

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:	Nordmoslesfehrer Straße 252
Bebauung:	Wohnhaus mit ehem. Stallanbau und Nebengebäude
Baujahr:	1928 Wohnhaus (lt. Baujahrsverzeichnis) 1964 Nebengebäude / Garage mit Lagerraum
Wohnfläche:	172 m ²
Nutzfläche:	31 m ² (Garage und Lagerraum)
Gemarkung:	Eversten
Flur:	1
Flurstück(e):	1/1 1/84
Gesamtfläche:	2.308 m ² (Flurstück 1/1) <u>9 m²</u> (Flurstück 1/84) 2.317 m ² gesamt
Grundbuchbezirk:	Oldenburg
Grundbuchblatt:	64161, lfd. Nr.1 und 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 Qualitätstichtag 11.03.2025 mit

175.000 €

ermittelt.

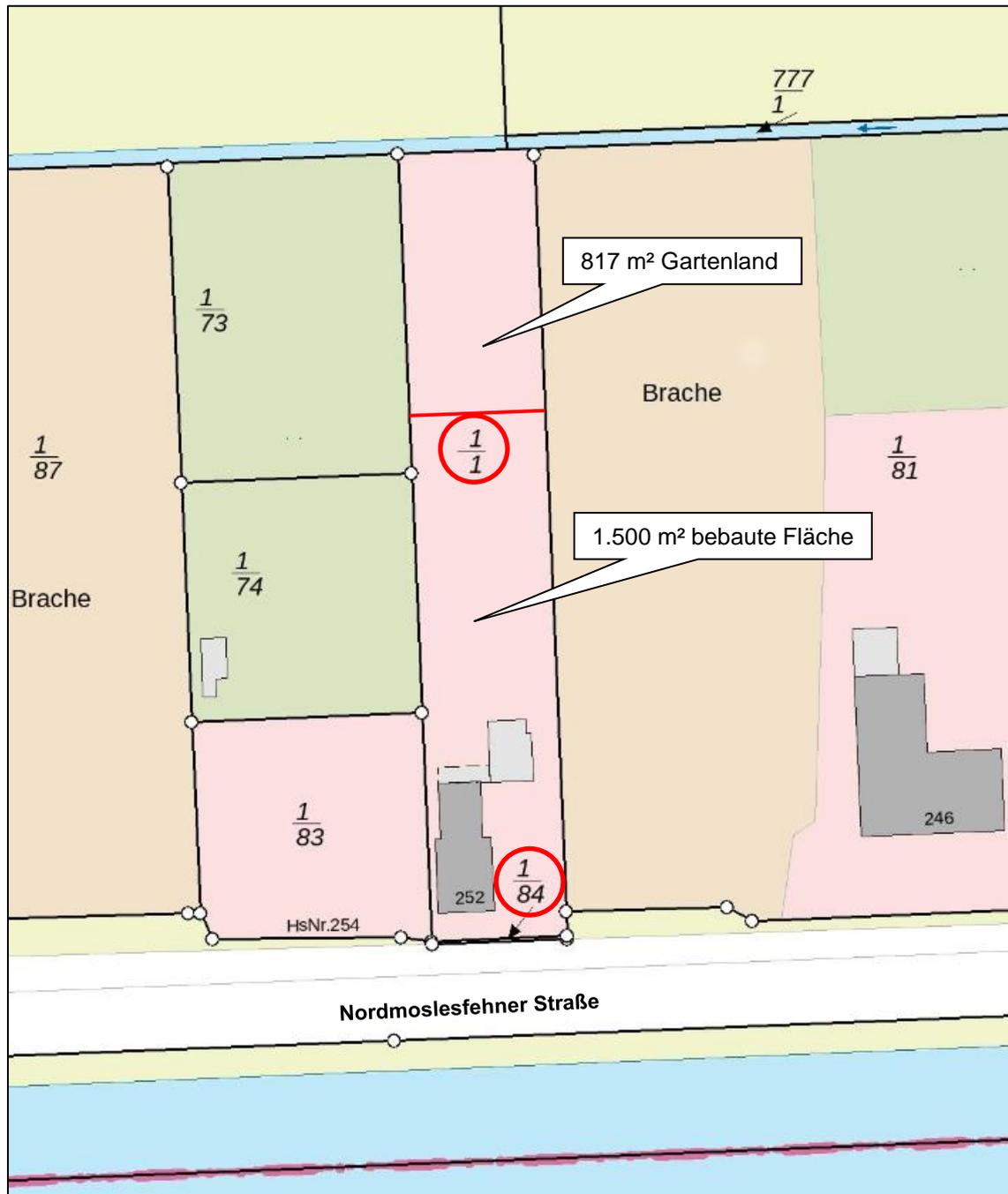
Hinweis:

Trotz vorheriger schriftlicher Bekanntgabe des Besichtigungstermins ist dem Gutachterausschuss keine Innenbesichtigung ermöglicht worden. Der Gutachterausschuss hat das Wertermittlungsobjekt nach äußerem Anschein und den vorhandenen Unterlagen beurteilt sowie nach den Erkenntnissen der örtlichen Bauaufnahme vom 06.03.2025.

Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Grundstück ist 2.317 m² groß (Flurstück 1/1 und Flurstück 1/84). Aufgrund der vorhandenen Bebauung hält der Gutachterausschuss eine Aufteilung des Grundstücks in eine 1.500 m² große Baulandfläche und eine 817 m² große Gartenlandfläche für erforderlich. 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“.

Aufgrund der planungsrechtlichen und tatsächlichen Merkmale sind dem Grundstück nachfolgende Entwicklungszustände zuzuordnen (s. 2.2.1 Kartenauszug):

vorderer, straßenseitiger Grundstücksteil:	1.500 m ²	baureifes Land
rückwärtiger Grundstücksteil:	817 m ²	Gartenland

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 Eigentümerin, 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:	Wohnhaus mit ehem. Stallanbau
Geschosse:	Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
Dachgeschossausbau:	teilweise ausgebaut
Baujahr(e):	1928 (lt. Baujahrsverzeichnis)

Größe:

Wohnfläche:	172 m ²
-------------	--------------------

Raumaufteilung:

Erdgeschoss (EG):	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Kammer, Treppenflur, Bad, Toilettenraum, Heizungsraum, Kammer, Flur im ehem. Stallanbau
Obergeschoss (OG):	3 Zimmer, Kammer, Küche, Treppenflur (lt. Bauakte, <u>ohne Innenbesichtigung</u>)
Dachgeschoss (DG):	Zimmer, Toilettenraum, Flur, die restlichen Räumlichkeiten sind nicht ausgebaut Die Flächen sind <u>nicht</u> in der Wohnfläche enthalten.
Einstufung:	Die Raumaufteilung ist nicht mehr zeitgemäß.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mauerwerk mit Putz und Anstrich
Innenwände	<ul style="list-style-type: none"> ▪ massives Mauerwerk ▪ Leichtbauwände
Dach:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Walmdach mit ▪ Betondachsteinen
Außentüren:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Haupteingang: Kunststofftür mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung) ▪ Nebeneingänge: Kunststofftüren mit Lichtausschnitten (Isolierverglasung)
Fenster:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kunststofffenster mit Isolierverglasung ▪ Dachflächenfenster
Geschossdecken:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss ▪ Holzbalkendecke über dem Obergeschoss
Treppe(n):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geschlossene Holzterrappe zum Obergeschoss und zum Dachgeschoss
Deckenflächen:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tapete ▪ Vertäfelung
Bodenbeläge:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Laminat ▪ PVC ▪ Bodenfliesen
Innenwandflächen:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tapete ▪ Putz mit Anstrich ▪ Fliesen im Bad, WC und in der Waschküche (raum- bzw. halbhoch) ▪ Fliesenspiegel in der Küche

-
- | | |
|-------------------------|--|
| Innentüren: | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Holzfüllungstüren tlw. mit Glaseinsatz ▪ in Holzzargen |
| Sanitäreinrichtungen: | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bad im EG mit Dusche und Waschbecken ▪ Toilettenraum im EG mit Waschbecken und WC-Becken ▪ Toilettenraum im DG mit Waschbecken und WC-Becken |
| Heizung: | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wärme-Plus-Vertrag über die EWE |
| Technische Ausstattung: | <ul style="list-style-type: none"> ▪ veraltet |
| Besondere Bauteile: | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dachgaube: Walmdachkonstruktion ▪ Terrasse mit Überdachung ▪ Einbauschränk |

Hinweis:

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

Zustand und Qualitätseinstufung:

- | | |
|---------------------------|---|
| Baumängel / Bauschäden: | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mauerwerksrisse ▪ Absackungen am Gebäude |
| Einstufung des Zustandes: | <p>Das Gebäude weist einen Modernisierungsstau auf. Es sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsdefizite vorzufinden. Die Behebung der vorzufindenden Baumängel und Bauschäden übersteigt den Wert der baulichen Anlagen erheblich.</p> <p>Der Gebäudebestand hat somit keinen Wert und wird nach Auffassung des Gutachterausschusses unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktlage von einem potentiellen Erwerber als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks mit erworben.</p> |

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)



Bad EG



Bad EG



Toilettenraum EG



Toilettenraum EG



Vertragsheizung



Treppe zum OG



Risse im Mauerwerk

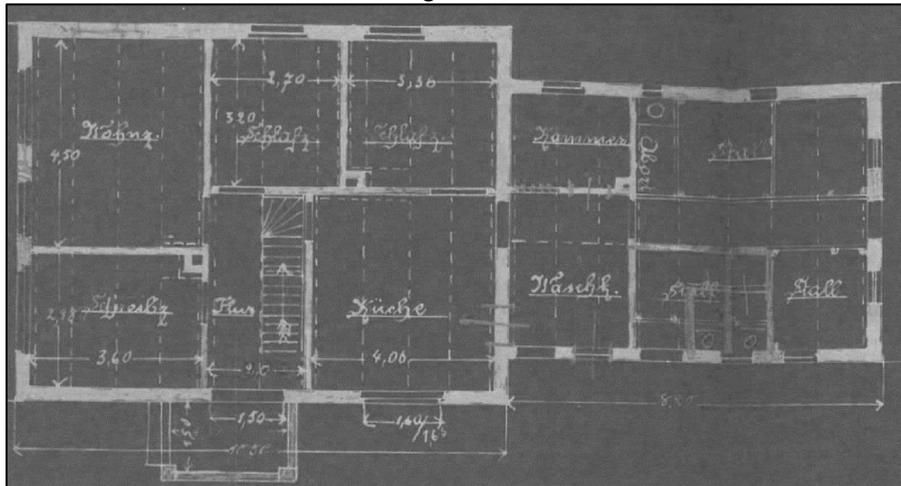


Absackungen

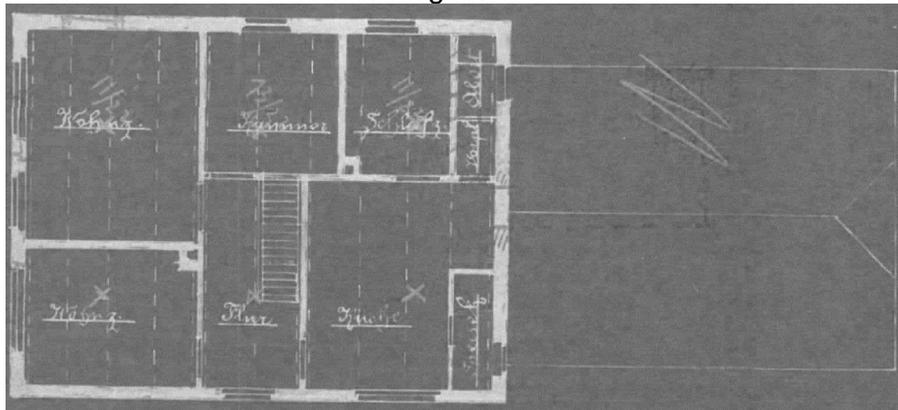
Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

Erdgeschoss



Obergeschoss



Die örtlich vorhandene Raumaufteilung weicht in folgenden Punkten von der in den Grundrissen dargestellten Aufteilung ab:

Im Erdgeschoss wurde die Wand zwischen dem Wohnzimmer und dem ehemaligen Schreibzimmer entfernt. Die Wand zwischen den beiden Schlafzimmern wurde verschoben, sodass ein größeres Schlafzimmer entstanden ist sowie eine Kammer, die von der Küche aus zugänglich ist.

Eine Innenbesichtigung der Räumlichkeiten im Obergeschoss wurde nicht ermöglicht.

Nebengebäude

Gebäudeart:

Gebäudetyp: Garage und Lagerraum

Geschosse: Erdgeschoss

Baujahr(e): 1964

Größe:

Nutzfläche: 31 m²

Raumaufteilung:

im Erdgeschoss (EG): ein Einstellplatz und Lagerraum

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

- | | |
|-----------------------|---|
| Außenwände / Fassade: | <ul style="list-style-type: none">▪ Mauerwerk mit▪ Putz und Anstrich |
| Innenwände | <ul style="list-style-type: none">▪ Mauerwerk |
| Dach: | <ul style="list-style-type: none">▪ Flachdach |
| Außentore und -türen: | <ul style="list-style-type: none">▪ Sektionaltor mit elektrischem Antrieb▪ Nebeneingang: Holztür |
| Fenster: | <ul style="list-style-type: none">▪ Holzfenster mit Einfachverglasung |
| Deckenflächen: | <ul style="list-style-type: none">▪ Putz mit Anstrich |
| Bodenbeläge: | <ul style="list-style-type: none">▪ Zementestrich |
| Innenwandflächen: | <ul style="list-style-type: none">▪ Putz mit Anstrich |

Zustand und Qualitätseinstufung:

- | | |
|---------------------------|---|
| Baumängel / Bauschäden: | <ul style="list-style-type: none">▪ keine erkennbar |
| Einstufung des Zustandes: | dem Alter entsprechend |

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)

Garage

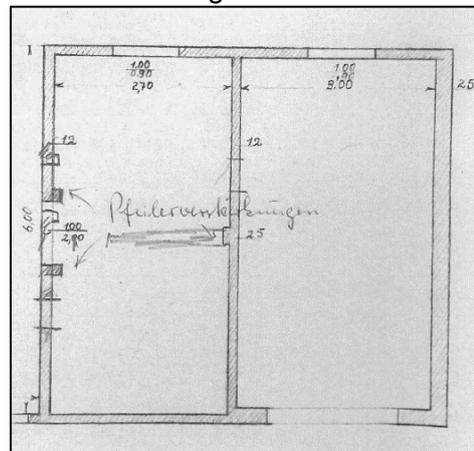


rückwärtige Ansicht

Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

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
Terrasse:	Waschbetonplatten Überdachung mit Lichtwellplatten
Einfriedung:	Einfriedung mit Zaun und Hecke
Gartenanlage:	verwildert

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)



Terrasse mit Überdachung



Garten, verwildert