

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:	Sodenstich 50
Bebauung:	Wohnhaus
Baujahr:	1925, Garage und Anbau 1960
Wohnfläche:	206 m ²
Nutzfläche:	41 m ² (Garage)
Gemarkung:	Eversten
Flur:	3
Flurstück(e):	132/2
Gesamtfläche:	1.091 m ²
Grundbuchbezirk:	Oldenburg
Grundbuchblatt:	Eigentumsgrundbuch: Oldenburg, 85937 Erbbaugrundbuch: Oldenburg, 85938
	<u>Hinweis:</u> Bewertet wird das Erbbaugrundbuch.
Eigentümer(in):	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 20.09.2022 in der Besetzung

Vorsitzender:

Gutachter:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätstichtag 20.09.2022 mit

735.000 €

ermittelt.

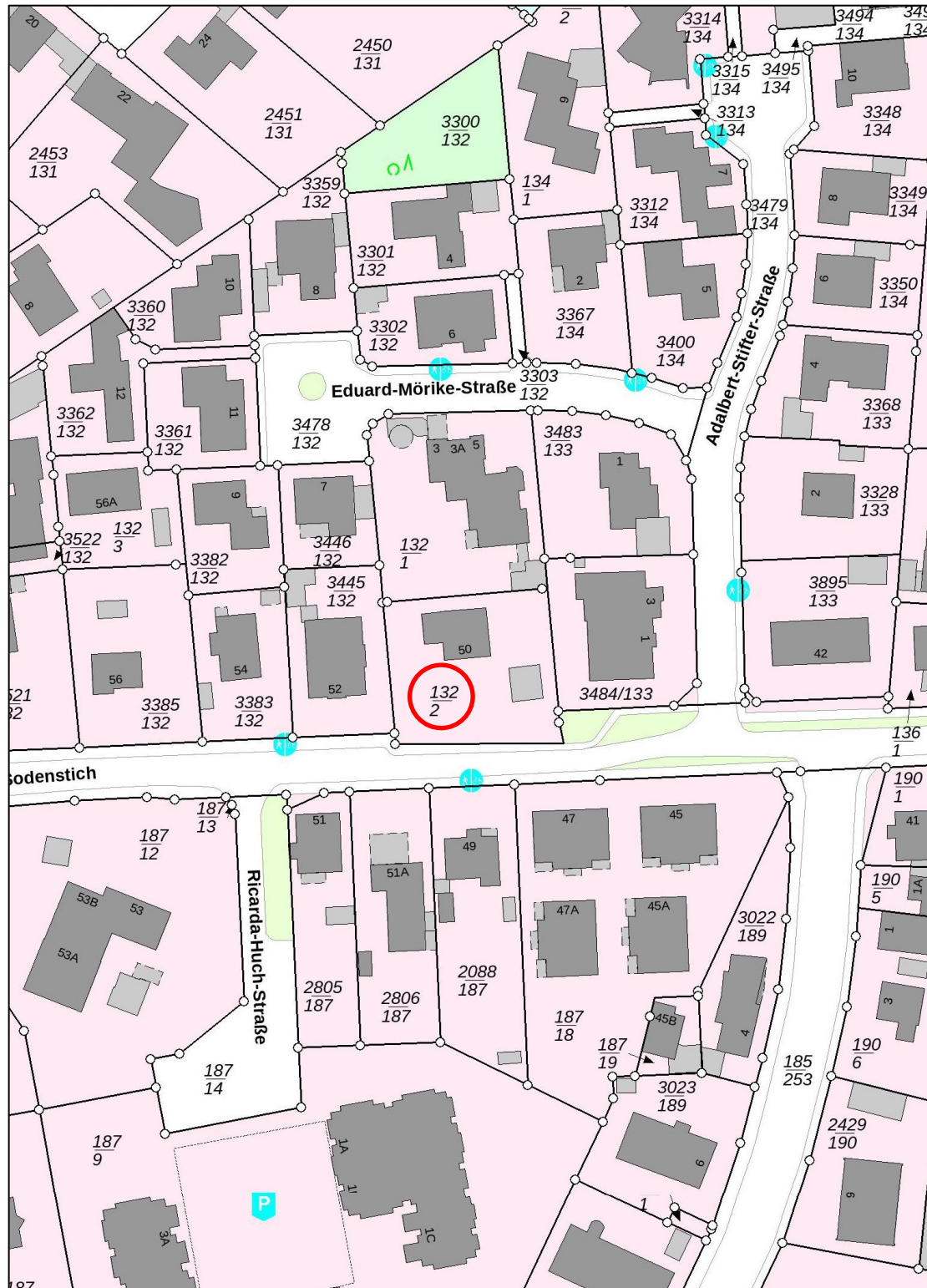



Niedersachsen

Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Grundstück ist 1.091 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 © 2022 

Rechtliche Gegebenheiten

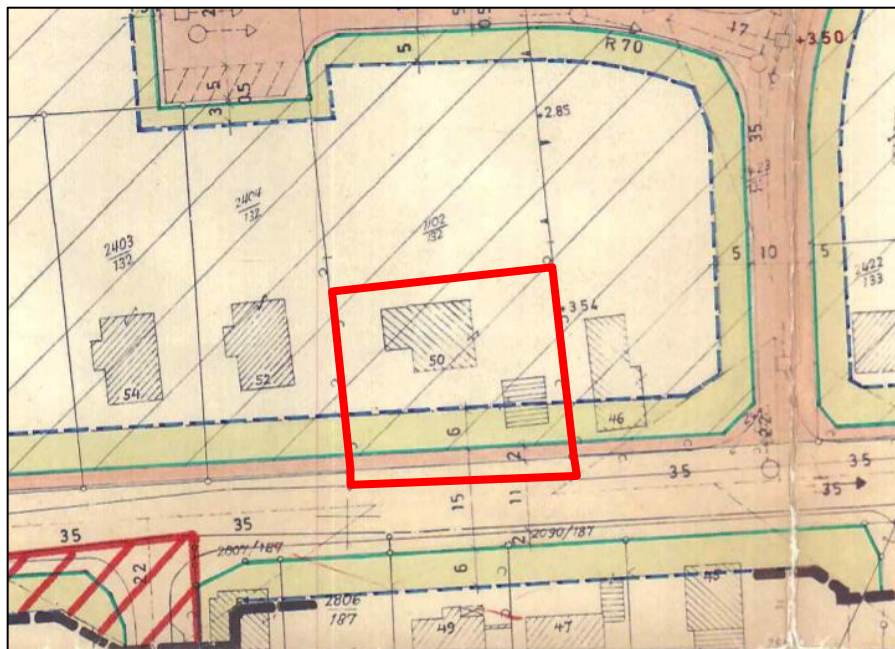
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

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 07.04.1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 422 der Stadt Oldenburg (Oldenb.).

Art der Nutzung:	reines Wohngebiet An der Südgrenze des Grundstücks ist ein Streifen als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.
Bauweise:	offene Bauweise
Geschosszahl:	zweigeschossige Bebauungsmöglichkeit
Grundflächenzahl (GRZ):	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,7



Im vorliegenden Fall bestimmt der rechtskräftige Bebauungsplan die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

Laut Bauakte ist der vorhandene Dachausbau nur in Teilen genehmigt, der Anbau im Erdgeschoss ist größer errichtet. 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.

Sonstiges

An der Südgrenze des Grundstücks entlang des Sodenstichs befindet sich eine Wallhecke. Die Wallhecke ist im Wallheckenkataster der Stadt Oldenburg erfasst. Wallhecken sind gemäß § 22 Absatz 3 NAGBNatSchG geschützt. Unter Wallhecken sind historische Wälle mit Bäumen und Sträuchern zu verstehen. Sie dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. Auf eine Wallhecke dürfen nur standortheimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Zäune dürfen nicht errichtet werden.





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 Oldenburg, Grundbuchamt, vom 23.05.2022 folgende Eintragungen enthalten.

Grundbuchblatt 85937

Amtsgericht Oldenburg		Grundbuch von Oldenburg	Blatt 85937	Bogen 1 Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	Erbbaurecht bis zum 1. Dezember 2057 für Dr. Rainer Reuter geb. Klotz (geb. am 05.12.1950) und Eva Reuter (geb. am 24.08.1953) - zu je 1/2 -. Wegen des näheren Inhalts wird auf das für das Erbbaurecht angelegte Grundbuch von Oldenburg/Ev Blatt 85938 bezuggenommen. Das Erbbaurecht ist eingetragen am 20. Oktober 1922 und umgeschrieben am 18.08.1999. Mohr  Eckart 		
2	1	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle während der Dauer des Erbbaurechts Abt. II Nr. 1 für Dr. Rainer Reuter geb. Klotz (geb. am 05.12.1950) und Eva Reuter (geb. am 24.08.1953). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23. Oktober 1986 eingetragen am 13. Januar 1987 und umgeschrieben am 18.08.1999. Mohr  Eckart 		

Grundbuchblatt 85938

Amtsgericht Oldenburg		Grundbuch von Oldenburg		Blatt 85938	Bogen 1
				Abteilung II	
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
Einer	1	<p>Erbbauzins (Geldrente) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Oldenburg/Ev Blatt 85937. Wegen der Höhe und des sonstigen Inhalts des Rechts wird auf die Eintragungsbewilligungen vom 1. Juni 1922, 28. November 1924, 29. Juni 1959, 8. Juli 1959 und 4. Dezember 1981 bezuggenommen. Im Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 eingetragen am 20. Oktober 1922, 21. Januar 1925, 14. Juli 1959 und 20. April 1982. Umgeschrieben am 18.08.1999.</p> <p>Mohr  Eckart </p>			
	2	<p>Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den Oldenburgischen Generalfonds in Oldenburg. Im Gleichrang mit Abt. II Nr. 1 eingetragen am 20. Oktober 1922 und umgeschrieben am 18.08.1999.</p> <p>Mohr  Eckart </p>			
	3	<p>Reallast (Geldrente) für Maria Gerdes geb. Klages in Oldenburg. Zur Löschung des Rechts genügt der Nachweis des Todes der Berechtigten. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 6. März 1986 eingetragen am 12. Juni 1986 und umgeschrieben am 18.08.1999.</p> <p>Mohr  Eckart </p>			
Zehner	4	<p>Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 1 b. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (34 K 4/21). Eingetragen am 01.03.2021.</p> <p>Buchholz</p>			
	5	<p>Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet worden (34 K 10/22). Eingetragen am 08.04.2022.</p> <p>Buchholz</p>			
3					
2					
1					

Anmerkung:

Die Berechtigte der Geldrente, Maria Gerdes, ist verstorben.

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 bauzeittyptischen 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

Hinweis: Die Erdgeschosswohnung konnte nicht besichtigt werden.

Gebäudeart:

Gebäudetyp:	Wohnhaus
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
Unterkellerung:	teilweise unterkellert
Dachgeschossausbau:	voll ausgebaut
Spitzboden:	ausgebaut, aufgrund mangelnder Höhe keine Wohnfläche
Baujahr(e):	1925, Anbau 1960

Größe:

Wohnfläche:	206 m ²
-------------	--------------------

Raumaufteilung:

Kellergeschoss (KG):	Abstellräume, Heizungsraum, Treppenflur
Erdgeschoss (EG):	eine Wohnung: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Hauswirtschaftsraum (HWR), Diele
Obergeschoss (OG):	eine Wohnung: zwei Zimmer, Küche, Bad, Diele, Balkon
Dachgeschoss (DG):	eine Wohnung: ein Zimmer, Schlafnische, Abstellraum (Küche), Bad
Einstufung:	Die Raumaufteilung ist zweckmäßig und zeitgemäß.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade:	Mauerwerk mit Putz
Innenwände	Mauerwerk, tlw. Leichtbauwände

Dach:	abgewalmtes Mansarddach mit Tondachziegeln
Außentüren:	Haupteingang: Holztür mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung)
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, tlw. Fensterläden Dachflächenfenster
Geschossdecken:	Kappendecke über dem Keller Holzbalkendecken
Treppe(n):	geschlossene Holztreppe Raumspartreppe zum Spitzboden
Deckenflächen:	überwiegend Tapete, tlw. Putz
Bodenbeläge:	EG: Fliesen, Parkett, Klinker, Bad gefliest OG: überwiegend Teppichboden, PVC, Bad gefliest DG: Teppichboden, Bad gefliest
Innenwandflächen:	überwiegend Tapete Fliesen in den Bädern halb- bis deckenhoch Fliesenspiegel in der Küche im EG
Innentüren:	gestrichene Holztüren in Holzzargen
Sanitäreinrichtungen:	Bad im EG mit Badewanne, Waschbecken, WC-Becken Bad im OG mit Badewanne, Dusche mit Duschkabine, Waschbecken, WC-Becken, Bidet Bad im DG mit Dusche mit Duschkabine, Waschbecken, WC-Becken
Heizung:	Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung (Speicher), Baujahr ca. 2006 zusätzlich Flachkollektoren zur Warmwasserbereitung Fußbodenerwärmung im EG in Küche und Schlafzimmer sowie im OG im Bad Kaminofen im EG
Technische Ausstattung:	zeitgemäße Schalter und Sicherung
Besondere Bauteile:	Balkon: 20 ca. m ² Grundfläche, Plattenbelag, Holzgeländer Dachgauben Kaminofen Einbauküchen <u>Hinweis:</u> Kaminöfen, Saunen, Einbauküchen, Treppenaufzüge (Lifter) und Markisen gelten als Zubehör bzw. bewegliche Bauteile und werden nicht mit bewertet.
<u>Zustand und Qualitätseinstufung:</u>	
Baumängel / Bauschäden:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Giebelschmuck (Pferdeköpfe) sanierungsbedürftig ▪ ein Fensterladen defekt

- Holztreppe streichen
- Wasserdruck im DG unterdurchschnittlich

Einstufung des Zustandes: ansonsten guter Unterhaltungszustand
folgende Arbeiten wurden in den Jahren 2006/2007 ausgeführt:

- Dämmung der Außenwände, neuer Putz
- Fenster erneuert
- Dacheindeckung erneuert
- Heizung erneuert

Die Ausstattung der sanitären Anlagen ist aus den 90er Jahren.

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

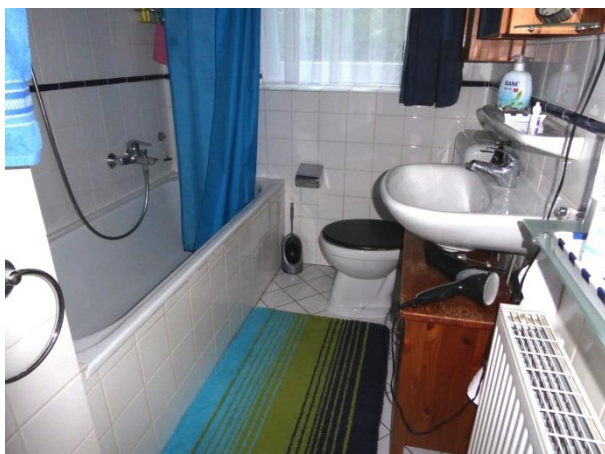
Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage 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:	97 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	folgende Arbeiten wurden in den Jahren 2006/2007 ausgeführt: <ul style="list-style-type: none"> - Dämmung der Außenwände, neuer Putz - Fenster erneuert - Dacheindeckung erneuert - Heizung erneuert
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	mittlerer Modernisierungsgrad Einstufung: 9 Modernisierungspunkte
Restnutzungsdauer:	30 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 $2022 - 70 + 30 = 1982$, rd. 1980.

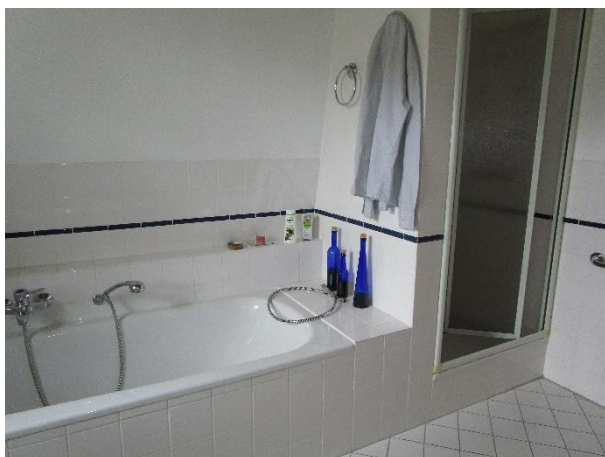
Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)



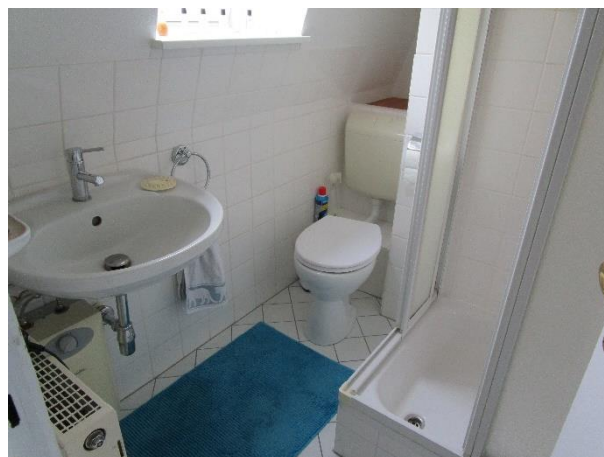
Bad im EG (Foto von 2019)



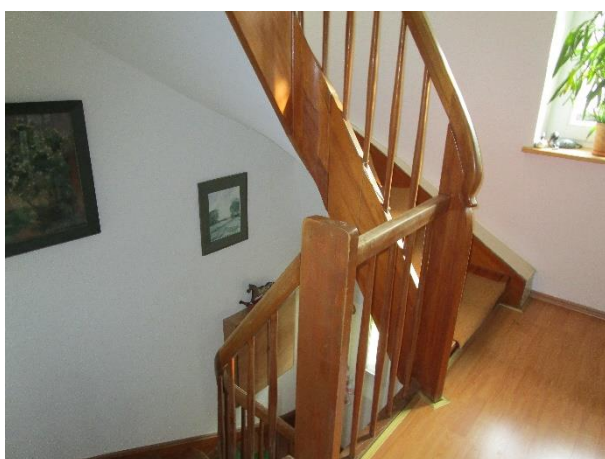
Bad im OG



Bad im OG



Bad im DG



Treppenhaus



Treppe zum Sitzboden

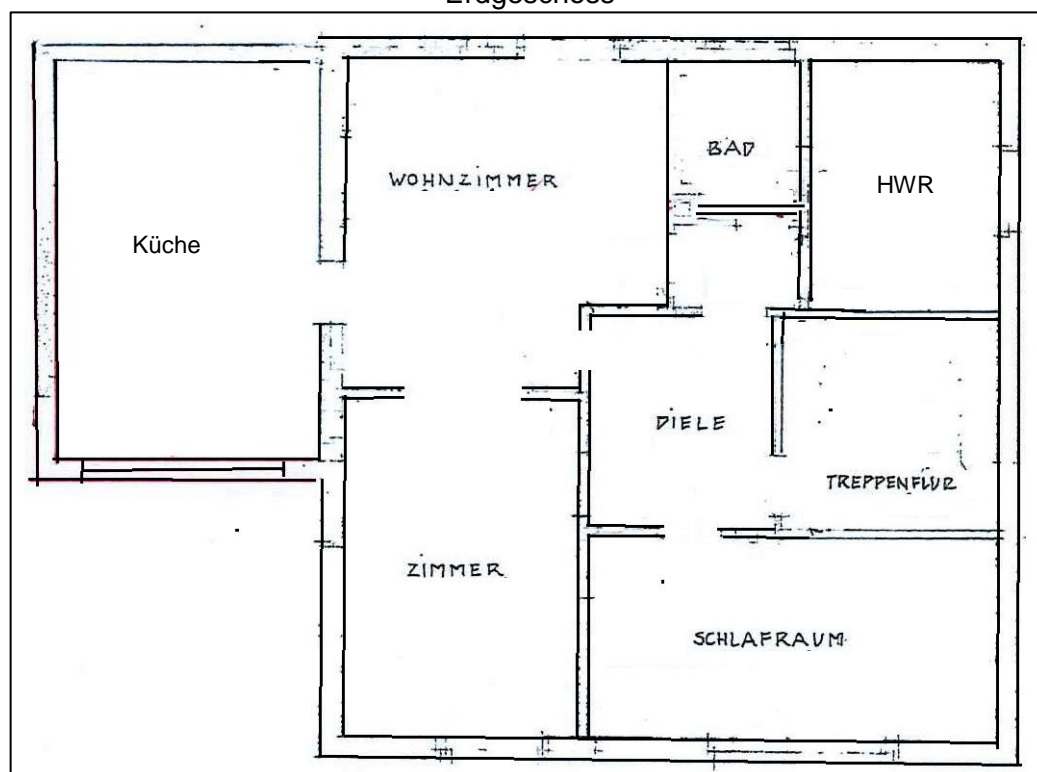


Westseite

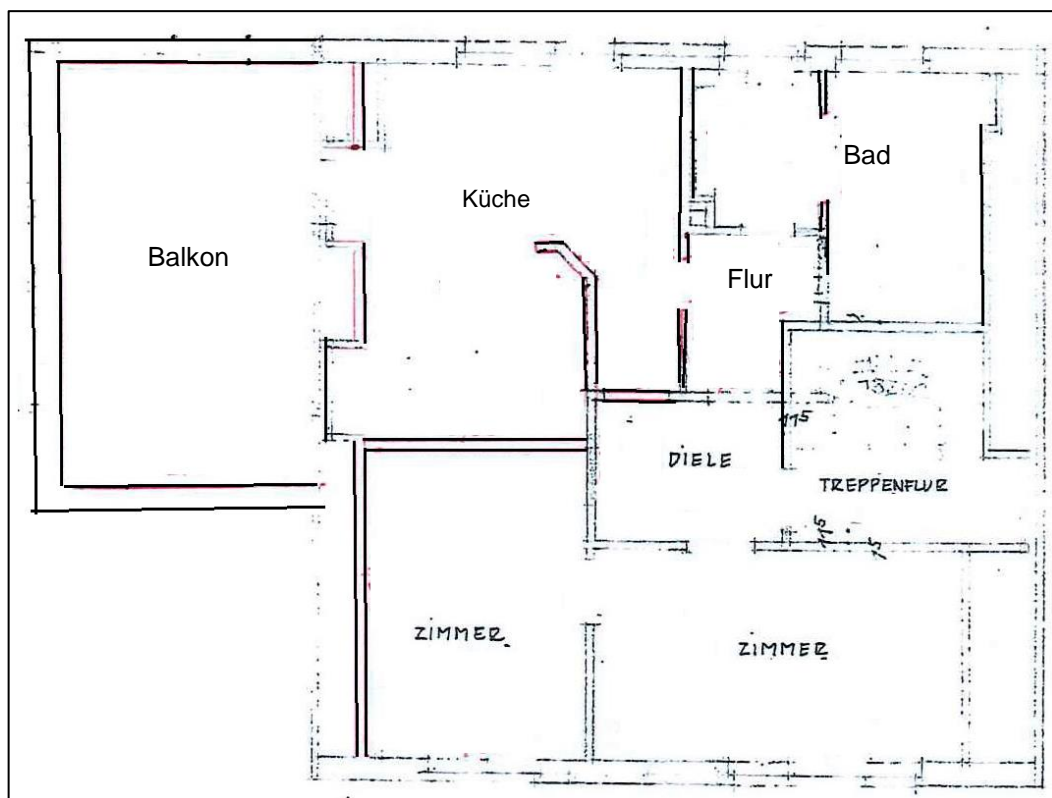
Grundrisse

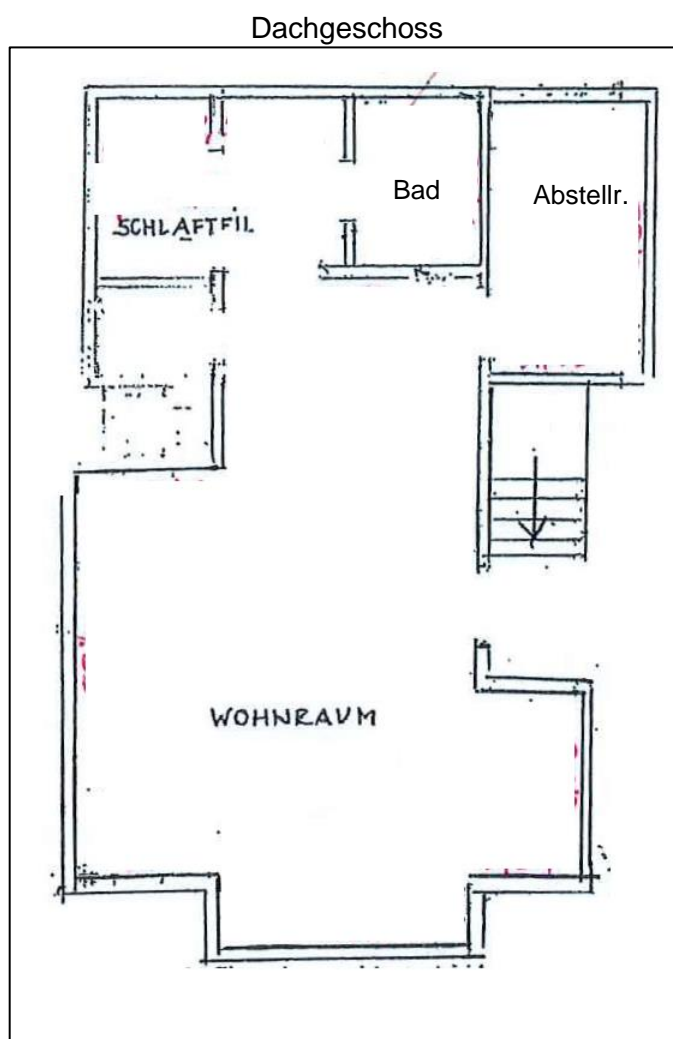
Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich) / örtliches Aufmaß

Erdgeschoss



Obergeschoss





Nebengebäude

Gebäudeart:

Gebäudetyp: Garage

Geschosse: Erdgeschoss

Baujahr(e): 1960

Größe:

Nutzfläche: 41 m²

Raumaufteilung:

im Erdgeschoss (EG): zwei Einstellplätze

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade:	Mauerwerk mit Putz und Anstrich Holzverkleidung an den Giebeldreiecken
Innenwände	Mauerwerk
Dach:	Satteldach mit Tondachziegeln
Außentore und -türen:	zwei zweiflügelige Holztore Nebeneingang: Holztür
Geschossdecken:	Holzbalkendecke
Bodenbeläge:	Zementestrich
Innenwandflächen:	Putz

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	▪ augenscheinlich keine
Einstufung des Zustandes:	guter Unterhaltungszustand

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)



Südseite



Nordseite

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
Terrasse:	Klinkerpflaster
Einfriedung:	Einfriedung mit Holzzaun und Hecke, Wallhecke

Eingangstor aus Holz

Gartenanlage:

Ziergarten und Rasenfläche

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)



Terrasse



Garten/Wall an Südgrenze