellt werden, ob Baugenehmigungen für das Wertermittlungsobjekt vorhanden sind. Es ist vom Gutachterausschuss nicht geklärt worden, ob Baugenehmigungen vorliegen oder ggf. Nachgenehmigungen erforderlich und möglich sind. Eine verbindliche Klärung kann nur unter Einbeziehung der Baugenehmigungsbehörde erfolgen. Der Gutachterausschuss unterstellt, dass die derzeitige Nutzung fortgesetzt werden kann.

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 Straße „Landwehrstraße“ als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches.

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

Rechte und Belastungen

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

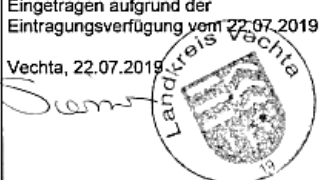
Eintragungen im Grundbuch

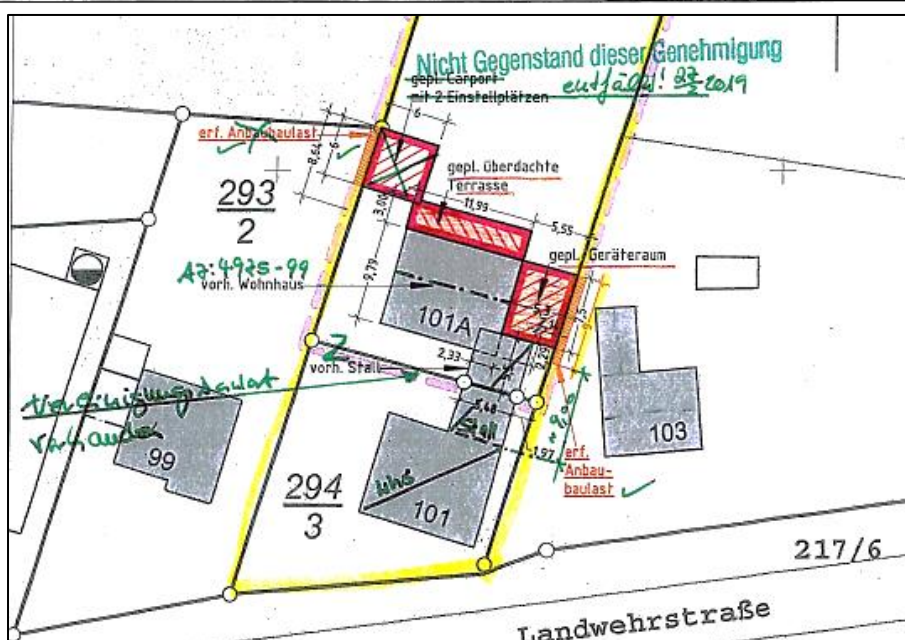
In der Abteilung II des Grundbuches sind laut Auskunft aus dem elektronischen Grundbuch des Amtsgerichtes Vechta, Grundbuchamt vom 23.10.2023, neben einem Zwangsversteigerungsvermerk keine weiteren Eintragungen enthalten.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

Laut Auskunft des Landkreises Vechta vom 24.10.2023 liegen auf den angrenzenden Flurstücken, bezogen auf das Wertermittlungsobjekt, folgende Baulasten vor:

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1. 1	Baulast zur Sicherung einer Grenzbebauung auf dem Nachbargrundstück (§ 5 Abs. 5 NBauO) Der jeweilige Eigentümer des Flurstücks: 295/2 in Flur: 22 der Gemarkung: Lohne verpflichtet sich gemäß § 5 Abs. 5 NBauO, im Falle der Errichtung eines Gebäudes (bzw. ggf. der Erweiterung des bestehenden Gebäudes) auf dem genannten Grundstück, dieses in einer dem Nachbargebäude entsprechenden Weise an die Grenze zum Nachbargrundstück Flurstück: 294/4 in Flur: 22 der Gemarkung: Lohne zu bauen. Der beigelegte Lageplan mit der eingezeichneten Baulastfläche ist Bestandteil dieser Baulasterklärung und bezieht sich auf den Bauantrag zum Aktenzeichen 02087-16-02.	Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 22.07.2019 Vechta, 22.07.2019 



Baulastenblatt Nr. 2688 der Stadt Lohne

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

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

Hauptgebäude



westliche Gebäudeansicht mit Verfärbungen



nordwestliche Gebäudeansicht



nördliche Gebäudeansicht



östliche Gebäudeansicht



*westliche Gebäudeansicht
(Lichtschacht zum Keller)*



westliche Gebäudeansicht (Eingangsbereich)

*westliche Gebäudeansicht
(Schindeln am Schornstein abgängig)*



Terrasse und Freisitz

Gebäudeart:

Gebäudetyp:	ehemaliges Siedlungshaus
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss
Unterkellerung:	teilweise unterkellert (Ausmaße unbekannt)
Dachgeschossausbau:	teilweise ausgebaut (Ausmaße unbekannt)
Baujahr(e):	Wohnhaus ca. 1935 als Ursprungsbaujahr (Brandkasse)

Größe:

Bruttogrundfläche:	ca. 209 m ²	laut Berechnung (ohne Keller)
Wohnfläche:	unbekannt	
Raumaufteilung und Einstufung:	Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann der Gutachterausschuss keine Aussage treffen.	

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade:	▪ zweischaliges Mauerwerk mit Wärmeverbundsystem, Putz und Anstrich
Innenwände	▪ nicht bekannt
Dach:	▪ Satteldach mit Tondachziegeln ▪ Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentüren:	▪ Haupteingang: Kunststoff mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung) ▪ Nebeneingang: Kunststoff mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung)
Fenster:	▪ Kunststofffenster mit Isolierverglasung ohne Rollläden
Geschossdecken:	▪ nicht bekannt
Treppe(n):	▪ nicht bekannt
Deckenflächen:	▪ nicht bekannt
Bodenbeläge:	▪ nicht bekannt
Innenwandflächen:	▪ nicht bekannt
Innentüren:	▪ nicht bekannt
Sanitäreinrichtungen:	▪ nicht bekannt
Heizung:	▪ nicht bekannt
Technische Ausstattung:	▪ nicht bekannt
Besondere Bauteile:	▪ Dachgauben: Schleppdachkonstruktion mit ca. 3 m ² Ansichtsfläche ▪ Eingangspodest

Hinweis:

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

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	▪ Schindeln am Schornstein abgängig ▪ Verfärbungen an der Außenfassade insbesondere auf
-------------------------	--

Wetterseite

Einstufung des Zustandes:

Das Wohnhaus zeigt sich rein äußerlich in einem ungepflegten schlechten Unterhaltungszustand. Augenscheinlich wurden seit dem Baujahr Modernisierungen vorgenommen, die jedoch nicht genau datiert werden können. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann der Gutachterausschuss zum Zustand der Ausstattung im Inneren keine Aussage treffen.

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

- Stufe 1: insgesamt nicht zeitgemäße und **sehr einfache** Ausstattung (z. B. Standard der 1950er Jahre),
- Stufe 2: teilweise nicht zeitgemäße und **einfache** Ausstattung (z. B. Standard der 1970er Jahre),
- Stufe 3: zeitgemäße und **mittlere** Ausstattung (z. B. Standard der 2000er Jahre),
- Stufe 4: zeitgemäße und **gehobene** Ausstattung (Neubaustandard),
- Stufe 5: zeitgemäße und **stark gehobene** Ausstattung (Luxusausstattung).

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts auch trotz fehlender Innenbesichtigung sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude teilweise eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als überwiegend einfach eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 2,0 zuzuordnen.

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 Wertermittlungstichtag 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.mo- dell):	70 Jahre
bisheriges Alter:	88 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	▪ Wärmedämmverbundsystem ▪ Kunststofffenster ▪ Anbau Eingangsbereich Das Umbaujahr der aufgeführten Modernisierungen ist dem Gutachterausschuss nicht bekannt.
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	Einstufung: 5 Modernisierungspunkte
Restnutzungsdauer:	21 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

Daraus ergibt sich ein wertrelevantes (modifiziertes) Baujahr zu $2023 - 70 + 21 = 1974$.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Versorgungseinrichtungen:	Gas-, Strom- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Grundstücksbefestigungen:	Pflasterung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit Klinkerpflaster und Betonsteinpflaster
Terrasse:	Klinkerpflaster
Einfriedung:	Weidezaun, straßenseitig mit Hecke
Gartenanlage:	ungeordnete Außenfläche
Sonstige Nebengebäude:	einfacher Schuppen: ca. 19 m ² Grundfläche (Baujahr 1970 lt. Brandkasse), Holzkonstruktion mit Wellplatten und Stahlschwinger (ohne Wertansatz)
Sonstige Anlagen:	keine



Garten



Schuppen



Außenbereich / Garten



rückwärtige Grünlandfläche

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

Stadt Lohne (Oldenburg), Landwehrstraße 103

zum Wertermittlungsstichtag 13.12.2023 und zum Qualitätsstichtag 13.12.2023 nach marktüblicher Rundung zu

210.000 €

(in Worten: zweihundertzehntausend Euro)

ermittelt.

Anlage zum Gutachten

Berechnungen

Bruttogrundfläche

Wohnhaus

Erdgeschoss		9,56 m	x	8,08 m	=	77,24 m ²
	+	6,50 m	x	3,84 m	=	24,96 m ²
	+	2,00 m	x	2,15 m	=	4,30 m ²
					=	106,50 m ²
Dachgeschoss		9,56 m	x	8,08 m	=	77,24 m ²
	+	6,50 m	x	3,84 m	=	24,96 m ²
					=	102,20 m ²
Bruttogrundfläche rund					=	209 m²

Anmerkung:

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung konnte der Gutachterausschuss weder Grundrisszeichnungen fertigen noch eine Wohnflächenberechnung anstellen. Bauakten zum Bewertungsobjekt lagen ebenfalls nicht vor.