

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:	Ehnrernstraße 58
Bebauung:	Doppelhaus
Baujahr:	1906 (lt. Baujahrsverzeichnis)
Wohnfläche:	83 m ² (linke Haushälfte) 68 m ² (rechte Haushälfte), lt. Akte (ohne Besichtigung) 151 m ² gesamt
Gemarkung:	Oldenburg
Flur:	4
Flurstück(e):	2039/52
Gesamtfläche:	779 m ²
Grundbuchbezirk:	Oldenburg
Grundbuchblatt:	39921, lfd. Nr. 2
Eigentümer(in):	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 03.07.2024 in der Besetzung

Vorsitzender:

Gutachter:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 03.07.2024 mit

350.000 €

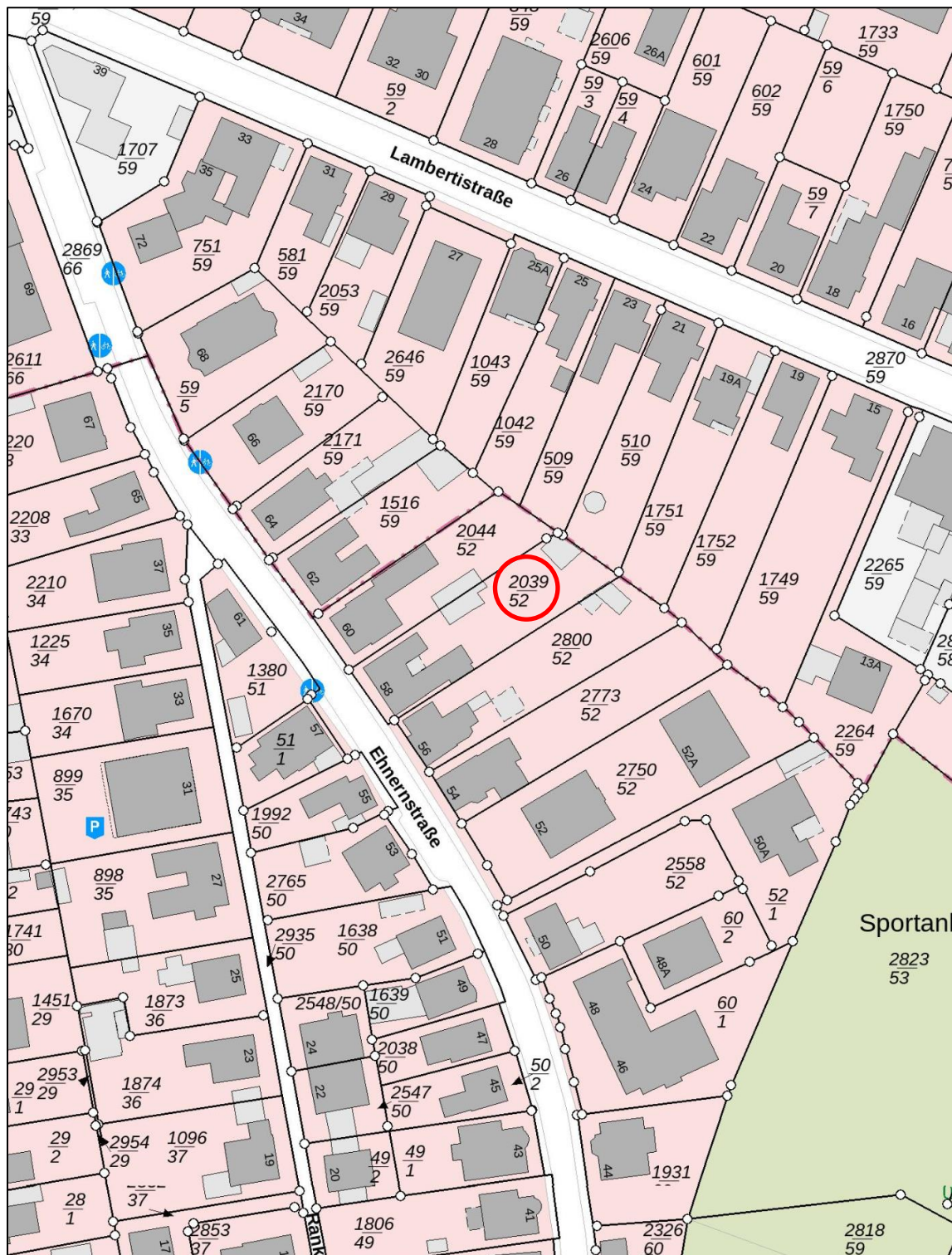
ermittelt.

Hinweis:

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

Das Grundstück ist 779 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



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 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 (ohne Innenbesichtigung der rechten Haushälfte)

Gebäudeart:

Gebäudetyp: Doppelhaus (2 Wohneinheiten: rechts und links)
je Seite ein Anbau

Geschosse: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss

Unterkellerung: teilweise unterkellert

Dachgeschossausbau: voll ausgebaut

Baujahr(e): 1906 als Ursprungsbaujahr (lt. Baujahrsverzeichnis)

Größe:

Wohnfläche: 83 m² (linke Haushälfte)
68 m² (rechte Haushälfte), lt. Akte (ohne Besichtigung)
151 m² gesamt

Raumaufteilung:

Kellergeschoss (KG): links:

4 Abstellräume, Treppenflur

Erdgeschoss (EG):

rechts:

nicht bekannt

links:

Wohnzimmer, ein Zimmer, Treppenflur (Hochparterre)
Küche (Anbau) mit Zugang zum Balkon

rechts: (lt. Angabe von H. Radomski)

Wohn- /Esszimmer, Küche, Treppenflur (Hochparterre)
Bad (EG),

Kaminzimmer, Wintergarten (Anbau nicht fertiggestellt; nicht
in der Wohnfläche berücksichtigt)

Dachgeschoss (DG):

links: Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad

rechts: 3 Zimmer (gem. Bauzeichnung; nicht besichtigt)

Einstufung und

Besonderheiten:

Insgesamt nicht mehr zeitgemäße Grundrissgestaltung
(steile Treppen, gefangene Räume, verschiedene Ebenen
usw.)

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade:

- Mauerwerk mit
- Putz und Anstrich,
- tlw. Verblender

Innenwände

- Mauerwerk

Dach:

- Satteldach mit Betondachsteinen
- Flachdach mit Dachdichtungsbahnen

Fenster:

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- tlw. Holzfenster
- Dachflächenfenster

Treppe(n):

- linke Haushälfte:
- Holztreppe zum Dachgeschoss

Deckenflächen:

- Tapete / Anstrich

Bodenbeläge:

- Laminat
- Bodenfliesen

Innenwandflächen:

- Tapete / Anstrich
- Fliesen
-

Innentüren:

- Holztüren
- in Stahlzargen

- | | |
|-------------------------|--|
| Sanitäreinrichtungen: | ▪ Bad: Dusche , Waschbecken, WC-Becken |
| Heizung: | ▪ je Haushälfte eine Gaszentralheizung mit separater Warmwasserversorgung (Speicher), rechte Haushälfte ohne Innenbesichtigung |
| Technische Ausstattung: | ▪ tlw. erneuert
▪ Elektroverteilung mit Schraubsicherungen |
| Besondere Bauteile: | ▪ Balkon: Holzkonstruktion (ohne Genehmigung) |

Hinweis:

Kaminöfen, Saunen, Einbauküchen, Treppenaufzüge (Lifter) und Markisen gelten als Zubehör bzw. bewegliche Bauteile und werden nicht mit bewertet.

Zustand und Qualitätseinstufung:

- | | |
|---------------------------|--|
| Baumängel / Bauschäden: | ▪ Strom-, Gas- und Wasseranschlüsse sind <u>nicht</u> separiert
▪ tlw. nicht handwerksgerechte Bauausführung
▪ Eingangspodeste sanierungsbedürftig
▪ Anbau rechte Seite hinten abgängig
▪ Putzschäden
▪ diverse kleinere Mängel und Schäden |
| Einstufung des Zustandes: | linke Seite: dem Alter entsprechend gut
rechte Seite: nicht bekannt; hinten schlechter 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.

Hinweis auf fehlende Baugenehmigung:

Anhand der Bauakten konnte nicht festgestellt werden, ob Baugenehmigungen für das Wertermittlungsobjekt (hier Anbauten) und dem Nebengebäude Garten (hinten) vorhanden sind. 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.

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)

Hinweis: **Innenaufnahmen wurden untersagt.**



Anbau rechte Haushälfte



Anbau rechte Haushälfte

Nebengebäude

Gebäudeart:

Gebäudetyp: Doppelgarage (zum Wertermittlungsobjekt gehört die rechte Garage)

Geschosse: Erdgeschoss

Baujahr(e): ca.1963

gemäß Bauakte

Größe:

Nutzfläche: 29 m²

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)



Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Versorgungseinrichtungen:	Gas-, Strom- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Grundstücksbefestigungen:	Pflasterung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege
Sonstige Nebengebäude:	Massives Nebengebäude an der rückwärtigen Grenze; ohne Genehmigung