

# 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:	Robert-Koch-Straße 1
Bebauung:	Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten und Nebengebäude
Baujahr:	2020
Wohnfläche (WE-Nr. 3):	40 m <sup>2</sup>
Gemarkung:	Osternburg
Flur:	4
Flurstück(e):	112/13 112/15
Gesamtfläche:	306 m <sup>2</sup> (Flurstück 112/13) <u>339 m<sup>2</sup></u> (Flurstück 112/15) 645 m <sup>2</sup> gesamt
Grundbuchbezirk:	Oldenburg A
Grundbuchblatt:	14958, lfd. Nr. 1
Miteigentumsanteil:	99/1.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 (lt. Aufteilungsplan). Es bestehen Sondernutzungsrechte an der mit Nr. 3 gekennzeichneten Terrasse, an dem mit AB-W3 bezeichneten Abstellraum im Spitzboden sowie an dem PKW-Stellplatz Nr. 3.
Eigentümer(in):	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 20.02.2025 in der Besetzung

Vorsitzender:

Gutachter:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 20.02.2025 mit

**160.000 €**

ermittelt.

**Hinweis:**

Trotz vorheriger schriftlicher Bekanntgabe des Besichtigungstermins ist dem Gutachterausschuss keine Innenbesichtigung ermöglicht worden. Der Gutachterausschuss hat das Wertermittlungsobjekt nach äußerem Anschein und den vorhandenen Unterlagen beurteilt.

## Grundstücksgröße und –zuschnitt

Das Grundstück, auf dem sich das Wertermittlungsobjekt befindet, ist 645 m<sup>2</sup> groß (Flurstück 112/13 und Flurstück 112/15). 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 © 2025



## **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 Nutzungsberchtigten 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 stichtagsbezogen ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben 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 (ohne Innenbesichtigung)**

#### Gebäudeart:

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten

#### Aufteilung des Gebäudes:

Erdgeschoss (EG): 4 Wohneinheiten, Treppenhaus

I. Obergeschoss (I.OG): 3 Wohneinheiten, Treppenhaus

Dachgeschoß (DG): 3 Wohneinheiten, Treppenhaus

Spitzboden: je ein Abstellraum für die Wohnungen Nr. 1 - 6 sowie Wohnung Nr. 9 und Wohnung Nr. 10

Baujahr: 2020

#### Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

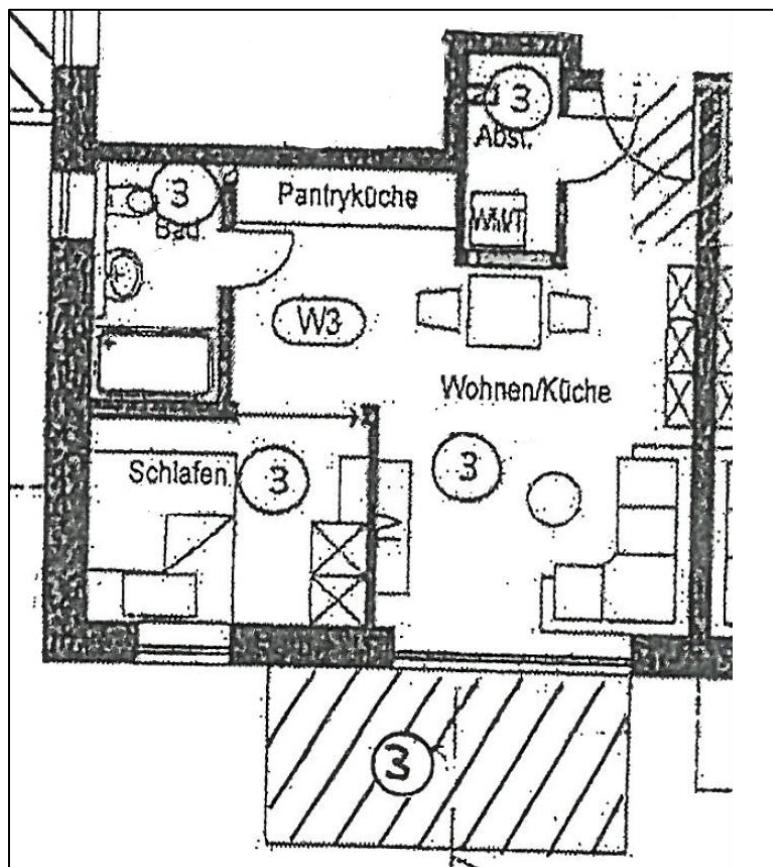
Außenwände / Fassade: Verblender

Dach: Satteldach mit glasierten Tondachziegeln

Geschossdecken:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stahlbetondecken</li> </ul>
Treppe(n):	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geschlossene Betontreppe mit Fliesen im Treppenhaus</li> </ul>
Außenanlagen: (Gemeinschaftseigentum)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss</li> <li>▪ Anschluss an die Kanalisation</li> <li>▪ Pflasterung, Bewuchs</li> <li>▪ Einfriedung mit Zaun und Hecke</li> </ul>
Baumängel / Bauschäden: (Gemeinschaftseigentum)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ keine erkennbar (ohne Innenbesichtigung)</li> </ul>
Einstufung des Zustandes: (Gemeinschaftseigentum)	dem Alter entsprechend
sonstige bauliche Anlagen: (Gemeinschaftseigentum)	Nebengebäude für Fahrräder und Müll

### **Beschreibung des Wohnungseigentums Nr. 3 (ohne Innenbesichtigung)**

Grundrisskizze der Wohnung Nr.3 des Aufteilungsplanes:



Aufteilung / Lage:

2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss:  
Wohnen / Küche, Schlafen, Bad, Abstellraum

---

Wohnfläche:	40 m <sup>2</sup>
Deckenflächen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ohne Innenbesichtigung</li> <li>▪ angenommen Tapete mit Anstrich</li> </ul>
Wandflächen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ohne Innenbesichtigung</li> <li>▪ angenommen überwiegend Tapete mit Anstrich</li> </ul>
Bodenbeläge:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ohne Innenbesichtigung</li> </ul>
Fenster:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kunststofffenster mit Isolierverglasung (3-fach)</li> <li>▪ überwiegend elektrische Rollläden</li> </ul>
Türen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ohne Innenbesichtigung</li> </ul>
Sanitäreinrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ohne Innenbesichtigung</li> </ul>
Heizung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ angenommen zentrale gasbefeuerte Heizungsanlage (ohne Innenbesichtigung)</li> </ul>
Technische Ausstattung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ohne Innenbesichtigung</li> </ul>
Besondere Bauteile:	ohne Innenbesichtigung
 <i>Hinweis:</i>	
Kaminöfen, Saunen, Einbauküchen und Markisen gelten als Zubehör bzw. bewegliche Bauteile und werden nicht mit bewertet.	
Baumängel / Bauschäden: (Sondereigentum)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ keine erkennbar (ohne Innenbesichtigung)</li> </ul>
Einstufung des Zustandes: (Sondereigentum)	dem Alter entsprechend (ohne Innenbesichtigung)

#### 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.

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Ortsbesichtigung)



Eingangsbereich



Wohnung Nr. 3 (Außenansicht)



Terrasse



Garten