

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:	Brachvogelweg 43
Bebauung:	Einfamilienwohnhaus
Baujahr:	1962
Wohnfläche:	99 m² (gemäß Bauakte)
Gemarkung:	Osternburg
Flur:	3
Flurstück(e):	211/8
Gesamtfläche:	543 m²
Grundbuchbezirk:	Oldenburg
Grundbuchblatt:	89976, lfd. Nr. 1
Eigentümer(in):	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 05.09.2024 in der Besetzung

Vorsitzender:

Gutachter:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 05.09.2024 mit

270.000 €

ermittelt.

Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Grundstück ist 543 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 © 2024



Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind laut Auskunft aus dem elektronischen Grundbuch des Amtsgerichtes Oldenburg, Grundbuchamt vom 11.06.2024 folgende Eintragungen enthalten.

Amtsgericht Oldenburg (Oldb)		Grundbuch von Oldenburg	Blatt 89976	Bogen 1 Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (34 K 12/23). Eingetragen am 14.06.2023. Kaminski		
2	1	Die Zwangsverwaltung ist angeordnet worden (42 L 1/23). Eingetragen am 14.12.2023. Kaminski		

Die Belastungen in Abteilung II des Grundbuches werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist seit dem 01.01.2024 für monatlich 600,00 € Kaltmiete teilvermietet. Der Mietvertrag liegt dem Gutachterausschuss vor. Gemäß Mietvertrag ist nur das Dachgeschoss vermietet sowie die Küche und das Bad zur Mitbenutzung. Bei der Besichtigung vor Ort stellt es sich jedoch so dar, dass das gesamte Objekt von dem Mieter genutzt wird.

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 der Lebensgefährtin des Mieters, der Bauunterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen 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: Einfamilienwohnhaus in konventioneller Bauweise

Geschosse: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss

Unterkellerung: voll unterkellert

Dachgeschossausbau: voll ausgebaut

Baujahr(e): ca. 1962 als Ursprungsbaujahr
ca. 2002 Erneuerung der Fenster und Außentüren
ca. 2009 Erneuerung der Heizungsanlage inkl. Gasleitung
ca. 2010 Erneuerung der Dacheindeckung mit Dämmung

Größe:

Wohnfläche: 99 m² laut Bauakte

Nutzfläche (Kellergeschoss): 57 m² laut Berechnung anhand des Grundrisses aus der Bauakte

Raumaufteilung:

Kellergeschoss (KG): Waschkeller, 2 Abstellräume, Heizungsraum, Kellerflur

Erdgeschoss (EG): Wohn- und Esszimmer, Küche, Bad, separates WC, Flur

Dachgeschoss (DG): Schlafzimmer, 3 Kinderzimmer, Flur, Balkon

Einstufung: Die Raumaufteilung ist grundsätzlich zweckmäßig, jedoch mit dem Bad im Erdgeschoss nicht mehr in Gänze zeitgemäß.

Besonderheiten: keine

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade:

- zweischaliges Mauerwerk mit
- Verblender

Innenwände

- überwiegend massives Mauerwerk

Dach:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Satteldach mit ▪ Tondachziegeln ▪ gedämmt im Standard von 2010 ▪ Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentüren:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Haupteingang: Holz mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung) ▪ Nebeneingang: Holz mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung)
Fenster:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Holzfenster mit Isolierverglasung ▪ Dachflächenfenster
Geschossdecken:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stahlbetondecke über dem Keller ▪ Stahlbeton über dem Erdgeschoss ▪ Holzbalkendecke mit Dielung über dem Dachgeschoss
Treppe(n):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geschlossene Holztreppe zum Dachgeschoss ▪ offene Holztreppe zum Kellergeschoss ▪ Einschubtreppe zum Spitzboden
Deckenflächen:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ überwiegend Putz mit Anstrich
Bodenbeläge:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parkett ▪ Laminat ▪ Teppich ▪ Bodenfliesen
Innenwandflächen:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ überwiegend Putz mit Anstrich ▪ Fliesen im Bad und WC (ca. 150 cm hoch) ▪ Fliesenspiegel in der Küche
Innentüren:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ glattgesperrte Holztüren ▪ in Holzzargen
Sanitäreinrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bad mit Badewanne, Duschwanne, Waschbecken ▪ Toilettenraum mit WC-Becken
Heizung:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gaszentralheizung mit integrierter Warmwasserversorgung (Speicher), Baujahr ca. 2009 ▪ überwiegend Rippenheizkörper in Heizkörpernischen ▪ teilweise neuere Flachheizkörper
Technische Ausstattung:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ übliche Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen ▪ veraltete Schalter ▪ erneuerte Sicherungen
Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Balkon: Betonkonstruktion, ca. 5 m² Grundfläche, Bodenbelag Estrich mit Holz

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">▪ fehlende Fensterbank im Bad▪ Bad ist insgesamt sanierungsbedürftig▪ Fensterelement im Schlafzimmer defekt (Sprung in der Scheibe, Holzrahmen beschädigt)
Einstufung des Zustandes:	Modernisierungsstau im Sanitärbereich. Ansonsten guter, dem Alter entsprechender Unterhaltungszustand.

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:	62 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	Erneuerung der Fenster und Türen im Jahre 2002, des Daches im Jahre 2010, der Heizungsanlage im Jahre 2009 und teilweise Durchführung der Maler- und Bodenbelagsarbeiten im Jahre 2024
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	mittlerer Modernisierungsgrad Einstufung: 5 Modernisierungspunkte
Restnutzungsdauer:	23 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 $2024 - 70 + 23 = 1977$.

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)



Gartenansicht



Wohnzimmer



Küche



Bad



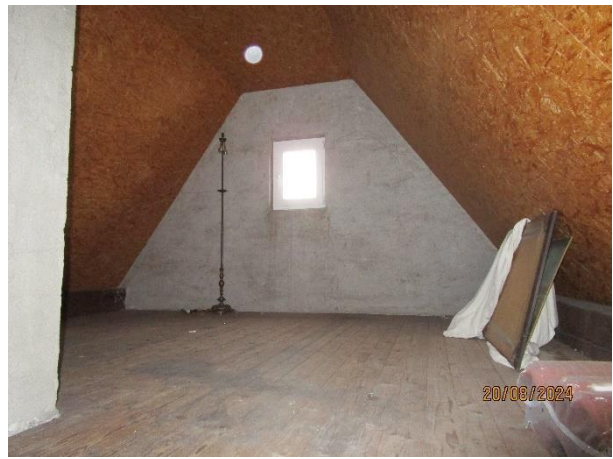
WC



beschädigtes Fenster DG



Kinderzimmer



Dachboden



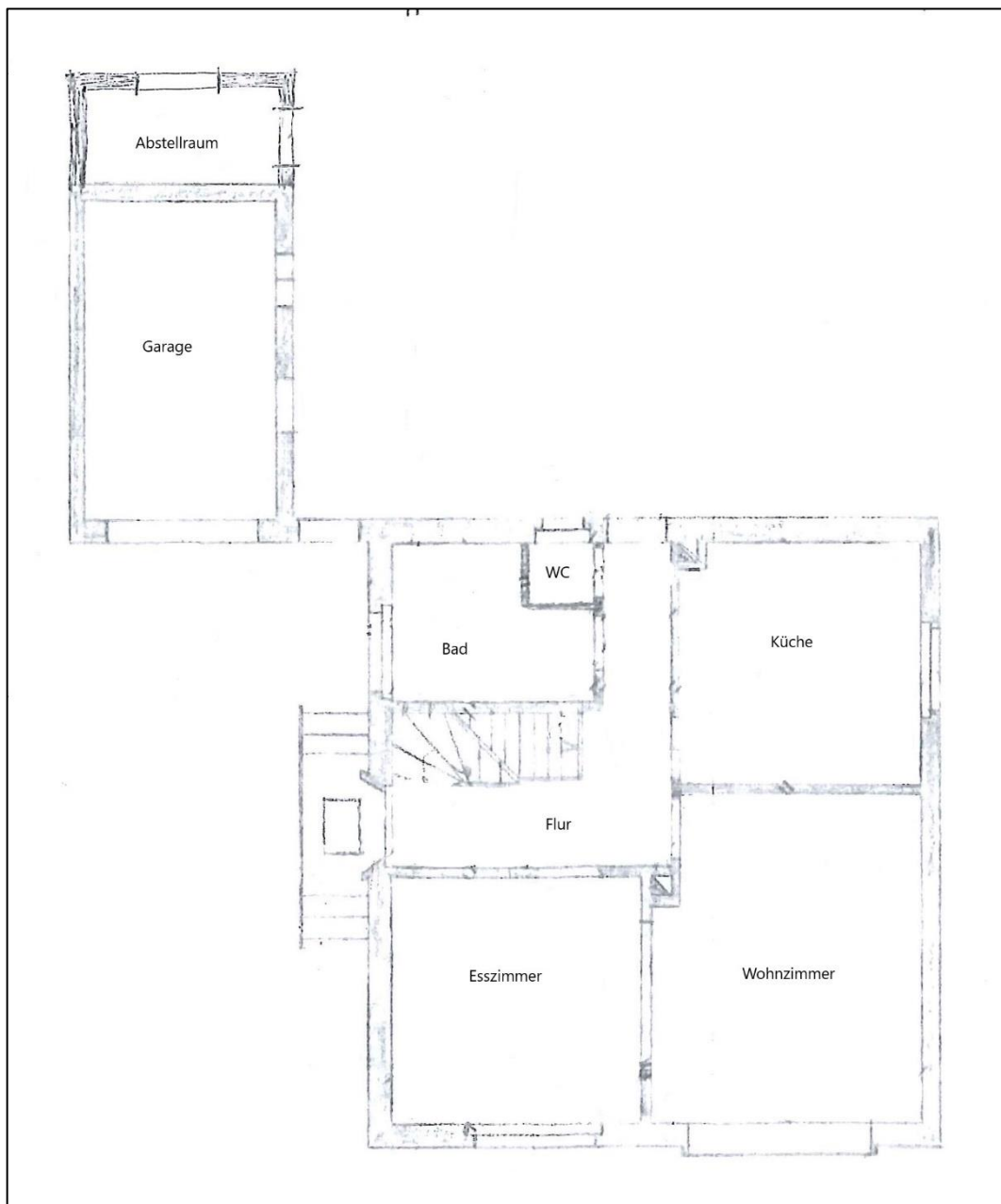
Heizung



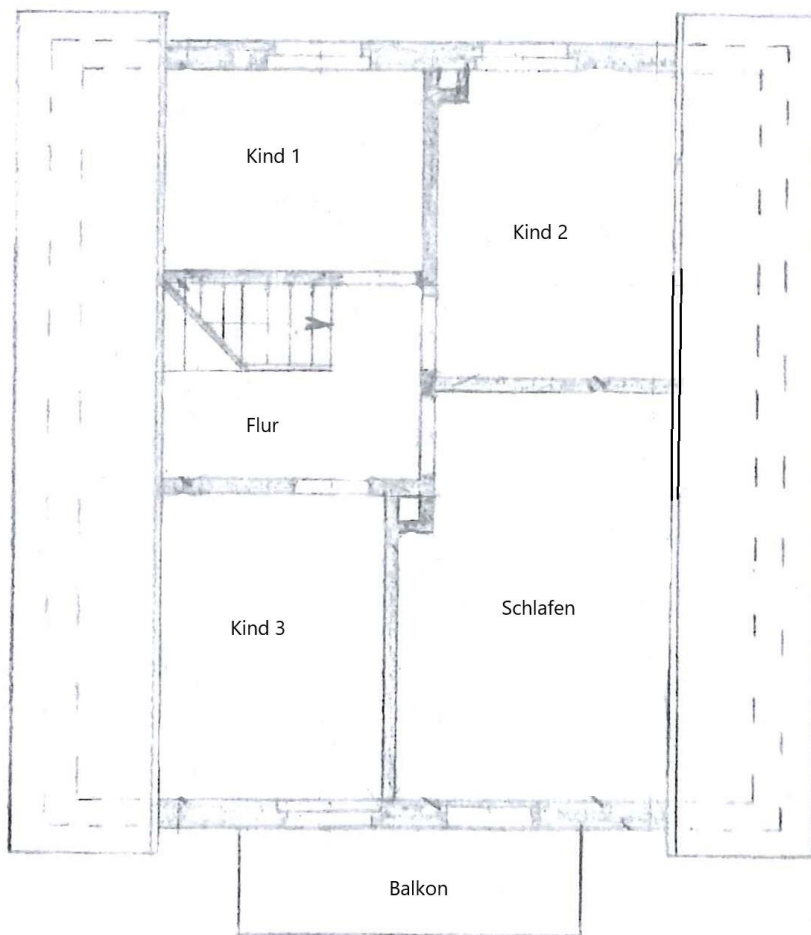
Kellertreppe

Grundrisse

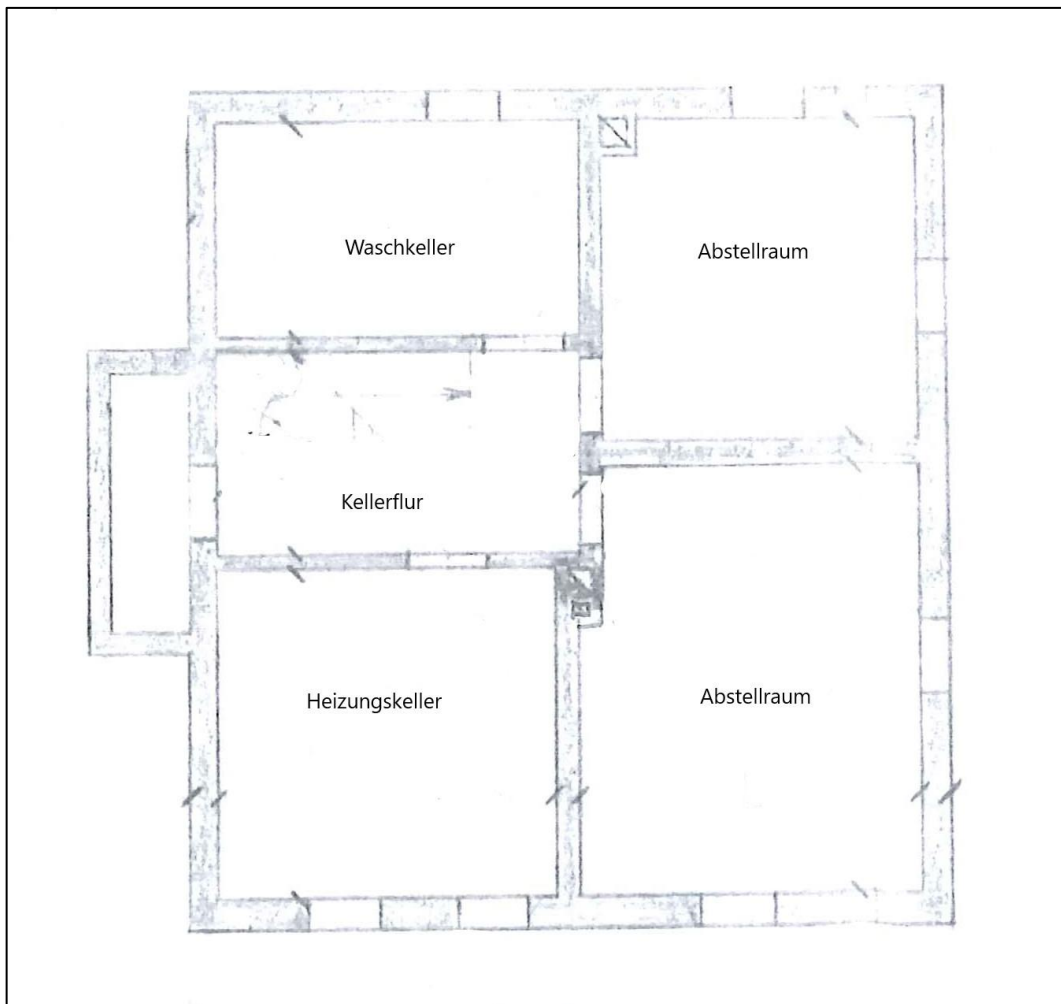
Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Nebengebäude

Gebäudeart:

Gebäudetyp: Garage mit Abstellraum in Massivbauweise

Baujahr(e): ca. 1965 gemäß Bauakte

Größe:

Nutzfläche: 12 m² (ohne Abstellraum)

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

- | | |
|-----------------------|---|
| Außenwände / Fassade: | <ul style="list-style-type: none">▪ einschaliges Mauerwerk mit▪ Verblender |
| Innenwände | <ul style="list-style-type: none">▪ massives Mauerwerk |
| Dach: | <ul style="list-style-type: none">▪ Flachdach▪ Dachdichtungsbahnen |
| Außentore und -türen: | <ul style="list-style-type: none">▪ Sektionaltor (erneuert im Jahr 2002)▪ Nebeneingang: einfache Holztüren |
| Bodenbeläge: | <ul style="list-style-type: none">▪ Zementestrich |

Zustand und Qualitätseinstufung:

- | | |
|-----------------------------|--|
| Baumängel / Bauschäden: | <ul style="list-style-type: none">▪ teilweise Risse in der Außenwand |
| Einstufung des Zustandes: | dem Alter entsprechend |
| Einstufung der Ausstattung: | mittel |

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)



Garage



Gartenansicht



Risse im Mauerwerk

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Versorgungseinrichtungen:	Gas-, Strom- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Grundstücksbefestigungen:	übliche Pflasterung der Auffahrt mit Betonsteinpflaster; die Pflasterung ist stark abgesackt und muss aufgenommen und neu verlegt werden
Terrasse:	Betonplatten insgesamt einfach
Einfriedung:	übliche Einfriedung mit Holzzaun, Büschen und Sträuchern
Gartenanlage:	Ziergarten und Rasenfläche sowie kleiner Teich; das Grundstück ist teilweise stark abgesackt und muss auf- gefüllt und modelliert werden
Sonstige Nebengebäude:	keine

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)



Eingang



vorderer Garten



rückwärtiger Garten



rückwärtiger Garten