

Kurzfassung

des Gutachtens W2-231/2024

Zusammenstellung

Gemeinde:	Stadt Wilhelmshaven
Straße, Hausnummer:	Tonndeichstraße 48
Gemarkung:	Rüstringen
Flur:	2
Flurstück:	5100/33
Gesamtfläche:	422 m ²
Grundbuchbezirk:	Wilhelmshaven
Grundbuchblatt:	35014 (Wohnungsgrundbuch)
Miteigentumsanteil:	66,773/1.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 12 (lt. Aufteilungsplan)

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 16.01.2025 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 16.01.2025 mit

45.000 €

ermittelt.

Besonderheiten:

Der Wohnungsgrundriss entspricht nicht dem Aufteilungsplan; es werden Anteile aus dem Gemeinschaftseigentum sowie der Nachbarwohnung Nr. 11 genutzt.

Die Räume im Spitzboden sind zu Wohnzwecken ausgebaut, obwohl dort nach der Teilungserklärung ein

Abstellraum vorgesehen ist; die lichte Raumhöhe im Spitzboden ist für einen Aufenthaltsraum gem. § 43 NBauO zu gering.

Es sind ausgebaut Räume im Spitzboden vorhanden, die aus brandschutztechnischer Sicht nicht als Wohnraum zu betrachten sind. Der Ausbau des Spitzbodens zu Wohnraum ist nach den vorliegenden Bauakten nicht genehmigt.

Lage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Stadtteil Heppens der Stadt Wilhelmshaven im Kreuzungsbereich von Mühlenweg und Tonndeichstraße. Beim Mühlenweg handelt es sich um eine innerörtliche Durchgangstraße; bei der Tonndeichstraße um eine Anliegerstraße.

In der Nachbarschaft des Wertermittlungsobjekts befinden sich überwiegend Mehrfamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser unterschiedlicher Baujahre. In einem Umkreis von 1,2 km befinden sich mehrere allgemein- und berufsbildende Schulen, das Rathaus sowie der Kurpark.

Die nächstgelegene Fernstraße ist die Autobahn 29. Diese verbindet Wilhelmshaven über Oldenburg mit der Autobahn 1 bei Ahlhorn. Der nächste Autobahnanschluss ist die Anschlussstelle Wilhelmshaven (ca. 4,2 km Luftlinie).

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich im Zentrum von Wilhelmshaven, ca. 1,3 km entfernt (Luftlinie).

Die Stadt Wilhelmshaven verfügt über einen Hafen, der tideunabhängig über eine Schleuse erreichbar ist. Weitere Umschlaganlagen für Massengut sowie der Containerhafen „JadeWersePort“ können ohne Passieren einer Schleuse von Seeschiffen angelaufen werden.

Gemeinschaftsanlage (Gebäude)

Gebäudeart: Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten und ehem. ein Kiosk (jetzt: Abstellraum der Eigentümergemeinschaft)

Geschosse: Keller, Erdgeschoss, zwei Obergeschosse, Dachgeschoss

Unterkellerung: fast voll unterkellert

Dachgeschossausbau: voll ausgebaut

Baujahr: 1959

Baugenehmigungen: liegen lt. Bauakte für das Gebäude vor; Genehmigung zum Ausbau der Dachgeschosse vom 04.10.1994; Genehmigung für Nutzungsänderung Kiosk zu Abstellraum vom 14.06.2016

Baumängel/Bauschäden: Es wurden keine sichtbaren Baumängel oder -schäden vorgefunden, die über das normale Maß der Altersabschreibung gehen.

Nach den Auflagen aus der Baugenehmigung vom 04.10.1994 (Ausbau DG) sind

- für die Lüftung des Treppenraumes an oberster Stelle eine Öffnung vorzusehen

- die Türen zum Spitzboden als T-30-Türen auszuführen.

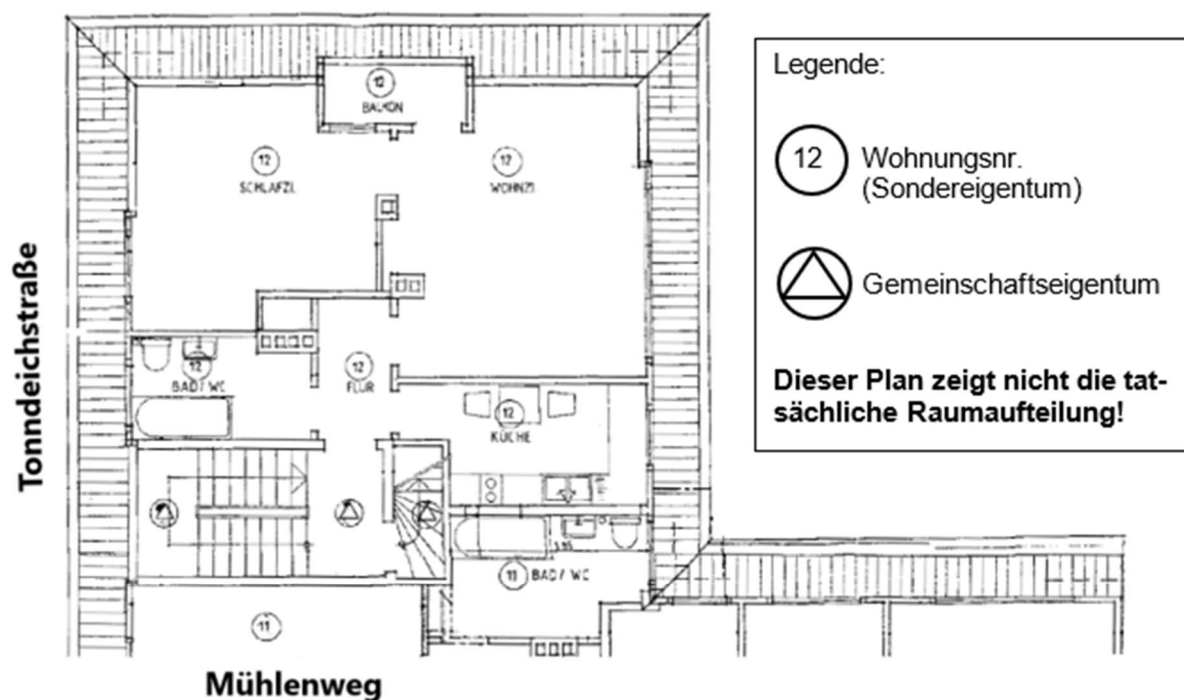
Beide Auflagen sind nicht erfüllt.

Wohnungseigentum Nr. 12

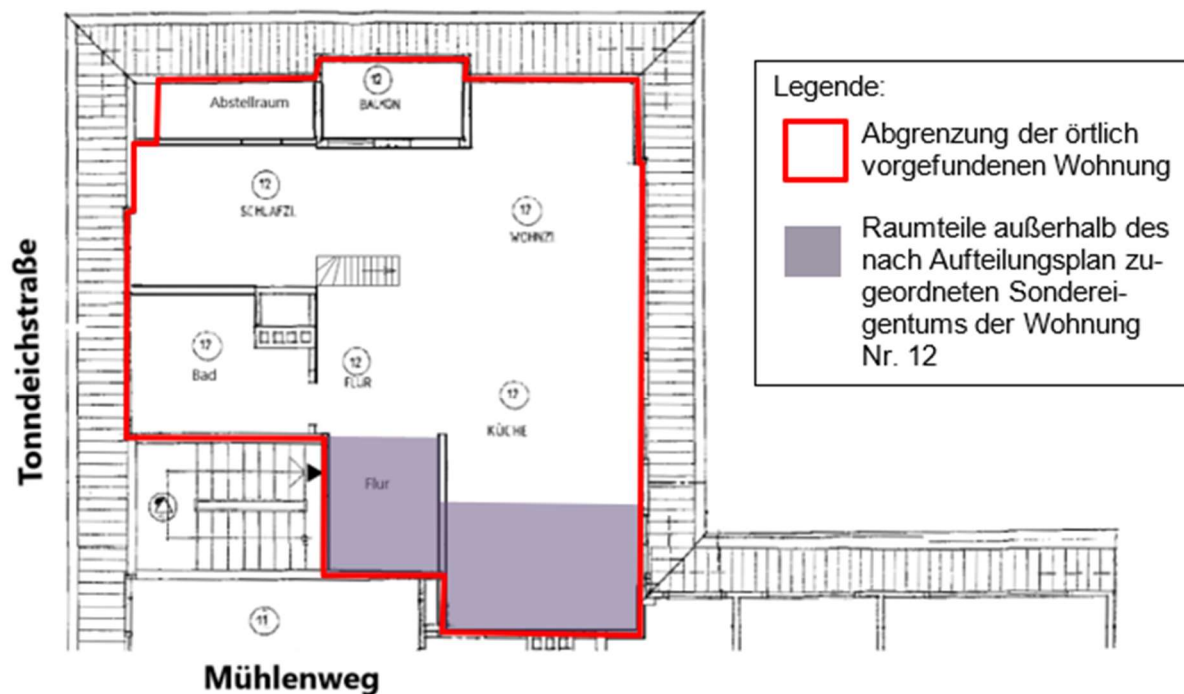
<u>Geschoss:</u>	Dachgeschoss mit Abstellraum im Spitzboden (gemäß Teilungserklärung)
<u>Größe:</u>	Wohnfläche: gemäß Teilungserklärung: 56,49 m² nach örtlichem Aufmass für den Anteil innerhalb der Abgrenzung für Einheit 12 im DG: ca. 53 m² (dieser Wert wird für die Begutachtung angehalten) Nutzfläche: nach örtlichem Aufmass für den Anteil innerhalb der Abgrenzung für Einheit 12 im Spitzboden: ca. 5,8 m²
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundrisse (am Ende des Kapitels) DG: Wohnküche, Bad, Balkon, Abstellraum Spitzboden: Flur, Arbeitszimmer, Schlafzimmer
Baumängel/Bauschäden:	Feuchtigkeit im Mauerwerk der Balkonbrüstung und im Bodenbereich des Balkons erkennbar; im Bad fehlende Abdeckung / fehlende Fliesen unterhalb der Duschtasse; Feuchtigkeitsschäden in der darunterliegenden Wohnung erkennbar

Grundriss Dachgeschoss

Quelle: Auszug aus dem Aufteilungsplan (überarbeitet)

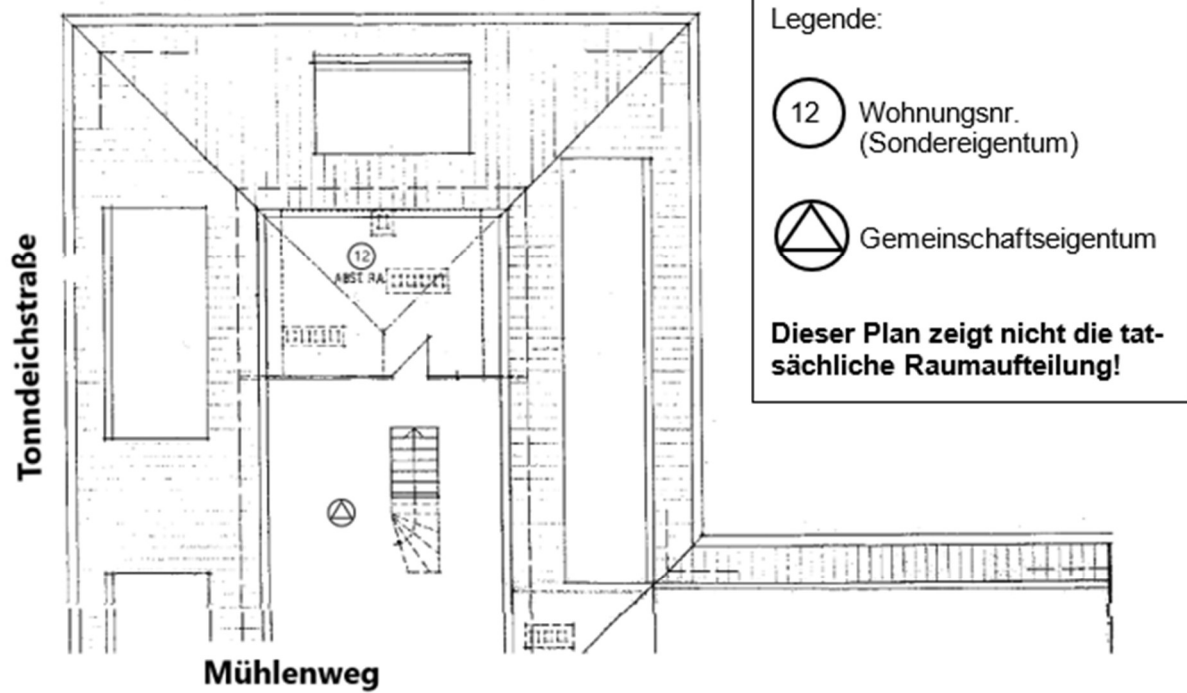


Quelle: Darstellung nach örtlichem Aufmass (unmaßstäblich)

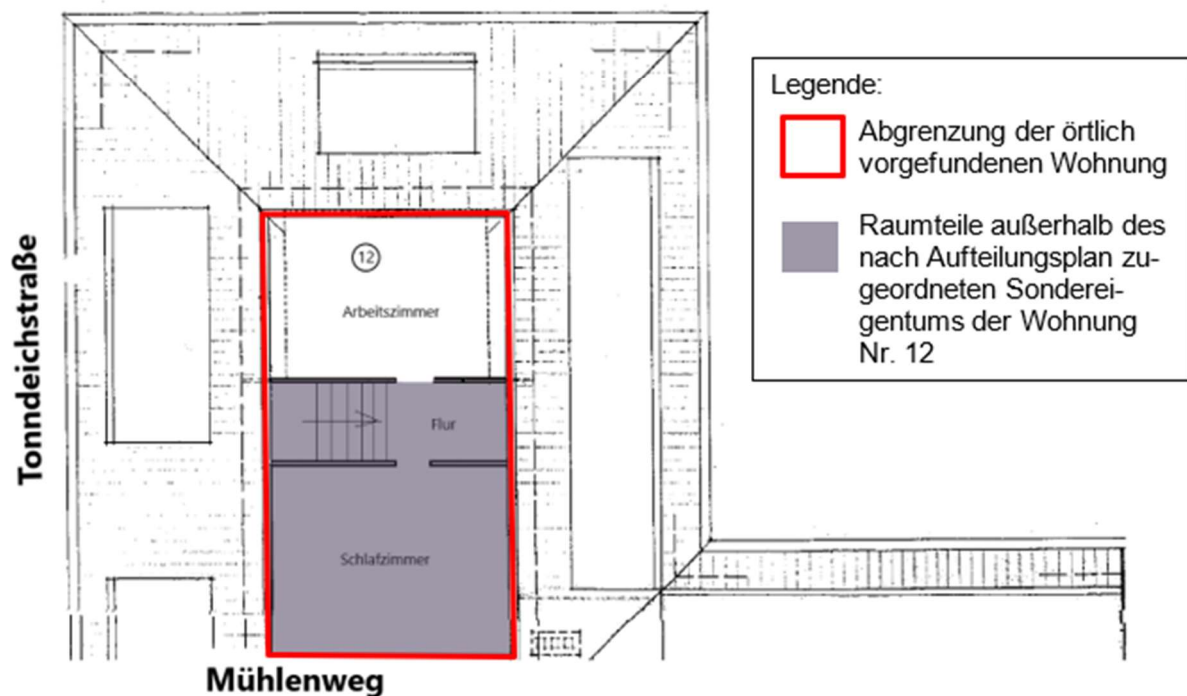


Grundriss Spitzboden

Quelle: Auszug aus dem Aufteilungsplan (überarbeitet)



Quelle: Darstellung nach örtlichem Aufmass (unmaßstäblich)



Fotos

(aufgenommen am 10.01.2025)

