



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Aurich

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Oldenburger Straße 4, 26316 Varel

Tel. 04451 / 919-290 (Varel)

Kurzfassung

des Gutachtens W2-209/2023

Zusammenstellung

Gemeinde:	Stadt Wilhelmshaven
Straße, Hausnummer:	Werftstraße 12
Gemarkung:	Rüstringen
Flur:	7
Flurstück:	1172/107
Gesamtfläche:	401 m ²
Grundbuchbezirk:	Wilhelmshaven
Grundbuchblatt:	33545 (Wohnungsgrundbuch)
Miteigentumsanteil:	113/1000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 (lt. Aufteilungsplan)

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 10.08.2023 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

0 € (NULL EURO)

ermittelt.

Lage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Stadtteil Bant der Stadt Wilhelmshaven an der Werftstraße, einer Anliegerstraße. In der unmittelbaren Umgebung finden sich überwiegend Mehrfamilienhäuser, wenig Ein- und Zweifamilienhäuser unterschiedlicher Baujahre sowie verschiedene Gewerbebetriebe. Ca. 150 m südlich des Wertermittlungsobjekts verläuft der Ems-Jade-Kanal.

Die nächstgelegene Fernstraße ist die Autobahn 29. Diese verbindet Wilhelmshaven über Oldenburg mit der Autobahn 1 bei Ahlhorn. Der nächste Autobahnanschluss ist die Anschlussstelle Wilhelmshavener Kreuz (ca. 7,5 km Luftlinie).

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich im Zentrum von Wilhelmshaven, ca. 1,5 km entfernt (Luftlinie). Das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über eine ca. 0,3 km entfernte Bushaltestelle an der Weserstraße erreichbar.

Gebäude (Gemeinschaftsanlage)

Anmerkung: Die folgenden Beschreibungen des Gesamtgebäudes wurden früheren Gutachten (u. a. W-562/2006 über die Wohnung Nr. 8) entnommen, bei dem das Gebäude und einzelne Wohnungen besichtigt werden konnten.

Baujahr(e): ca. 1904

Bauliche Veränderungen: ca. 1973: Umbau im I. und II. OG. Ob die im Bauplan von 1993 (Bauschein Nr. 4152/73) eingezeichneten Änderungen der Wohnung durchgeführt wurden ist nicht bekannt; eine grundbuchliche Eintragung ist ebenfalls nicht bekannt.

Raumaufteilung: Keller: Vollständig unterkellert; für jede Wohnung ein separater Keller-raum; Gemeinschaftsräume: Flur, Treppenhaus, Trockenraum, Heizung, Öltanklager; Nutzung der Kellerräume nicht erkennbar; zwei Kellereingänge mit Kelleraußentritten zum Hof

Erdgeschoss (EG): Laut Aufteilungsplan: Im Hochparterre zwei Wohnungen; Abstellräume; Treppenhauseinrichtung; ein Erker vom I. bis II. OG

1. und 2. Obergeschoss: Laut Aufteilungsplan: je zwei Wohnungen; Abstellräume; Treppenhauseinrichtung; ein Erker von I. bis II. OG

im Dachgeschoss (DG): Laut Aufteilungsplan: Drei Wohnungen, Abstellräume; Treppenhauseinrichtung

Einstufung/Besonderheiten: sehr große Feuchtigkeitsschäden

Besonderheiten: Alle Wohnungen stehen augenscheinlich leer.

Aus einem Gutachten aus dem Jahr 2007:

Die Aufteilung des Kellers, sowie einiger Wohnungen, entspricht nicht dem Aufteilungsplan; u. a. sind laut einem früheren Gutachten die Wohnungen Nr. 3 und 4 nicht gegeneinander abgeschlossen, sie sind durch eine Tür verbunden; tlw. Schief lagen im Fußbodenniveau;

der Gasübergabepunkt im Keller ist neu, sonst ist der Zustand der Zu- und Ableitungen nicht bekannt.

Die im Keller befindliche Öl-Heizungsanlage sowie die vermutlich nicht entleerten Öltanks müssen entsorgt werden.

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:

Aus einem Gutachten aus dem Jahr 2007:

Die Qualität und der augenblickliche Zustand der Dachkonstruktion konnte durch Aufbrüche in der Decke des Dachgeschosses in Teilbereichen eingesehen werden: Die Dacheindeckung ist undicht, z. T. ist Wassereintritt infolge Regen festzustellen, die hölzerne Dachkonstruktion ist augenscheinlich nicht trocken, Pilzbefall sichtbar.

Dacheindeckung stark schadhaft, vermutlich überaltert; Eindringen von Regenwasser ist festzustellen; Mauerrisse, Putz- Mauer- und Anstrichschäden an den Fassaden mit Durchfeuchtung nach Innen, sowie an Fensterstürzen und Fensterbänken.

Z. T. massive Feuchtigkeitsschäden im Treppenhaus und in den Wohnungen oberhalb des EG.

Schimmelbildung, tlw. schwammartige Pilzgewächse, an Wänden, Decken und Treppenunterseiten bis hinunter in das I. Obergeschoss;

*Versottung der Schornsteine;
Putz- und Feuchtigkeitsschäden sowie aufsteigende Feuchtigkeit im Kellerfußboden und -wänden;*

Schäden an den Kelleraußentreppen; verschiedene Fenster schadhaft bzw. nicht fachgerecht eingebaut;

Regenrinnen und Fallrohre z. T. schadhaft

Massive Instandhaltungs- und Instandsetzungsdefizite wie beschrieben;

Müll- und Haushaltsreste in den Kellerräumen müssen entsorgt werden;

Schimmelbildung und Pilzbefall vom I. Obergeschoss bis zum Dachgeschoss.

Eine Bewohnbarkeit des Bewertungsobjektes müsste nach Meinung des Gutachterausschusses durch die betr. Stelle des Gesundheitsamtes nachgewiesen werden; u. a. wird zzt. die Bewohnbarkeit der Wohnungen im II. OG und im DG als stark eingeschränkt bzw. nicht gegeben angesehen.

Des Weiteren zieht der Gutachterausschuss in Erwägung, dass die Standsicherheit des Daches auf Grund der starken Feuchtigkeitsschäden als nicht gesichert anzusehen ist.

Einstufung des Zustandes:

Auf Grund des vorgefundenen äußeren Zustandes geht der Gutachterausschuss davon aus, dass der in 2007 und später festgestellte Zustand im Gebäude sich nicht verbessert hat, sondern durch weitere Feuchtigkeits- und Frosteinwirkung sowie Vandalismus die Schäden fortgeschritten sind.

Insgesamt ist ein äußerst schlechter Zustand des Gemeinschaftseigentums festzustellen.

Wohnung

Wohnungseigentum Nr. 4

Geschoss: 1. Obergeschoss

Größe: Wohnfläche: 60 m² (nach Bauakten)

Raumaufteilung: siehe auch Grundriss

Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Küche, Bad, Flur, Abstellraum
(vom Treppenhaus erreichbar)

Einstufung/Besonderheiten: dem Zweck entsprechender Grundriss

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden: Da ohne Besichtigung, keine aktuelle Aussage möglich.

In einem Gutachten von 2007 wurde die darüber liegende
Wohnung wie folgt beschrieben:

*Z. T. massive Feuchtigkeitsschäden im Decken-, Wand und
Bodenbereich mit Schimmelbildung, vermutlich auf Grund des
schadhaften Daches und der Erkerabdeckung (Regen dringt
ein);*

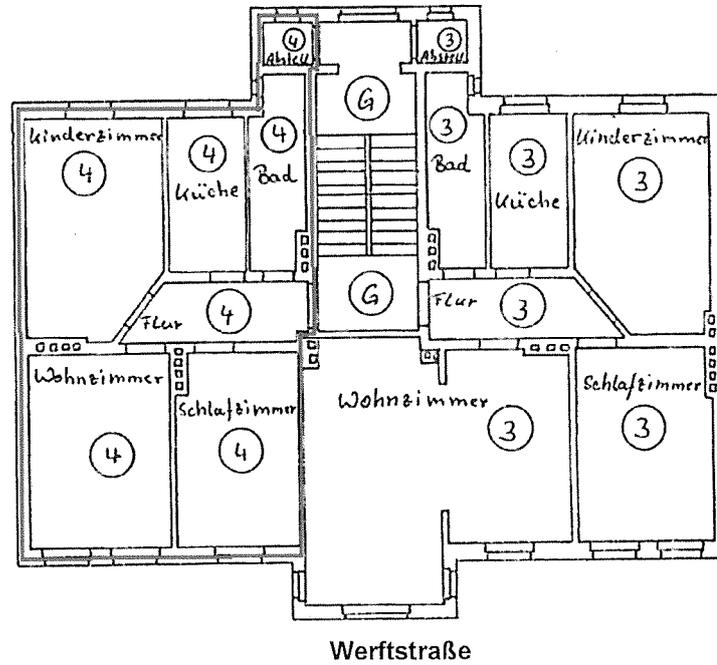
*Funktionsfähigkeit der sanitären sowie der elektrischen An-
lage sehr zweifelhaft*

Auf Grund dieser Beschreibung geht der Gutachterausschuss
davon aus, dass sich das unter der oben beschriebenen Woh-
nung befindliche Wertermittlungsobjekt in keinem besseren
Zustand befindet.

Einstufung des Zustandes: Aufgrund des vorgefundenen äußeren Zustandes geht der
Gutachterausschuss davon aus, dass auch der in 2007, 2011,
2013 und 2017 festgestellte Zustand innerhalb des Gebäudes
sich weiter verschlechtert hat. Der Gutachterausschuss geht
davon aus, dass die Wohnung Nr. 4 nicht bewohnbar ist.

Grundriss

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich, überarbeitet)



Ob die örtlich vorhandene Raumaufteilung von der in den Grundrissen dargestellten Aufteilung abweicht, ist nicht bekannt.

Fotos
(aufgenommen am 10.08.2023)

