

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:	Achternstraße 29
Bebauung:	Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr:	1901
Nutzfläche:	60 m ² (EG Laden)
Wohnfläche:	111 m ² (I. OG und II. OG, nicht nutzbar)
Gemarkung:	Oldenburg
Flur:	7
Flurstück(e):	3891/765
Gesamtfläche:	95 m ²
Grundbuchbezirk:	Oldenburg
Grundbuchblatt:	57592
Eigentümer(in):	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 11.04.2023 in der Besetzung

Vorsitzender:

Gutachter:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 11.04.2023 mit

675.000 €

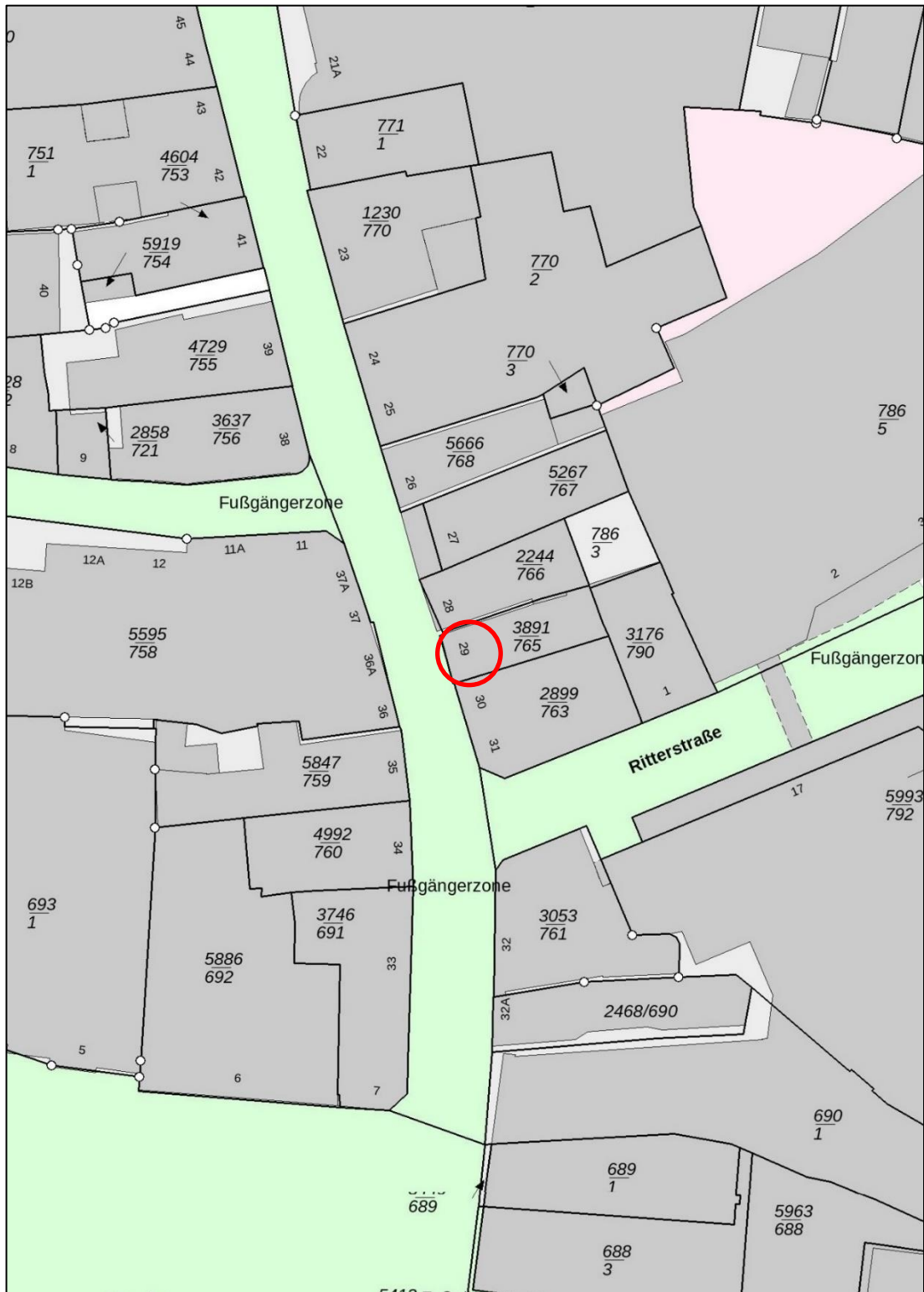
ermittelt.



Grundstücksgröße und –zuschnitt

Das Grundstück ist 95 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 © 2023



Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Gutachterausschuss geht von einer ortsüblichen Bebaubarkeit aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt sind.

Das Altlastenverzeichnis wird bei der Stadt Oldenburg, Fachdienst Naturschutz und technischer Umweltschutz / Untere Bodenschutzbehörde, geführt. Laut Auskunft der Stadt Oldenburg vom 23.03.2023 liegt für das Grundstück ein Altlastenverdacht vor.

Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind laut Auskunft aus dem elektronischen Grundbuch des Amtsgerichtes Oldenburg, Grundbuchamt vom 23.12.2022 folgende Eintragungen enthalten.

Amtsgericht Oldenburg (Oldb)		Grundbuch von Oldenburg	Blatt 57592	Bogen 2 Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
4	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet worden (34 K 28/22). eingetragen am 20.09.2022. Kaminski		

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

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt ist in das Verzeichnis der Kulturdenkmale (Teil I – Baudenkmale) eingetragen.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist vermietet.

Es besteht Mietverhältnisse mit den nachfolgend aufgeführten Vertragsdaten. Der Mietvertrag lag dem Gutachterausschuss vor.

Mietobjekt:	Laden
Beginn Mietverhältnis:	01.11.2010
Laufzeit:	unbefristet
Objektgröße:	60 m ²
Monatliche Nettokaltmiete:	6.165 €
Monatliche Nebenkosten:	118 €

Hinweis: Die vorstehenden Angaben der Tabelle stammen ausschließlich aus den Mietverträgen bzw. basieren auf den Angaben des Eigentümers/Mieters.

Das Mietverhältnis ist zum 31.10.2025 gekündigt.

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 im Kerngebiet**.

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 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: Wohn- und Geschäftshaus

Aufteilung des Gebäudes:

Kellergeschoss (KG): vollständig unterkellert: Abstellräume, Heizung

Erdgeschoss (EG): eine Ladeneinheit: Verkaufsraum, Küche, WC

I. Obergeschoss (I.OG): Wohnen: zwei Räume

II. Obergeschoss (II.OG): Wohnen: Bad, Flur, ein Raum

Dachgeschoss (DG): nicht ausgebaut

Baujahr: 1901

Wohn- und Nutzfläche: Erdgeschoss: 60 m²

<u>I. Obergeschoss:</u>	55 m ²
<u>II. Obergeschoss:</u>	56 m ²
Summe Wohnfläche:	111 m ²

Besonderheiten: Die Erschließung der Obergeschosse erfolgt durch das Ladenlokal. Eine separate Nutzung ist nicht möglich.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade:	Mauerwerk mit Putz und Anstrich, in den Obergeschossen mit Verzierungen
Innenwände	Mauerwerk, tlw. Leichtbauwände
Dach:	Flachdach mit Dachdichtungsbahnen
Außentüren:	Aluminium mit Lichtausschnitt
Fenster:	Holzfenster überwiegend mit Einfachverglasung, vereinzelt Isolierverglasung Schaufenster: Aluminiumfenster Lichtkuppel
Geschossdecken:	Kappendecke über dem Keller sonst Holzbalkendecken
Treppe(n):	geschlossene Holztreppe
Aufzugsanlage:	Keine
Deckenflächen:	Kassettendecke und Putz im EG sonst überwiegend Paneele, tlw. Tapete
Bodenbeläge:	Vinylbelag und PVC im EG sonst überwiegend Teppichboden, Bad gefliest
Innenwandflächen:	Putz, Tapete oder Paneele
Innentüren:	Holztüren in Holzzargen (bauzeittypisch)
Sanitäreinrichtungen:	Toilettenraum im EG mit Waschbecken, WC-Becken Bad im II. OG mit Badewanne, Waschbecken, WC-Becken, Bidet
Heizung:	Gaszentralheizung Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer
Technische Ausstattung:	veraltet
Besondere Bauteile:	Einbaumöbel im Laden

Hinweis:

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

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:

- Elektrik veraltet
- Ausstattung der Obergeschosse in Gänze abgängig
- Fenster der Obergeschosse abgängig
- Feuchtschäden in größerem Umfang im II. OG und auf dem Dachboden/Dach
- Schornstein versottet
- Gesimse schadhaf

Einstufung des Zustandes:

Sehr hoher Instandhaltungs- und Modernisierungstau
Die Obergeschosse sind nicht bewohnbar, die Ausstattung ist in Gänze abgängig. Der Zugang zu den Obergeschossen ist nur durch das Ladenlokal möglich. Eine separate Nutzungsmöglichkeit ist nicht gegeben.

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

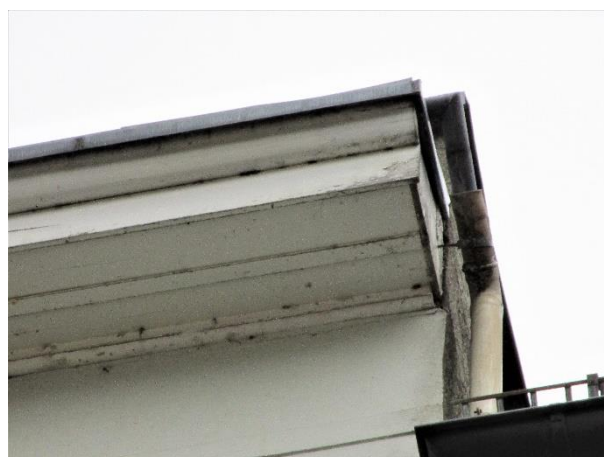
Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage 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 Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig zu 25 Jahren bestimmt.

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)



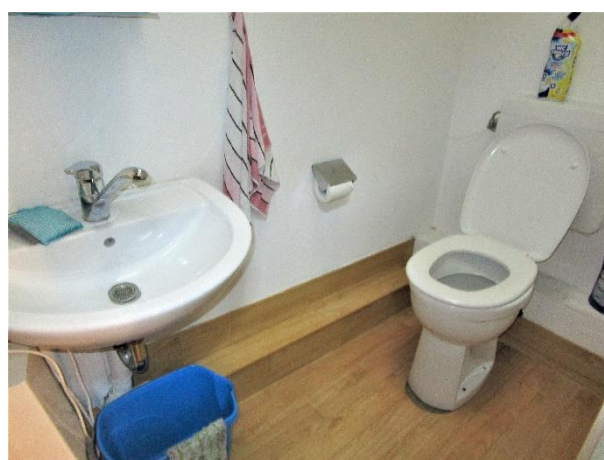
Schaufensterfront



Schaden am Gesimsekasten



Keller



WC im EG



Verkaufsraum im EG



I. OG



I. OG



Bad im II. OG



Bad im II. OG



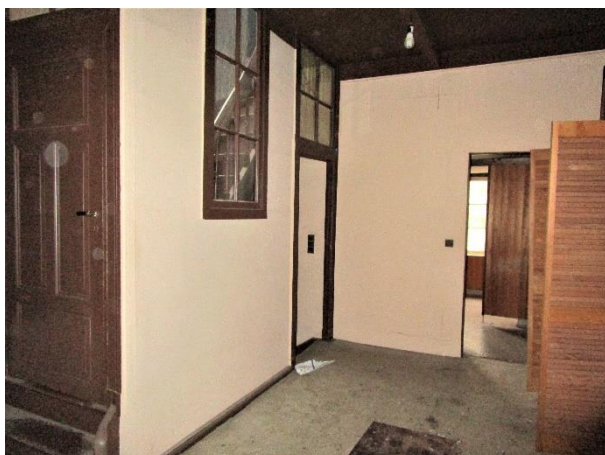
Bad im II. OG



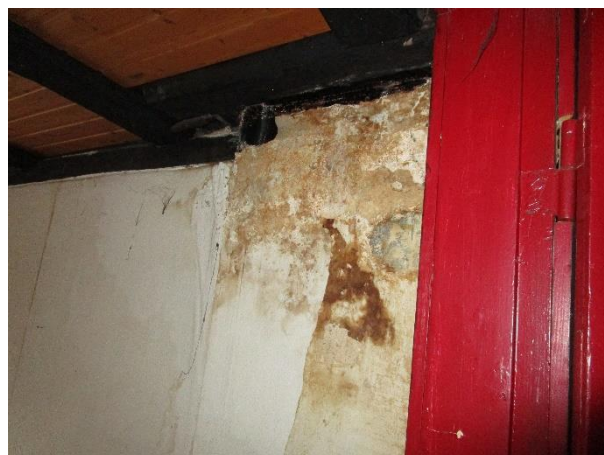
II. OG



II. OG



II. OG



Dachboden/Schornstein versottet



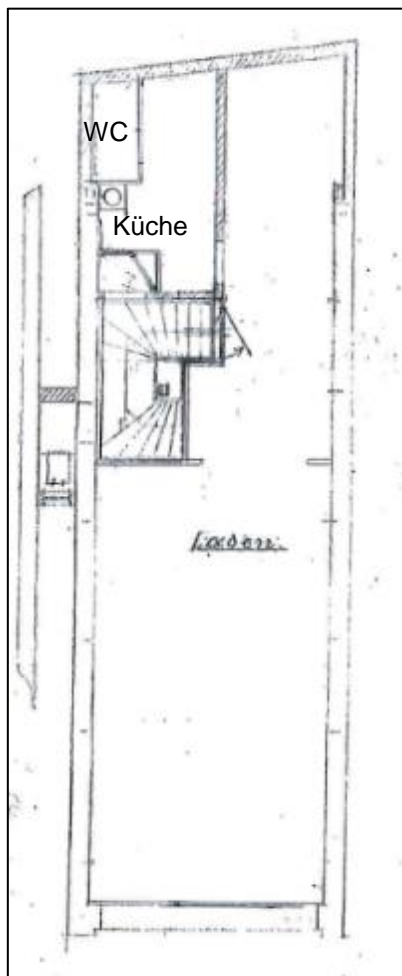
Dachboden/Feuchtschäden



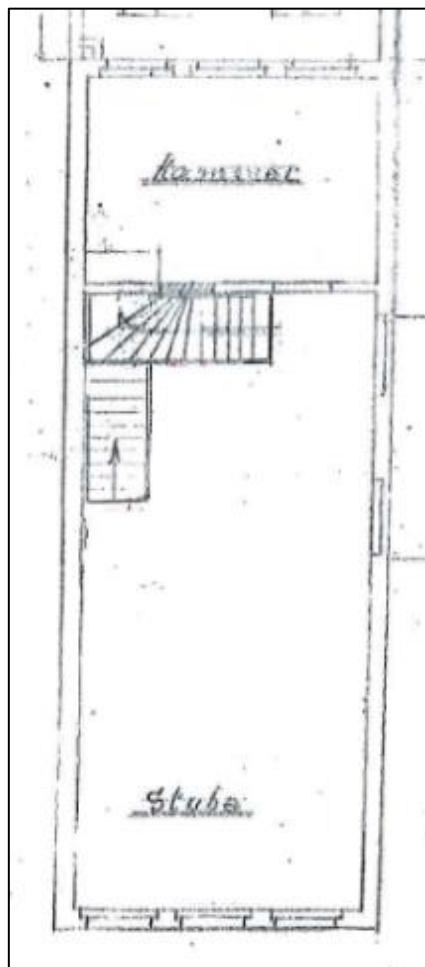
Dachboden

Grundrisse

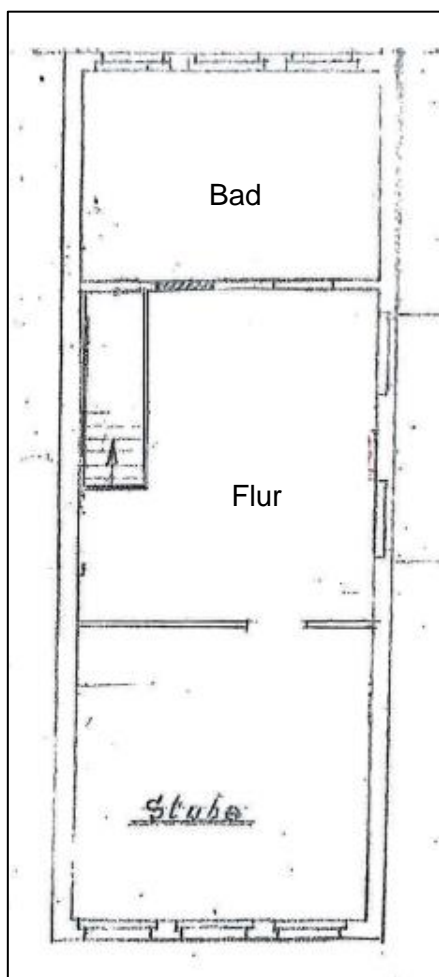
Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich) / örtliches Aufmaß



Erdgeschoss



I. Obergeschoss



II. Obergeschoss

1.1.1 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Versorgungseinrichtungen: Gas-, Strom- und Wasseranschluss

Entsorgungseinrichtungen: Anschluss an die Kanalisation