

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:	26135 Oldenburg
Straße, Hausnummer:	Am Schmeel 107
Bebauung:	Abbruchreifes ehemaliges Bauernhaus, Verkaufsraum (zurzeit Nagelstudio) sowie eingeschossige Garage
Baujahr:	Wohnhaus: 1920 Verkaufsraum: 1989/90 Garage: 1985
Gemarkung:	Osternburg
Flur:	11
Flurstück(e):	1767/23
Gesamtfläche:	984 m ²
Grundbuchbezirk:	Oldenburg
Grundbuchblatt:	46859, lfd. Nr.1
Eigentümer(in):	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 19.11.2024 in der Besetzung

Vorsitzender:

Gutachter:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 19.11.2024 mit

255.000 € ermittelt.

1.1 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

1.1.1 Grundstücksgröße und –zuschnitt

Das Grundstück ist 984 m² groß. Es handelt sich um ein Eckgrundstück „Am Schmeel“ und „Kiefernweg“. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. In ca. 30 m Entfernung verläuft die Bahnstrecke Oldenburg/Osnabrück (ohne Lärmschutzwände).

Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab)



1.1.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem abbruchreifen ehemaligen Bauernhaus und Nebengebäuden bebaut. Die Außenanlagen sind verwahrlost.

Das Wohnhaus wird seit mehreren Jahren nicht bewohnt. Der Verkaufsraum ist vermietet und ist in Nutzung.

1.2 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grundes 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**.

1.3 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 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.

1.3.1 Hauptgebäude

Gebäudeart:

Gebäudetyp: Abbruchreifes eingeschossiges ehemaliges Bauernhaus

Baujahr: 1920

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade: Vormauerstein

Dach: Satteldach mit Betondachsteineindeckung

Fenster: Holzfenster

Geschossdecken: Überwiegend Holzbalkendecken

Lage / Aufteilung: 6 Zimmer, Bad, Flur und Küche

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden: Das Gebäude weist folgende Mängel auf:

Das Gebäude weist folgende Mängel auf:

- aufsteigende Feuchtigkeit
- Treppenpodest abgängig
- Vormauerstein (Fassade) teilweise schadhaft
- Gesimse schadhaft
- Starker Renovierungs- bzw. Sanierungsstau
- Ältere isolierverglaste Holzfenster
- Heizungsanlage zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung ausgefallen; Frostschäden an den Leitungen können nicht ausgeschlossen werden
- Grundrissgestaltung nicht mehr zeitgemäß, entspricht nicht mehr den Anforderungen an bedarfsgerechtes Wohnen
- Wärmedämmung für heutige Verhältnisse unterdurchschnittlich, allerdings baujahrstypisch

Einstufung des Zustandes: Instandhaltungs- und Instandsetzungsdefizite sowie starke Defizite in der Bauunterhaltung

Fazit: Ehemalige Bauernhäuser dieser Baujahrgruppe werden in der Regel abgebrochen. Die Raumaufteilung sowie der bauliche Zustand entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen an bedarfsgerechtes Wohnen. Zudem sind starke Defizite in der Wärmedämmung und aufsteigende Feuchtigkeit vorhanden. Es besteht ein umfassender Instandhaltungs- und Modernisierungsstau.

Das Gebäude ist aus wirtschaftlichen Gründen abgängig.



Ansicht vom Kiefernweg



Ansicht vom „Am Schmeel“



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Esszimmer



Küche



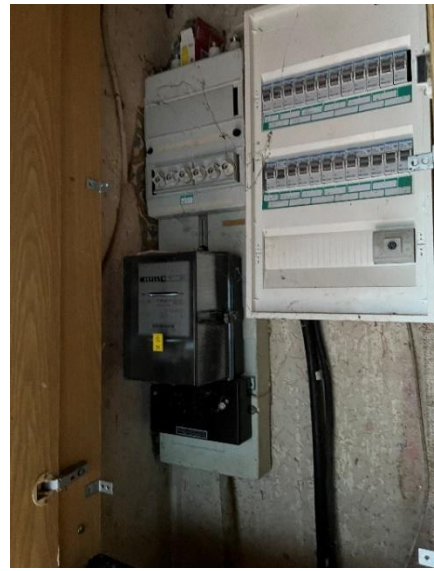
Bad



Dusche



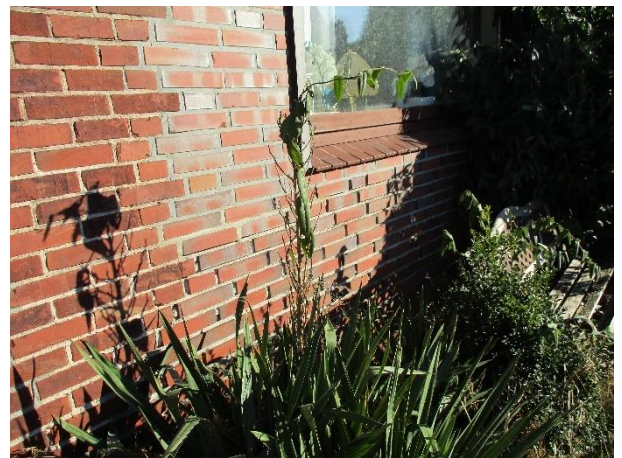
Wärmeerzeuger



Verteilung



Treppenpodest



Verblender



Giebelwand

1.3.2 Nebengebäude

Gebäudeart:

Gebäudetyp: Ehemaliger Verkaufsraum

Geschosse: Erdgeschoss

Baujahr(e): 1989/90

Raumaufteilung:

im Erdgeschoss (EG): nicht bekannt, ohne Innenbesichtigung

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade: Verblender

Innenwände: nicht bekannt, ohne Innenbesichtigung

Dach: Satteldach mit Betondachsteineindeckung

Fenster: Kunststofffenster

Sanitäreinrichtungen: nicht bekannt, ohne Innenbesichtigung

Heizung: nach Angabe der Mieterin wird das Gebäude wärmetechnisch vom Haupthaus versorgt.

Technische Ausstattung: nicht bekannt, ohne Innenbesichtigung

Besondere Bauteile: nicht bekannt, ohne Innenbesichtigung

Zustand und Qualitätseinstufung:

Einstufung des Zustandes: dem Alter entsprechend



1.3.3 Nebengebäude (ohne Innenbesichtigung)

Gebäudeart:

Gebäudetyp: Garage
Geschosse: Erdgeschoss
Baujahr(e): 1985

Raumaufteilung:

im Erdgeschoss (EG): Kfz-Stellplatz

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade: Verblender
Innenwände: nicht bekannt, ohne Innenbesichtigung
Dach: Flachdach mit Dichtungsbahnen

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden: Dachgesimse schadhaft
Fensterstürze teilweise abgängig
Einstufung des Zustandes: Sanierungsbedürftig



1.3.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Versorgungseinrichtungen: Gas-, Strom- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen: Anschluss an die Kanalisation
Gartenanlage: verwahrlost

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)

