

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:	Giesenweg 14
Bebauung:	ehemalige Werkhalle und Lagergebäude (abgängig)
Baujahr:	1960 und 1961
Nutzfläche:	420 m ² insgesamt
Gemarkung:	Osternburg
Flur:	6
Flurstück(e):	59/140 59/139
Gesamtfläche:	1.583 m ² (Flurstück 59/140) <u>232 m²</u> (Flurstück 59/139) 1.815 m ² gesamt
Grundbuchbezirk:	Oldenburg
Grundbuchblatt:	62551, lfd. Nr.2
Eigentümer(in):	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 11.03.2025 in der Besetzung

Vorsitzender:

Gutachter:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 11.03.2025 mit

240.000 €*

ermittelt.

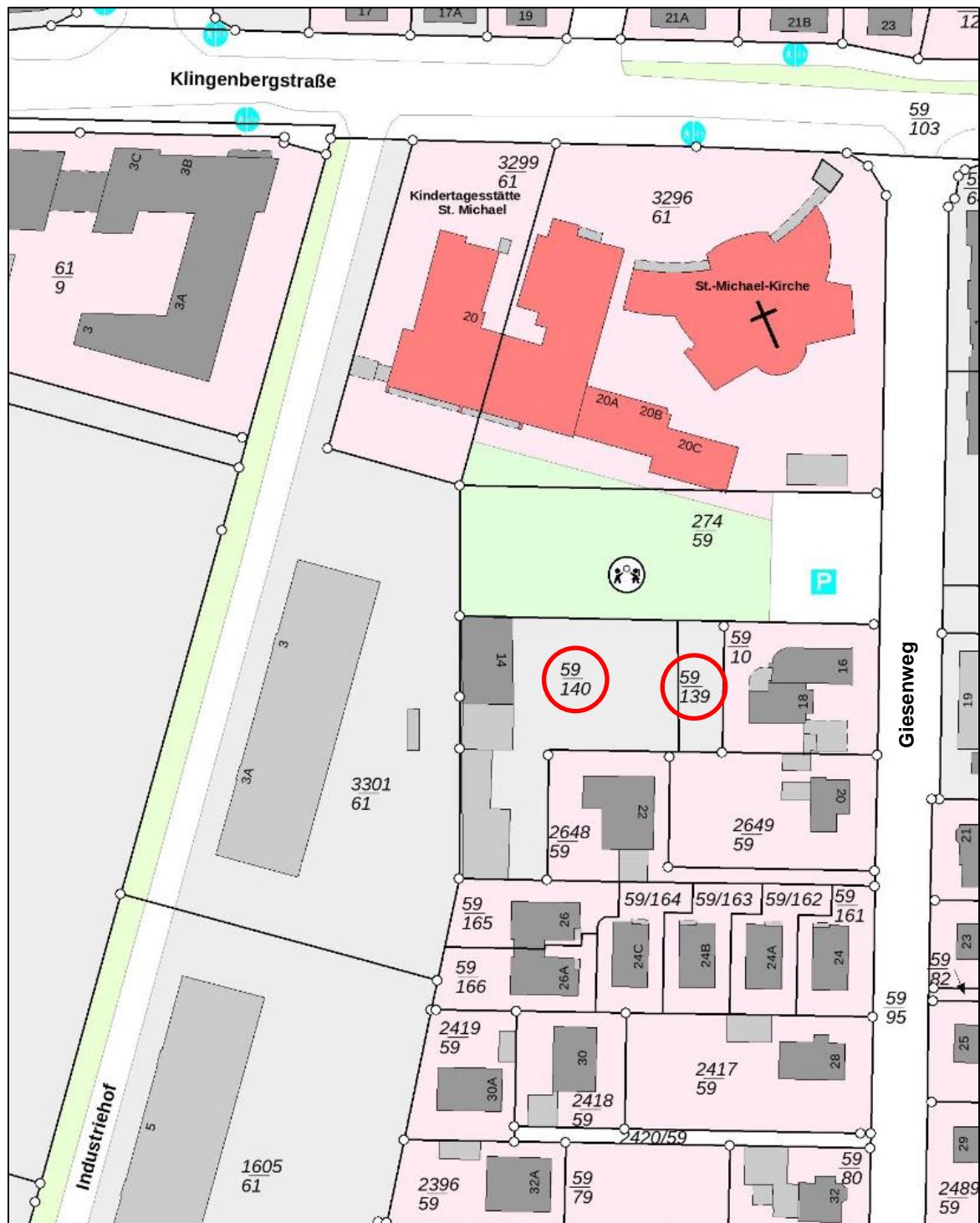
*** Hinweis:**

Der Gutachterausschuss unterstellt, dass die vorhandene Baulast eine ausreichende Erschließung für die Bebaubarkeit des Grundstücks darstellt. Eine verbindliche Klärung kann nur unter Einbeziehung der Baugenehmigungsbehörde erfolgen.

Grundstücksgröße und –zuschnitt

Das Grundstück ist 1.583 m² (Flurstück 59/140) und 232 m² (Flurstück 59/139) 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 © 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 im Mischgebiet**.

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 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.

Ehemalige Werkhalle

Gebäudeart:

Gebäudetyp: Ehemalige Werkhalle

Die Werkhalle wurde zu Wohnzwecken umgebaut. Eine Baugenehmigung für die Nutzungsänderung liegt nicht vor.

Aufteilung des Gebäudes:

Erdgeschoss (EG):	1 Wohneinheit bestehend aus: Wohnzimmer mit Küche, drei Schlafzimmern, zwei Bädern, zwei Abstellräumen und zwei Fluren
	Garagenanlage
Baujahr:	1960 als Ursprungsbaujahr
Nutzfläche:	149 m ² Wohneinheit 82 m ² Garagenanlage 231 m ² gesamt
Einstufung:	Die Raumaufteilung ist zweckmäßig.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

- Außenwände / Fassade: ■ Mauerwerk mit
 ■ Putz und Anstrich
- Innenwände ■ massives Mauerwerk
 ■ Leichtbauwände
- Dach: ■ Flachdach
 ■ Dachdichtungsbahnen
- Außentüren- /tore: ■ Haupteingang: Kunststofftür mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung)
 ■ drei Stahlschwingtore
- Fenster: ■ Kunststofffenster mit Isolierverglasung
 ■ tlw. Rollläden
- Deckenflächen: ■ überwiegend Tapete / Anstrich
 ■ Holzverkleidung (Garage)
- Bodenbeläge: ■ Teppichboden
 ■ Bodenfliesen
- Innenwandflächen: ■ überwiegend Tapete / Anstrich
 ■ Fliesen im in den Bädern (raumhoch)
 ■ verputzte Rigidwände (Garage)
- Innentüren: ■ Holzfüllungstüren tlw. mit Glaseinsatz
 ■ Schiebetür (Glas)
 ■ in Holzzargen
- Sanitäreinrichtungen: ■ Bäder mit Badewanne, Waschbecken und WC-Becken
- Heizung: ■ ohne Innenbesichtigung
- Technische Ausstattung: ■ durchschnittlich
- Besondere Bauteile: ■ Markise
 ■ Ofen

Hinweis:

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

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:

- Dachsanierung erforderlich
- Risse und Putzabplatzungen am Außenmauerwerk
- erforderlicher Anstrich Gesimse
- stellenweise Feuchtigkeit im Außenmauerwerk
- tlw. gebrochene Bodenfliesen
- beschädigter Türrahmen (Innentür)
- sowie diverse weitere kleinere Mängel und Schäden

Einstufung des Zustandes:

Das Gebäude weist einen Modernisierungsstau auf. Es sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsdefizite vorzufinden. Aus wirtschaftlicher Sicht sind weitere Investitionen in die Bausubstanz nicht sinnvoll. Der Gutachterausschuss leitet den Verkehrswert aus dem Bodenwert abzüglich der Freilegungskosten unter Berücksichtigung der Altlasten ab.

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 Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)

Außenansicht ehem. Werkhalle



Garage innen



Bad 2



Bad 2



Bad 1



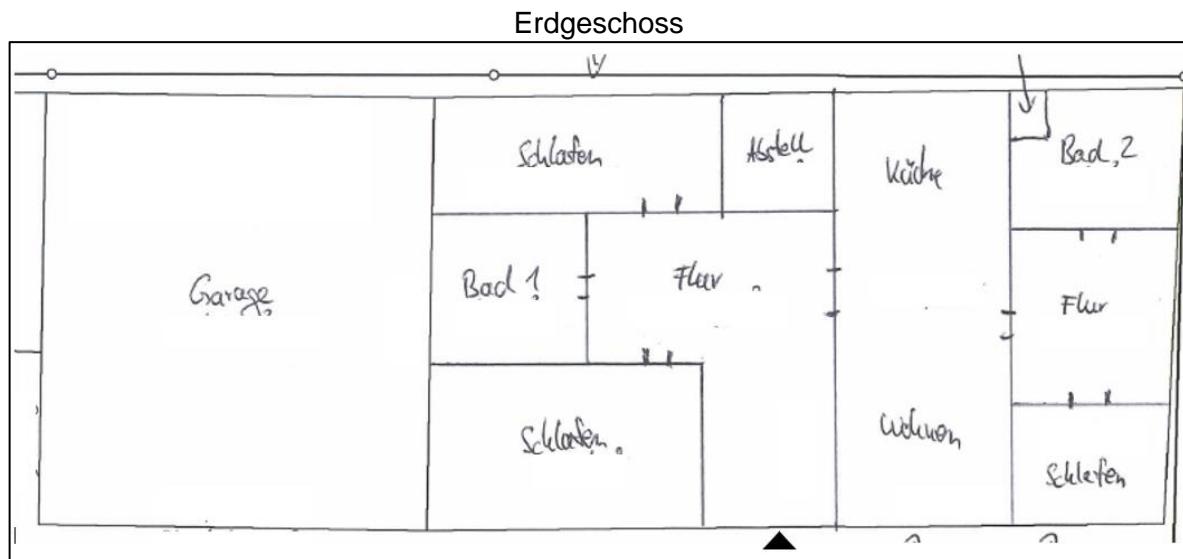
Feuchtigkeit Außenmauerwerk



Risse u. Putzabplatzungen Außenmauerwerk

Grundrisse Skizze

Quelle: örtliches Aufmaß



Lagergebäude

Gebäudeart:

Gebäudetyp: Lagergebäude

ohne Innenbesichtigung

Geschosse: Erdgeschoss

Baujahr(e): 1961

Größe:

Nutzfläche:	127 m ²
	<u>62 m²</u>
	189 m ² gesamt

(mittlerer Gebäudeteil)

Raumaufteilung:

im Erdgeschoss (EG):

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade:

- Mauerwerk mit Verblender,
- Putz und Anstrich (mittlerer Gebäudeteil)

Dach:

- Flachdach mit
- Wellfaserzementplatten (Eternit)

- Außentore und -türen:
- Stahlschwinger
 - Eingänge mittlerer Gebäudeteil: Kunststofftüren mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung)
- Fenster:
- Stahlfenster einfachverglast
 - Glasbausteine
 - Kunststofffenster mit Isolierverglasung im mittleren Gebäudeteil
- Deckenflächen:
- ohne Innenbesichtigung
- Bodenbeläge:
- ohne Innenbesichtigung
- Innenwandflächen:
- ohne Innenbesichtigung
- Innentüren:
- ohne Innenbesichtigung
- Technische Ausstattung:
- ohne Innenbesichtigung

Zustand und Qualitätseinstufung:

- Baumängel / Bauschäden:
- schadhaftes Dach (mittlerer Gebäudeteil)
- Einstufung des Zustandes:
- Das Gebäude weist einen Modernisierungsstau auf. Es sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsdefizite vorzufinden. Aus wirtschaftlicher Sicht sind weitere Investitionen in die Bausubstanz nicht sinnvoll. Der Gutachterausschuss leitet den Verkehrswert aus dem Bodenwert abzüglich der Freilegungskosten unter Berücksichtigung der Altlasten ab.

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)



Außenansicht Lager



Außenansicht Lager



mittlerer Gebäudeteil

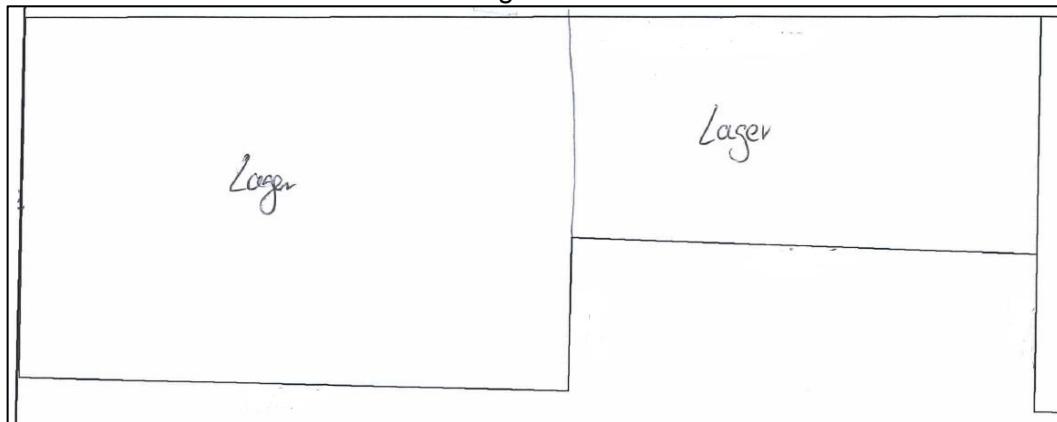


mittlerer Gebäudeteil

Grundrisse Skizze

Quelle: örtliches Aufmaß

Erdgeschoss



Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

- | | |
|---------------------------|--|
| Versorgungseinrichtungen: | Gas-, Strom- und Wasseranschluss |
| Entsorgungseinrichtungen: | Anschluss an die Kanalisation |
| Grundstücksbefestigungen: | Pflasterung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit Betonsteinpflaster |
| Einfriedung: | Einfriedung mit Holzzaun, Metallzaun, und Hecke
Einfahrtstor aus Metall |
| Gartenanlage: | Ziergarten und Rasenfläche |

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)



Zufahrt und Garten



Rasenfläche