
AUSZUG AUS DEM 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 Oldenburg (Oldenb.)
Straße, Hausnummer:	Heideweg 12c
Bebauung:	Wohnhaus
Baujahr:	2000
Wohnfläche:	132 m ²
Gemarkung:	Eversten
Flur:	18
Flurstück(e):	141/285
Gesamtfläche:	561 m ²
Grundbuchbezirk:	Oldenburg
Grundbuchblatt:	25052
Eigentümer(in):	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 08.08.2023 in der Besetzung

Vorsitzender:

Gutachter:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 08.08.2023 mit

325.000 €

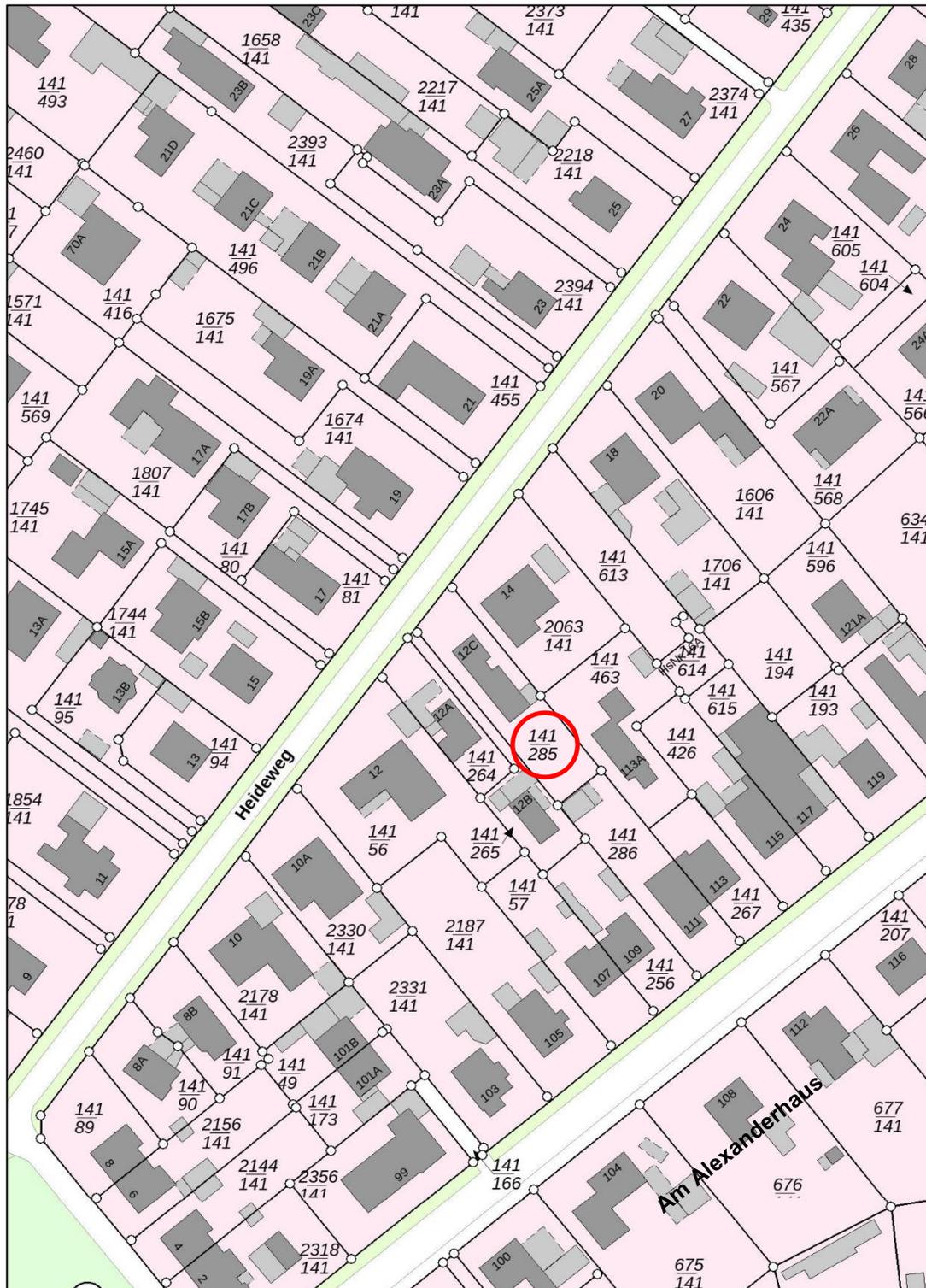
ermittelt.



Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Grundstück ist 561 m² groß. Mit einer Breite von ca. 11,5 m weist das Grundstück einen sehr schmalen Zuschnitt auf. 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 

Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind laut Auskunft aus dem elektronischen Grundbuch des Amtsgerichts Oldenburg, Grundbuchamt vom 03.05.2023 Eintragungen enthalten.

Der Eintragungsinhalt ist dem nachfolgenden Grundbuchauszug zu entnehmen.

Amtsgericht Oldenburg		Grundbuch von Oldenburg	Blatt 25052	Blatt 1 Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	2	 Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für Franz-Josef Friesen (geb. am 3. August 1958). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 19. Juni 2000 eingetragen am 06.07.2000. Beck Meinborn 		
2	2	 Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für Jerzy Godek, geb. am 05.08.1953 und Jolanta Godek geb. Abramowicz, geb. am 19.03.1964, zu je 1/2 Anteil. Gemäß Bewilligung vom 23.09.2002 (URNr. 307/02, Notar Ripphausen, Oldenburg) im Rang nach Abt. III Nr. 3 eingetragen am 16.10.2002. Beck 		
3	2	 Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für Rafal Pietrucha, geb. am 13.12.1982 und Simone Pietrucha geb. Junkersdorff, geb. am 25.01.1981, zu je 1/2 Anteil. Gemäß Bewilligung vom 21.10.2010 (URNr. 398/2010, Notar Brüninghaus, Oldenburg) im Rang vor Abt. III Nr. 4 eingetragen am 26.10.2010. Beck 		
4	2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet worden (34 K 2/23). Eingetragen am 07.02.2023. Christoffers		

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann. Bei Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen, handelt es sich um „sonstige Flächen“.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Entwicklungszustand **Bauland für Wohnen**.

Bauliche Anlagen

Die Angaben für die Beschreibung der baulichen Anlagen wurden den Bauakten entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben des Eigentümers, der Bauunterlagen oder Annahmen von bauzeitypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachterausschusses nachhaltig wertrelevant sind. Es wurde nicht detailliert geprüft, ob die gegenwärtige Bauausführung mit den maßgeblichen Genehmigungen übereinstimmt.

Hauptgebäude

Gebäudeart:

Gebäudetyp:	Wohnhaus
Geschosse:	Erdgeschoss, Dachgeschoss
Dachgeschossausbau:	voll ausgebaut
Baujahr(e):	2000

Größe:

Wohnfläche:	132 m ²
-------------	--------------------

Raumaufteilung:

Erdgeschoss (EG):	Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Küche, WC, Hauswirtschaftsraum (HWR), Diele
Obergeschoss (OG):	Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Flur, Heizungsraum, Balkon
Einstufung:	Die Raumaufteilung ist zweckmäßig und zeitgemäß.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade:	Mauerwerk mit Verblender
Innenwände	Mauerwerk
Dach:	zwei Pultdächer mit Betondachsteinen Flachdach mit Dachdichtungsbahnen
Außentüren:	Haupteingang: Kunststofftür mit Lichtausschnitt
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden
Geschossdecken:	Stahlbetondecke

Treppe(n):	offene Metalltreppe mit Holzstufen
Deckenflächen:	Tapeten
Bodenbeläge:	Laminat Vinylbelag (auf Bodenfliesen verlegt) Parkett Bad und WC gefliest
Innenwandflächen:	Putz mit Anstrich oder Tapete Fliesen in Bad und WC raumhoch
Innentüren:	tlw. gestrichene -, tlw. glattgesperrte Holztüren in Holz- zargen Schiebetüren
Sanitäreinrichtungen:	Gäste-WC im EG mit Dusche mit Duschkabine, Waschbe- cken, WC-Becken Bad im DG mit Badewanne, Waschbecken, WC-Becken
Heizung:	Gaszentralheizung (Brennwertkessel) mit Warmwasserver- sorgung (Speicher), Baujahr ca. 2000
Technische Ausstattung:	bauzeittypisch
Besondere Bauteile:	Balkon: ca. 36 m ² Grundfläche, Bodenbelag mit Betonplat- ten

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"> ▪ Laminat abgängig ▪ Vinylbelag nicht fachgerecht verlegt ▪ Tapeten abgängig ▪ Türen tlw. nicht fachgerecht eingebaut ▪ eine Türzarge fehlt ▪ Silikonfugen im Bad erneuerungsbedürftig ▪ Anstrich der Holzaußenteile erforderlich ▪ Balkontwässerung unzureichend ▪ Balkonsanierung erforderlich ▪ Fußbodenleisten fehlen tlw. ▪ Heizung verliert Druck ▪ Feuchtigkeit im Außenmauerwerk ▪ stellenweise Feuchtigkeit innen im Sockelbereich
-------------------------	---

Einstufung des Zustandes:	Es handelt sich um ein sehr schmales (Breite innen 4,75 m) freistehendes Einfamilienhaus aus dem Jahr 2000. Malerarbeiten, Einbau der Türen im EG sowie das Verlegen des Vinylbelags sind nicht fachgerecht ausgeführt. Für ein
---------------------------	---

Gebäude dieser Baujahrsgruppe liegt ein hoher Renovierungsstau vor.
Das Gebäude ist in einem deutlich unterdurchschnittlichen Zustand.

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:	23 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	keine
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert
Restnutzungsdauer:	47 Jahre

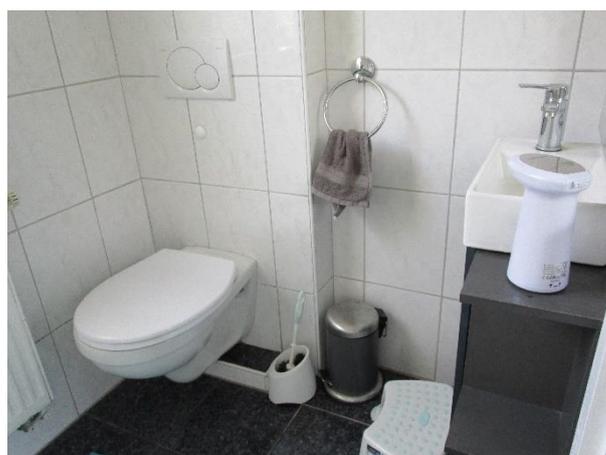
Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

Daraus ergibt sich ein wertrelevantes (modifiziertes) Baujahr zu $2023 - 70 + 47 = 2000$

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)



Nordostseite



Gäste-WC



Bad



Vinylbelag über Fliesen



Anschluss nicht fachgerecht



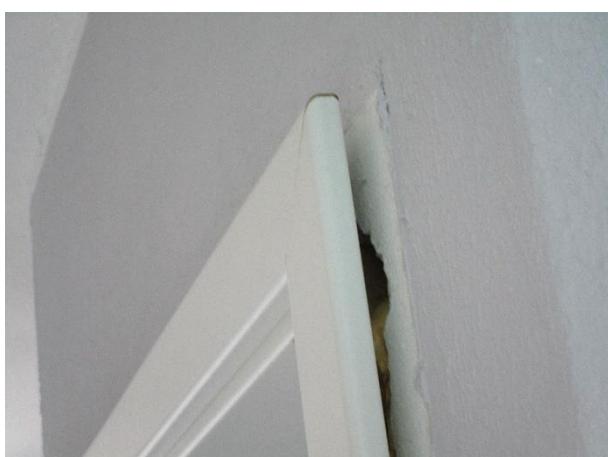
Fußbodenleisten fehlen (Beispiel)



Laminat abgängig (Beispiel)



Silikonfugen Badezimmer



Türzarge nicht fachgerecht eingebaut



Türzarge fehlt



Balkonsanierung erforderlich

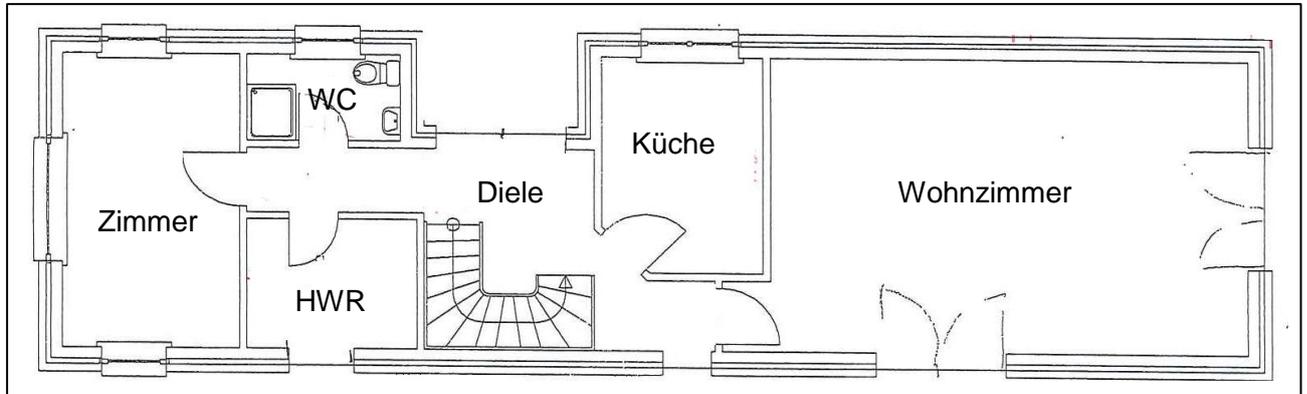


Anstrich erforderlich

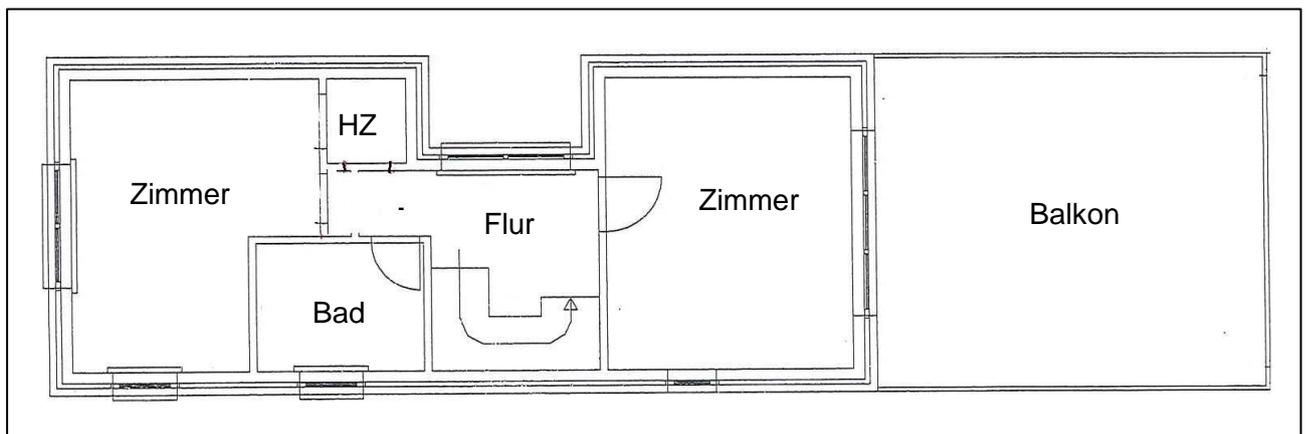
Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich) / örtliches Aufmaß

Erdgeschoss



Dachgeschoss



1.1.1 Nebengebäude

Gebäudeart:

Gebäudetyp: Schuppen in Massivbauweise

Geschosse: Erdgeschoss

Baujahr(e): 2000

Größe:

Nutzfläche: 9 m²

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade: Mauerwerk mit Verblender

Dach: Flachdach mit Dachdichtungsbahnen

Außentore und -türen: zwei Metalltüren

Deckenflächen: Anstrich

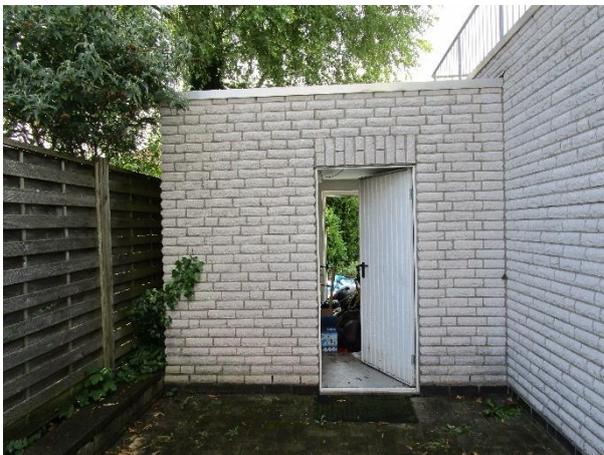
Bodenbeläge: Zementestrich

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden und

Einstufung des Zustandes: dem Alter entsprechend

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)



1.1.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Versorgungseinrichtungen: Gas-, Strom- und Wasseranschluss

Entsorgungseinrichtungen: Anschluss an die Kanalisation

Grundstücksbefestigungen: Auffahrt mit Betonsteinpflaster
Stellplatz mit Rasengittersteinen
Die Auffahrt weist Spurrinnen auf.

Terrasse: Betonplatten, stellenweise uneben

Einfriedung: Hecke

Gartenanlage: Ziergarten und Rasenfläche

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)



Auffahrt



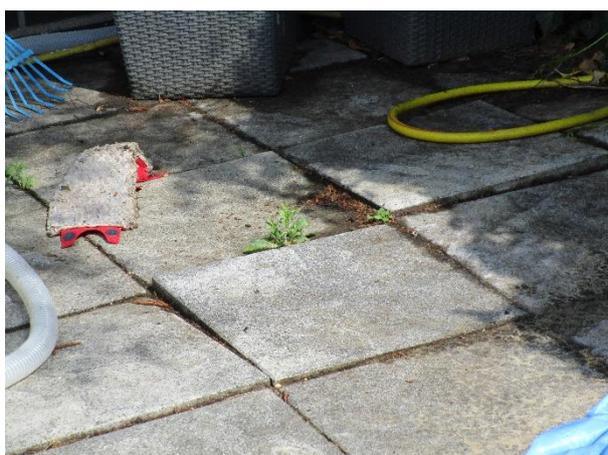
Stellplatz



Garten



Terrasse



Betonplatten, stellenweise uneben