

# 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:	Humboldtstraße 28
Bebauung:	Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten
Baujahr:	1983
Wohnfläche (WE-Nr. 2):	55 m <sup>2</sup>
Gemarkung:	Oldenburg
Flur:	5
Flurstück(e):	64/12 64/13
Gesamtfläche:	1 m <sup>2</sup> (Flurstück 64/12) <u>623 m<sup>2</sup></u> (Flurstück 64/13) 624 m <sup>2</sup> gesamt
Grundbuchbezirk:	Oldenburg
Grundbuchblatt:	53691, lfd. Nr.1
Miteigentumsanteil:	10.788/100.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller Nr. 2 (lt. Aufteilungsplan)
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

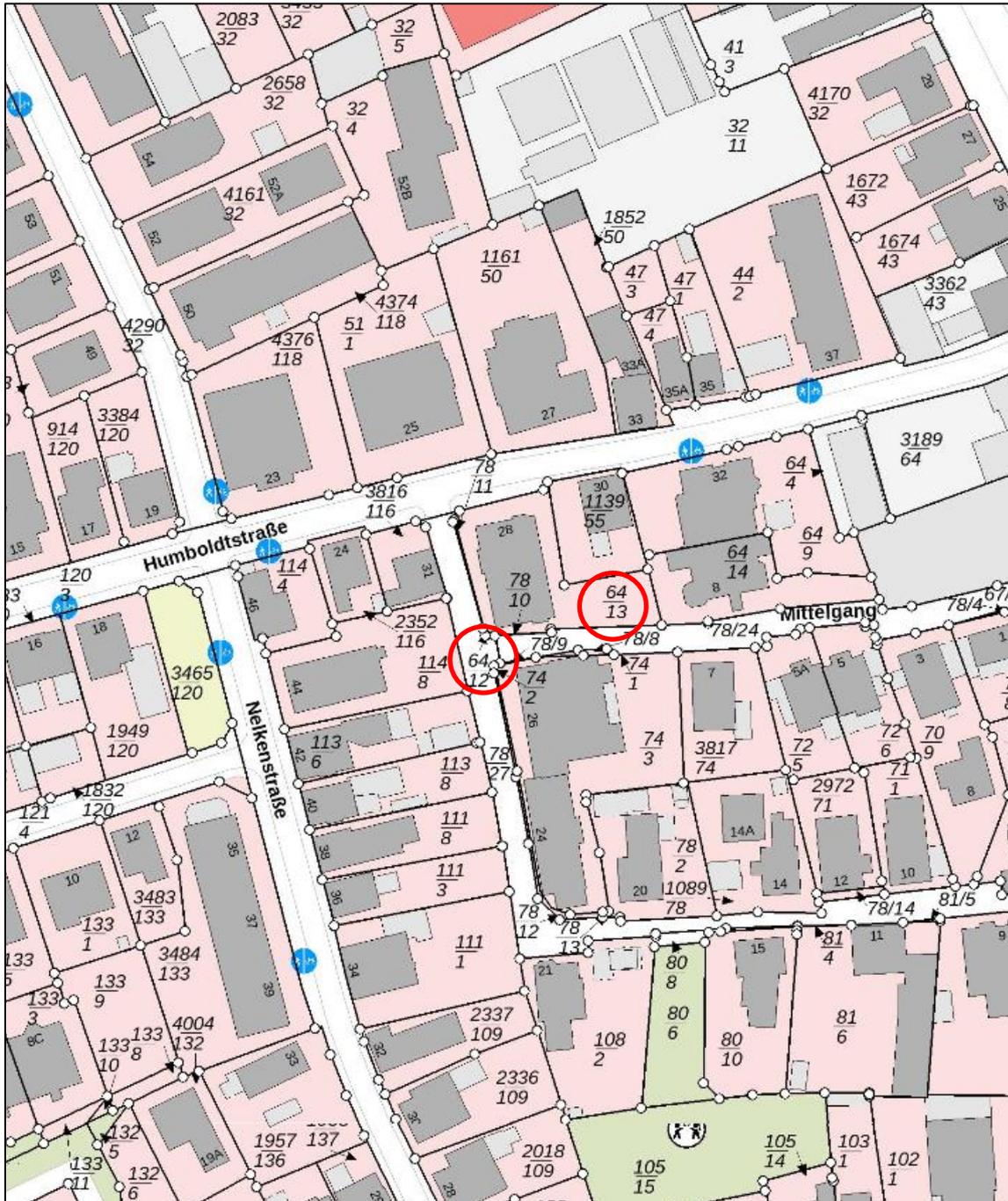
**140.000 €**

ermittelt.

## Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Grundstück, auf dem sich das Wertermittlungsobjekt befindet, ist 624 m<sup>2</sup> groß (Flurstück 64/12 und 64/13). 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 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 stichtagsbezogen ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben der Mieterin, 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

### Gebäudeart:

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten

### Aufteilung des Gebäudes:

Kellergeschoss (KG):	Vollständig unterkellert Heizungsraum, Treppenflur, 2 Flure, jeder Wohneinheit ist ein separater Kellerraum zugeordnet, Gemeinschaftsräume: Fahrradraum, Mülltonnenraum, Trockenraum
Erdgeschoss (EG):	3 Wohneinheiten, Treppenhaus
Obergeschoss (OG):	3 Wohneinheiten, Treppenhaus
Dachgeschoss (DG):	2 Wohneinheiten, Treppenhaus
Baujahr:	1983

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

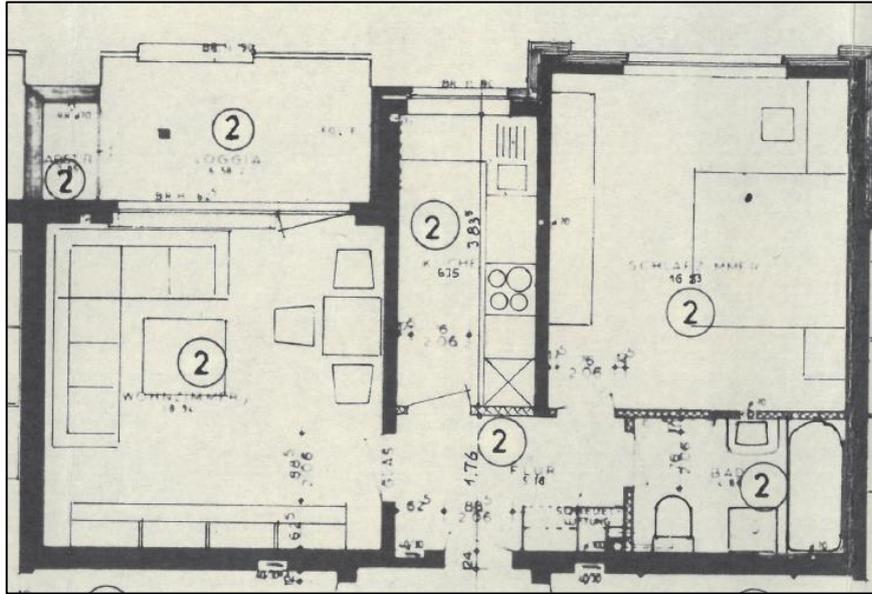
Außenwände / Fassade:	Mauerwerk mit Verblender
Dach:	Satteldach mit Betondachsteinen
Geschossdecken:	▪ Stahlbetondecken
Treppe(n):	▪ geschlossene Betontreppe mit Kunststeinstufen im Treppenhaus
Außenanlagen: (Gemeinschaftseigentum)	▪ Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss ▪ Anschluss an die Kanalisation ▪ Pflasterung, Bewuchs ▪ Einfriedung mit Hecke
Baumängel / Bauschäden: (Gemeinschaftseigentum) Einstufung des Zustandes: (Gemeinschaftseigentum)	▪ Außentüranlage erneuerungsbedürftig  dem Alter entsprechend

Hinweis:

Nach den Protokollen der Eigentümerversammlungen aus den Jahren 2022 - 2024 stehen die Erneuerung der Hauseingangstür sowie eine Dachbodendämmung in absehbarer Zeit an.

Bei Gebäuden dieser Altersklasse ist künftig mit erheblichen Kosten für die Erneuerung der technischen Gebäudeausstattung zu rechnen (u.a. Heizung, Elektro und Leitungen).

**Beschreibung des Wohnungseigentums Nr. 2**Grundrisskizze der Wohnung Nr. 2 des Aufteilungsplanes:



Aufteilung / Lage:

2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss:

Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia (mit Abstellraum),  
Schlafzimmer, Bad, Flur, Balkon

Wohnfläche:

55 m<sup>2</sup>

Deckenflächen:

- überwiegend Vertäfelung

Wandflächen:

- Tapete
- Fliesen im Bad (türzargenhoch)
- Fliesenspiegel in der Küche

Bodenbeläge:

- Laminat
- Bodenfliesen im Bad

Fenster:

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- tlw. Rollläden

Türen:

Wohnungseingangstür:

- Holz

Innentüren:

- Holzfüllungstüren tlw. mit Glaseinsatz
- in Stahlzargen

Sanitäreinrichtungen:

- Bad mit Dusche, Waschbecken und WC-Becken

Heizung:

- zentrale gasbefeuerte Heizungsanlage im Keller (ohne Besichtigung)
- Rippenheizkörper

Technische Ausstattung:

- baujahrstypisch

---

Besondere Bauteile: Markise

Hinweis:

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

Baumängel / Bauschäden:  
(Sondereigentum)

- erneuerungsbedürftige Bodenbeläge
- erforderliche Malerarbeiten
- Austausch der Innentüren

Einstufung des Zustandes:  
(Sondereigentum)

Die Wohnung befindet sich in einem unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften

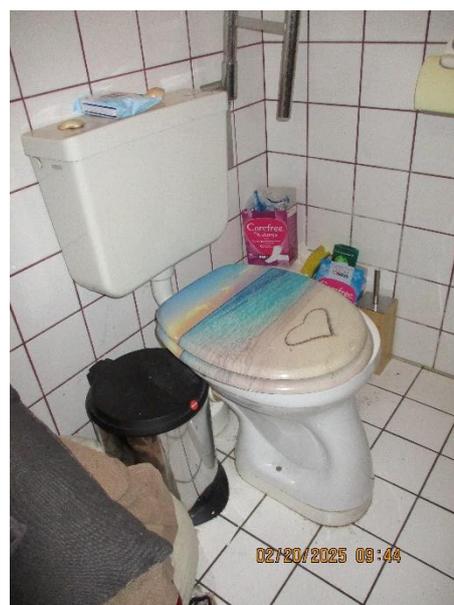
Es liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor.

Aussagen zur Energieeffizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden vom Gutachterausschuss nicht gemacht.

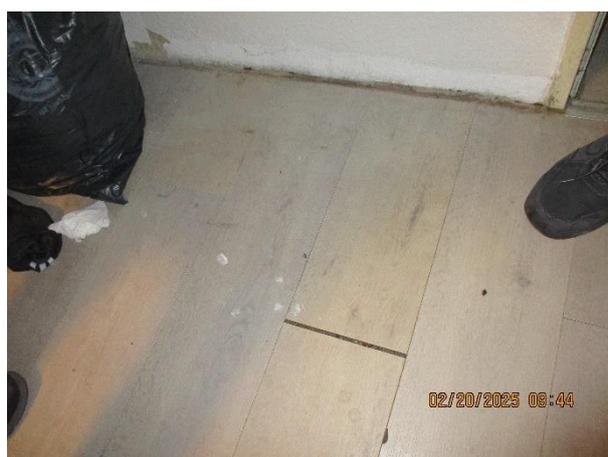
Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Ortsbesichtigung)



Bad



Bad



Boden im Schlafzimmer (beispielhaft)



Tür vom Schlafzimmer



Treppenhaus



Hauseingang